

## PHỤ LỤC 04

(Đính kèm Hợp đồng Mua bán Nhà ở số: ...../202.../HĐMB-TPV/TW... ngày .....

### NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

#### PHẦN I: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

Các thuật ngữ và từ ngữ được viết hoa trong Nội Quy này sẽ có nghĩa như sau:

1. **“Ban Quản Trị”** là Ban Quản Trị của Nhà Chung Cư, thay mặt các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội Quy này.
2. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ”** là các diện tích, hệ thống thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ được mô tả cụ thể tại Phụ lục 3 Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở.
3. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Văn Phòng, Dịch Vụ Thương Mại”** là các diện tích, hệ thống thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Khác trong Nhà Chung Cư được quy định cụ thể tại Phụ lục 3 Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở.
4. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư”** là các diện tích, hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư được mô tả cụ thể tại Phụ lục 3 Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở.
5. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án”** là các công trình, tiện ích trong Dự Án không bao gồm Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại; và (3) Nhà Chung Cư thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư và các chủ sở hữu khác như được xác định tại Phụ lục 3 của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở.
6. **“Căn Hộ”** hoặc **“Nhà Ở”** là căn hộ thuộc Khu Căn Hộ.
7. **“Chủ Đầu Tư”** là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (Nay là CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP), một doanh nghiệp thành lập hợp pháp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303104343 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 18/11/2003, có địa chỉ tại 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam (Nay là Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam).
8. **“Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư”** là Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Chủ Sở Hữu Khác.
9. **“Chủ Sở Hữu Căn Hộ”** là tổ chức, cá nhân sở hữu một hoặc nhiều Căn Hộ trong Nhà Chung Cư trên cơ sở: (i) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc tên gọi khác theo quy định của pháp luật (**“Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu”** do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; hoặc (ii) Hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế phù hợp với quy định của pháp luật, trong trường hợp Căn Hộ chưa được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
10. **“Chủ Sở Hữu Khác”** là chủ sở hữu hợp pháp đối với một phần diện tích, hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong Nhà Chung Cư mà không phải là Chủ Sở Hữu Căn Hộ.
11. **“Công Ty Quản Lý”** là công ty thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành, bảo trì Nhà Chung Cư và các công việc khác theo Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý ký với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị.
12. **“Dự Án”** là dự án khu chung cư cao tầng CC1 và khu chung cư cao tầng CC5 thuộc khu dân cư Nam Rạch Chiếc (hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu Tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định vào từng thời điểm) tại Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức (nay là Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh).
13. **“Đại Diện Chủ Sở Hữu”** là người đại diện của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư theo các văn bản ủy quyền hợp pháp.
14. **“Hội Nghị Nhà Chung Cư”** là hội nghị có sự tham gia của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư (tham gia trực tiếp hoặc ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia) được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Nội Quy và quy định của pháp luật.
15. **“Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý”** là hợp đồng được ký kết giữa (i) Ban Quản Trị với Công Ty Quản Lý hoặc Chủ Đầu Tư, hoặc (ii) giữa Chủ Đầu Tư với Công Ty Quản Lý trước thời điểm Ban Quản Trị được thành lập cho việc cung cấp các dịch vụ quản lý và vận hành Nhà Chung Cư theo quy định tại Nội Quy này.
16. **“Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở”** là hợp đồng mua bán Căn Hộ do Chủ Đầu Tư đồng ý bán Căn Hộ

- cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ (bao gồm trường hợp Chủ Sở Hữu Căn Hộ là bên mua lại, nhận kế thừa quyền mua từ các bên khác).
17. **“Khu Căn Hộ”** là tập hợp những Căn Hộ thuộc Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư đầu tư phát triển và xây dựng.
  18. **“Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại”** là phần diện tích còn lại trong Nhà Chung Cư không bao gồm Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư và (3) Dự Án.
  19. **“Khu Vực Sở Hữu Riêng”** là Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Khác. Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ bao gồm phần diện tích riêng bên trong Căn Hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lô gia (nếu có), hệ thống thiết bị, hệ thống kỹ thuật gắn liền với Căn Hộ và các phần diện tích, thiết bị khác theo Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở ký kết giữa Chủ Sở Hữu Căn Hộ với Chủ Đầu Tư. Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Khác là phần diện tích, hệ thống thiết bị, hệ thống kỹ thuật thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Khác.
  20. **“Nhà Chung Cư”** hoặc **“Tòa Nhà”** là các tòa nhà chung cư thuộc Dự Án.
  21. **“Người Sử Dụng Nhà Chung Cư”** là các Chủ Sở Hữu Căn Hộ đang trực tiếp sử dụng Nhà Chung Cư hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp Căn Hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
  22. **“Nội Quy”** là Nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm, và các sửa đổi, bổ sung từ thời điểm;
  23. **“Kinh Phí Quản Lý”** là các khoản chi phí phải trả cho Công Ty Quản Lý vận hành Nhà Chung Cư được quy định trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý;
  24. **“Kinh Phí Bảo Trì”** là khoản phí bảo trì do Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đóng góp và sử dụng để bảo trì Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư; và (3) Dự Án phù hợp với quy định tại Nội Quy này;
  25. **“Quy Chế Nhà Chung Cư”** là Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư hiện hành theo Thông tư 05/2024/TT-BXD do Bộ Xây dựng ban hành ngày 31/07/2024 và các văn bản sửa đổi, bổ sung từ thời điểm.
  26. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”**: Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
    - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
    - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
    - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
    - d) Do sự đình công, chậm trễ tiến độ xây dựng của nhà thầu mà không do lỗi của Bên Bán; do sự chậm trễ giải quyết, phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với các thủ tục liên quan trong việc thực hiện các nội dung của Hợp đồng mà không phải do lỗi của Bên Bán.
  27. **“UBND cấp phường”** là Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, thị trấn nơi có Nhà Chung Cư, cụm Nhà Chung Cư.

