



Duyệt Nội quy

*Quỹ*

# NỘI QUY

## CHUNG CƯ KỶ NGUYÊN – ERA TOWN (Gọi tắt là Nội quy chung cư)

### CHỦ ĐẦU TƯ CHUNG CƯ KỶ NGUYÊN – ERA TOWN

- Căn cứ vào:

- ✓ Quyết định số: 08/2008/QĐ-BXD ban hành ngày 28/05/2008 – Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư;
- ✓ Thông tư số: 37/2009/TT-BXD ban hành ngày 01/12/2009 – Hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ Nhà chung cư;
- ✓ Nghị định số: 71/2010/NĐ-CP ban hành ngày 23/06/2010 – Quy định chi tiết hướng dẫn thi hành luật nhà ở;
- ✓ Thông tư số: 39/2010/TT-BTNMT ban hành ngày 16/12/2010 – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về tiếng ồn;

Nay ban hành Nội quy chung cư như sau:

#### Điều 1. Mục đích và đối tượng áp dụng.

- 1.1. Nội quy này được lập ra với mục đích: **“Xây dựng Chung cư kiểu mẫu thể hiện đẳng cấp và giá trị đích thực của căn hộ; đảm bảo An ninh trật tự, môi trường xanh sạch đẹp, nếp sống văn minh và tạo công ăn việc làm cho Cư dân tại chỗ theo phương châm: “An cư - Lạc nghiệp”** trên cơ sở vì quyền lợi chung cho tất cả cộng đồng dân cư trong chung cư.
- 1.2. Nội quy này được áp dụng cho toàn thể Cư dân, khách hàng, đối tác tại Chung cư Era Town.

#### Điều 2. Giải thích từ ngữ.

Trong Nội quy này, các từ ngữ được hiểu như sau:

- 2.1. “Cư dân” là người sinh sống và sinh hoạt tại Chung cư Kỷ nguyên – Era Town bao gồm: chủ sở hữu, bên sử dụng, bên đi thuê, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê lại, bên đại diện hoặc là người có hộ khẩu tạm trú, thường trú của chủ nhà thuộc mỗi Căn hộ và Khu thương mại trong Chung cư.
- 2.2. “Phần sở hữu riêng” của Cư dân bao gồm:
  - Là Phần diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào giấy chứng nhận cấp cho Cư dân, bao gồm cả diện tích tường ngăn tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó;
  - Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật;
  - Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền căn hộ do Cư dân lắp đặt.

- 2.3. “Phần sở hữu chung” nhà chung cư bao gồm: Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư như không gian, hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, lối đi bộ, sân chơi chung... các phần khác không thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư hoặc Cư dân – Phần sở hữu chung không bao gồm những phần là tài sản của Chủ đầu tư hoặc các đơn vị cung cấp dịch vụ cho Cư dân (điện, nước, điện thoại, ...).
- 2.4. “Phần sở hữu của Chủ đầu tư” bao gồm toàn bộ các căn hộ mà Chủ đầu tư giữ lại hoặc không bán, nơi để xe còn lại sau khi đã trừ đi phần diện tích để xe theo tiêu chuẩn, tầng trệt, tầng hầm, phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, văn phòng và toàn bộ phần các phần còn lại của chung cư, nhưng không bao gồm “phần sở hữu riêng của Cư dân” và “phần sở hữu chung” nhà chung cư đã nêu ở trên;
- 2.5. “Chủ đầu tư” là người sở hữu vốn hoặc được giao quản lý sử dụng vốn để thực hiện đầu tư xây dựng nhà chung cư theo quy định của pháp luật; là người trực tiếp bán các căn hộ trong nhà chung cư cho bên mua;
- 2.6. “Công ty quản lý nhà chung cư” – sau đây gọi tắt là **Công ty QLCC**: là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 2.7. Khách hàng” là bên mua – thuê – sử dụng thuê mặt bằng thương mại tại chung cư.
- 2.8. “Khu thương mại” là khu vực được phép hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ tại chung cư Era Town.

### **Điều 3. Quyền lợi và trách nhiệm của Cư dân.**

#### **3.1. Quyền lợi của Cư dân:**

- ✓ a. Có quyền tham gia vào công việc chung của Chung cư thông qua Hội nghị Cư dân;
- ✓ b. Có quyền đề cử và ứng cử vào Ban Quản trị Chung cư khi tổ chức hội nghị nhà chung cư và;
- ✓ c. Có quyền thông qua Hội nghị Cư dân để biểu quyết và bãi miễn thành viên Ban Quản trị nếu vi phạm nghiêm trọng quy chế hoặc thường xuyên không hoàn thành nhiệm vụ;
- ✓ d. Cư dân được hỗ trợ, giải đáp thắc mắc về những thủ tục hành chính thông thường thông qua Bộ phận Chăm sóc khách hàng của Công ty QLCC;
- ✓ e. Cư dân được sử dụng các công trình tiện ích (có hoặc không có thu phí) được đầu tư bởi Chủ đầu tư hoặc các nhà cung cấp khác bao gồm như Nhà trẻ, trung tâm thương mại, đường sá, hệ thống cấp thoát nước, đường dây điện, điện thoại, truyền dữ liệu và thông tin liên lạc, dây cáp, tổng đài, các hộp kỹ thuật và đường ống dẫn,....;
- ✓ f. Khi có nhu cầu sửa chữa căn hộ, Cư dân được Công ty QLCC hướng dẫn các quy định cần thiết trước khi thực hiện và tuân thủ theo Quy định “V/v sửa chữa, thay đổi mục đích sử dụng đối với phần căn hộ hoặc Thương mại – Dịch vụ tại Khu dân cư the Era Town” ban hành

ngày 18/12/2014.

- g. Toàn thể Cư dân, khách hàng và đối tác có quyền giám sát, đánh giá việc thực hiện công tác bảo vệ an ninh trật tự của các đơn vị bảo vệ và phản ánh cho Công ty QLCC hoặc chủ đầu tư. Có quyền tham gia đóng góp ý kiến cho các Giám Đốc phụ trách của từng Block hoặc chủ đầu tư mọi vấn đề liên quan đến công tác an ninh, trật tự, an toàn, vệ sinh... tại Chung cư.
- h. Với mục tiêu “An cư lạc nghiệp” Cư dân có quyền liên kết hợp tác kinh doanh với Chủ đầu tư thông qua việc tham gia góp vốn để cùng quản lý, điều hành và phân chia lợi nhuận hoặc ưu tiên tuyển dụng làm việc tại dự án hợp tác kinh doanh được Chủ đầu tư công bố triển khai thực hiện tại Chung cư.
- i. Việc chấp hành các Quy định trong Nội quy này, Cư dân sẽ được hưởng lợi trực tiếp từ một môi trường sống trong lành, vệ sinh, văn minh và thân thiện.

