

PHỤ LỤC SỐ 06
NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số...../HĐMBCH-NEWCITY)

Điều 1. Định nghĩa

- 1.1. **“Ban Quản Trị”** có nghĩa là ban quản trị của Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra, bao gồm đại diện của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và đại diện của Chủ Đầu tư;
- 1.2. **“Căn Hộ”** có nghĩa là mọi căn hộ nằm trong Nhà Chung Cư;
- 1.3. **“Chủ Sở Hữu”** có nghĩa là bất kỳ tổ chức hoặc cá nhân nào đang sở hữu hợp pháp Căn Hộ hoặc bất kỳ phần sở hữu riêng nào khác trong Nhà Chung Cư;
- 1.4. “Cụm nhà chung cư” nghĩa là tập hợp toàn bộ Nhà Chung Cư được xây dựng tại địa chỉdo Công ty.....làm chủ đầu tư theo quy hoạch, hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt
- 1.5. **“Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** có nghĩa là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động hợp pháp quản lý vận hành nhà chung cư, kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ Đầu Tư, và là một bên ký kết hợp đồng với Chủ Đầu Tư để theo đó doanh nghiệp này sẽ chịu trách nhiệm cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo đúng các điều khoản và điều kiện được quy định tại hợp đồng đã ký **cho đến khi Ban Quản trị chung cư được thành lập và lựa chọn đơn vị khác thay thế (nếu có)**
- 1.5. **“Hội Nghị Nhà Chung Cư”** có nghĩa là hội nghị của các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và đại diện Chủ Đầu tư được tổ chức ít nhất mỗi năm một lần và là cơ quan có thẩm quyền cao nhất về quản lý sử dụng Nhà Chung Cư;
- 1.6. **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư”** có nghĩa là khoản phí phải trả cho việc bảo trì phần sở hữu chung bao gồm các diện tích và hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xác định tại khoản 10.1 Điều 10 của Nội Quy Nhà Chung Cư này;
- 1.7. **“Phí Quản Lý”** là các khoản chi phí phải trả cho dịch vụ quản lý hàng tháng như được quy định tại Nội Quy
- 1.8. **“Người Sử Dụng”** có nghĩa là bất kỳ tổ chức hoặc cá nhân nào đang sử dụng hợp pháp bất cứ phần sở hữu riêng nào trong Nhà Chung Cư, bao gồm:
 - a) Bên thuê hoặc bên thuê lại của bất kỳ phần sở hữu riêng nào trong Nhà Chung Cư;
 - b) Người thân, người giúp việc nhà, nhân viên, đối tác, khách hàng (nếu có) hoặc khách của Chủ Sở Hữu hoặc của bên thuê hoặc bên thuê lại của bất kỳ phần sở hữu riêng nào trong Nhà Chung Cư, tùy từng trường hợp cụ thể, hoặc
 - c) Bất kỳ người nào khác được phép của Chủ Sở Hữu để vào, cư ngụ hoặc sinh sống tại, hoặc sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư dưới bất kỳ phương thức nào, bất kể ngắn hạn hay dài hạn.

- 1.9. **“Nội Quy Nhà Chung Cư”** có nghĩa là bản nội quy quản lý sử dụng tòa nhà chung cư này và bất kỳ bản sửa đổi, bổ sung nào của nó;
- 1.10. **“Quy Chế Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư”** có nghĩa là Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư được ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Thông tư 28/2016.TT – BXD ngày 15/12/2016, và bất cứ bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế nào của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư này do cơ quan có thẩm quyền ban hành tại từng thời điểm;
- 1.11. **“Pháp Luật Việt Nam”** có nghĩa toàn bộ các luật, nghị định, thông tư, thông tư liên tịch quyết định, chỉ thị, nghị quyết, thông báo, thông cáo và/hoặc các văn bản khác cùng các bản sửa đổi, bổ sung và đính chính của chúng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam thông qua tại từng thời điểm.

