

**PHỤ LỤC SỐ 04**  
**NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ**

**Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư**

1. Chủ sở hữu Nhà Chung Cư/Căn Hộ ("**Chủ Sở Hữu**") phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
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.
3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.
4. Chủ Sở Hữu, Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước Pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.
5. Công ty quản lý/Ban quản trị khi ra vào Căn Hộ để thực hiện công việc bảo trì các phần diện tích, công trình và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Khu Căn Hộ và Tòa Nhà ("**Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung**") sẽ không phải chịu trách nhiệm cho bất cứ phiến toái nào đã gây ra cho Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng khi thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý và có thông báo trước (trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng thì không phải thông báo trước).

**Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư**

1. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà chung cư.
2. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc 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.

3. Gây ồn ào quá mức quy định; làm ảnh hưởng hoặc gây mất trật tự, nói tục, chửi bậy, đánh, cãi nhau và các hình thức bạo lực khác sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh ồn quá mức, làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.
4. Phóng uế, xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường nhà chung cư.
5. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công hoặc lô gia của căn hộ ra ngoài.
6. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm hóa vàng mã (nếu có) theo quy định của nhà chung cư.
7. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; thay đổi kết cấu mặt tiền căn hộ, sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài chung cư trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sở hữu riêng (bao gồm: xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, coi nới diện tích dưới mọi hình thức).
8. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng trái với mục đích quy định.
9. Chăn thả, nuôi gia súc, gia cầm trong nhà chung cư.
10. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng, karaoke, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác). ; kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến hoặc có sử dụng vật liệu nổ, dễ cháy, vật liệu tạo sóng xung kích (như nồi hơi, bình khí nén, thiết bị có áp suất cao, v.v) và bất kì vật liệu nào có thể gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư. 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.
11. Để bồn hoa, hoặc bất cứ đồ vật gì trên ban công, bệ cửa sổ, hành lang hoặc xung quanh căn hộ làm mất vệ sinh, có khả năng gây sự cố, tai nạn; Tưới cây, đổ nước hoặc dọn dẹp vệ sinh tại ban công, lô gia hoặc bên ngoài căn hộ gây ảnh hưởng đến các căn hộ bên dưới hoặc xung quanh.
12. Bỏ rác, các đồ vật không phân huỷ được, như túi nylon, tóc, giấy, rẻ rửa bát, v.v, xuống cống thoát nước, bồn cầu, bồn rửa mặt gây tắc nghẽn hệ thống thoát nước chung của nhà chung cư.
13. Bỏ rác thải sinh hoạt không đúng nơi, đúng giờ quy định.
14. Phơi đồ, để đồ vật trên ban công (lô gia) hoặc phần không gian từ lan can ban công trở lên, bên ngoài cửa sổ hay cửa ra vào, cầu thang, hoặc tại các khu vực công cộng khác mà không được quy định cụ thể là chỗ được dùng cho các mục đích này.

15. Tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ bên trong hay bên ngoài phần sở hữu riêng các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại hoặc dễ gây cháy nổ, các văn hóa phẩm độc hại; Tổ chức đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư.
16. Câu móc trái phép điện, nước trước đồng hồ đo đếm của căn hộ; Lắp đặt ăng ten hoặc các thiết bị thu phát tín hiệu khác, máy điều hòa nhiệt độ sai vị trí mà Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư đã phê duyệt.
17. Các hành vi: để phương tiện, để hàng hóa, vật dụng, đồ chơi thể thao, chiếm dụng không gian trên hành lang tầng, lối ra, vào nhà chung cư.
18. Để xe chày xăng dầu, nhiên liệu lỏng trong khu vực nhà xe; Để xe không đúng chỗ quy định; Hút thuốc trong bất kỳ khu vực nào thuộc nhà để xe, ca bin thang máy, hành lang, cầu thang bộ.
19. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.
20. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở.

### **Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư**

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

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.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.

### **Điều 4. 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**

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.
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.