### 3.2. Trách nhiệm của Cư dân:

- a. Mọi Cư dân sinh sống trong chung cư đều phải có trách nhiệm thực hiện nếp sống văn minh, gia đình văn hóa và tuân thủ Pháp luật của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam hiện hành tại chung cư và theo các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến nhà chung cư, nhằm đảm bảo môi trường sống văn minh, an ninh, đoàn kết, thân thiện, xanh, sạch, đẹp. Thực hiện nếp sống Cư dân kiểu mẫu tại chung cư;
- b. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành, sửa chữa đối với phần sở hữu chung. Thực hiện sửa chữa, bảo dưỡng phần sở hữu riêng kịp thời và phù hợp theo các quy định trong Nội quy này và Quy định tại nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ và vẻ mỹ quan chung của tòa nhà;
- c. Cho phép các đại diện của Công ty QLCC vào nhà trong thời gian hợp lý và với thông báo hợp lý (*trong trường hợp khẩn cấp thì có thể không cần thông báo*) cho các mục đích: bảo dưỡng, sửa chữa hoặc làm mới cống rãnh, đường ống, dây điện, dây cáp, ống dẫn, mái vòm, tường, máng nước, chống thấm,... đặt ở dưới hay ở trên Căn hộ mà được sử dụng chung với Căn hộ khác hoặc với các công trình chung và để giám sát, bảo dưỡng, sửa chữa, thay thế các tài sản chung;
- d. Sử dụng Căn hộ đúng mục đích (đề ở); không được dùng làm địa điểm kinh doanh hoặc cho người khác kinh doanh, sử dụng Căn hộ của mình trái với mục đích sử dụng đã được quy định trong Hợp đồng;
- e. Những trường hợp Chủ hộ cho thuê hoặc ủy quyền quản lý sử dụng Căn hộ, hoặc chuyển nhượng: yêu cầu các Chủ sở hữu Căn hộ đăng ký và liên hệ với Công ty QLCC để được hướng dẫn cụ thể theo quy định. Chủ hộ có trách nhiệm truyền đạt mọi thông tin về Nội quy, Quy định của chung cư cho những đối tượng đó được rõ;
- f. Khi Cư dân đến ở hoặc khi có thay đổi về nhân khẩu trong căn hộ của mình, Cư dân phải có trách nhiệm đăng ký số lượng người ở và đăng ký thường trú/ tạm trú với Chính quyền địa phương theo Quy định của Pháp luật và thông báo cho Công ty QLCC biết để phối hợp thực hiện

theo nhiệm vụ;

- ✓ g. Không tự ý sửa chữa, coi nói, lấn chiếm làm thay đổi cấu trúc Căn hộ, thay đổi màu sơn mặt ngoài căn hộ, hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung (điện, nước, ...). Các trường hợp phát sinh, các chủ căn hộ cần liên hệ Giám Đốc điều hành Quản lý chung cư của mình để được hướng dẫn thực hiện đồng thời phải tuân thủ theo Quy định đã được ban hành ngày 18/12/2014 ;
- ✓ h. Khu vực sinh hoạt chung chỉ để dành sinh hoạt cộng đồng ngoài trời cho Cư dân và người thân sống tại Chung cư. Không được sử dụng vào các hoạt động vui chơi khác làm ảnh hưởng, cản trở các hoạt động bình thường của các Cư dân trong khu vực (như đá bóng, đánh bóng, trượt patin...);
- ✓ i. Mỗi Cư dân phải có trách nhiệm với Căn hộ của mình gồm làm vệ sinh (không hạn chế) các đường ống điện, nước và các dụng cụ ở trong tình trạng tốt, tránh gây phiền hà đến các Căn hộ khác;
- ✓ j. Chủ sở hữu căn hộ có trách nhiệm mua bảo hiểm cho căn hộ của mình hoặc ủy quyền cho Chủ đầu tư/ Công ty QLCC/ Ban quản trị cùng mua bảo hiểm chung để giảm chi phí và tăng tính hiệu quả;
- ✓ k. Rác phải được phân loại tại nguồn (rác hữu cơ, rác vô cơ) để cho rác nước, cho vào túi nylon và để đúng vào bên trong các hộc thu gom rác xuống tầng hầm. Không được vứt rác bừa bãi ở các khu vực công cộng, khu ngoài hộc rác. Không được để túi rác trước cửa khu vực hành lang chung. Tuyệt đối không được để chất dễ gây cháy nổ vào hộc rác (ví dụ: bình ắc quy, bóng đèn, tàn thuốc,...);
- ✓ l. Có ý thức bảo quản và giữ gìn phần sở hữu chung, công trình dịch vụ, công viên thảm cỏ, khu vực Chung cư và khu vực cảnh quan. Người làm hư hỏng phần sở hữu chung công trình tiện ích, công trình dịch vụ... thì phải khôi phục lại nguyên hiện trạng và bồi thường thiệt hại. Nếu Cư dân nào vi phạm nhiều lần sẽ bị Giám đốc phạt trách Block phê bình trên bảng thông báo hoặc trước Hội nghị Cư dân hoặc có những biện pháp xử lý thích hợp;
- ✓ m. Đậu xe đúng nơi qui định. Tự quản lý các tư trang của mình;
- ✓ n. Đối với các vật dụng sinh hoạt gia đình như bàn ghế, tủ giường... phải được sự đồng ý của Giám đốc phụ trách từng Block khi mang ra khỏi Chung cư. Trong trường hợp mang vào Chung cư thì chỉ áp dụng đối với vật liệu xây dựng phải có sự đồng ý của Công ty QLCC;
- ✓ o. Ngăn chặn, lên án và thông báo kịp thời cho Chủ đầu tư/ Công ty QLCC/Đơn vị Bảo vệ/ UBND phường/ Công an phường khi phát hiện những hành vi vi phạm pháp luật; gây rối trật tự công cộng làm ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt chung của Cư dân Chung cư như trộm cắp, cờ bạc, hút chích, mại dâm... hoặc các hành vi vi phạm phần sở hữu chung để xử lý theo Pháp luật;
- ✓ p. Chấp hành đúng Nội quy, Quy chế về quản lý việc sử dụng Chung cư; nội quy, quy trình sử dụng, thay thế vật tư, vật dụng, bảo trì, sửa chữa, quy trình quản lý thu tiền điện nước, nội quy quy định đối với người

sử dụng thuê mặt bằng, các quy định về PCCC và phòng chống cháy nổ, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự;

- ✓ q. Tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội nghị nhà Chung cư hoặc có thể ủy quyền cho người khác tham dự;
- ✓ r. Trước khi thực hiện việc trang trí nội thất, sửa chữa Căn hộ thì Cư dân phải đến văn phòng Công ty QLCC để được hướng dẫn về Quy định sửa chữa, trang trí nội thất và phải tuân thủ đúng quy trình, quy định về sửa chữa hoặc cải tạo Căn hộ chung cư;
- ✓ s. Đóng đầy đủ và đúng hạn các khoản phí phải nộp theo Nội quy này (Quỹ Bảo trì, Phí Quản lý và các khoản phí phải nộp khác theo Quy định) để thực hiện việc quản lý, vận hành, bảo dưỡng và sửa chữa hệ thống trang thiết bị và tài sản thuộc phần sở hữu chung;
- ✓ t. Trường hợp Cư dân không thanh toán các khoản phí trên hoặc thanh toán các khoản phí không đúng hạn thì sẽ bị ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Cư dân bao gồm không giới hạn các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ và các dịch vụ công cộng khác (cụ thể tạm ngừng cung cấp nước, thẻ từ thang máy,...);
- u. Cấm mọi hành vi tụ tập, gây rối trật tự công cộng ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt và các hoạt động khác của Chung cư. Trường hợp Cư dân gây rối hoặc cố tình cản trở các sinh hoạt đời sống bình thường của cộng đồng Cư dân tại Chung cư thì phải tự chịu trách nhiệm về những hậu quả và chịu trách nhiệm trước pháp luật về những hành vi này.