Điều 2. Mục đích

- 2.1. Nội Quy Nhà Chung Cư được lập ra trên cơ sở vì quyền lợi chung của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng khác và gồm các mục đích tổng quát:
- Bảo vệ các lợi ích hợp pháp, sự an toàn và an ninh trật tự cho Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng khác;
 - Nâng cao chất lượng cuộc sống, tạo sự gắn bó của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng khác trong Nhà Chung Cư;
 - Bảo đảm vệ sinh môi trường, mỹ quan chung, duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan của Nhà Chung Cư;
 - Làm gia tăng giá trị bất động sản một cách bền vững tại Khu Chung Cư New city;
- 2.2. Tùy thuộc vào các yêu cầu thực tế, Nội Quy Nhà Chung Cư sẽ được Hội Nghị Nhà Chung Cư sửa đổi hoặc điều chỉnh phù hợp với tình hình thực tế.

Điều 3. Đối tượng và phạm vi áp dụng

Nội Quy Nhà Chung Cư này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Nhà Chung Cư tại Dự Án được áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu, những Người Sử Dụng, Chủ Đầu Tư và/hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc quản lý sử dụng Nhà Chung Cư.

Điều 4. Trách nhiệm của Chủ Đầu Tư

- 4.1. **Đề xuất Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để Hội Nghị Nhà Chung Cư lần thứ nhất thông qua trong trường hợp:**
- Chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành và không ủy thác cho đơn vị khác có chức năng, năng lực thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư;
 - Chủ đầu tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung cư và cũng không ủy thác cho đơn vị khác có chức năng, năng lực thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư.
- 4.3. Thu Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư theo quy định tại Luật Nhà ở; thực hiện quản lý Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;

- 4.4. Chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban quản trị nhà chung cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.
- 4.5. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Nhà Chung Cư cho Người Sử Dụng;
- 4.6. Bàn giao một (1) bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư đối với phần sở hữu chung cho Ban Quản Trị lưu giữ;
- 4.7. Chủ trì tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư và cử người tham gia Ban Quản Trị theo quy định tại Quy Chế Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.
- 4.8. Trước khi Ban Quản trị được thành lập, Chủ đầu tư có quyền yêu cầu đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư ngừng cung cấp các dịch vụ tiện ích khác do Bên Bán cung cấp khi Bên Mua (hoặc bên mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên Mua) không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn các chi phí theo quy định;
- 4.9. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt.
- 4.10. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.
- 4.11. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ đầu tư.
- 4.12. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- 4.13. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.
- 4.14. Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 4.15. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư

- 5.1. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư (nếu có) và giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư của các doanh nghiệp nêu trên nhằm đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký.

5.2. Trách nhiệm và quyền hạn của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư

- a) Thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư. Để làm rõ, quản lý vận hành Nhà Chung Cư bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng, chiếu sáng khu vực để xe tại tầng hầm và các biển chỉ dẫn chung bao gồm việc thay các chao đèn và bóng đèn, vệ sinh mặt ngoài Nhà Chung Cư, quản lý và vận hành thông gió chung của Nhà Chung Cư, và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
- b) Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho Người Sử Dụng khi bắt đầu sử dụng Nhà Chung Cư; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Nhà Chung Cư;
- c) Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của Nhà Chung Cư để thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- d) Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho Người Sử Dụng và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu hoặc trang thiết bị dùng chung khác trong Nhà Chung Cư bị hư hỏng nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động được bình thường;
- e) Thu Phí Quản Lý Vận Hành theo ủy quyền của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (sau khi được thành lập) theo đúng quy định của Pháp Luật Việt Nam;
- f) Định kỳ sáu (6) tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị và phối hợp với Ban Quản Trị lấy ý kiến của Người Sử Dụng về việc cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư;
- h) Phối hợp với Ban Quản Trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung Cư. Tuy nhiên, để làm rõ, công tác duy trì an ninh trật tự chỉ có thể phòng ngừa, hạn chế và ngăn chặn những rủi ro về an ninh trật tự; và không có nghĩa là sự bảo đảm an toàn tuyệt đối về người và tài sản của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng. Do đó, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải có ý thức tự bảo vệ và tự chịu trách nhiệm đối với tài sản riêng của mình và phối hợp với đơn vị cung cấp dịch vụ bảo vệ trong việc bảo vệ tài sản chung của Nhà Chung Cư, đồng thời phòng ngừa và ngăn chặn các vụ việc vi phạm (trộm cướp, mất cắp, gây rối an ninh trật tự...);
- i) Giữ và/hoặc di chuyển bất kỳ xe cộ nào đỗ tại khu vực không dành riêng cho việc đỗ xe, tạo thành vật cản hoặc trái với các quy định của Nội Quy Nhà Chung Cư hoặc các xe mà Chủ Sở Hữu không trả tiền đỗ xe. Để làm rõ, bất kỳ thiệt hại nào gây ra cho các xe vi phạm sẽ thuộc trách nhiệm duy nhất của Chủ Sở Hữu xe đó ngoại trừ việc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phải chịu trách nhiệm về bất kỳ thiệt hại nào do sơ suất hoặc hành vi cố ý gây ra;