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 trị, đơn vị quản lý vận hành 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.
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.
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 trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.
6. Trong trường hợp người sử dụng căn hộ không phải là chủ sở hữu căn hộ thì không được tự thực hiện sửa chữa phần sở hữu riêng, trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của chủ sở hữu căn hộ. Nếu chủ sở hữu căn hộ uỷ quyền cho người sử dụng căn hộ hay đơn vị thi công sửa chữa thì chủ sở hữu căn hộ vẫn phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trong trường hợp xảy ra sự cố, tai nạn.
7. Việc bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt thiết bị phải tuân thủ các quy định chung sau:
  - a) Nếu có nhu cầu, chủ sở hữu nhà chung cư chỉ được thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt theo đúng phạm vi, thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và các yếu tố khác sau khi được phê duyệt chấp thuận (bằng văn bản) của Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại điểm c Khoản 7 Điều 4 Nội quy này, loại trừ việc sửa chữa, lắp đặt những hư hỏng, phạm vi nhỏ (không làm ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế của căn hộ) thì chỉ cần thông báo trước 05 ngày;
  - b) Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (khi được chủ sở hữu cho phép) thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt trong phần sở hữu riêng phải bảo đảm an toàn cho người và tài sản, giữ gìn vệ sinh chung. Nếu làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của chủ sở hữu khác, thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư liên quan có trách nhiệm khôi phục lại nguyên trạng hoặc phải bồi thường toàn bộ chi phí khắc phục hậu quả do hành vi của mình (hay của tổ chức và/hoặc cá nhân được mình ủy quyền) gây ra;
  - c) Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải thông báo và được phê duyệt chấp thuận (bằng văn bản) của Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư biết về nội dung và

tiến độ của việc bảo dưỡng, sửa chữa diện tích riêng của mình nếu thuộc trường hợp quy định tại điểm a Khoản 7 Điều 4 Nội quy này. Nếu việc bảo dưỡng, sửa chữa làm ảnh hưởng đến phần diện tích sở hữu riêng lân cận thì phải bố trí thời gian thích hợp và thông báo cho chủ sở hữu lân cận biết về lịch trình, thời gian thực hiện công việc. Trong trường hợp thuê người khác thực hiện, phải thông báo cho Ban quản trị/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thông tin đơn vị và/hoặc cá nhân được thuê thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa;

d) Để hạn chế bớt sự ảnh hưởng đối với các chủ sở hữu phần diện tích riêng khác trong nhà chung cư, công tác thi công chỉ được thực hiện trong khoảng thời gian quy định như sau:

– Sáng: 08 giờ 00 đến 11 giờ 30

– Chiều: 13 giờ 30 đến 17 giờ 00

– Không thi công vào các ngày nghỉ theo quy định của pháp luật (ngày Lễ Tết, chiều Thứ 7 và ngày Chủ Nhật...);

e) Nếu có xảy ra thiệt hại đối với nhà chung cư do việc thi công của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đó phải sửa chữa hoặc phục hồi hoàn chỉnh như ban đầu trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Ban quản trị/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư yêu cầu. Nếu không, Ban quản lý/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư sẽ tự tiến hành sửa chữa và phục hồi, toàn bộ chi phí do chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư gây ra thiệt hại phải chịu;

f) Trong quá trình bảo dưỡng, sửa chữa hư hỏng, lắp đặt trang thiết bị, Ban quản trị/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có quyền vào phần sở hữu riêng có hoạt động bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt để theo dõi, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa, nhằm đảm bảo an toàn chung cho nhà chung cư, các công trình tiện ích chung và các căn hộ khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh;

g) Các loại vật liệu xây dựng phải để đúng nơi quy định, phế liệu phải được dọn dẹp sạch sẽ sau mỗi ngày làm việc. Không bỏ rác xây dựng vào trong đường ống dẫn nước thải, hoặc khu vực chứa rác sinh hoạt, mà phải đưa đến nơi tập kết đúng quy định của thành phố. Phải che chắn khu vực sửa chữa để ngăn bụi và các mảnh vụn...;

h) Việc sửa chữa, đổi mới những thiết bị sử dụng điện, nước phải đúng với công suất cung cấp của đồng hồ điện, nước;

i) Việc bảo dưỡng, sửa chữa căn hộ còn phải đảm bảo sự hài hòa đồng bộ của toàn bộ nhà chung cư. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không tự ý sửa chữa làm thay đổi thiết kế

ban đầu, ảnh hưởng đến tuổi thọ của nhà chung cư và gây khó khăn cho việc hoàn công, cấp chủ quyền căn hộ cho chủ sở hữu nhà chung cư.