#### **Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của khách hàng.** *NON*

- 4.1. Việc chấp hành các Quy định trong Nội quy này, khách hàng sẽ được hưởng lợi trực tiếp từ một môi trường kinh doanh lành mạnh, văn minh và thân thiện; được đề xuất ý kiến với đơn vị quản lý nhà chung cư thông qua Giám đốc phụ trách Block về những biện pháp tổ chức và quản lý diện tích thương mại; được khiếu nại, tố cáo những tổ chức, cá nhân (kể cả cán bộ, nhân viên đơn vị quản lý nhà chung cư) có hành vi vi phạm pháp luật, vi phạm Nội quy đến Giám đốc phụ trách Block và/hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 4.2. Phải thực hiện đúng các cam kết trong hợp đồng mua bán/thuê mặt bằng đã ký với Chủ đầu tư. Nghiêm cấm việc tự ý sử dụng mặt bằng kinh doanh vào mục đích khác ngoài nội dung ghi trong hợp đồng, như làm nơi lưu trú, ăn ở và sinh hoạt khác như hộ gia đình. Không cho người khác vào kinh doanh tại mặt bằng kinh doanh của mình.
- 4.3. Phải có Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do cơ quan đăng ký kinh doanh có thẩm quyền cấp và kinh doanh theo đúng nội dung đã ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; mặt hàng, ngành nghề kinh doanh có điều kiện phải đảm bảo các điều kiện quy định hoặc phải có Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh. Mọi sự thay đổi về nội dung đăng ký kinh doanh phải thực hiện theo đúng các quy định pháp luật về đăng ký kinh doanh.
- 4.4. Nếu Khách hàng sử dụng lao động tại địa điểm kinh doanh phải lập danh sách trích ngang đăng ký với đơn vị quản lý nhà chung cư. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm về hành vi của mình và mọi hành vi của người lao động có tên trong danh sách đăng ký với đơn vị quản lý nhà

chung cư tại chung cư.

- 4.5. Nộp đầy đủ, đúng hạn tiền thuê/mua mặt bằng thương mại cũng như thực hiện các nghĩa vụ khác theo hợp đồng đã ký, các loại thuế theo quy định của pháp luật, phí quản lý nhà chung cư và các nghĩa vụ khác quy định của pháp luật.
- 4.6. Khi có nhu cầu sử dụng điện, nước, dịch vụ thông tin... phải đăng ký và được sự đồng ý của đơn vị quản lý nhà chung cư mới được tiến hành lắp đặt, sử dụng, đồng thời phải trả tiền đầy đủ và đảm bảo an toàn đúng quy định.
- 4.7. Phải tạo điều kiện thuận lợi cho cán bộ, nhân viên đơn vị quản lý nhà chung cư, các cơ quan chức năng của Nhà nước đến làm việc, kiểm tra theo đúng thẩm quyền; xuất trình các văn bản, giấy tờ... liên quan đến đăng ký kinh doanh, thuê, sử dụng mặt bằng thương mại,... khi có yêu cầu.
- 4.8. Không được lấn chiếm hành lang, đặt các bảng hiệu không theo quy định gây mất mỹ quan khu vực kinh doanh.

#### **Điều 5. Quyền hạn và Trách nhiệm của Công ty QLCC.**

- 5.1. Thực hiện cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo yêu cầu của Chủ đầu tư/ Ban quản trị, đảm bảo an toàn, tiêu chuẩn, theo đúng quy định của Nhà nước;
- 5.2. Quản lý việc điều khiển vận hành, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị, bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của chung cư;
- 5.3. Quản lý việc sử dụng, duy tu, bảo dưỡng phần diện tích và không gian thuộc phần sở hữu chung trong Chung cư;
- 5.4. Kiểm tra, đôn đốc Cư dân trong việc thực hiện Nội quy Khu chung cư và những quy định khác của chung cư;
- 5.5. Ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho chung cư (bao gồm: Công ty bảo vệ, vệ sinh, diệt côn trùng,...); Giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Chung cư đối với các doanh nghiệp dịch vụ để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;
- 5.6. Hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong chung cư;
- 5.7. Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng chung cư và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong chung cư bị hư hỏng, đảm bảo cho chung cư hoạt động bình thường;
- 5.8. Thu phí Quản lý vận hành nhà chung cư, phí gửi xe, tiền nước sinh hoạt hàng tháng và phí khác (nếu có) của các căn hộ;
- 5.9. Có quyền ngừng cung cấp nước nếu Cư dân vi phạm Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội quy Quản lý sử dụng Nhà Chung cư này;
- 5.10. Phối hợp với Chủ đầu tư, Đơn vị bảo vệ, Đơn vị vệ sinh trong việc bảo vệ an ninh, trật tự, giữ gìn vệ sinh sạch sẽ và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành chung cư;

- 5.11. Hướng dẫn và nhắc nhở các hộ dân thực hiện việc đăng ký thường trú, tạm trú, cư trú tại căn hộ chung cư;
- 5.12. Đảm bảo cho chung cư hoạt động bình thường. Nâng cao điều kiện sống; Đảm bảo an toàn cho người sử dụng; Đảm bảo an ninh trật tự; Tạo lập nếp sống văn minh; Duy trì chất lượng, cảnh quan, vệ sinh, môi trường của chung cư;
- 5.13. Tiếp nhận và giải quyết mọi phản ánh, đóng góp ý kiến của các Cư dân, khách hàng, đối tác liên quan đến công tác quản lý, vận hành, an ninh, trật tự... tại Chung cư;
- 5.14. Giám đốc phụ trách Block có trách nhiệm giải quyết kịp thời, đúng thẩm quyền các kiến nghị của Khách hàng, người đến khu thương mại giao dịch, mua, bán, tham quan, thi hành công vụ;
- 5.15. Thu tiền thuê/mua/sử dụng mặt bằng thương mại theo quy định của hợp đồng đã ký với chủ đầu tư, phí quản lý chung cư;
- 5.16. Nghiêm cấm mọi biểu hiện tiêu cực, gian lận, sách nhiễu gây cản trở, khó khăn cho hoạt động kinh doanh và các hoạt động hợp pháp khác tại khu thương mại;
- 5.17. Thường xuyên kiểm tra, đôn đốc nhắc nhở khách hàng thực hiện nghiêm Nội quy khu thương mại, các quy định về phòng cháy chữa cháy, an ninh trật tự, vệ sinh môi trường, an toàn thực phẩm; kịp thời phát hiện và ngăn chặn các loại tội phạm, tệ nạn... hoạt động, xảy ra trong phạm vi khu thương mại;
- 5.18. Nếu công việc cần giải quyết với khách hàng hoặc người đến khu thương mại có tính chất phức tạp, đòi hỏi nhiều thời gian thì phải mời đương sự vào trụ sở đơn vị quản lý quản lý nhà chung cư để giải quyết, tránh gây cản trở hoạt động kinh doanh chung của Khu thương mại.

