

PHỤ LỤC 4: NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG 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 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. 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.

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

1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Nhà chung cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở và pháp Luật có liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn ở những hành vi sau:
 - a. Gây thối, 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 trong Nhà chung cư.
 - b. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm hoặc bất kỳ con vật nào khác (ngoại trừ chim cảnh hay cá cảnh) trong Căn hộ và trong khu vực Nhà chung cư.
 - c. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
 - d. Sử dụng Căn hộ vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong Nhà chung cư theo Dự Án được phê duyệt để kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây:
 - 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.
 - 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.

- e. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian các Phần sở hữu chung hoặc của các Chủ sở hữu Căn hộ khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong Nhà chung cư.
- f. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích Phần sở hữu chung.
- g. Cải tạo, coi nói, phá dỡ Căn hộ đang thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được Chủ sở hữu Căn hộ đồng ý.
- h. Báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở không chính xác, không trung thực, không đúng quy định hoặc không đúng yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý.
- i. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Tiềm ích công cộng không theo hướng dẫn hoặc không theo đúng công năng của chúng hoặc vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây hại cho danh tiếng của Chung cư hoặc gây phiền hà, nguy hiểm cho những Chủ sở hữu khác bao gồm nhưng không giới hạn ở việc tàng trữ các hàng hóa nguy hiểm, hàng cấm hoặc thú vật, nuôi gia súc, gia cầm, đốt lửa, gây khói, bụi trong khu vực Tiềm ích công cộng, mất trật tự trị an, mở nhạc lớn, tổ chức tiệc ồn ào, phát tán các loại mùi nặng vào khu vực Tiềm ích công cộng... gây ảnh hưởng đến mỹ quan, trật tự vệ sinh môi trường và ảnh hưởng đến các Chủ sở hữu khác; Sử dụng công trình Tiềm ích công cộng vào mục đích chứa đồ, thương mại, kinh doanh, sản xuất.
- j. Điều chỉnh, thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Tiềm ích công cộng được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện. Can thiệp vào các thiết bị thông gió, PCCC, hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống điện và các phụ tùng ở khu vực Tiềm ích công cộng vì bất cứ lý do gì. Phá hoại hoặc làm bất cứ hành vi bất hợp pháp hoặc không được phép liên quan đến Tiềm ích công cộng.
- k. Đặt hoặc để đồ vật ra ngoài Căn hộ của mình. Nếu Chủ sở hữu không tuân thủ quy định này, đồ vật được đặt ở những nơi nói trên sẽ bị xem là vô chủ và sẽ do Doanh nghiệp quản lý vận hành xử lý, Chủ sở hữu đó chịu mọi chi phí cho việc xử lý này.
- l. Làm hàng rào, chuồng cạp, treo màn hoặc bất kỳ vật dụng nào khác hoặc xây thêm trên ban công, hành lang hoặc những khu vực chung quanh Căn hộ.
- m. Thay cửa hoặc sơn cửa ra vào hay cửa sổ bằng những màu tương phản hoặc không đồng bộ với màu sắc chung của Tòa nhà hoặc làm thay đổi bất kỳ phần bên ngoài nào của Căn hộ gây ảnh hưởng đến mỹ quan chung của Tòa nhà.
- n. Đánh dấu, vẽ, sơn, dán, bôi bẩn, dán áp phích, quảng cáo, đặt bảng hiệu hoặc thực hiện bất kỳ việc nào khác không được phép bên ngoài Tòa nhà, các Căn hộ hay trên Tiềm ích công cộng. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn hộ, Tòa nhà không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- o. Xả, ném, đổ, đốt hoặc để rác, những đồ dơ bẩn, nước thải hoặc các thứ bỏ đi hay bất kỳ đồ vật nào tương tự ngoài phạm vi Căn hộ. Khi đi đổ rác tại những nơi được quy định, nếu rác bị rơi vãi thì phải dọn sạch ngay.