## PHẦN II

### CÁC NỘI DUNG CỦA NỘI QUY

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

- 1.1 Bản Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được áp dụng đối với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý, Ban Quản Trị và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư này.
- 1.2 Tất cả các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đều đã được cung cấp bản sao của Nội Quy như là một Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở hoặc hợp đồng mua bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có nghĩa vụ và tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng và đầy đủ những nghĩa vụ Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ tôn trọng, tuân thủ và thực hiện đúng Quy Chế Nhà Chung Cư và Nội Quy này. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, tự mình

hoặc qua những Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, phải kịp thời khắc phục những vi phạm về Nội Quy mà mình chịu trách nhiệm trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý có thông báo về (các) vi phạm đó.

- 1.3 Nội Quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Nội Quy này và các thỏa thuận trong Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, thì các Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp hoặc mâu thuẫn giữa Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Chủ Đầu Tư.
- 1.4 Đối với những vấn đề Nội Quy này không quy định thì tuân theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở, các văn bản riêng biệt ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và các văn bản pháp luật có liên quan.

## **Điều 2. Quyền hạn và trách nhiệm của Chủ Đầu Tư**

- 2.1 Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại khoản 1 Điều 149 của Luật Nhà ở. Trường hợp Chủ Đầu Tư không có đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc có đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư nhưng không tham gia quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 150 của Luật Nhà ở để Hội nghị Nhà Chung Cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành Nhà Chung Cư.  
Trường hợp Chủ Đầu Tư có đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì được ưu tiên thương thảo và ký hợp đồng với Ban quản trị để tiếp tục quản lý vận hành nếu có nhu cầu tiếp tục quản lý vận hành Nhà Chung Cư, trừ trường hợp Chủ Đầu Tư không có nhu cầu.
- 2.2 Thu Kinh Phí Bảo Trì theo quy định Điều 152, Điều 153 của Luật Nhà ở, các văn bản hướng dẫn thi hành và bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật nhà ở và Quy Chế Nhà Chung Cư.
- 2.3 Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban quản trị, trừ trường hợp Chủ Đầu Tư không cử đại diện 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 Nhà Chung Cư nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư.
- 2.4 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 theo quy định của Quy Chế Nhà Chung Cư.
- 2.5 Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư do Nhà nước giao hoặc xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự Án đã được phê duyệt.
- 2.6 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 Nhà Chung Cư khác.
- 2.7 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.
- 2.8 Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư.
- 2.9 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 trong thời gian chưa chuyển quyền sở hữu cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư.

- 2.10 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.
- 2.11 Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 3. Công Ty Quản Lý Nhà Chung Cư**

3.1 Chủ Đầu Tư có thể đồng thời là Công Ty Quản Lý Nhà Chung Cư nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc Chủ Đầu Tư có thể ký hợp đồng quản lý vận hành Nhà Chung Cư ("**Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý**") với doanh nghiệp có chức năng, năng lực để quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian Ban Quản Trị chưa chính thức được thành lập để thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư, thực hiện bảo trì các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ và (2) Nhà Chung Cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì.

Sau khi Ban Quản Trị chính thức được thành lập, Công Ty Quản Lý Nhà Chung Cư sẽ được lựa chọn theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư và Ban Quản Trị sẽ tiếp nhận, kế thừa và tổ chức lại toàn bộ hoạt động quản lý, vận hành theo đúng quy định của pháp luật và Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý cho Ban Quản Trị ký kết với Công ty Quản Lý Nhà Chung Cư. Chủ Đầu Tư tham gia quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo đúng quy định của pháp luật.

3.2 Trách nhiệm và quyền hạn của Công Ty Quản Lý:

- (i) Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy Chế Nhà Chung Cư và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban quản trị hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (đối với nhà chung cư không phải thành lập Ban quản trị); thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì; trường hợp chưa ký hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy Chế Nhà Chung Cư thì thực hiện theo nội dung đã được Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua;
- (ii) Ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp, đơn vị cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư (nếu có); có trách nhiệm giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn Hộ đối với các doanh nghiệp, đơn vị nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;
- (iii) Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo về các yêu cầu, những nội dung cần chú ý cho Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư;
- (iv) Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận với Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, thu chi trả lương cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- (v) Định kỳ hàng năm tại Hội nghị nhà chung cư thường niên hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội Nghị Nhà Chung Cư; lấy ý kiến góp ý của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư về việc cung cấp dịch vụ vận hành Nhà Chung Cư;
- (vi) 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;
- (vii) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; và
- (viii) Phải bàn giao lại hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị; bàn giao các công việc liên quan đến quản lý vận hành nhà chung cư cho đơn vị quản lý vận hành mới;
- (ix) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo các thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký kết hoặc theo nội dung đã được

Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong trường hợp chưa ký kết hợp đồng dịch vụ quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy Chế Nhà Chung Cư; trường hợp Ban Quản Trị không tuân thủ các thỏa thuận nêu tại khoản này thì đơn vị quản lý vận hành được tiếp tục thực hiện theo các thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết hoặc nội dung đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; được tiếp tục thực hiện hợp đồng trong trường hợp được Hội nghị Nhà Chung Cư đánh giá vẫn thực hiện tốt các nội dung trong hợp đồng.

#### **Điều 4. Hội Nghị Nhà Chung Cư**

Hội Nghị Nhà Chung Cư là hội nghị của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc đại diện của họ nếu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư không tham dự và có ủy quyền hợp pháp.

