



**TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ P.H**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ**  
**P.H NHA TRANG**

---

**PHỤ LỤC 03**  
**BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**  
**Chung cư xã hội P.H Nha Trang**

*(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số:...../HDMB-P.HNT ngày...../...../202...)*

**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 tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, 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 người tạm trú với tổ bảo vệ, đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp 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. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.
2. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường nhà chung cư.
3. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.
4. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong nhà chung cư làm ảnh hưởng đến trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng.
5. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.
6. 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.
7. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư.
8. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư.

9. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.
10. 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.
11. Gây tiếng ồn làm ảnh hưởng đến trật tự, an trị nhà chung cư.
12. Quảng cáo, đặt pano, áo phích, vẽ, viết, sử dụng vật liệu hoặc màu sắc lên mặt ngoài Căn hộ, Nhà chung cư (trừ trường hợp được sự chấp thuận của Ban quản trị, Ban quản lý).
13. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng Khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu căn hộ trái với mục đích sử dụng đã được quy định.
14. 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:

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.
7. Các quy định khác theo quy định pháp luật, các quy định do Hội nghị nhà chung cư quy định.

### **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.

Sửa chữa, cải tạo phần sở hữu riêng nằm bên trong căn hộ.

a) Chủ sở hữu, người sử dụng có thể thuê Ban quản lý hay các công ty chuyên nghiệp để thực hiện.

b) Trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng thuê công ty chuyên nghiệp thì phải tuân thủ những quy định sau:

c) Thông báo cho Ban quản lý để được chấp thuận các thông tin chi tiết như: biện pháp thi công (phải được Ban quản lý phê duyệt trước khi được thực hiện thi công), danh sách thợ thi công (nêu rõ họ tên, số CMND, địa chỉ), tiến độ thi công, cam kết tuân thủ các Quy chế và quy định của Tòa nhà của Chủ sở hữu căn hộ hoặc Đơn vị thi công.

d) Ban quản trị/ Đơn vị quản lý có quyền vào căn hộ để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa, cải tạo nhằm đảm bảo an toàn chung cho Tòa nhà, Các Công trình tiện ích chung và các Căn hộ khác.

e) Vận chuyển thiết bị, công cụ và vật liệu xây dựng phục vụ thi công, rác thải thi công vào và ra từ Căn hộ (phải đăng ký sử dụng thang máy với Đơn vị quản lý và được chấp thuận trước khi bắt đầu vận chuyển).

f) Việc sửa chữa, cải tạo không được làm ảnh hưởng hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của cư dân khác cũng như tài sản của họ.

g) Nghiêm cấm thực hiện các hành vi: Tự ý trổ cửa, lỗ thông hơi, đục tường, cột, coi nói, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác. Thay đổi ban công, cửa ra ban công, cửa sổ và cửa ra vào chính. Lắp đặt, xây dựng, duy trì bất kì phần bả sung bao quanh ban công của Căn hộ nếu không có chấp thuận bằng văn bản của Ban quản trị hoặc Ban quản lý.

#### **Điều 5. Quy định về phòng, chống cháy nổ trong nhà chung cư**

1. Cấm các hành vi 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;

2. 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.

3. 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 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.

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 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư**

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.

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. Không được lắp đặt ăng – ten, thiết bị thu phát sóng nằm ngoài căn hộ, trên mái, ban công hoặc mặt ngoài của khu nhà mà không có sự chấp thuận bằng văn bản của Ban quản trị, Ban quản lý nhà chung cư.

6. Trẻ em chơi ở khu vực thuộc Diện tích và Tài sản chung

a) Chủ sở hữu và/hoặc Người sử dụng khác/Người cư ngụ khác chịu trách nhiệm đảm bảo rằng con em mình khi chơi ở khu vực thuộc Diện tích và Tài sản chung sẽ không:

- Gây bất kỳ thiệt hại nào cho diện tích và tài sản căn hộ.

- Gây ồn ào gây ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của các cư dân khác của các Căn hộ khác.

b) Không gây ảnh hưởng đến các quy định trên, nghiêm cấm chơi trò chơi, đạp xe và các hành vi tương tự ở hành lang, cầu thang trong Khu nhà ở thu nhập thấp.

7. Quy định đối với vật nuôi trong nhà:

a) Chỉ những vật nuôi làm cảnh trong nhà, vật nuôi không gây nguy hiểm, vật nuôi không làm ảnh hưởng đến cuộc sống, sinh hoạt của dân cư hoặc vật nuôi khác.

b) Mọi vật nuôi không được phép thả ở khu vực thuộc Diện tích và Tài sản chung trừ khi có dây buộc và có sự kiểm soát của chủ vật nuôi đảm bảo an toàn cho người khác.

c) Chủ của vật nuôi sẽ chịu trách nhiệm về mọi chi phí cho việc dọn vệ sinh và/hoặc sửa chữa Diện tích và Tài sản chung bị làm bẩn hoặc gây thiệt hại bởi vật nuôi của mình. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc vật nuôi gây tổn hại cho tài sản, sức khỏe, tính mạng cho người khác.

d) Chủ của vật nuôi phải ngay lập tức từ bỏ việc nuôi vật nuôi trong Căn hộ nếu Ban quản trị hoặc Công ty quản lý nhận được khiếu nại (theo bất kỳ hình thức nào) phản ánh của bất kỳ một Chủ sở hữu và/hoặc Người sử dụng khác/Người cư ngụ khác nào về việc vật nuôi đó làm phiền đến cuộc sống, sinh hoạt của họ.

## **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.

### **Điều 9. Giải quyết tranh chấp**

1. Giải quyết tranh chấp.

a) Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong khu căn hộ do Tòa án có thẩm quyền giải quyết.

b) Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng các công trình tiện ích chung, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Khu Căn Hộ được giải quyết bằng phương thức hòa giải, thương lượng. Ban quản trị có trách nhiệm làm trung gian hòa giải giữa các bên tranh chấp. Nếu tranh chấp không thể giải quyết được bằng con đường hòa giải, thương lượng thì các bên có quyền khởi kiện ra tòa án có thẩm quyền.

2. Chủ đầu tư, Ban quản trị và Ban quản lý có trách nhiệm phổ biến Nội quy này tại các vị trí thuận lợi để Các chủ sở hữu, Người sử dụng khác không phải chủ sở hữu biết và nghiêm chỉnh chấp hành.

3. Trong quá trình thực hiện Nội quy này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Ban quản lý và/hoặc Ban quản trị để xử lý theo thẩm quyền.

### **Điều 10. Điều khoản thi hành.**

1. Hội nghị nhà chung cư có quyền sửa đổi, bổ sung Nội quy này.

2. Các quy định tại Nội quy này được điều chỉnh và đương nhiên có hiệu lực khi Nhà nước có sự thay đổi tương ứng các điều khoản quy định trong bản Nội quy này.

3. Bản Nội quy này áp dụng cho tất cả người sử dụng nhà chung cư và có hiệu lực kể từ khi Hợp đồng mua bán căn hộ được ký giữa Bên Mua và Bên Bán.

**BÊN MUA**

*(Ký, ghi rõ họ tên)*

**BÊN BÁN**

*(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*