Điều 6. Ban quản trị

- 6.1. Ban Quản Trị do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra, bao gồm đại diện các Chủ Sở Hữu và đang cư trú tại chung cư hoặc người đang sử dụng và được chủ sở hữu ủy quyền bằng văn bản có thời hạn tương ứng với nhiệm kỳ ứng cử hoặc được đề cử và đại diện Chủ Đầu Tư (nếu Chủ Đầu tư còn sở hữu căn hộ và/hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung cư).
- 6.2. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Trị:
- a) Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
 - b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và quyết định của Hội nghị nhà chung cư; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
 - c) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
 - d) Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn.
 - e) Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;
 - f) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;
 - g) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;
 - h) Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;
 - i) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
 - j) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;
 - k) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật.
- 6.3. Ban Quản Trị hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số.
- 6.4. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị tối đa là ba (3) năm kể từ ngày Ủy ban Nhân dân Quận 2 ban hành quyết định công nhận.

Điều 7. Hội Nghị Nhà Chung Cư

Hội nghị Nhà Chung Cư có quyền cao nhất trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư. Không mâu thuẫn với các quy định của pháp luật đang được áp dụng hoặc có thể được ban hành tùy từng thời điểm, Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định các vấn đề thông qua Hội nghị thường niên, Hội nghị bất thường, hoặc thông qua việc lấy ý kiến bằng văn bản theo cách thức quy định tại bản Nội quy này:

- 7.1. Đề cử, bầu, bổ sung, bãi miễn một hoặc một số thành viên Ban Quản Trị; thông qua, bổ sung, sửa đổi Bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- 7.2. Thông qua, bổ sung, sửa đổi Quy chế hoạt động của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; quyết định mức phụ cấp trách nhiệm của các thành viên Ban Quản Trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ hoạt động của Ban Quản Trị;
- 7.3. Thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và việc sử dụng kinh phí bảo trì phân sở hữu chung của Nhà Chung Cư;
- 7.4. Thông qua việc lựa chọn Công ty Quản Lý và các đơn vị cung cấp dịch vụ khác (nếu cần thiết) cho công tác quản lý vận hành và bảo trì căn hộ.
- 7.5. Thông qua các kế hoạch và ngân sách bảo trì định kỳ hoặc đột xuất hàng năm cho các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự án.
- 7.6. Quyết định các nội dung khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu và Người sử dụng

- 8.1. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
- 8.2. Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
- 8.3. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
- 8.4. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu
 - a) Quyền sở hữu đối với phần diện tích sàn Căn Hộ đã mua theo hợp đồng;
 - b) Được quyền sử dụng diện tích thuộc phần sở hữu chung theo quy định tại Điều 11 của bản Nội Quy này;