##### **4.1 Thành phần tham dự**

- (i) Đối với Nhà Chung Cư, cụm Nhà Chung Cư thì thành phần tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu tiên ("Hội Nghị Đầu Tiên") được quy định như sau:
  - a) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc người được Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư ủy quyền.
  - b) Đại diện của Chủ Đầu Tư;
  - c) Đại diện Công Ty Quản Lý;
  - d) Đại diện của UBND cấp phường;
  - e) Các khách mời (nếu có): công an phường, cơ quan nhà nước khác.
- (ii) Trường hợp tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường và hội nghị nhà chung cư thường niên thì thành phần tham dự bao gồm:
  - a) Đại diện Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đã nhận bàn giao.
  - b) Đại diện của Chủ Đầu Tư (nếu Chủ Đầu Tư còn sở hữu diện tích trong Nhà Chung Cư);
  - c) Đại diện Công Ty Quản Lý;
  - d) Đại diện của UBND cấp phường;
  - e) Các khách mời (nếu có): công an phường

##### **4.2. Thông qua các quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư**

- (i) Các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Nhà Chung Cư sẽ được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu, được lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì cuộc họp và thư ký cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư.
- (ii) Quyền biểu quyết tại hội nghị tòa Nhà Chung Cư, cụm Nhà Chung Cư được tính theo đơn vị căn hộ và được quy định như sau:
  - a) Mỗi Căn Hộ trong Nhà Chung Cư tương ứng với một (01) phiếu biểu quyết.
  - b) Đối với phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư không phải là Căn Hộ thì mỗi phần diện tích sàn xây dựng tương đương với diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ lớn nhất theo thiết kế được phê duyệt tại Nhà Chung Cư đó có một (01) phiếu biểu quyết.

##### **4.3. Hội Nghị Đầu Tiên**

- (i) Thời gian và địa điểm họp:  
Hội Nghị Đầu Tiên sẽ do Chủ Đầu Tư triệu tập và tổ chức khi đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật hiện hành.
- (ii) Triệu tập cuộc họp:  
Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung họp, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp Hội Nghị Đầu Tiên chính thức cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư. Chủ Đầu Tư hoặc Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho Hội Nghị Đầu Tiên chính thức. Nội dung chuẩn bị tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên bao gồm các công việc sau đây:

- a) Kiểm tra, xác định tư cách Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc người được Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư ủy quyền tham dự hội nghị; trường hợp ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền hợp pháp;
  - b) Dự thảo quy chế họp Hội Nghị Đầu Tiên;
  - c) Dự kiến đề xuất sửa đổi, bổ sung Nội Quy (nếu có);
  - d) Dự thảo quy chế bầu Ban Quản Trị, đề xuất nên gọi của Ban Quản Trị, đề xuất danh sách, số lượng thành viên Ban Quản Trị, lý lịch Trưởng Ban, Phó Ban Quản Trị;
  - e) Đề xuất mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư, các trường hợp không thuộc phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư nhưng Công Ty Quản Lý trong hợp đồng quản lý vận hành không có năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành và không tự thỏa thuận được với các đơn vị khác quản lý vận hành; đề xuất mô hình hoạt động của Ban Quản Trị, dự thảo quy chế hoạt động và quy chế tài chính của Ban Quản Trị; dự thảo quy chế quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì;
  - f) Thông báo giá dịch vụ phải trả như bể bơi, phòng tập, sân tennis, khu spa, siêu thị và các dịch vụ khác (nếu có);
  - g) Các đề xuất khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư cần báo cáo Hội Nghị Đầu Tiên.
- (iii) Điều kiện tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên
- a) Hội nghị của tòa nhà chung cư phải được tổ chức trong thời hạn mười hai (12) tháng kể từ ngày Nhà Chung Cư được bàn giao đưa vào sử dụng và có **ít nhất 50% tổng diện tích Căn Hộ đã được bàn giao cho chủ sở hữu.**
  - b) Đối với Hội nghị của cụm nhà chung cư phải được tổ chức khi có **ít nhất 50% tổng diện tích Căn Hộ đã được bàn giao cho chủ sở hữu** (bao gồm cả diện tích Căn Hộ mà Chủ Đầu Tư giữ lại nhưng không bàn giao) và có tối thiểu 50% **tổng diện tích căn hộ đã được bàn giao** đồng ý nhập tòa nhà vào cụm nhà chung cư.
- (iv) Điều kiện về số lượng người tham dự Hội Nghị Đầu Tiên
- Theo Thông tư 05/2024/TT-BXD và Luật Nhà Ở 2023, hội nghị nhà chung cư đầu tiên chỉ được tổ chức hợp lệ khi đạt đủ số lượng người tham dự theo quy định.
- Hội nghị được xem là hợp lệ khi có số người tham dự đạt yêu cầu về diện tích sở hữu riêng thay vì số lượng cá nhân. Cụ thể:
- Lần tổ chức thứ nhất: Ít nhất 50% diện tích sở hữu riêng của nhà chung cư hoặc cụm nhà chung cư tham gia.
  - Lần tổ chức thứ hai (nếu lần 1 không đủ điều kiện): Trường hợp không đủ số người tham dự quy định tại điểm này thì trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức họp Hội Nghị Đầu Tiên được ghi trong thông báo mời họp, Chủ Đầu Tư hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có Nhà Chung Cư tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định tại Mục vi bên dưới, trừ trường hợp tòa nhà trong cụm nhà chung cư tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư riêng.
- (v) Hội Nghị Đầu Tiên quyết định các nội dung sau đây:
- a) Quy chế họp Hội Nghị Nhà Chung Cư (bao gồm Hội Nghị Đầu Tiên, họp thường niên và họp bất thường).
  - b) Quy chế bầu Ban Quản Trị, tên gọi của Ban Quản Trị, số lượng, danh sách thành viên Ban Quản Trị, Trưởng ban, Phó ban Quản Trị.

