

PHỤ LỤC 3

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ TẠI DỰ ÁN GOLDENPARK TOWER

Điều 1. Mục đích của việc ban hành Nội quy

Nội quy quản lý sử dụng chung cư được xây dựng nhằm các mục đích sau:

- Tăng cường việc bảo vệ các lợi ích và sự an toàn cho Chủ căn hộ và Cư dân khác.
- Nâng cao chất lượng cuộc sống của Chủ Căn hộ và Cư dân khác.
- Duy trì và đảm bảo an ninh, vệ sinh môi trường, cảnh quan, mỹ quan và nếp sống văn minh đô thị của Dự án .

Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng nhà chung cư tại dự án Goldenpark Tower và được áp dụng bắt buộc đối với tất cả các chủ sở hữu Căn hộ, người sử dụng Căn hộ, chủ đầu tư, doanh nghiệp quản lý vận hành, ban quản trị và các tổ chức/cá nhân khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà chung cư này.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nội quy này, các thuật ngữ và từ ngữ viết hoa sẽ có nghĩa như đã giải thích tại Điều 1 của Hợp đồng mua bán căn hộ.

Bổ sung thêm các thuật ngữ và từ ngữ như sau:

- 3.1 “**Cư dân khác**” có nghĩa là bất kỳ tổ chức và/hoặc cá nhân nào khác ngoài Chủ Căn hộ sử dụng Căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn, bao gồm: 1) Những thành viên trong gia đình hoặc người giúp việc của Chủ Căn hộ; 2) Tổ chức và/hoặc cá nhân được Chủ Căn hộ cho phép sử dụng Căn hộ; 3) Tổ chức và/hoặc cá nhân thuê hoặc thuê lại Căn hộ của Chủ Căn hộ; 4) Khách của Chủ Căn hộ/Bên thuê hoặc Bên thuê lại Căn hộ;
- 3.2 “**Người đại diện**” có nghĩa là Chủ Căn hộ hoặc người đại diện theo uỷ quyền của Chủ Căn hộ có quyền tham dự các cuộc họp, ứng cử hoặc bỏ phiếu bầu các thành viên Ban quản trị, mỗi Căn hộ chỉ được cử một Người đại diện.

Điều 4. Trách nhiệm của Chủ đầu tư

- 4.1 Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Khoản 2 và điểm b Khoản 3 Điều 27 của Quy chế định kèm Thông tư 02/2016/TT-BXD. Trường hợp chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung cư thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ Điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở để hội nghị nhà chung cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành nhà chung cư.
- 4.2 Thu kinh phí bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 108, Điều 109 của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và bàn giao lại kinh phí này cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và Quy chế định kèm

- 4.3 Chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban quản trị nhà chung cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế đính kèm Thông tư 02/2016/TT-BXD nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.
- 4.4 Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương theo quy định của pháp luật; lập, bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy chế đính kèm Thông tư 02/2016/TT-BXD.
- 4.5 Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt.
- 4.6 Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.
- 4.7 Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ đầu tư.
- 4.8 Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- 4.9 Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.
- 4.10 Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 4.11 Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Căn hộ và Cư dân khác sử dụng Căn hộ

5.1 Quyền và nghĩa vụ của Chủ Căn hộ:

- 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 đính kèm Thông tư 02/2016/TT-BXD. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế đính kèm Thông tư 02/2016/TT-BXD; 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 nhà chung cư hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế đính kèm Thông tư 02/2016/TT-BXD; 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 Luật Nhà ở và Quy chế đính kèm Thông tư 02/2016/TT-BXD;

- c. Yêu cầu chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị nhà chung cư 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 phân 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 kinh phí quản lý vận hành 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 quản lý vận hành;

- 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. Tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì phân 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 văn phòng, dịch vụ, thương mại;
- i. Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;
- j. Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

5.2 Quyền và nghĩa vụ của Cư dân khác sử dụng Căn hộ:

- 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 này.
- 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. Tham dự hội nghị nhà chung cư (đối với trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu); thay mặt chủ sở hữu tham dự hội nghị nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự (đối với trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu); 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 các Điểm b, c, d, đ, e, g, h và k Khoản 1 Điều này.

Điều 6. Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư

- 6.1 Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư được ký kết Hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Nhà chung cư và giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo Hợp đồng đã ký.
- 6.2 Trách nhiệm của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư:
 - a. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế đính kèm Thông tư 02/2016/TT-BXD và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban quản trị nhà chung cư; thực hiện bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì

nếu có năng lực bảo trì.

