|  |  |
| --- | --- |
| CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NNP**BỘ PHẬN QUẢN LÝ SAU ĐẦU TƯ****---------------** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc***Hà Nội, ngày tháng năm 201...* |

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG CỤM CHUNG CƯ CAO TÂNG 18T THUỘC DỰ ÁN VIỆT HƯNG GREEN PARK

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

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bộ phận Quản Lý vận hành tòa nhà là Bộ phận Quản lý sau đầu tư và tuân theo sự hướng dẫn của Bộ phận Quản lý sau đầu tư, nhân viên an ninh và Bản nội quy này.
2. Khách ra vào khu chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân với Tổ An ninh và phải tuân thủ sự hướng dẫn của nhân viên an ninh. Trong trường hợp cần thiết nhân viên an ninh được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào khu chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của khu chung cư. Khi chung cư sử dụng thẻ từ để quản lý thang máy: Khách chỉ được lên căn hộ khi chủ hộ xác nhận và xuống đón khách để đưa lên căn hộ. Trong trường họp chủ hộ không thể trực tiếp đón khách vui lòng liên hệ với tổ An ninh để được hướng dẫn. Khách đến liên hệ, thăm hộ gia đình trong khu chung cư không được có mùi bia, rượu, say xỉn hoặc không tỉnh táo. Nhân viên an ninh nếu thấy khách có hiện tượng trên có quyền từ chối không giải quyết cho vào khu chung cư.
3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với tổ An ninh; Đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
4. Các hộ gia đình kể cả khách viếng thăm phải có nghĩa vụ tuân thủ luật PCCC. Phải kiểm tra khóa nước và tắt nguồn phát nhiệt (bếp, lò viba, bàn ủi điện, phích nước.. .) 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.

Không dùng dây điện cắm trực tiếp vào ổ cắm.

Không để vật dụng gần cầu dao, bảng điện và đường dây dẫn điện.

1. Đỗ xe đúng nơi quy định, không nổ máy, bấm còi trong nhà để xe.
2. 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:

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.
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. Kinh doanh dịch vụ gây ồn ào, ô nhiễm môi trường và vi phạm pháp luật như: Nhà hàng, karaoke, vũ trường, cờ bạc, hoạt động mại dâm, mê tín dị đoan, tàng trữ hàng lậu, hàng cấm,... trong khu 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. Tụ tập ăn uống gây ồn ào nơi công cộng như hành lang, vỉa hè, cầu thang và sân vườn. Ăn uống, hút thuốc lá trong thang máy. Đi lại, sinh hoạt trên sân thượng (ngoại trừ có sự đồng ý của Bộ phận Quản lý sau đầu tư bằng văn bản).
11. 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. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định phía mặt ngoài căn hộ hoặc tại các khu vực chung của căn hộ. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng trái với mục đích quy định.
12. Tháo dỡ, di rời hoặc làm hư hỏng các trang thiết bị kỹ thuật đã lắp đặt nhằm phục vụ tiện ích chung gồm: Thang máy, hệ thống PCCC, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống camera, ... và các biển báo. Mọi việc sửa chữa các hạng mục công cộng phải được sự đồng ý của Bộ phận Quản lý sau đầu tư.
13. 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 khu 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 bỏ vào toilet những đồ vật khó phân hủy có thể làm tắc nghẽn các đường ống thoát nước.
4. Không được thải những vật đang cháy, tàn lửa, chất thải xây dựng vào phòng rác
5. 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.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
7. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.
8. Người nào gây ra mất mát hoặc hư hỏng tài sản chung phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại hoặc xử lý theo pháp luật nếu cố ý phá hoại.

Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ:

1. Trường hợp căn hộ 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. Vị trí lắp đặt điều hòa phải tuân thủ quy định về vị trí lắp đặt của Bộ phận Quản lý sau đầu tư nhằm đảm bảo mỹ quan tòa nhà và không ảnh hưởng đến kết cấu 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 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 Bộ phận quản lý vận hành tòa nhà (Bộ phận quản lý sau đầu tư) 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 chuyến vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Bộ phận 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.
5. Không được thay đổi kiểu mẫu, màu sơn cửa đi chính vào căn hộ và các cửa khác (cửa sổ, cửa đi ban công).

Không được thay đổi vách mặt ngoài căn hộ, màu sơn mặt tường ngoài của căn hộ và lan can, ban công.

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.

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 Bộ phận Quản lý sau đầu tư. Đồng thời, việc sửa chữa phải tuân thủ theo đúng sự hướng dẫn của Bộ phận Quản lý sau đầu tưcũng như Nội quy chung.

Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố:

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 Bộ phận Quản lý sau đầu tưđể kịp thời 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 6. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư:

1. Bộ phận Quản lý sau đầu tưphải 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, ngưòi sử dụng nhà chung cư:

1. Yêu cầu Bộ phận Quản lý sau đầu tưcung 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.

Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm:

1. 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. 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. Thanh toán các khoản phí:

1. Phí bảo trì phần sở hữu chung được đóng góp theo định kỳ (mức phí được xác định theo diện tích của từng căn hộ). Phí này được quản lý riêng và chỉ được dùng cho việc sửa chữa hằng năm. Quỹ được tạm thu lần thứ nhất trước khi bàn giao căn hộ và sau 05 (năm) năm sẽ đóng theo thông báo của Bộ phận QLVH Khu chung cư trên cơ sở cân đối giữa kế hoạch chi sửa chữa trong năm và số tiền quỹ bảo trì còn lại qua các năm sử dụng.
2. Chi phí gửi xe hơi, xe máy và xe đạp (nếu có), hộ dân phải thanh toán từ ngày 01 đến ngày 05 vào đầu mỗi tháng.
3. Các hộ dân phải thanh toán chi phí dịch vụ tiện ích công cộng cho Bộ phận Quản lý sau đầu tưvào mỗi tháng, cụ thể như sau:
* Phí quản lý (bao gồm tiền điện, nước sử dụng cho khu vực công cộng như tiền điện cho thang máy, điện chiếu sáng, chạy máy phát điện dự phòng, điện cho máy bơm nước; Dịch vụ an ninh, bảo vệ; Vệ sinh công cộng, chăm sóc cây xanh và hạ tầng kỹ thuật; Dịch vụ diệt côn trùng; Chi phí quản lý hành chính cho đơn vị quản lý; Phí đối ngoại cho các cơ quan quản lý nhà nước,....).
* Phí thu gom rác.

*\*Lưu ý: Thời gian thu phí từ ngày 05 đến ngày 15 của mỗi tháng. Sau ngày thứ 15 của tháng, Bộ phận Quản lý sau đầu tư sẽ gửi thông báo nhắc nợ hai lần. Trường hợp cư dân không đóng phí nhưng không có lý do chính đáng thì Bộ phận Quản lý sau đầu tư sẽ tạm ngưng cung cấp các dịch vụ kể từ ngày thứ 20 của tháng.*

**BỘ PHẬN QUẢN LÝ SAU ĐẦU TƯ**

 *(Đã ký)*