## **Điều 6. Quỹ bảo trì và các khoản phí khác.**

### **6.1. Quỹ bảo trì phần sở hữu chung:**

- a. Mỗi chủ sở hữu căn hộ có nghĩa vụ đóng (nộp) Quỹ Bảo trì chung cư theo quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ. Mức đóng góp Quỹ Bảo trì chung cư là (2%) theo quy định pháp luật.
- b. Quỹ Bảo trì phần sở hữu chung được dùng để thanh toán các chi phí trong việc bảo dưỡng định kỳ, sửa chữa hư hỏng đột xuất, lắp đặt xây mới các công trình hạ tầng kỹ thuật hoặc các công tác duy tu, bảo dưỡng khác nhằm phục vụ cho các lợi ích chung cho Cư dân trong Chung cư.

### **6.2. Phí quản lý:**

- a. Cư dân có nghĩa vụ đóng (nộp) cho Công ty QLCC một khoản phí Quản lý nhằm mục đích chi trả cho các chi phí hoạt động chung hàng tháng của chung cư. Mức phí này trước khi có Ban quản trị do Chủ đầu tư xác định, sau khi có BQT thì do BQT quyết định.
- b. Phí Quản lý được sử dụng cho các hạng mục sau đây:
  - Chi phí điện, nước phục vụ cho các khu công cộng: điện chiếu sáng hành lang, đường đi, nước tưới cây, vệ sinh,...
  - Chi phí cho Đơn vị Quản lý chung cư vận hành chung cư; điều

- khiến các hoạt động của hệ thống trang thiết bị chung của tòa nhà;
- Tiền lương và các chi phí hành chính khác cho các nhân viên thực hiện các dịch vụ cho chung cư;
  - Các chi phí sử dụng năng lượng, nhiên liệu, vật liệu, duy tu bảo dưỡng thường xuyên và các chi phí khác để luôn đảm bảo hoạt động tốt của máy móc, thiết bị như: thang máy, máy phát điện, máy bơm và các thiết bị khác... thuộc phần sở hữu chung trong chung cư (không bao gồm chi phí liên quan đến hoạt động bảo trì thiết bị);
  - Chi phí cho công tác Bảo vệ (chịu trách nhiệm giữ gìn an ninh trật tự trong những phần thuộc sở hữu chung, khuôn viên Chung cư và những nơi công cộng);
  - Chi phí cho việc vệ sinh sạch theo tiêu chuẩn định kỳ;
  - Chi phí cho việc chăm sóc và bảo dưỡng cây xanh, cây cảnh, duy trì cảnh quan môi trường trong Chung cư;
  - Vệ sinh lau chùi quét dọn hành lang, thang máy các tầng và vỉa hè;
  - Vệ sinh đường nội bộ bao quanh chung cư;
  - Phí thu gom rác thải sinh hoạt;
  - Các chi phí tổ chức sự kiện, hội họp phục vụ cộng đồng;
  - Phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban quản trị (khi có Ban quản trị), các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị và chi phí cho Công ty QLCC.
  - Khách hàng có nghĩa vụ đóng (nộp) cho Đơn vị Quản lý chung cư một khoản phí Quản lý tương đương 10.000đồng/m<sup>2</sup>/tháng theo mức thu hiện tại. Khoản chi phí này có thể được điều chỉnh tùy thuộc vào theo chi phí thực tế của đơn vị quản lý chung cư (quy định chi tiết tại Nội quy chung cư).

### **6.3. Các loại phí khác:**

Chi phí này chỉ phát sinh khi có sử dụng và mức thu phí được quy định cụ thể tại văn phòng Công ty QLCC khi Cư dân có nhu cầu sử dụng.

- a. Phí giữ xe hơi, xe máy, xe đạp;
- b. Chi phí sử dụng: điện, nước, Internet, truyền hình cáp, điện thoại,....
- c. Và những chi phí nếu có phát sinh trong tương lai theo yêu cầu sử dụng của Cư dân.

## **Điều 7. Quy định về trang trí, sửa chữa và cải tạo căn hộ**

### **7.1. Những công việc Cư dân được phép tiến hành mà không cần xin phép:**

- a. Sơn lại tường trong nhà;
- b. Lắp đặt tủ bếp đóng sẵn;
- c. Dán giấy tường hoặc trần;
- d. Lắp đặt đèn theo hệ thống có sẵn.

### **7.2. Những công việc Cư dân được phép tiến hành khi có sự đồng ý của Công ty QLCC:**



- a. Thay đổi gạch lát tường hoặc sàn (*Lưu ý: Nhà thầu chính/ Chủ đầu tư không chịu trách nhiệm bảo hành sàn lát sau khi chủ nhà đã thay sàn mới*);
- b. Lắp đặt lưới sắt, cửa sổ, cửa bảo vệ theo thiết kế đã được duyệt;
- c. Lắp đặt máy điều hòa lẻ các phòng;
- d. Phá tường ngăn trong nhà, xây dựng tường mới (*Lưu ý: Nhà thầu chính/ Chủ đầu tư không chịu trách nhiệm bảo hành sau khi chủ nhà thay đổi*);
- e. Việc di chuyển bồn nước, chậu rửa mặt, và phòng tắm (*Lưu ý: Nhà thầu chính/ Chủ đầu tư không bảo hành sàn lát nếu có bất cứ sự thay đổi nào tới sàn, vách hoặc bất cứ sự thay đổi nào tới sàn lát hiện có trong quá trình di dời các thiết bị vệ sinh này*);
- f. Lắp đặt tủ quần áo âm tường. Thay thế các cửa hiện có trong nhà;
- g. Lắp đặt mái và trần giả.

**7.3. Những công việc Cư dân không được phép thực hiện:**

- a. Phá bỏ các bức tường chịu lực phía trong nhà;
- b. Sơn tường ban công phía ngoài;
- c. Lắp đặt máy không khí điều hòa ở cửa sổ;
- d. Thay thế các cửa sổ ở ban công và mặt tiền;
- e. Thay đổi rào chắn ở ban công;
- f. Thay đổi kính cửa hoặc giấy dán kính chống nhiệt khác với màu ban đầu;
- g. Bịt cửa sổ hoặc cửa ra vào;
- h. Nâng sàn nhà bằng nền lát xi măng;
- i. Khoan lỗ trên đà, cột và các bộ phận chịu lực khác;
- j. Phá bỏ, thay đổi các cột, đà nhà hoặc gia cố các cấu trúc bê tông khác;
- k. Thay đổi các đường ống kể cả bên trong và bên ngoài căn hộ;
- l. Lắp thêm các tấm bạt hoặc các vật che nắng khác bên ngoài căn hộ và ngôi nhà, lắp ăng ten ngoài ban công cho tivi,...
- m. Không tự ý thay đổi các thiết bị hệ thống điện, cấp thoát nước, PCCC, đã được lắp đặt sẵn trong căn hộ.
- n. Không được thay đổi kết cấu và kiến trúc mặt ngoài của căn hộ.
- o. Không được đập phá vách tường ban công.
- p. Không được thay đổi kiểu mẫu, màu sơn cửa đi chính vào căn hộ và các cửa khác (cửa sổ, cửa đi ban công).
- q. Không được thay đổi vách mặt ngoài căn hộ, màu sơn mặt tường ngoài của căn hộ và lan can ban công.
- r. Cấm thi công sửa chữa căn hộ hoặc trang trí nội thất gây tiếng ồn ảnh hưởng sức khỏe Cư dân khác trong giờ nghỉ trưa từ 12h00 đến 13h30, vào buổi tối sau 18h00 và vào các ngày nghỉ lễ theo quy định.
- s. Mọi việc sửa chữa căn hộ hay lắp đặt thêm các thiết bị có ảnh hưởng đến mỹ quan và kết cấu của căn hộ đều phải được thông báo và chỉ tiến hành khi nhận được sự chấp thuận của BQL. Đồng thời, việc sửa chữa phải

tuân thủ theo đúng sự hướng dẫn của BQL cũng như nội quy chung.