- c) Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị
  - d) Quy chế quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì;
  - e) Sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư (nếu có);
  - f) Các nội dung quy định tại Điểm (e) Khoản (iii) Điều này, riêng đối với giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì Hội Nghị Đầu Tiên quyết định trên cơ sở quy định theo Quy Chế Nhà Chung Cư và thỏa thuận với Công Ty Quản Lý;
  - g) Các khoản kinh phí mà chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng nhà chung cư;
  - h) Các nội dung khác có liên quan.
- (vi) UBND cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên khi có một trong các trường hợp sau đây:
- a) Nhà Chung Cư đã được bàn giao đưa vào sử dụng quá thời hạn mười hai (12) tháng và đã có ít nhất 50% tổng diện tích căn hộ đã được bàn giao cho chủ sở hữu theo quy định tại Điểm (a) Khoản (iii) Điều này nhưng Chủ Đầu Tư không tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên và có đơn của Đại Diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao đề nghị UBND cấp phường tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên;
  - b) Chủ Đầu Tư đã tổ chức họp Hội Nghị Đầu Tiên nhưng không có đủ số người tham dự theo quy định tại Điểm (c) Khoản (iv) Điều này và Chủ Đầu Tư hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu có văn bản đề nghị UBND cấp phường tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên.
  - c) Trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày nhận được đơn của Đại Diện Chủ Sở Hữu hoặc nhận được văn bản đề nghị của Chủ Đầu Tư theo quy định tại mục (a) hoặc (b) khoản này, UBND cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên. Kết quả của Hội Nghị Đầu Tiên do UBND cấp phường tổ chức có giá trị áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư như Hội Nghị Đầu Tiên do Chủ Đầu Tư tổ chức.

#### 4.4. Hội nghị nhà chung cư bất thường

- (i) Hội nghị nhà chung cư bất thường được tổ chức khi có một trong các trường hợp sau đây:
  - a) Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó Ban Quản Trị do bị miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bị chết, mất tích;
  - b) Miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới;
  - c) Bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị không phải là Trưởng ban, Phó ban do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các chủ sở hữu nhà chung cư nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định Quy Chế Nhà Chung Cư hoặc bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị theo quy định tại Quy Chế Nhà Chung Cư;
  - d) Ban Quản Trị đề nghị thay thế Công Ty Quản Lý hoặc đề nghị điều chỉnh Kinh Phí Quản Lý;
  - e) Các trường hợp khác khi có đơn đề nghị của trên 50% Đại Diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao.
  - f) Trường hợp phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
  - g) Các nội dung thuộc diện Hội nghị nhà chung cư lần đầu quyết định và do chủ đầu tư tổ chức quy định tại khoản 4 Điều 15 của Quy Chế Nhà Chung Cư nhưng Hội nghị nhà chung cư đó chưa quyết định được;
  - h) Báo cáo việc bảo trì, sửa chữa các hạng mục đột xuất không có trong kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hoặc sửa đổi, điều chỉnh kế hoạch bảo trì đã được

- thông qua.
- (ii) Điều kiện về số lượng người tham dự hội nghị tòa nhà chung cư bất thường được quy định như sau:
    - a) Trường hợp họp hội nghị nhà chung cư để quyết định một trong các vấn đề quy định tại các Điểm (a), (b), (c) (d) hoặc (g), (h) Khoản (i) Điều này thì phải có **ít nhất 50% tổng diện tích căn hộ** đã nhận bàn giao tham dự.
    - b) Trường hợp quyết định việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại Nhà Chung Cư quy định tại điểm (f) khoản (i) Điều này thì thực hiện theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại Nhà Chung Cư.
    - c) Trường hợp họp hội nghị nhà chung cư theo đề nghị của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư quy định tại Điểm (e) Khoản (i) Điều này thì phải có có tối thiểu 75% số người đã có đơn đề nghị tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư bất thường tham dự.
  - (iii) Điều kiện về số lượng người tham dự hội nghị cụm nhà chung cư bất thường được quy định như sau:
    - a) Trường hợp họp hội nghị cụm nhà chung cư để bầu Trưởng ban hoặc bãi miễn toàn bộ Ban quản trị cụm nhà chung cư hoặc quyết định nội dung quy định tại Điểm (d) Khoản (i) Điều này thì phải có tối thiểu 50% **tổng diện tích sở hữu riêng** đã nhận bàn giao của cụm nhà chung cư tham dự.
    - b) Trường hợp tại một hội nghị có nội dung thay đổi Công Ty Quản Lý hoặc đề nghị điều chỉnh Kinh Phí Quản Lý của tòa nhà đã thuê thay đổi Công Ty Quản Lý hoặc đề nghị điều chỉnh Kinh Phí Quản Lý của tòa nhà thì phải có tối thiểu 50% **tổng diện tích sở hữu riêng** đã nhận bàn giao tòa nhà tham dự.
    - c) Trường hợp bầu thay thế Phó ban quản trị hoặc các thành viên Ban Quản Trị là đại diện của tòa nhà trong cụm nhà chung cư thì hội nghị nhà chung cư bất thường của tòa nhà này để bầu thành viên khác thay thế; hội nghị của tòa nhà được tổ chức hợp lệ nếu bầu người thay thế khi có tối thiểu 50% **tổng diện tích sở hữu riêng** đã nhận bàn giao của tòa nhà đó tham dự;
    - d) Trường hợp tổ chức hội nghị cụm nhà chung cư theo đề nghị của các chủ sở hữu căn hộ quy định tại Điểm (e) Khoản (i) Điều này thì phải có tối thiểu 75% số người đã có đơn đề nghị tổ chức họp Hội nghị cụm nhà chung cư bất thường tham dự.
  - (iv) Ban quản trị có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức hội nghị chính thức cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư.
  - (v) UBND cấp phường có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư, cụm nhà chung cư bất thường để quyết định một trong các nội dung quy định tại Khoản (i) Điều này khi có một trong các trường hợp sau đây:
    - a) Trường hợp quy định tại điểm (b) khoản (i) Điều này và có đơn của Đại Diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao đề nghị tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường;
    - b) Ban quản trị đã tổ chức hội nghị nhà chung cư, cụm nhà chung cư bất thường để quyết định các nội dung tại Điểm (i) Khoản (i) Điều này (ngoại trừ tiểu Điểm b và e Điểm (i) này), nhưng không có đủ số người tham dự theo quy định tại Điểm (a) Khoản (ii) hoặc Điểm (a) Khoản (iii) Điều này và có văn bản đề nghị của Ban Quản Trị;
    - c) Có đơn của tối thiểu 50% **tổng diện tích sở hữu riêng** đã nhận bàn giao đề nghị tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường để quyết định một trong các nội dung

