PHỤ LỤC 03 – NỘI QUY QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG CHUNG CƯ HQS

(*Đính kèm Hợp đồng số:……ngày……..)*

(Theo quy định tại Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng)

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

1.1 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.

1.2 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 dân 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.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại: do chủ đầu tư, Hội nghị nhà chung cư quy định cụ thể.

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

2.1 Không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (sau đây gọi chung là kinh phí bảo trì); quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở;

2.2 Cố ý gây thấm dột; nói tục, chửi bậy, gây mất an ninh, trật tự, gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định;

2.3 Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; sơn sửa, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc;

2.4 Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;

2.5 Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong nhà chung cư; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan;

2.6 Phóng uế, xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định;

2.7 Chăn, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư;

2.8 Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.

2.9 Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của căn hộ.

2.10 Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy hoặc hàng cấm tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.

2.11 Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư; Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

2.12 Các hành vi khác có liên quan đến nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư quy định và các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

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:

3.1 Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.

3.2 Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.

3.3 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.

3.4 Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

3.5 Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

3.6 Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.

3.7 Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định cụ thể.

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

4.1 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.

4.2 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.

4.3 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 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 sửa chữa các hư hỏng này.

4.4 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.

4.5 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.

4.6 Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định cụ thể.

Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

5.1 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 vận hành nhà chung cư để xử lý.

5.2 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. Nội quy phòng chống cháy nổ tại nhà chung cư

6.1 Quy định về an toàn trong sử dụng điện

- Không sử dụng máy phát điện riêng cho căn hộ của mình. Không sử dụng phụ tải điện có công suất lớn hơn công suất đã thiết kế cho Căn hộ. Sử dụng các trang thiết bị điện phải đảm bảo an toàn, có xuất xứ rõ ràng.
- Khi sửa chữa căn hộ, không được làm ảnh hưởng đến hệ thống PCCC, hệ thống điện. Không tự ý đấu nối, hàn điện, hàn hơi, sửa chữa hệ thống điện khi chưa được Chủ đầu tư và Ban quản lý phê duyệt.
- Tắt toàn bộ các thiết bị điện không sử dụng trước khi ra khỏi căn hộ để đảm bảo an toàn tránh chập cháy điện xảy ra.
- Nhân viên phụ trách kỹ thuật điện, nước hàng ngày có trách nhiệm kiểm tra thường xuyên toàn bộ hệ thống cung cấp điện trong Tòa nhà. Kịp thời phát hiện những biểu hiện không bình thường có thể gây chập, cháy do điện gây ra, đồng thời duy tu, bảo dưỡng theo định kỳ nhằm đảm bảo hệ thống luôn hoạt động ổn định.

6.2 Quy định về việc sử dụng hệ thống rác thải và đốt vàng mã

- Đốt vàng mã đúng vị trí đã quy định, khi đốt vàng mã phải loại bỏ túi nilon để tránh mùi khét tỏa ra khi cháy.
- Nghiêm cấm mọi hành vi đốt vàng mã ở trong căn hộ và các khu vực công cộng khác trong Tòa nhà như hành lang, cầu thang bộ, ban công… ngoại trừ vị trí đã quy định.
- Phòng chứa rác thải của Tòa nhà chỉ được dùng để bỏ rác thải sinh hoạt của Cư dân.
- Nghiêm cấm việc bỏ rác thải đang cháy hoặc các nguồn nhiệt vào thùng rác, phòng chứa rác như than tổ ong, than củi, tro đốt vàng mã, giấy, tàn thuốc lá…

6.3 Sử dụng thiết bị PCCC trong Tòa nhà

- Nghiêm cấm sử dụng các trang thiết bị PCCC như bình bột, khí, dây vòi, lăng phun… được bố trí trong Tòa nhà vào các công việc khác ngoại từ được sử dụng vào công việc chữa cháy, hay sự cố xảy ra.
- Trang thiết bị PCCC được đặt tại những nơi dễ lấy, dễ nhìn thấy trong Tòa nhà theo thiết kế và quy định của Công an PCCC. Nghiêm cấm di chuyển sang vị trí khác khi chưa được sự đồng ý của Ban quản lý.

6.4 Sử dụng hành lang và cầu thang thoát hiểm

- Tòa nhà có cầu thang bộ thoát hiểm, đèn Exit chỉ hướng thoát nạn, sở đồ chỉ dẫn thoát nạn được bố trí tại sảnh thang máy của từng tầng.
- Nghiêm cấm tất cả các hành vi để các vật dụng làm cản trở lối thoát nạn, thoát hiểm.

6.5 Quy định về gửi xe

- Tuân thủ nội quy giữ xe do ban quản lý tòa nhà ban hành.
- Thường xuyên kiểm tra tất cả các phương tiện nhằm tránh việc rò rỉ xăng, dầu…
- Không sử dụng bất kỳ nguồn nhiệt nào trong khu vực gửi xe: hút thuốc, hàn điện, hàn hơi..

Điều 7. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

7.1 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.

7.2 Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy, 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

8.1 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.

8.2 Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định pháp luật.

8.3 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.

8.4 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 9. Xử lý các hành vi vi phạm

9.1 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.

9.2 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 có thẩm quyền.