- p. Tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ bên trong hay bên ngoài phạm vi Căn hộ xăng, dầu, vũ khí hay các loại hàng hoá, vật liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại hoặc gây cháy, nổ khác hoặc các vấn đề phẩm độc hại....
 - q. Để những mùi bất thường, khó chịu, hôi thối, khói, bụi phát ra hoặc lan toả từ Căn hộ có thể làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường chung trong Tòa nhà hay có thể làm ảnh hưởng hay phiền hà đến Chủ sở hữu của các Căn hộ khác.
 - r. Sử dụng máy phát điện cá nhân; sử dụng hoặc cho phép sử dụng hóa chất, chất lỏng gây cháy, ga acetilen hoặc đèn chiếu sáng hay bất kì phương pháp nào khác ngoài việc sử dụng điện.
 - s. Bỏ rác, các đồ vật không phân huỷ được, dễ gây nghẹt đường ống thoát nước như túi nylon, chai nhựa ... xuống cống thoát nước, bồn cầu, bồn rửa mặt,... để tránh nguy cơ làm tắc nghẽn hệ thống thoát nước chung của Tòa nhà và ảnh hưởng đến sự hoạt động của Tiện ích công cộng.
 - t. Thực hiện các hành vi vi phạm pháp luật, đạo đức, lối sống, thuần phong mỹ tục của địa phương trong Tòa nhà.
 - u. Tổ chức hoặc cho phép tổ chức những buổi tụ tập, đấu, gây mất trật tự, ồn ào trong Nhà chung cư. Trong trường hợp Chủ sở hữu tổ chức các buổi hội họp, phải có sự đồng ý trước bằng văn bản của Doanh nghiệp quản lý vận hành.
 - v. Thực hiện hay có bất kỳ một hành vi nào khác mà có thể làm ảnh hưởng hay làm phiền hoặc quấy rầy đến trật tự an ninh và yên tĩnh chung cho các Căn hộ khác và cho Tòa nhà.
2. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng Nhà chung cư do Hội nghị Nhà chung cư xem xét, quyết định.

Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của Nhà chung cư

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà chung cư.
3. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
4. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp Luật về nhà ở.
5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà chung cư.
6. Các quy định khác: do Hội nghị Nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà chung cư (nếu có).

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 17 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà chung cư.
6. Ký quỹ xây dựng: Là khoản ký quỹ để đảm bảo cho các chủ sở hữu Căn hộ thực hiện việc hoàn thiện hay sửa chữa nội thất của Căn hộ theo đúng các quy định chung của Nhà nước, của chủ đầu tư kể từ ngày Căn hộ đã được bàn giao. Mức ký quỹ: đồng/ Căn hộ/ Làn (Bằng chữ:.....).
7. Khoản ký quỹ này được nộp trước khi Chủ sở hữu Căn hộ vào sửa chữa, hoàn thiện và sẽ được hoàn trả lại sau khi hoàn thành công tác sửa chữa, hoàn thiện mà không có sai phạm hoặc không gây thiệt hại gì theo quy định. Nếu có thiệt hại ảnh hưởng tới các phần khác của Nhà chung cư, chủ sở hữu Căn hộ phải khắc phục, bồi thường. Mức bồi thường trên cơ sở đánh giá của Doanh nghiệp quản lý vận hành / Ban quản trị. Doanh nghiệp quản lý vận hành/ Ban quản trị có quyền trích khoản ký quỹ để thanh toán cho các khoản bồi thường, thiệt hại, phạt vi phạm.
8. Các quy định khác: do hội nghị Nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà chung cư.

Điều 5. Quy định về việc 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.

Điều 6. 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 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư

1. Yêu cầu Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư.
2. Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp Luật.
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.
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.
5. Phải tôn trọng và bảo vệ mỹ quan, an toàn sức khỏe và vệ sinh môi trường tại phần diện tích thuộc sở hữu riêng và các Tiện ích công cộng cũng như các diện tích khác trong Tòa nhà.
6. Phải tôn trọng và tuân thủ yêu cầu về an ninh trật tự, yên tĩnh chung trong Tòa nhà.
7. Tham dự đầy đủ các cuộc họp do Ban quản trị tổ chức để nắm bắt kịp thời các thông tin yêu cầu hay vấn đề mới có liên quan đến Tòa nhà, các Căn hộ, Tiện ích công cộng, Nội quy của tòa nhà. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư.
8. Hoàn toàn chịu trách nhiệm cho việc bầu Ban quản trị trong các cuộc họp thường niên hoặc thu xếp việc ủy quyền biểu quyết và sẽ không khiếu nại với Ban quản trị hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành về việc tự mình (hoặc theo ủy quyền) thực hiện hoặc không thực hiện việc biểu quyết bầu Ban quản trị.
9. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì Phần sở hữu chung tòa nhà;
10. Áp dụng các biện pháp phòng cháy, chữa cháy theo quy định chung của luật pháp Việt Nam.
11. Thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hoá do chính quyền và địa phương đưa ra. Thiết lập và duy trì, gìn giữ mối quan hệ tốt đẹp và sống hoà đồng với các chủ sở hữu khác trong Tòa nhà.
12. Nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện đúng các quy định của luật pháp Việt Nam về đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh.

13. Các quy định khác: do hội nghị Nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà chung cư

Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm

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 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.