- quy định tại các Điểm (a), (c) hoặc (d), (g), (h) Khoản (i) Điều này nhưng Ban Quản Trị không tổ chức hội nghị nhà chung cư, cụm nhà chung cư bất thường;
- d) Khi Ban Quản Trị hết nhiệm kỳ hoạt động mà chưa lựa chọn được Ban Quản Trị nhiệm kỳ mới và có văn bản đề nghị của Ban Quản Trị; trường hợp Ban Quản Trị không có đề nghị thì phải có đơn của Đại Diện Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư.
  - e) Trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban quản trị hoặc nhận được đơn của Đại Diện Chủ Sở Hữu quy định Khoản này, UBND cấp phường có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường. Kết quả của hội nghị nhà chung cư bất thường do UBND cấp phường tổ chức có giá trị áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư như hội nghị nhà chung cư do Ban Quản Trị tổ chức quy định tại Điều này.

#### 4.5. Hội nghị nhà chung cư thường niên

- (i) Hội nghị nhà chung cư thường niên được tổ chức mỗi năm một lần khi có ít nhất 50% tổng diện tích sở hữu riêng đã nhận bàn giao tham dự. Hội nghị nhà chung cư, cụm nhà chung cư thường niên có các nội dung sau đây:
  - a) Nghe báo cáo kết quả hoạt động của Ban quản trị và thông qua các khoản thu, chi hằng năm của Ban Quản Trị;
  - b) Xem xét, thông qua quyết toán Kinh Phí Bảo Trì trong năm và thông qua kế hoạch bảo trì Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ và (2) Nhà Chung Cư của năm sau;
  - c) Nghe báo cáo tình hình quản lý vận hành nhà chung cư;
  - c) Quyết định các nội dung khác theo quy định tại Luật Nhà ở 2023 (nếu có).
- (ii) Đối với hội nghị thường niên của tòa nhà chung cư mà kết hợp quyết định một trong các nội dung sau đây thì phải có ít nhất 50% tổng diện tích sở hữu riêng đã nhận bàn giao tham dự:
  - a) Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó Ban Quản Trị do bị miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bị chết, mất tích;
  - b) Miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới;
  - c) Bầu thay thế thành viên Ban quản trị không phải là Trưởng ban, Phó ban do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các chủ sở hữu nhà chung cư nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định tại Quy Chế Nhà Chung Cư hoặc bầu thành viên Ban Quản Trị theo quy định tại Quy Chế Nhà Chung Cư.
- (iii) Đối với hội nghị cụm nhà chung cư thường niên mà kết hợp quyết định bầu Trưởng ban quản trị hoặc quyết định các vấn đề quy định tại Điểm (b), Điểm (d) Khoản (i) Điều này thì phải có ít nhất 50% tổng diện tích sở hữu riêng đã nhận bàn giao của cụm nhà chung cư đó tham dự.
- (iv) Ban Quản Trị có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư. Ban Quản Trị có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho cuộc họp hội nghị chính thức.
- (v) Trong trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định tại Khoản (i) Điều này thì Ban quản trị có văn bản đề nghị UBND cấp phường tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định tại Khoản (v) Điều 4.2 của Nội Quy này.

- (vi) Trường hợp qua giám sát, thảo luận tại hội nghị nhà chung cư mà chủ sở hữu nhà chung cư phát hiện hành vi vi phạm về tài chính của Ban Quản Trị, thành viên Ban Quản Trị thì tùy theo mức độ vi phạm, hội nghị nhà chung cư có thể quyết định bãi miễn một, một số hoặc toàn bộ thành viên Ban Quản Trị và bầu thay thế các thành viên khác theo quy định tại Khoản (ii) hoặc Khoản (iii) và Khoản (v) Điều này; nếu người có hành vi vi phạm thuộc diện có trách nhiệm hình sự, hội nghị nhà chung cư thông qua quyết định đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.
- (vii) Trong trường hợp cần thiết, hội nghị nhà chung cư quyết định lập tổ kiểm tra hoặc thuê đơn vị kiểm toán để kiểm tra sổ sách và việc thu, chi tài chính của Ban Quản Trị; trường hợp thuê đơn vị chuyên môn thì các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải đóng góp kinh phí để thanh toán chi phí cho đơn vị này theo thỏa thuận.

4.6. Nội Quy này mặc nhiên được áp dụng đối với tất cả các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư biểu quyết tán thành tại thời điểm ký kết Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở hoặc hợp đồng mua bán các phần diện tích khác ngoài Căn Hộ trong Nhà Chung Cư. Việc sửa đổi, bổ sung, thay thế từ thời điểm tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên sẽ do Hội nghị Nhà Chung Cư hoặc Hội Nghị Cụm Nhà Chung Cư quyết định.