## **Điều 8. Quy định về hàng hoá, dịch vụ kinh doanh tại khu thương mại**

- 8.1. Hàng hóa, dịch vụ kinh doanh tại mặt bằng thương mại (kể cả mang vào, sử dụng, cất trữ) là hàng hoá, dịch vụ không thuộc danh mục pháp luật cấm kinh doanh và không thuộc các loại sau đây:
  - a. Hàng hóa có chứa chất phóng xạ và thiết bị phát bức xạ i-on hóa;
  - b. Các loại vật liệu nổ, các loại chất lỏng dễ gây cháy nổ như xăng dầu (trừ dầu hoả thấp sáng), khí đất hóa lỏng (gai), các loại khí nén;
  - c. Các loại thuốc bảo vệ thực vật thuộc danh mục hạn chế kinh doanh;
  - d. Các loại hóa chất độc hại thuộc danh mục kinh doanh có điều kiện.
- 8.2. Không kinh doanh hàng nhái, hàng giả, hàng lậu, hàng gian (hàng trộm cắp), hàng không rõ nguồn gốc, hàng quá hạn sử dụng, hàng không bảo đảm chất lượng (hàng mất phẩm chất, hàng kém chất lượng, nhiễm độc, hàng gây ô nhiễm môi trường, hàng không đúng quy định về tem, nhãn mác. Khách hàng phải chịu trách nhiệm về số lượng, chất lượng, nguồn gốc hàng hóa, dịch vụ bán ra. Trường hợp kinh doanh hàng thứ phẩm, kém chất lượng, hàng đã qua sử dụng phải được phép của cơ quan chức năng và phải ghi rõ tình trạng chất lượng trên từng mặt hàng kinh doanh.
- 8.3. Hàng hóa kinh doanh tại mặt bằng thương mại cần phải được sắp xếp gọn gàng, ngăn nắp và yêu cầu phòng chống hỏa hoạn,... bảo đảm mỹ quan và văn minh thương mại.

## **Điều 9. Quy định về đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy.**

- 9.1. Khách hàng phải có trách nhiệm và thực hiện nghiêm chỉnh các quy định pháp luật về phòng cháy và chữa cháy (PCCC); chấp hành sự phân công, điều động của đơn vị quản lý nhà chung cư khi có sự cố xảy ra; nghiêm cấm mọi hành vi lợi dụng hỏa hoạn, để xâm phạm tài sản của tập thể và của công dân;
- 9.2. Nghiêm cấm mua bán, tàng trữ, vận chuyển, sử dụng các chất, vật liệu, dụng cụ dễ cháy nổ trong phạm vi khu thương mại;
- 9.3. Khu vực được phép sử dụng bếp đun nấu (như ở nơi bán hàng ăn), sử dụng bàn là (như cửa hàng may mặc, giặt là) trong phạm vi khu thương mại phải bảo đảm tuyệt đối an toàn về PCCC và an toàn điện; bếp đun phải đảm bảo không khói, không gây ô nhiễm môi trường; khi nghỉ kinh doanh mọi bếp đun nấu phải dập tắt lửa hoàn toàn, phải ngắt bàn là, bếp điện khỏi nguồn điện...
- 9.4. Không treo hàng, bày hàng vào hành lang an toàn, hệ thống dây điện, thiết bị điện, đường dẫn lửa (dưới đất, trên không), lấn chiếm đường đi lại, đường thoát nạn, cửa ra vào, cửa thoát nạn.
- 9.5. Mỗi mặt bằng thương mại phải tự trang bị từ 1 đến 2 bình cứu hỏa đúng tiêu chuẩn cho phép để bảo đảm chữa cháy tại chỗ kịp thời; khi hết hạn sử dụng hoặc không còn tác dụng chữa cháy phải thay bình cứu hỏa mới.
- 9.6. Các phương tiện, biển báo cháy nổ, thoát hiểm, cảnh báo, đề phòng nguy hiểm... phải được giữ gìn và bảo quản, không được làm hư hại, không được tự ý tháo dỡ, di chuyển, sử dụng vào mục đích khác; không để hàng

hóa, vật cản che lấp thiết bị, dụng cụ chữa cháy...

- 9.7. Đơn vị quản lý nhà chung cư có trách nhiệm kiểm tra, đôn đốc các khách hàng thực hiện tốt các quy định về phòng chống hỏa hoạn. Khi có sự cố xảy ra phải chủ động xử lý, cử người báo ngay cho Công an PCCC đồng thời tổ chức huy động mọi người cùng tham gia cứu chữa, hạn chế tối đa mọi thiệt hại do cháy nổ gây ra.
- 9.8. Khách hàng, nhân viên Công ty QLCC phải thường xuyên kiểm tra, xem xét tình trạng an toàn PCCC tại mặt bằng thương mại. Nếu có biểu hiện bất thường phải báo ngay cho Giám đốc phụ trách Block để kịp thời xử lý. Khi có sự cố cháy nổ xảy ra, phải bình tĩnh (tri) hô báo động và tìm cách báo ngay với Giám đốc phụ trách Block hoặc Công an PCCC theo số điện thoại 114, đồng thời mọi người phải chủ động sử dụng các phương tiện cứu hỏa tích cực dập tắt, khắc phục cháy nổ, nhanh chóng sơ tán người và tài sản ra khỏi khu vực bị cháy nổ. Nếu để xảy ra cháy nổ, gây thiệt hại về người và tài sản do không thực hiện quy định về PCCC, phòng chống thiên tai... thì đối tượng vi phạm phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

#### **Điều 10. Quy định về đảm bảo an ninh, trật tự tại khu thương mại**

- 10.1. Mọi người phải bảo vệ, giữ gìn trật tự - an toàn, an ninh trong phạm vi Khu thương mại. Cấm mọi hành vi gây rối trật tự công cộng trong phạm vi khu thương mại:
  - a. Không được tổ chức và tham gia: cờ bạc, đê, hụi, cá cược, huy động vốn để lừa đảo bạn hàng, trộm cắp; bói toán mê tín dị đoan dưới bất cứ hình thức nào; không kinh doanh, phổ biến các loại văn hóa phẩm phản động, đồi trụy.
  - b. Không phao tin và nghe đồn nhảm dưới mọi hình thức; không được tự ý tổ chức các trò chơi không lành mạnh; không uống rượu, bia say, gây gổ đánh nhau hay có hành vi, cử chỉ thô bạo làm mất an ninh, trật tự trong phạm vi khu thương mại. Trường hợp gây tranh chấp không tự hòa giải được phải báo ngay cho Giám đốc phụ trách Block giải quyết.
- 10.2. Mọi người có ý thức bảo vệ tài sản chung; tự bảo quản tiền, hàng, tài sản riêng của mình; cảnh giác đề phòng mất cắp, có trách nhiệm tham gia phòng chống tội phạm, tệ nạn xã hội (tiêm chích, hút hít sử dụng ma túy...) trong phạm vi khu thương mại; có trách nhiệm phát hiện và báo cáo cho Giám đốc phụ trách Block về các hành vi vi phạm Nội quy khu thương mại và các quy định của pháp luật trong phạm vi khu thương mại...
- 10.3. Hoạt động kinh doanh hàng hóa, dịch vụ trong khu thương mại không được để gây ra tiếng ồn quá mức cho phép ảnh hưởng xấu đến sức khỏe con người và hoạt động chung của khu thương mại. Không được dùng phương tiện loa, máy phóng thanh để quảng cáo hàng hóa, dịch vụ. Không mở loa đài to gây mất trật tự...
- 10.4. Đối với các phương tiện vận chuyển, bốc xếp hàng hóa khi ra vào khu thương mại, xếp dỡ (lên xuống) hàng trong khu thương mại đều phải tuân theo sự hướng dẫn, sắp xếp theo quy định của đơn vị quản lý nhà chung cư.
- 10.5. Trong thời gian khu thương mại hoạt động, các khách hàng tự bảo vệ hàng

hóa, đồ dùng... của mình.