8. Các quy định chi tiết đối với bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt trang thiết bị trong căn hộ:
- a) Không được trổ cửa, đục tường, coi nói, che chắn, thay đổi các vị trí trong nội thất, gắn thêm hay thay cửa chính. Tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác làm ảnh hưởng trực tiếp đến phần kết cấu, mặt ngoài căn hộ, diện tích khác hoặc phần tiếp giáp chung giữa các căn hộ hay các công trình tiện ích chung;
  - b) Mặt trước căn hộ không được thay đổi khác với tình trạng lúc bàn giao;
  - c) Không được lập các tấm chắn cố định như mái, tường, vách, ngăn v.v... trên ban công hoặc sân thượng (nếu có);
  - d) Không được thi công các công trình ngầm dưới mặt đất hay dưới các công trình tiện ích chung ví dụ như việc đào giếng, lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm...;
  - e) Không được thực hiện hay có bất kỳ công việc, hành vi nào khác có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu, cấu trúc bên trong hay bên ngoài nhà chung cư, căn hộ hay các công trình tiện ích chung;
  - f) Không được thay đổi công năng sử dụng, đập tường ngăn cách các phòng trong căn hộ, không được thực hiện bất cứ việc sửa đổi nào đối với căn hộ, diện tích khác làm ảnh hưởng đến kết cấu, hệ thống kỹ thuật và kiến trúc chung của nhà chung cư có ảnh hưởng đến các công trình công cộng thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác trong nhà chung cư;
  - g) Khi lắp đặt bạt che, bảng hiệu, đèn trang trí, máy lạnh gắn thêm so với thiết kế, thì phải được sự phê duyệt của Ban quản trị/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
9. Chủ sở hữu sẽ bồi thường toàn bộ cho bên bị thiệt hại như Chủ đầu tư hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, những người chiếm hữu, người được cấp phép, người thuê, khách và những người sử dụng khác của Nhà Chung Cư bất kỳ thiệt hại, chi phí và phí tổn nào gây ra do việc cải tạo, sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu và các tổ chức/cá nhân được Chủ sở hữu thuê để thực hiện sửa chữa, cải tạo,.. không phù hợp với Nội quy (như các thiệt hại cho các tiện ích hoặc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư).

**Điều 5. Khu vực để xe và** chi phí trông giữ xe ô tô, xe đạp, xe máy và các phương tiện vận tải khác

1. Khu vực để xe được bố trí phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan, đảm bảo mỗi căn hộ được bố trí ... chỗ để xe máy và xe đạp tại bãi đỗ xe, tầng hầm của Nhà Chung Cư; việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Căn Hộ trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Các Chủ Sở

Hữu/Người Sử Dụng và khách của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng phải trả phí gửi xe theo quy định tại Khoản 3 Điều 5 của Nội quy này.

2. Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (không chiếm giữ độc quyền); Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại quyền để xe trong tầng hầm để xe. Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực để xe do Công ty quản lý hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm và niêm yết công khai tại Khu vực để xe, phù hợp với quy định của pháp luật.
3. Các chi phí liên quan đến trông giữ xe ô tô, xe đạp, xe máy và các phương tiện vận tải khác được thực hiện theo quy định của cơ quan có thẩm quyền và/hoặc Công ty quản lý hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe tại thời điểm áp dụng phù hợp với quy định của Pháp luật và tình hình thực tế của Nhà Chung Cư.

#### **Điều 6. Quy định về việc việc phòng chống cháy nổ, xử lý khi có sự cố của nhà chung cư**

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 trị, đơn vị quản lý nhà chung cư để xử lý.
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.
3. Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ của Tòa Nhà như được niêm yết công khai tại Bảng thông báo của Tòa Nhà. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa Nhà thì Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng phải thông báo ngay cho Công ty quản lý để xử lý.

#### **Điều 7. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư**

1. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành 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.
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 đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

#### **Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và khách ra vào Nhà Chung Cư/Căn Hộ**

1. Được quyền sở hữu, sử dụng đối với phần sở hữu riêng và sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư hiện hành.