#### Điều 5. Quyền và trách nhiệm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư

##### 5.1. Quyền và trách nhiệm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư

- (i) 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 Nhà Chung Cư. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy Chế Nhà Chung Cư; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.
- (ii) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc UBND cấp xã tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định; 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 Nhà Chung Cư.
- (iii) Yêu cầu Chủ Đầu Tư khi chưa thành lập Ban Quản Trị, Công Ty Quản Lý, Ban Quản Trị cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư.
- (iv) Chấp hành đầy đủ những 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;
- (v) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Kinh Phí Quản Lý, phí bảo trì 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 giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban Quản Trị đã ký với đơn vị quản lý vận hành; trường hợp chưa ký hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy Chế Nhà Chung Cư thì thực hiện theo nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.
- (vi) 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;
- (vii) Sửa chữa các hư hỏng thuộc phần sở hữu riêng mà có ảnh hưởng đến việc sử dụng của các chủ sở hữu khác trong Nhà Chung Cư; tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng

- thực hiện bảo trì, sửa chữa các hư hỏng thấm, dột của sàn, khu vệ sinh thuộc phần sở hữu chung theo quy định;
- (viii) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại nếu gây ra hư hỏng đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; hoặc (2) Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại; hoặc (3) Nhà Chung Cư; hoặc (4) Dự Án hoặc Khu Vực Sở Hữu Riêng của các chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại nếu có hành vi can thiệp hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của các Chủ Sở Hữu Khác;
  - (ix) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng, đóng góp kinh phí để mua bảo hiểm cháy nổ đối với phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong Nhà Chung Cư.
  - (x) Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan;
- 5.2. Quyền và nghĩa vụ của Người Sử Dụng Nhà Chung Cư không phải là Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư
- (i) Được sử dụng Khu Vực Sở Hữu Riêng của chủ thể đó và được sử dụng các phần diện tích thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Dự Án; (2) Nhà Chung Cư và (3) Khu Căn Hộ hoặc Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại tương ứng với từng chủ thể Người Sử Dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở, Quy Chế Nhà Chung Cư, thỏa thuận của các bên quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở và thỏa thuận khác của các bên;
  - (ii) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Căn Hộ trong trường hợp người sử dụng không phải là Chủ Sở Hữu Căn Hộ;
  - (iii) 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;
  - (iv) Thực hiện các nghĩa vụ, trách nhiệm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư quy định từ mục (ii) đến mục (viii) và mục (x) tại Điều 5.1.

## **Điều 6. Các hành vi nghiêm cấm trong việc sử dụng Nhà Chung Cư**

### **6.1 Danh sách các hành vi nghiêm cấm**

#### **(i) Danh sách các hành vi bị nghiêm cấm:**

- a) Không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư (sau đây gọi chung là kinh phí bảo trì); quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở;
- b) Cố ý gây thấm dột; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chửi, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư;
- c) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

- d) Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;
  - e) 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;
  - f) Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
- (ii) **Các hành vi vi phạm khác và hình thức xử lý:** Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét, quyết định.

## 6.2 Trách nhiệm thực thi

- (i) Công Ty Quản lý và Ban Quản Trị có trách nhiệm giám sát, phát hiện và xử lý các hành vi vi phạm.
- (ii) Các vi phạm nghiêm trọng liên quan đến an ninh trật tự, ma túy, mại dâm, kinh doanh vật liệu nguy hiểm sẽ được báo cáo ngay cho Công an hoặc UBND phường để xử lý theo pháp luật.

(iii) Vi phạm gây thiệt hại tài sản chung hoặc cá nhân sẽ phải bồi thường theo mức độ thiệt hại.

## Điều 7. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

### 7.1 Phí Bảo Trì

- (i) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư thực hiện việc đóng góp, quản lý và sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Luật Nhà Ở 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- (ii) Kinh Phí Bảo Trì sẽ được gửi vào một tài khoản tiền gửi tiết kiệm tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam do Chủ Đầu Tư lập. Sau khi Ban Quản Trị đã được thành lập, việc lập tài khoản, bàn giao và quản lý Kinh Phí Bảo Trì được thực hiện như sau:
  - a) Ban Quản Trị lập một tài khoản tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì;
  - b) Kỳ hạn gửi tiền và tên người đứng tên chủ tài khoản tiền gửi Kinh Phí Bảo Trì được quy định trong quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị do Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua;
  - c) Chủ sở hữu Khu Vãn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại có trách nhiệm tự quản lý kinh phí được để lại theo quy định tại Điểm (b) Khoản (iii) Điều này để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này.
- (iii) Việc bàn giao, quản lý Kinh Phí Bảo Trì được quy định như sau:
  - a) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có văn bản đề nghị của Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị phải thống nhất quyết toán số liệu Kinh Phí Bảo Trì để làm cơ sở bàn giao Kinh Phí Bảo Trì;
  - b) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày hoàn thành việc quyết toán Kinh Phí Bảo Trì, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuyển giao Kinh Phí Bảo Trì đã thu và Kinh Phí Bảo Trì mà Chủ Đầu Tư phải nộp bao gồm cả lãi suất tiền gửi theo quy định của Luật

Nhà Ở sang tài khoản do Ban Quản Trị đã lập theo quy định để quản lý, sử dụng theo quy định;