- c) Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư;
 - d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
 - e) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng;
 - f) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý, vận hành, bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà Chung Cư và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của Nhà Chung Cư;
 - g) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung;
 - h) Chấp hành Nội Quy Nhà Chung Cư, các quy định về quản lý sử dụng Nhà Chung Cư; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Nhà Chung Cư;
 - i) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của Pháp Luật Việt Nam;
 - j) Thông báo các quy định nêu tại Nội Quy Nhà Chung Cư này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng Căn Hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn Hộ của mình; và
 - k) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của những Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng khác trong Nhà Chung Cư khi có hư hỏng do mình gây ra.
- 8.5 Quyền và nghĩa vụ của Người Sử Dụng
- a) Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng Căn Hộ khi được sự đồng ý của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư;
 - b) Yêu cầu Chủ Sở Hữu cung cấp Nội Quy Nhà Chung Cư và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Nhà Chung Cư;
 - c) Tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư; đóng góp Phí Quản Lý Vận Hành trong trường hợp có thoả thuận với Chủ Sở Hữu;
 - d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
 - e) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm g, h, i, j, k khoản 8.4 bên trên

Điều 9. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng Nhà chung cư

- 9.1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của pháp luật.
- 9.2. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- 9.3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.
- 9.4. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 9.5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải

để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- 9.6. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:
- 9.7. Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
- 9.8. Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
- 9.9. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Điều 6 của Luật Nhà Ở, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP và pháp luật liên quan.
- 9.10. Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét và quyết định.

Điều 10. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

- 10.1. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư bằng 2% Giá Bán Căn Hộ. Trong trường hợp khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư không đủ, mức thu thêm cụ thể sẽ được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trên nguyên tắc đảm bảo mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu trong Nhà Chung Cư.
- 10.2. Phí Quản Lý sẽ được sử dụng để chi trả cho chi phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư, bao gồm: phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản Trị, chi phí phải thanh toán cho Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư/Ban Quản Lý, chi phí vận hành Văn phòng quản lý và các chi phí quản lý vận hành hợp lý khác, bao gồm:
 - a) An ninh;
 - b) Vệ sinh khu vực công cộng;
 - c) Vệ sinh mặt ngoài Nhà Chung Cư;
 - d) Diệt côn trùng;
 - e) Vận chuyển rác thải;
 - f) Vận chuyển rác thải nguy hại;
 - g) Chăm sóc cây xanh;
 - h) Vật dụng nhà vệ sinh công cộng;
 - i) Chi phí tiêu thụ năng lượng cho khu vực Sở Hữu Chung;
 - j) Xử lý nước hồ bơi;
 - k) Vệ sinh hệ thống cấp, thoát nước;
 - l) Thử nước sinh hoạt;

- m) Chi phí khác.
- 10.3. Chủ Sở Hữu/Cư dân phải thanh toán trước và đầy đủ Phí Quản Lý hàng tháng trong vòng năm (05) ngày đầu tiên của mỗi tháng. Trong trường hợp có Chủ Sở Hữu/Cư dân thanh toán chậm so với thời hạn quy định, Ban Quản Trị/ Ban Quản Lý/ Công Ty Quản lý có quyền:
 - a) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 0,05%/ngày chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán;
 - b) Đề nghị các nhà cung cấp ngưng cung cấp điện, nước, các dịch vụ tiện ích và dịch vụ quản lý cho đến khi Chủ Sở Hữu/Cư dân thanh toán đầy đủ các khoản Phí Quản Lý đến hạn. Trước khi bắt đầu ngưng cung cấp các dịch vụ này, Ban Quản Trị/ Ban Quản Lý/Công Ty Quản lý sẽ gửi thông báo đến cho Chủ Sở Hữu/Cư dân trước ít nhất ba (03) ngày làm việc..
 - c) Nếu tổng số tiền thu được từ Phí Quản Lý vào cuối năm dương lịch cao hơn số tiền quản lý vận hành đã thực chi cho năm đó, thì khoản chênh lệch này sẽ được chuyển vào Quỹ Bảo Trì để sử dụng trong tương lai.

Điều 11. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung

Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào Nhà chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

- 11.1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
- 11.2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.
- 11.3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng (trừ các phần diện tích Chủ sở hữu và Chủ Đầu tư được sử dụng theo thiết kế cơ sở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt); không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
- 11.4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định và tuân thủ nghiêm túc các bảng hướng dẫn. Nghiêm cấm để đồ vật tại nơi đỗ xe; không được rửa xe trong tầng hầm hoặc tại Phần sở hữu chung.
- 11.5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 11.6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.