- b. Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này.
- c. Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho người sử dụng nhà chung cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phân sở hữu riêng của chủ sở hữu.
- d. Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định của hội nghị nhà chung cư.
- e. Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị nhà chung cư; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại hội nghị nhà chung cư; lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.
- f. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư.
- g. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- h. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

ĐIỀU 7. Ban quản trị

- 7.1 Ban quản trị có nghĩa là một tổ chức do Hội nghị chung cư bầu ra đại diện cho Chủ đầu tư và các Chủ Căn hộ để xử lý các vấn đề chung của Nhà chung cư.
- 7.2 Trong thời gian Ban quản trị chưa được thành lập, Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các quyền hạn và nhiệm vụ của Ban quản trị..
- 7.3 Trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị:
 - a. Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
 - b. Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và quyết định của Hội nghị nhà chung cư; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
 - c. Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
 - d. Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 102 của Luật Nhà ở.
 - e. Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phân sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;
 - f. Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;
 - g. Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;
 - h. Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà

chung cư;

- i. Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
 - j. Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;
 - k. Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật.
- 7.4 Ban quản trị hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số. Số thành viên Ban quản trị sẽ do Hội nghị chung cư quyết định. Ban quản trị sẽ bầu một thành viên làm Trưởng ban. Chủ đầu tư sẽ cử người tham gia ít nhất là một vị trí Phó Trưởng ban nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.
- 7.5 Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị tối đa là 03 năm kể từ ngày UBND cấp quận ký quyết định công nhận.
- 7.6 Trong vòng 15 ngày kể từ khi hội nghị chung cư bầu Ban quản trị, Ban quản trị có trách nhiệm đăng ký với UBND cấp quận để được công nhận.

Điều 8. 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.
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 thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

Điều 9. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
2. Gây thấm, 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 quản lý, sử dụng nhà chung cư.
3. Chặn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.

4. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần 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.
6. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:
 - a) 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;
 - b) 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.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.
7. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Điều 6 của Luật Nhà Ở, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP và pháp luật liên quan.
8. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng Tòa Nhà do Hội Nghị Tòa Nhà chung cư xem xét, quyết định.

Điều 10. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

- 10.1 Hàng tháng, Bên Mua phải thanh toán cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư một khoản phí đối với việc sử dụng các dịch vụ quản lý vận hành chung cho Nhà chung cư.
- 10.2 Phí quản lý hàng tháng được thu không mang tính kinh doanh, bao gồm những khoản sau:
 - a. Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư;
 - b. Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường
 - c. Thanh toán tiền điện và tiền nước công cộng (tiền điện và nước phục vụ cho khu vực Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư như tiền điện chạy thang máy, tiền điện chiếu sáng, tiền điện chạy máy phát điện dự phòng, tiền điện cho máy bơm chung của Tòa nhà ...v.v);
 - d. Thanh toán chi phí quản lý chung cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư;
 - e. Thanh toán dịch vụ vệ sinh chung cho toàn bộ Tòa nhà bao gồm chi phí vệ sinh duy trì hàng ngày cho Tòa nhà và chi phí vệ sinh làm sạch định kỳ cho Tòa nhà;
 - f. Thanh toán dịch vụ chăm sóc cây xanh và hạ tầng kỹ thuật xung quanh Tòa nhà;
 - g. Thanh toán dịch vụ bảo vệ an ninh chung cho toàn bộ Tòa nhà;
 - h. Thanh toán tiền lương và các chi phí hành chính cho Ban quản trị;