- c) Đối với Kinh Phí Bảo Trì mà Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ đóng góp và thu của các chủ sở hữu Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuyển phần Kinh Phí Bảo Trì mà cá nhân sở hữu Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại phải đóng góp theo tỷ lệ đã thống nhất với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư trong Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở hoặc thống nhất trong Hội Nghị Nhà Chung Cư (nếu có) hoặc theo quy định của Sở Hữu Nhà Chung Cư trong Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở và bàn giao khoản do Ban Quản Trị để Ban Quản Trị quản lý và sử dụng, đối với phần kinh phí còn lại thì Chủ Đầu Tư tự tổ chức quản lý và sử dụng theo quy định.
- (iv) Trường hợp thành lập cụm nhà chung cư thì căn cứ vào mục đích sử dụng của từng tòa nhà, Ban Quản Trị cụm nhà chung cư phải lập các tài khoản riêng để quản lý Kinh Phí Bảo Trì cho từng tòa nhà theo quy định tại Quy Chế Nhà Chung Cư.
- (v) Việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo nguyên tắc sau đây:
  - a) Đối với Các Phần Diện Tích và Thiết bị Thuộc Sở Hữu Chung Của (1) Khu Căn Hộ và (2) Nhà Chung Cư thì các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư thực hiện bảo trì theo kế hoạch đã được hội nghị nhà chung cư thông qua và quy trình bảo trì đã được lập trừ trường hợp có hư hỏng đột xuất do thiên lai, hỏa hoạn gây ra;
  - b) Đối với phần sở hữu chung của Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại thì chủ sở hữu khu chức năng này thực hiện bảo trì theo quy trình bảo trì Tòa Nhà và quy trình bảo trì hệ thống thiết bị đã được lập theo quy định.
- (vi) Việc bảo trì phần sở hữu chung của cụm nhà chung cư do các chủ sở hữu, người sử dụng cụm nhà chung cư thực hiện.
- (vii) Việc bảo trì Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Dự Án sẽ thực hiện theo thỏa thuận giữa Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và các chủ sở hữu khác trong Dự Án.
- (viii) Trường hợp Kinh Phí Bảo Trì không đủ để sử dụng cho nhu cầu thực tế, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư sẽ đóng góp thêm phí bảo trì trên cơ sở tính toán và phân bổ theo diện tích sử dụng thực tế của Khu Vực Sở Hữu Riêng tương ứng, ghi nhận trong Biên bản bàn giao. Mức thu cụ thể sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.
- (ix) Kinh Phí Bảo Trì có thể bao gồm các khoản tiền khác (nếu có) được quy định rõ ràng tại Nội Quy và sẽ được sử dụng làm Kinh Phí Bảo Trì trong phạm vi pháp luật cho phép.

## **7.2 Kinh Phí Quản Lý**

- (i) Kinh Phí Quản Lý cho năm đầu tiên sẽ được xác định phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở.
- (ii) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, có trách nhiệm đóng phí quản lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư ("Kinh Phí Quản Lý") được tính trên cơ sở diện tích bàn giao thực tế của Căn Hộ tương ứng trong trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận hoặc diện tích ghi trong Giấy chứng nhận tương ứng trong trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận.
- (iii) Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (sau khi được thành lập) tính toán, cân đối và quy định mức Kinh Phí Quản Lý phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở, thực tế nhu cầu quản lý vận hành Nhà Chung Cư và mặt bằng chung thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, trừ trường hợp các cơ

quan có hướng dẫn khác.

- (iv) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm thanh toán trước và đầy đủ Kinh Phí Quản Lý Hàng Tháng trong vòng năm (5) ngày đầu tiên của mỗi tháng.
- (v) Kinh Phí Quản Lý sẽ được sử dụng để Công Ty Quản Lý thực hiện các công việc trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý vận hành Nhà Chung Cư và các chi phí quản lý vận hành hợp lý khác. Ban Quản Trị có thể điều chỉnh danh mục các dịch vụ quản lý tại từng thời điểm, sau khi được Hội Nghị Nhà Chung Cư phê duyệt, với thông báo trước bằng văn bản gửi cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư.
- (vi) Ban Quản Trị theo đề nghị của Công Ty Quản Lý có thể điều chỉnh Kinh Phí Quản Lý hàng tháng cho phù hợp với các điều kiện kinh tế hoặc mặt bằng chung của thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật, với điều kiện được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận, và bằng cách thông báo bằng văn bản gửi cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trước một (1) tháng kể từ ngày bắt đầu áp dụng mức phí mới.

### 7.3 Kinh phí bảo trì Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư

Phí bảo trì, sửa chữa và mọi thiệt hại phát sinh từ hoạt động bảo trì, sửa chữa hoặc không bảo trì sửa chữa Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư sẽ do Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư chịu trách nhiệm. Đối với trường hợp các chung cư có nhiều tầng mà các tầng đó được Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư cho Người Sử Dụng Nhà Chung Cư/người khác sử dụng Căn Hộ thì Người Sử Dụng Nhà Chung Cư/người đang sử dụng Căn Hộ có trách nhiệm thực hiện chi trả. Việc bảo trì Khu Vực Sở Hữu Riêng phải thực hiện theo các quy định của pháp luật và bảo trì có tính công trình xây dựng.

### 7.4 Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (nếu có)

- (i) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm thanh toán các chi phí của Khu Vực Sở Hữu Riêng do mình sở hữu/sử dụng như chi phí điện, nước, điện thoại, chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác ("**Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác**") cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công Ty Quản Lý nếu được đơn vị này ủy quyền, trong thời hạn yêu cầu của đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công Ty Quản Lý, theo nguyên tắc thu tiền trên cơ sở nhu cầu sử dụng thực tế của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư theo các mức giá và cách tính được cơ quan có thẩm quyền liên quan/đơn vị cung cấp dịch vụ ấn định tùy từng thời điểm cho Nhà Chung Cư phù hợp với quy định của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Mức giá này phải được công khai và Công Ty Quản Lý có trách nhiệm thực hiện việc công khai này.
- (ii) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có nghĩa vụ bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý đối với các chi phí thực tế phát sinh mà Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý phải chịu để khắc phục những thiệt hại mà chính Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư gây ra ("**Chi Phí Sửa Chữa**").

7.5 Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư (tùy từng trường hợp) phải thanh toán các khoản phí nợ quá hạn bị phạt này theo quy định tại hợp đồng giữa họ cùng khoản tiền, phạt đó. Trong trường hợp có vi phạm, Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý có quyền, ngoại trừ trường hợp trực tiếp vi phạm nghĩa vụ đối với đơn vị cung cấp dịch vụ, áp dụng biện pháp xử lý vi phạm theo quy định tại Điểm 7.4(i).