Điều 12. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

- 12.1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
- 12.2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư.

- 12.3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý Nhà Chung Cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
- 12.4. Trường hợp Nhà Chung Cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 12.5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ hàng ngày hoặc trong khoảng thời gian quy định của Ban quản lý Tòa nhà để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.

Điều 13. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà chung cư

- 13.1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản lý Nhà Chung Cư để xử lý.
- 13.2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà Chung Cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.
- 13.3. Ban quản lý Nhà Chung Cư được phép ra vào các Tòa nhà hay bất kì Căn hộ nào để thực hiện việc sửa chữa, xây dựng lại, duy tu, bảo dưỡng, thay thế, vệ sinh, sơn phết hoặc trang trí khi có thông báo trước bằng văn bản hợp lệ (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp) miễn là hạn chế tối đa mức độ gây ồn cho các Cư dân và phải sửa chữa các hư hỏng phát sinh trong quá trình thực hiện công việc.

Điều 14. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà chung cư

- 14.1. Ban quản lý Nhà Chung Cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.
- 14.2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 15. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư

- 15.1. Cư dân Nhà Chung Cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) được Quốc hội thông qua và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC TP. Hồ Chí Minh ban hành.

- 15.2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú... khi có yêu cầu theo quy định của Luật PCCC.
- 15.3. Cư dân Nhà Chung Cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
- a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này.
 - b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ.
 - c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà.
 - d) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
 - e) Chủ căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
 - f) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
 - g) Chủ sở hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.
- 15.4. Các hành vi bị nghiêm cấm:
- a) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.
 - b) Báo cháy giả.
 - c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được nhà nước quy định.
 - d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.
 - e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.

- f) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong nhà chung cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà.
 - g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà. Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm ...
 - h) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...
 - i) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Tòa nhà.
 - j) Sử dụng máy phát điện cá nhân/Sử dụng điện quá tải hoặc trái với các quy định của công ty điện lực hay của Ban Quản lý Nhà Chung Cư có thể gây chập điện, cháy, nguy hiểm hoặc rủi ro cho Nhà Chung Cư.
- 15.5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, cư dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

Điều 16. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư

- 16.1. Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 16.2. Chủ sở hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
- 16.3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 16.4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

Điều 17. Xử lý các hành vi vi phạm

- 17.1. Chủ đầu tư, doanh nghiệp quản lý, ban quản trị, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
- 17.2. Chủ đầu tư, doanh nghiệp quản lý, ban quản trị, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 18. một số quy định khác

- 18.1. Vì quyền lợi của mình và tôn trọng các quyền và lợi ích của người khác, vì lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ Sở Hữu và mọi tổ chức, cá nhân có liên quan sử dụng Nhà Chung Cư có nghĩa vụ tuân thủ và chấp hành đúng Nội Quy Nhà Chung Cư này và các quy định của pháp luật liên quan về quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành tại từng thời điểm.

- 18.2. Chủ Sở Hữu cam kết khi chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ Chung cư cho bên thứ ba, Chủ Sở Hữu có nghĩa vụ thông báo về Nội Quy Nhà Chung Cư cho người nhận chuyển nhượng biết và thực hiện. Bên nhận chuyển nhượng, thừa kế có nghĩa vụ kế thừa, tuân thủ đúng các quy định trong Nội Quy Nhà Chung Cư.

CHỦ ĐẦU TƯ

Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên

PHỤ LỤC NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

CAM KẾT CỦA BÊN MUA

Tôi là: ...

Chứng minh nhân dân số: ..., ngày cấp ..., nơi cấp ...

Địa chỉ thường trú: ...

Địa chỉ liên hệ: ...

Tôi/Chúng tôi (gồm Chủ sở hữu Căn Hộ và những người sử dụng khác), cư trú tại Căn Hộ mã số ... thuộc Dự Án New city. Tôi/Chúng tôi đã tự đọc lại toàn bộ Nội Quy, đã hiểu rõ và theo đây đồng ý, cam kết nghiêm túc chấp hành các Điều khoản và nội dung của Nội Quy của Nhà Chung Cư.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày ... tháng ... năm ...

Người cam kết

...