- i. Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy;
 - j. Phí kiểm toán và phí quản lý hành chính;
 - k. Phí trả các nhà thầu cung cấp dịch vụ;
 - l. Các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 10.3 Chủ Căn hộ, Cư dân khác phải thanh toán trước và đầy đủ cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư Phí quản lý hàng tháng trong vòng năm (05) ngày đầu tiên của mỗi tháng. Trong trường hợp có vi phạm, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có quyền:
- a. Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) áp dụng cho khách hàng cá nhân và công bố tại thời điểm đến hạn thanh toán;
 - b. Trước khi Ban Quản Trị được thành lập, có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện sau khi Bên Bán đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua ít nhất 03 ngày làm việc.
- 10.4 Tính từ thời điểm hai bên ký kết Biên bản bàn giao Căn hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý vận hành nhà ở với Công ty quản lý vận hành tòa nhà, phí quản lý vận hành nhà chung cư làđồng/m²/ tháng tính trên diện tích sử dụng Căn hộ. Mức phí này có thể được điều chỉnh trên cơ sở hợp lý, đảm bảo đủ cho hoạt động quản lý vận hành Nhà chung cư và phù hợp với mặt bằng chung về mức phí và không vượt quá mức quy định của cơ quan có thẩm quyền. Mức thu Phí quản lý hàng tháng không bao gồm phần hỗ trợ từ việc kinh doanh các diện tích thuộc Phần sở hữu riêng của Bên Bán (nếu có).
- 10.5 Tùy vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể thay đổi tăng thêm, việc thay đổi mức thu này phải được tính toán hợp lý tuy nhiên không vượt quá mức trần giá dịch vụ theo quy định của Nhà nước và được thông qua bởi Hội nghị Nhà chung cư hoặc Ban quản trị nếu được Hội nghị Nhà chung cư uỷ quyền.

Điều 11. Dịch vụ gia tăng

- 11.1 Trong Tòa nhà, Chủ đầu tư hoặc người ủy quyền của Chủ đầu tư sẽ tiến hành cung cấp, kinh doanh các dịch vụ có thu phí như: dịch vụ trông giữ xe, dịch vụ luyện tập thể thao ở các phòng chức năng ... v.v. Việc thu phí chỉ thực hiện khi Cư dân có nhu cầu sử dụng thực tế.
- 11.2 Chủ Căn hộ và Cư dân khác được ưu tiên sử dụng dịch vụ nêu trên của Chủ đầu tư hoặc người ủy quyền của Chủ đầu tư và được hưởng ưu đãi do Chủ đầu tư hoặc người ủy quyền của Chủ đầu tư quyết định tùy từng thời điểm.
- 11.3 Chủ Căn hộ, Cư dân khác bảo đảm sẽ tuân thủ các Nội quy, quy chế sử dụng các dịch vụ này do Chủ đầu tư hoặc người ủy quyền của Chủ đầu tư ban hành.

Điều 12. Phần sở hữu riêng của Bên Bán

Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm:

Văn phòng, trung tâm thương mại từ tầng một (01) đến tầng tám (08) của Tòa nhà, toàn bộ diện tích tầng hầm 2, 3 và 4 (từ trên xuống) của Tòa nhà, toàn bộ diện tích từ tầng 32 đến tầng 45, sảnh trung tâm thương mại, văn phòng, khách sạn tại tầng 1

Phần sở hữu riêng của Bên Bán thuộc quyền sở hữu hợp pháp và duy nhất của Bên Bán mà không phân bổ giá trị vào giá bán các Căn hộ;

Điều 13. Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư

Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm:

11.1. Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 11.1 và 11.2 Điều này; Nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

11.2. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

11.3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

11.4. Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

11.5. Chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

Điều 14. 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 15. 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.

Điều 16. 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 17. 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 18. 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. Chủ sở hữu, người sử dụng không được phép thực hiện hoặc cho phép phát tán trong hoặc từ diện tích thuộc sở hữu riêng bất kỳ mùi hương, khói, hoặc mùi độc hại nào mà Chủ Đầu Tư hoặc Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cho là nguy hiểm và bất thường.

Điều 19. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Tòa nhà chung cư

1. Cư dân Tòa nhà chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001 và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC TP.Hà Nội ban hành.

2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú... khi có yêu cầu (theo Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).

3. Cư dân Tòa 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 theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Ban Quản trị/Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà chung cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng Công ty, người nước ngoài thuê Căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành Bản nội quy này.

b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn hộ.

c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà.

d) Không sử dụng lửa trần.

e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong 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 điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban Quản trị/Đơn vị quản lý vận hành tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, nước để đảm bảo an toàn.

f) Chủ Căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn hộ nội quy 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.

g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.

h) Chủ sở hữu trong Tòa nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc Phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

a) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.

b) Báo cháy giả.

c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được nhà nước quy định

d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.

e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.

f) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Tòa nhà chung cư, phải mang đốt nơi quy định của Tòa nhà chung cư.

g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Tòa nhà chung cư.

h) Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bột lửa gas, bao diêm ...

i) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói...

j) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Tòa nhà chung cư.

5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tầng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, cư dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

Điều 20. 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.

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B