2. Tham dự hội nghị nhà chung cư hoặc ủy quyền hợp pháp cho người đang sử dụng tham dự hội nghị nhà chung cư; biểu quyết các nội dung trong hội nghị nhà chung cư.
3. Yêu cầu đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định.
4. Tham gia và chấp hành đầy đủ các quyết định của hội nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự hội nghị nhà chung cư.
5. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các khoản chi phí khác theo quy định của nhà chung cư hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.
6. Trường hợp chủ sở hữu căn hộ không đóng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ bị xử lý theo thỏa thuận trong Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư giữa Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư: không được sử dụng các dịch vụ và tiện ích theo quy định tại khoản 5 Điều 4 của Nội quy này; đơn vị quản lý vận hành sẽ đề nghị nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp dịch vụ: điện, nước, viễn thông, v.v, đồng thời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư còn phải chịu phạt tiền với mức 1,5 lần mức lãi suất cho vay cao nhất trên tổng số tiền chậm trả, tại ngân hàng mà Ban quản trị chung cư mở tài khoản tiền gửi.
7. Chấp hành nghiêm chỉnh nội quy, quy định về quản lý, sử dụng Nhà chung cư; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư. Trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư cố tình vi phạm các hành vi bị nghiêm cấm theo Điều 3 Nội quy này, đơn vị quản lý vận hành được quyền đề nghị nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp dịch vụ: điện, nước, viễn thông, v.v, đối với phần diện tích riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đó cho tới khi hành vi vi phạm được chấm dứt và/hoặc khắc phục.
8. Tạo điều kiện thuận lợi để đơn vị quản lý vận hành và đơn vị bảo trì thực hiện việc quản lý vận hành, thực hiện bảo trì phần sở hữu chung, kể cả phần sở hữu chung nằm trong phần sở hữu, sử dụng riêng bên trong và ngoài căn hộ.
9. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường toàn bộ thiệt hại, hư hỏng đối với phần sở hữu, sử dụng chung hoặc phần sở hữu riêng của cư dân khác nếu lỗi do mình gây ra.
10. Bồi thường thiệt hại khi có những hành vi cản trở hoạt động kinh doanh của chủ sở hữu nhà chung cư được phép kinh doanh, dịch vụ tại nhà chung cư.
11. Hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với khách của mình, nếu họ có hành vi vi phạm Nội quy này và các quy định khác của Ban quản trị. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải thông báo cho Ban quản trị/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư về sự hiện diện của khách trong căn hộ hoặc phần diện tích sở hữu riêng khác của mình, đồng thời thực hiện đăng ký tạm trú cho khách theo quy định của luật pháp Việt Nam.



12. Đóng phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc của nhà chung cư theo quy định của pháp luật; Tự chịu trách nhiệm mua, duy trì bảo hiểm cháy nổ bắt buộc, bảo hiểm rủi ro thiệt hại cho căn hộ, phần sở hữu riêng và bảo hiểm trách nhiệm dân sự . . . theo quy định của pháp luật.
13. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư tự bảo quản, giữ gìn tài sản của mình trong bên trong phần sở hữu riêng, tài sản bên ngoài gắn liền với phần sở hữu riêng; Khi đi vắng qua đêm hoặc dài ngày mà không có người trông coi, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải thông báo cho Ban quản trị/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc chủ sở hữu bên cạnh biết để phối hợp hỗ trợ bảo vệ.
14. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.

### **Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm và điều khoản thi hành**

1. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư/Căn Hộ 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.
2. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, 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.
3. Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng có trách nhiệm đóng Phí Quản Lý theo thời hạn được quy định trong Hợp Đồng. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý sau khi Công ty quản lý đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng thì Công ty quản lý có quyền tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ khác.
4. Nội quy này có thể được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm. Việc sửa đổi, bổ sung sẽ do Hội nghị Tòa Nhà quyết định theo quy định pháp luật. Cho đến khi tổ chức Hội nghị Tòa Nhà lần đầu, Chủ Đầu Tư có thể tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi Nội Quy trên cơ sở thống nhất với Chủ Sở Hữu phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Tòa Nhà, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.