**Điều 11. Những hành vi nghiêm cấm trong chung cư.**

- ✓ 11.1. Tổ chức đánh bạc hay cá độ ăn tiền dưới mọi hình thức;
- ✓ 11.2. Tổ chức mại dâm và môi giới mại dâm dưới mọi hình thức;
- ✓ 11.3. Sử dụng ma túy và các chất kích thích gây nghiện khác dưới mọi hình thức;
- ✓ 11.4. Uống rượu, say xỉn, nói tục, chửi thề, đánh nhau, gây mất trật tự đoàn kết tại Chung cư và những nơi công cộng;
- ✓ 11.5. Có những lời lẽ thiếu văn minh lịch sự đối với thành viên Công ty QLCC, Chủ đầu tư và các nhân viên làm việc tại chung cư;
- ✓ 11.6. Gây tiếng ồn quá mức quy định: la hét, Karaoke, các âm thanh từ các thiết bị nghe nhìn, thu hình, thu thanh hoặc các dụng cụ, thiết bị khác có thể làm phiền, quấy rầy các Cư dân lân cận;
- ✓ 11.7. Lắp đặt đĩa ăng-ten hoặc các thiết bị khác dùng để nhận các tín hiệu truyền hình, truyền dữ liệu thông qua vệ tinh mà không theo đúng thủ tục và quản lý của Pháp luật;
- ✓ 11.8. Kinh doanh, tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ bên trong hay bên ngoài Căn hộ các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp gây nguy hiểm, độc hại và các ngành nghề gây ô nhiễm khác;
- ✓ 11.9. Kinh doanh, tàng trữ các loại hàng hóa dễ gây cháy nổ (kinh doanh gas, vật liệu gây cháy nổ,...) và các ngành nghề gây nguy hiểm khác;
- ✓ 11.10. Kinh doanh dịch vụ gây tiếng ồn (nhà hàng karaoke, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô, lò mổ gia súc,...);
- ✓ 11.11. Hút thuốc lá trong thang máy hoặc tầng hầm để xe. Sử dụng thang máy trong trường hợp hỏa hoạn;
- ✓ 11.12. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi vi phạm pháp luật;
- ✓ 11.13. Sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài chung cư trái với quy định gây mất thẩm mỹ và ảnh hưởng đến cảnh quan kiến trúc chung của Tòa nhà;
- ✓ 11.14. Hủy hoại tài sản thuộc sở hữu chung hoặc làm bẩn, vẽ bậy khu vực chung của Tòa nhà;
- ✓ 11.15. Không tự ý tổ chức tiệc cưới, sinh nhật,... tại khu vực công cộng khi chưa được sự đồng ý bằng văn bản của Công ty QLCC;
- ✓ 11.16. Gây cản trở hoặc cho phép cản trở lối ra vào các Căn hộ khác, đường nội bộ, hành lang, cầu thang, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác, chẳng hạn: việc đậu xe bừa bãi, không đúng nơi quy định, để hàng hóa, vật dụng làm cản trở lưu thông, mở cửa hướng ra ngoài hành lang, lối đi chung. Trẻ em chạy xe đạp khu hành lang lối đi chung;
- ✓ 11.17. Để hoặc vứt bỏ đồ đạc (thùng, hộp, rác, vật dụng khác...) trên lối đi, lề đường hoặc những nơi công cộng khác. Những đồ đạc được để, vứt bỏ này sẽ được xem như là vô chủ và sẽ do Công ty QLCC giải quyết;
- ✓ 11.18. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi gây ô nhiễm môi trường;

- ✓ 11.19. Chiếm dụng phần diện tích, không gian chung như hành lang, cầu thang, ô thông thoáng để sử dụng riêng cho gia đình;
- ✓ 11.20. Để các kệ giày dép, cây cảnh, các vật gây cản trở khác,... phía trước căn hộ thuộc khu vực lối đi, hành lang. Những đồ đạc này được xem là vô chủ và sẽ do Công ty QLCC chung cư giải quyết. Mọi chi phí phát sinh để giải quyết sẽ do Cư dân chi trả;
- ✓ 11.21. Thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá Căn hộ, coi nối diện tích Căn hộ dưới mọi hình thức);
- ✓ 11.22. Coi nối, chiếm dụng diện tích, không gian làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức: đục, phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc thay đổi phân kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài Chung cư hoặc phân chia, chuyển đổi phần sử dụng chung hoặc phần sở hữu chung trái quy định;
- ✓ 11.23. Phơi, máng trên ban công, bên ngoài cửa sổ, cửa ra vào, cầu thang hoặc các nơi công cộng khác mà không được quy định cụ thể là những chỗ được dùng cho các mục đích này, làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung cư và sự an toàn của Cư dân;
- ✓ 11.24. Để vật dụng che chắn; Tự ý dựng vải bạt, hình ảnh ngoài ban công, cầu thang. Phải tuân thủ chấp hành những thiết kế và màu sắc bên ngoài của chung cư;
- ✓ 11.25. Nuôi gia súc, gia cầm, chó, mèo trong khu vực thuộc sở hữu riêng. Trường hợp nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật;
- ✓ 11.26. Đốt rác, giấy tiền vàng mã,... và các vật liệu khác trong chung cư và ban công của từng Căn hộ. Công ty QLCC đã bố trí khu vực riêng để Cư dân đốt giấy vàng mã. Khi Cư dân có nhu cầu xin liên hệ với Công ty QLCC để được hướng dẫn;
- ✓ 11.27. Chạy xe lạng lách, đánh võng, vượt quá tốc độ đã được thông báo trong Chung cư;
- ✓ 11.28. Các hoạt động mê tín, các hành vi phản cảm, mất thuần phong mỹ tục, xúc phạm người khác tại nơi công cộng;
- ✓ 11.29. Nghịch phá hoặc để trẻ em nghịch phá gây hư hỏng các thiết bị PCCC, các tài sản chung (công tắc điện, bảng thông báo, thùng thư, thùng rác, nhà vệ sinh công cộng, cây xanh,...);
- 11.30. Cấm mọi hành vi gây rối trật tự công cộng, biểu tình trái quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt chung của Cư dân Chung cư.

