

## **NỘI QUY QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG TÒA NHÀ ...**

**Khu đô thị ... – Phường ...**

### **CHƯƠNG 1**

#### **QUY ĐỊNH CHUNG**

##### **Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

1. Bản Nội quy này quy định về quản lý sử dụng Tòa nhà ... được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư, Chủ đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà chung cư này.
2. Chủ sở hữu căn hộ, Chủ sở hữu các phần diện tích khác trong Nhà chung cư được gọi chung là các Chủ sở hữu Nhà chung cư.

### **CHƯƠNG 2**

#### **QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

##### **Điều 2. Quy định đối với Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Công ty**

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 Nội Quy này.
2. Khách ra vào Chung cư phải tuân thủ sự hướng dẫn của Bảo vệ Nhà chung cư.
3. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách với Bảo vệ, đăng ký tạm trú tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định pháp luật.
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 do Bộ Xây dựng ban hành và bản Nội quy này.

##### **Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng Nhà Chung cư**

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. Cố ý gây thảm họa; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; 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; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chửi, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư;
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;
4. Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung vào sử dụng 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;
  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 của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan;
  6. 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.
  7. Ném bất cứ vật dụng, rác thải, đầu mẫu thuốc, hắt nước....từ cửa sổ, ban công của căn hộ.
  8. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm, thú cưng (chó, mèo, chim,...) trong Nhà chung cư.
  9. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà chung cư, trừ địa điểm hóa vàng mã do Ban Quản trị tòa nhà quy định.
  10. Phơi, để quần áo và/ hoặc bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc ở phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của căn hộ.
  11. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà chung cư.
  12. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong Nhà chung cư.
  13. Không tắt bếp gas, cắt nguồn điện trước khi ra khỏi nhà dẫn đến tai nạn, thiệt hại nghiêm trọng.
  14. Đặt cây cảnh, vật cảnh ở vị trí hành lang chung làm cản trở việc đi lại của cư dân và ảnh hưởng tới hoạt động cứu hộ cứu nạn, thao tác chữa cháy... khi có sự cố xảy ra.
  15. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 4. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của Nhà Chung cư**

1. Sử dụng thang máy và các trang thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.
  - Người già yếu, thần kinh không ổn định, 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.

- Không đùa nghịch, viết vẽ bậy, cạy phá buồng thang máy, ăn uống, hút thuốc trong thang máy.
  - Cấm vận chuyển hàng quá khổ, quá tải, hóa chất độc hại, chất dễ cháy nổ, phế thải, hàng có mùi hôi thối, súc vật... bằng thang máy. Trước khi đưa hàng hóa, vật tư vào thang máy phải kiểm tra và có biện pháp xử lý tránh làm đổ hàng hóa, roi rớt nước trong các túi đồ đựng thức ăn ra thang máy gây mất vệ sinh, chập cháy hệ thống điện trong thang.
  - Người sử dụng không tuân thủ đúng quy trình gây sự cố hỏng hóc thì phải bồi thường các thiệt hại phát sinh, các chi phí sửa chữa theo giá thị trường tại thời điểm đó.
  - Trước khi dắt xe và gửi trong nhà xe phải tắt thuốc lá và đưa xe vào nhà xe xếp thành hàng ngay ngắn theo đúng vị trí đã được quy định. Khi gửi xe nếu có hư hỏng bộ phận chứa xăng (nắp bình chứa không kín,...) làm rò rỉ xăng, chủ sở hữu xe phải có trách nhiệm sửa chữa, thay thế kịp thời. Nhân viên quản lý không nhận xe có hệ thống xăng rò rỉ mà chưa được sửa chữa, khắc phục. Khi đang gửi xe xảy ra mất điện, chủ xe tuyệt đối không sử dụng bật lửa, diêm, đốt nến trong nhà xe.
2. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào mục đích, công năng theo quy định của pháp luật. Không được tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích hoặc các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư.
  3. Không được phá hoại, làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà chung cư.
  4. 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;
  5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
  6. Đối với chỗ để xe thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung theo hồ sơ thiết kế đã được cơ quan chức năng phê duyệt thì các chủ sở hữu căn hộ được sử dụng và trả phí không quá mức phí quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương.
  7. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà chung cư.

**Điều 5. 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 phần 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 đảm bảo 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 các chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Bảo vệ 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 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 Bảo vệ được biết và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ đến 18 giờ hằng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động Nhà chung cư.

#### **Điều 6. 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 Đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị Nhà chung cư để xử lý.
2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán 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 đến nơi an toàn.

#### **Điều 7. Quy định về phòng cháy chữa cháy (PCCC)**

1. Cư Dân Nhà chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật Phòng cháy Chữa cháy (sau đây gọi tắt là PCCC) hiện hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung và các phương án PCCC cơ sở do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành.
2. 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 và các trách nhiệm cụ thể khác nhau như sau:
3. Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành chung cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước gas, ngắt cầu dao tổng.
4. Không tự can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn hộ.
5. Không sử dụng lửa trần.
6. Luôn cảnh giác, thận trọng 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 Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà chung cư xem xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
7. Chủ căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong căn hộ quy định 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.

**Điều 8. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà chung cư**

1. Ban quản trị 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/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 bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

**Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư**

**1. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu Nhà chung cư**

- a. Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế Quản lý và Sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội quy này. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.
- b. Yêu cầu chủ đầu tư, Ban quản trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế Quản lý và Sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây Dựng ban hành và Nội quy này; tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội nghị nhà chung cư theo quy định của pháp luật.
- c. Yêu cầu chủ đầu tư khi chưa thành lập Ban quản trị, 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.
- d. 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; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- e. 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 chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.