## **Điều 12 Quy định chung** *new*

### **12.1. Đối với khách đến thăm:**

- a. Nghiêm chỉnh chấp hành các quy định của Chung cư và tuân theo sự hướng dẫn của BQL và nhân viên bảo vệ.
- b. Khách đến liên hệ hay thăm viếng hộ gia đình sống trong Chung cư

phải xuất trình giấy tờ tùy thân (CMND, hộ chiếu...) và tuân thủ theo hướng dẫn của nhân viên Bảo vệ Chung cư tại tầng trệt và tầng Hầm. Quý khách chỉ được lên căn hộ khi chủ hộ xác nhận đón khách và xuống tầng trệt hoặc tầng Hầm để đưa khách lên căn hộ. Trong trường hợp chủ hộ không thể trực tiếp đón khách, vui lòng liên hệ VP BQL để được hướng dẫn thêm.

- c. Đỗ xe đúng nơi quy định, không nổ máy bấm còi trong hầm xe.
- d. Cấm xả rác, khạc nhổ bừa bãi và gây ồn ào làm mất an ninh trật tự Chung cư.
- e. Khách đến liên hệ, thăm hộ gia đình trong Chung cư không được có mùi bia, rượu, say xỉn hoặc không tinh tảo. Bảo vệ Chung cư nếu thấy khách có hiện tượng trên có quyền từ chối không giải quyết cho vào Chung cư.

### **12.2. Bảo quản tài sản công cộng:**

- a. Cấm quảng cáo, viết, vẽ trái quy định phía mặt ngoài căn hộ hoặc tại các khu vực công cộng của Chung cư. Không được thay đổi thiết kế, kết cấu của phần sở hữu riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ và coi nói diện tích dưới mọi hình thức).
- b. Cấm sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng trái với mục đích quy định.
- c. Cấm tháo dỡ, di dời hoặc làm hư hỏng các trang thiết bị kỹ thuật đã lắp đặt tại Chung cư nhằm phục vụ tiện ích chung gồm: Thang máy, hệ thống PCCC, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống camera, hệ thống điện thoại, khuếch đại sóng điện thoại, cáp truyền hình, hệ thống xử lý nước thải và các biển báo. Mọi việc sửa chữa các hạng mục công cộng phải được sự đồng ý của Đơn vị Quản lý Chung cư.
- d. Cấm người không có trách nhiệm mở cửa các gaine kỹ thuật (điện, nước, PCCC, khí đốt, cáp quang điện thoại, internet và cáp truyền hình, v.v...).
- e. Cấm sử dụng các ổ cắm điện nơi công cộng phục vụ sinh hoạt cho cá nhân.
- f. Không bỏ vào toilet những đồ vật khó phân hủy có thể làm tắc nghẽn các đường ống thoát nước.
- g. Người nào gây ra mất mát hoặc hư hỏng tài sản công cộng phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại hoặc xử lý theo Pháp luật nếu cố ý phá hoại.

### **12.3. Bảo vệ an ninh trật tự:**

- a. Mọi trường hợp vận chuyển tài sản ra khỏi Khu chung cư phải có chủ hộ xác nhận khai báo cho Bảo vệ ghi sổ trực theo dõi.
- b. Cấm gây gổ đánh nhau, gây tiếng ồn, tụ tập đông người làm ảnh hưởng đến an ninh trật tự tại Khu chung cư.
- c. Cấm kinh doanh dịch vụ gây ồn ào, ô nhiễm môi trường và vi phạm

Pháp luật như nhà hàng, karaoke, vũ trường, cờ bạc, mại dâm, ma túy, hành nghề mê tín dị đoan, tàn trữ hàng lậu, sửa chữa xe máy, ô tô, lò mổ gia súc, gia cầm, v...v...

- d. Cấm kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hóa dễ gây cháy nổ như kinh doanh hàn điện, gió đá, khí đốt, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác.
- e. Cấm mở nguồn âm thanh quá lớn hoặc gây tiếng ồn ào làm khó chịu và quấy rầy những Cư dân khác.
- f. Cấm tụ tập ăn uống gây ồn ào ở nơi công cộng như hành lang, vỉa hè, thang bộ và sân vườn.
- g. Cấm đi lại, sinh hoạt trên sân thượng Khu Chung Cư (ngoại trừ trường hợp đặc biệt có sự đồng ý của BQL Chung cư).
- h. Trường hợp khách thuê căn hộ hoặc tạm trú dài ngày hoặc khách ở lại qua đêm phải khai báo cho BQL hoặc bảo vệ Chung cư để hướng dẫn làm thủ tục đăng ký “tạm trú” với chính quyền địa phương theo quy định của Pháp luật.
- i. Không được mang vũ khí, hung khí, các chất dễ gây cháy, nổ, các chất độc hại, gia súc, gia cầm và thú cảnh vào Chung cư.
- j. Cư dân và khách hàng sử dụng các dịch vụ tiện ích như hồ bơi, phòng tập thể dục, spa, v.v... phải tuân thủ đúng nội quy chung.
- k. Cấm dùng nước của khu vực công cộng vào mục đích cá nhân (như rửa xe...).

#### 12.4. An toàn phòng cháy chữa cháy:

- a. Các hộ gia đình kể cả khách viếng thăm phải có nghĩa vụ tuân thủ luật PCCC.
- b. Phải kiểm tra khóa nước và tắt nguồn phát nhiệt (bếp, lò viba, bàn ủi điện, phích nước, v.v...) trước khi ra khỏi căn hộ. Khi đi vắng dài ngày nên ngắt cầu dao điện, tắt bếp, khóa van khí đốt và khóa van nước;
- c. Không dùng dây điện cắm trực tiếp vào ổ cắm;
- d. Không để vật dụng gần cầu dao, bảng điện và đường dây dẫn điện;
- e. Không sử dụng bình gas mini để nấu ăn trong căn hộ;
- f. Không để các chướng ngại vật trên các lối đi lại và cầu thang thoát hiểm;
- g. Phương tiện dụng cụ chữa cháy phải để nơi dễ thấy, dễ lấy và không ai được sử dụng vào việc khác;
- h. Cấm sử dụng nguồn phát nhiệt và hút thuốc lá tại khu vực hầm để xe và trong thang máy;
- i. Cấm tàng trữ vật liệu dễ cháy nổ như xăng, dầu, hóa chất gây cháy trong căn hộ;
- j. Cấm câu, mắc, sử dụng điện tùy tiện hoặc sử dụng điện quá tải;
- k. Cấm đốt vàng mã hoặc cúng kiến đốt nhang đèn tại hành lang và thang bộ thoát hiểm. Phải đốt ở nơi Qui định;
- l. Cấm thải tàn thuốc lá qua cửa sổ và ban công;
- m. Cấm nấu nướng tại khu vực hành lang căn hộ và cầu thang bộ;

- n. Khi cần cô lập hệ thống báo cháy tự động để sửa chữa căn hộ (như sơn lại tường, trần nhà, v.v...) thì phải báo trước cho nhân viên kỹ thuật hoặc bảo vệ Chung cư ít nhất một ngày và sau khi hoàn tất việc sửa chữa thì phải báo lại cho BQL Chung cư để khôi phục lại hoạt động của hệ thống báo cháy;
- o. Các hộ dân cư tích cực thực hiện đúng nội quy về PCCC. Nếu ai vi phạm nội quy sẽ tùy mức độ mà xử lý theo quy định của Pháp luật;
- p. BQL Chung cư và các chủ hộ có trách nhiệm phổ biến nội quy này đến các thành viên trong các hộ dân cũng như khách viếng thăm và trợ lại tại Chung cư.