Trường hợp chủ sở hữu không đóng góp đầy đủ, đúng hạn kinh phí quản lý vận hành hàng tháng theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư mà Ban quản trị Nhà chung cư đã ký với đơn vị vận hành và/ hoặc bị tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác đối với phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà chung cư trong trường hợp đã thông báo 02 lần (mỗi lần cách nhau tối thiểu 05 ngày) mà chủ sở hữu vẫn không thực hiện.

- f. Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- g. Sửa chữa các hư hỏng thuộc phần sở hữu riêng mà có ảnh hưởng đến việc sử dụng của các chủ sở hữu khác trong nhà chung cư; tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực

hiện bảo trì, sửa chữa các hư hỏng thấm, dột cửa sàn, khu vệ sinh thuộc phần sở hữu chung theo quy định.

- h. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu kinh doanh dịch vụ.
- i. Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng, đóng góp kinh phí để mua bảo hiểm cháy nổ đối với phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong nhà chung cư;
- j. Chấp hành nghiêm chỉnh Bản Nội quy này, các quy định khác trong Quy chế Quản lý và Sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây Dựng ban hành và các quy định khác có liên quan của Hội nghị Nhà chung cư.
- k. Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

## **2. Quyền và trách nhiệm của người sử dụng không phải là chủ sở hữu nhà chung cư**

- a. Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế Quản lý và Sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây Dựng ban hành .
- b. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu.
- c. Thay mặt chủ sở hữu tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự; trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư.
- d. Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại Quy chế Quản lý và Sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây Dựng ban hành .

## **CHƯƠNG 3**

### **GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, XỬ LÝ VI PHẠM, THI HÀNH**

#### **Điều 10. Giải quyết tranh chấp**

1. Các tranh chấp liên quan tới quyền sở hữu Nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở thương lượng, hòa giải theo quy định của pháp luật; trường hợp không thương lượng, hòa giải được thì yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết.
2. Các tranh chấp về quyền sử dụng trong Nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở hoà giải nhưng phải đảm bảo các quy định của Nội quy này. Nếu không hoà giải được thì chuyển Tòa án nhân dân giải quyết.
3. Các tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư, về việc bàn giao, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư do UBND cấp tỉnh nơi có Nhà

chung cư đó giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của UBND cấp tỉnh thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Các tranh chấp giữa Ban quản trị Nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư về việc bầu, miễn nhiệm, bãi miễn, thay thế thành viên Ban quản trị Nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở thương lượng; trường hợp không thương lượng được thì đề nghị tổ chức họp Hội nghị Nhà chung cư để giải quyết.
5. Các tranh chấp về hợp đồng dân sự trong quá trình thực quản lý vận hành, bảo trì Nhà chung cư theo quy định của Nội quy này được giải quyết theo thỏa thuận giữa các bên; trường hợp không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **Điều 11. Xử lý vi phạm**

1. Ban quản trị, thành viên Ban quản trị Nhà chung cư nếu vi phạm Nội quy này và/ hoặc Quy chế Quản lý và Sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây Dựng ban hành và/ hoặc quy định của pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị bãi miễn, thay thế và/ hoặc bị xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định pháp luật.
2. Trường hợp Hội nghị Nhà chung cư được tổ chức họp không đúng quy định của Quy chế Quản lý và Sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây Dựng ban hành thì các quyết định, kết quả của cuộc họp Hội nghị Nhà chung cư đó không được công nhận và phải tổ chức họp Hội nghị Nhà chung cư để quyết định lại.
3. Trường hợp Ban quản trị Nhà chung cư quyết định không đúng với quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính thì các quyết định này không được công nhận.
4. Người lợi dụng chức vụ quyền hạn, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư vi phạm các quy định của Nội quy này và/ hoặc vi phạm quy định của Quy chế Quản lý và Sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây Dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Nội quy này và/ hoặc xử lý hành chính và/ hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.
5. Người nào có hành vi vi phạm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

### **Điều 12. Điều khoản thi hành**

1. Trên đây là nội quy quản lý và sử dụng Tòa nhà ..... Khu đô thị ....., TP .....
2. Tất cả cư dân sống trong Tòa nhà ..... và các cá nhân, tổ chức có liên quan phải nghiêm chỉnh chấp hành, đồng thời tuyên truyền, vận động, giải thích cho những người khác cùng thực hiện.
3. Trong quá trình thực hiện Nội quy này, nếu có điều gì chưa phù hợp với thực tế, các chủ sở hữu cần liên hệ góp ý trực tiếp với bộ phận quản lý để cùng bàn bạc, bổ sung hoàn

thiện nội quy; xây dựng môi trường sống tiên tiến, văn minh, sạch đẹp; góp phần làm cho cuộc sống của từng cá nhân, gia đình, xã hội ngày càng vui tươi và hạnh phúc.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VCN**

**Chủ sở hữu nhà và/ hoặc người sử dụng hợp pháp Nhà chung cư cam kết thực hiện đầy đủ Nội quy và chấp hành nghiêm túc các quy định của Nội quy này:**

**CHỦ SỞ HỮU**  
*(Ký tên, ghi rõ họ tên)*

**NGƯỜI SỬ DỤNG HỢP PHÁP**  
*(Ký tên, ghi rõ họ tên)*