#### **12.5. Vệ sinh môi trường và cảnh quan Chung cư:**

- a. Cấm xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi gây thối, dột, ô nhiễm môi trường;
- b. Cư dân không được nuôi gia súc, gia cầm, thú cảnh trong căn hộ và khu dân cư vì có thể gây ảnh hưởng đến môi trường sinh thái cũng như sự an toàn của các Cư dân khác;
- c. Rác thải căn hộ phải được bỏ vào bao và cột chặt trước khi cho vào thùng rác tại mỗi tầng của mỗi Chung Cư và tuân theo hướng dẫn sử dụng thùng rác;
- d. Cấm phóng uế, tiểu tiện bừa bãi tại các khu công cộng gây ô nhiễm môi trường như hành lang, thang bộ, thang bộ thoát hiểm, phòng kỹ thuật, sân vườn, buồng thang máy và phòng rác;
- e. Cấm thải rác qua cửa sổ, ban công và thang bộ;
- f. Cấm vào thang máy ăn uống làm dơ bẩn buồng thang máy;
- g. Không phơi quần áo, chăn, màn và treo vật dụng cá nhân, v.v... trên ban công, cửa sổ, cửa ra vào căn hộ;
- h. Cấm treo các chậu kiếng, bảng hiệu quảng cáo, dàn nóng máy lạnh, lưới che tấm bạt, khung sắt, dàn ăng ten và dàn phơi đồ, v.v... phía ngoài lan can của ban công làm mất mỹ quan Chung cư và có thể gây nguy hiểm cho người bên dưới;
- i. Cấm treo tranh ảnh, áp phích quảng cáo và bảng hiệu, v.v... phía vách ngoài căn hộ và khu hành lang, thang máy và cầu thang bộ;
- j. Không được thay đổi cửa sổ, cửa đi ban công, màu sơn lan can ban công và màu sơn vách ngoài căn hộ.

#### **12.6. Sử dụng thang máy và thang bộ:**

- a. Khi Quý khách hàng nhận nhà, Ban Quản lý Chung cư cung cấp miễn phí cho mỗi hộ 02 (hai) thẻ từ dùng cho thang máy. Trường hợp Cư dân có nhu cầu sử dụng thêm thẻ từ, vui lòng liên hệ Văn phòng BQL để đăng ký;
- b. Không được vận chuyển người và vật dụng quá tải trọng quy định của thang máy;
- c. Cấm trẻ em dưới sáu tuổi vào thang máy một mình;
- d. Muốn vận chuyển vật dụng có kích thước lớn như: vật tư sửa chữa nhà



dân có nhu cầu sử dụng thêm thẻ từ, vui lòng liên hệ Văn phòng BQL để đăng ký;

- b. Không được vận chuyển người và vật dụng quá tải trọng quy định của thang máy;
- c. Cấm trẻ em dưới sáu tuổi vào thang máy một mình;
- d. Muốn vận chuyển vật dụng có kích thước lớn như: vật tư sửa chữa nhà cửa, máy móc và thiết bị phục vụ gia đình phải báo cho tổ bảo vệ sắp xếp vận hành thang máy. Mỗi lô trong Chung cư có 01 đến 02 thang máy lớn dùng để vận chuyển vật dụng, 02 đến 04 thang máy nhỏ phục vụ cho việc di chuyển trong Chung cư và 02 thang bộ. Kích thước vật dụng để vận chuyển trong thang máy loại 1.000kg phải đảm bảo lọt lòng (kích thước tối đa 1,4m x 1,8m) và thang máy 750kg (kích thước tối đa 1,3m x 1,4m). Nếu quá kích thước trên và trọng lượng vượt quá tải trọng tối đa của thang máy yêu cầu hộ dân và khách hàng sử dụng thang bộ;
- e. Không vận chuyển nhiều hàng hóa, vật liệu trang trí nội thất vào giờ cao điểm làm kẹt thang máy (buổi sáng từ 6h30 đến 8h00, buổi chiều từ 16h00 đến 18h00);
- f. Phải hết sức cẩn thận tránh làm trầy xước mặt inox và vách trang trí bên trong và ngoài thang máy, cấm xả rác, khạc nhổ trong thang máy;
- g. Phải giữ gìn trật tự, văn minh, không được làm ồn, chen lấn xô đẩy hay tranh giành khi đi thang máy;
- h. Không cho trẻ con đùa giỡn trong thang máy và khu vực lân cận thang máy tại tầng trệt;
- i. Bất kỳ vật dụng nào làm tắc nghẽn hành lang và lối thang bộ thoát hiểm phải được dọn ngay. Nếu bất kỳ Cư dân nào cố tình làm sai, BQL sẽ tiến hành vận chuyển tất cả vật dụng của Cư dân ra ngoài sau khi thông báo trước 01 (một) ngày và không chịu trách nhiệm đền bù cho những mất mát này.

#### 12.7. Nội quy đậu xe:

- a. Không được sửa chữa hoặc rửa xe ô tô, đổ xăng và chiết xăng trong bãi xe;
- b. Phải tuân thủ hướng dẫn hoặc chỉ thị của nhân viên bảo vệ hoặc người được BQL chỉ định và đỗ xe vào đúng khu vực quy định;
- c. Xe dừng và đỗ đúng vị trí trong khu vực cho phép dừng và đỗ xe, không được dừng đỗ xe nơi lối đi hoặc làm cản trở việc đỗ xe của người khác;
- d. Các loại xe không được chạy, sử dụng hoặc để ở hành lang công cộng;
- e. Người lái xe phải luôn luôn theo dõi nội quy dừng, đỗ xe và tuân thủ các bảng báo, tín hiệu ghi trong bãi xe;
- f. Chủ xe phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với tai nạn do xe mình gây ra và bồi thường các hư hỏng, thiệt hại gây ra cho người, phương tiện và tài sản khác do cầu thả, bất cẩn khi vận hành xe.

**12.8. Đối với cá nhân, tổ chức bên ngoài làm dịch vụ:**

- a. Không được dẫn khách tham quan các căn hộ khi chưa được sự chấp thuận từ BQL Chung Cư.
- b. Muốn vào căn hộ phải được chủ hộ xác nhận tiếp khách hàng.
- c. Cấm rải tờ rơi, bươm quảng cáo...v...v...trong khu Chung cư.
- d. Các cá nhân, tổ chức thuê mặt bằng tại Chung cư phải đóng phí quản lý, phí sử dụng thang máy và vệ sinh môi trường theo quy định.

Bản Nội quy này gồm 12 (mười hai) điều, có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế cho bản Nội quy đã ban hành ngày 14 tháng 08 năm 2014 đồng thời bản Nội quy này có hiệu lực tới khi được thay thế bởi một bản Nội quy khác do chủ đầu tư hoặc Ban quản trị điều chỉnh hay ban hành mới.

*TP.Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 12 năm 2014*

**PHÊ DUYỆT CỦA CHỦ ĐẦU TƯ**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỨC KHAI**

**CÔNG TY CP DỊCH VỤ BẢO TRÌ VÀ**  
**QUẢN LÝ CHUNG CỬ ERA TOWN**