- (i) Thu tiền lãi quá hạn trên khoản tiền chưa thanh toán với lãi suất là 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng tại thời điểm xử lý đối với lãi suất tiết kiệm do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) ("**Lãi Suất Quá Hạn**") áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thanh toán thực tế. Mục đích sử dụng của khoản tiền này sẽ được quy định cụ thể tại quy chế tài chính của Ban Quản Trị.
- (ii) Thông báo đến Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư thông tin liên quan về những Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/ Người Sử Dụng Nhà Chung Cư đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán (và/hoặc các quy định khác trong Nội quy này) và đăng các thông tin về vi phạm này trên các khu vực thông báo công cộng trong Nhà Chung Cư cho đến khi các vi phạm này đã được khắc phục.

## Điều 8. Quy định về ra, vào Căn Hộ

8.1 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 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 Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân.

8.2 Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại bảo vệ, đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.

8.3 Bằng việc gửi thông báo trước hợp lý (trừ trường hợp cấp thiết có thể vào bất cứ thời điểm nào), đại diện Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư cho phép vào và kiểm tra các thiết bị thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư hoặc (3) Dự Án hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ chấp thuận và tạo điều kiện cho Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý và các nhà thầu, công nhân và nhân viên của Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý ra vào Khu Vực Sở Hữu Riêng để thực hiện công tác bảo hành, bảo trì, trường hợp khẩn cấp cụ thể như sau:

(i) Xem xét, kiểm tra các thiết bị thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư hoặc (3) Dự Án hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng (nếu thấy cần thiết).

Trường hợp sau khi thanh tra (định kỳ hoặc đột xuất), Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý phát hiện thấy hành vi vi phạm cam kết, gây hỏng hóc, hư hao (do sử dụng sai chức năng hoặc bảo quản không đúng cách), dịch chuyển thiết bị cấm di dời hoặc tự ý thay đổi, cài đặt thêm thiết bị mà không có sự phê duyệt của Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình), Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý (tùy từng trường hợp và phạm vi trách nhiệm của mình) sẽ gửi văn bản thông báo tại Căn Hộ, yêu cầu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải sửa chữa khắc phục hoặc thế chấp bổ sung tài sản tương ứng. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư không đáp ứng yêu cầu của Công Ty Quản Lý trong vòng ba (03) ngày, kể từ ngày có thông báo tại Căn Hộ hoặc Công Ty Quản Lý sẽ tự cho tiến hành các công việc sửa chữa, thay thế hay di dời đó và mọi chi phí thực tế sẽ do Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư chi trả.

(ii) Kiểm tra, lắp đặt, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất cứ công việc gì liên quan đến hệ thống đường dẫn.

(iii) Thực hiện hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hạng mục bất kỳ nào khác mà Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) thấy là

phù hợp hay cần thiết với bất kỳ bộ phận nào của Căn Hộ và Nhà Chung Cư.

(iv) Thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến việc sửa chữa, bảo dưỡng hay làm mới Căn Hộ hoặc Nhà Chung Cư.

(v) Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tự sửa bất kỳ thứ gì thuộc về Nhà Chung Cư hay diện tích khác liền kề hoặc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ hoặc (2) Nhà Chung Cư hoặc (3) Dự Án chạy qua hoặc nằm trên hoặc trong Khu Vực Sở Hữu Riêng.

(vi) Trong các trường hợp khẩn cấp, bao gồm nhưng không giới hạn ở nguy cơ cháy nổ, rò rỉ khí gas, sự cố kỹ thuật nghiêm trọng có thể ảnh hưởng đến an toàn của cư dân hoặc tài sản chung cư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý có quyền tiếp cận Căn Hộ để xử lý, khắc phục sự cố. Việc tiếp cận phải tuân thủ các quy định sau:

- Phải có ít nhất một (01) người làm chứng là nhân viên bảo vệ hoặc cư dân khác.
- Lập biên bản ghi nhận tình trạng căn hộ trước và sau khi tiếp cận, có chữ ký xác nhận của người làm chứng.
- Trong vòng 24 giờ sau khi xử lý, Công Ty Quản Lý phải có báo cáo bằng văn bản gửi cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ, nêu rõ lý do tiếp cận, biện pháp xử lý và tình trạng căn hộ sau khi can thiệp.
- Thiệt hại và chi phí phát sinh từ việc tiếp cận này sẽ do Chủ Sở Hữu Căn Hộ chi trả.

8.4 Công Ty Quản Lý/Ban Quản Trị khi ra vào Căn Hộ với mục đích, quyền hạn nêu trên sẽ không phải bồi thường cho bất cứ phiền toái nào đã gây ra cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư nhưng với điều kiện là họ thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý và có thông báo trước (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng). Trường hợp việc Công Ty Quản Lý/Ban Quản Trị khi ra vào Căn Hộ gây hư hại đến phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư.

#### **Điều 9. Sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung**

Mọi Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, khách ra vào đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại; (3) Nhà Chung Cư; (4) Dự Án (Sau đây gọi chung là “**Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung**”) đúng với chức năng và quy định của Nội Quy và Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở hoặc hợp đồng mua bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư. Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung theo Nội Quy và Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở hoặc hợp đồng mua bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau đây:

- 9.1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung không 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.
- 9.2. Không tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 9.3. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng không đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 9.4. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung mà có thể ngăn cản hoặc gây trở ngại hoặc cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Chủ Sở Hữu nhà Chung cư và/hoặc người sử dụng nhà chung cư khác, chủ đầu tư và chủ sở hữu khác;

- 9.5. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Nhà Chung Cư và Dự Án hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư khác, chủ đầu tư và chủ sở hữu khác, bao gồm nhưng không giới hạn việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thả vật, đốt lửa tại các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, đánh nhau, mở nhạc/tiệc tùng ồn ào, phát tán mùi tại các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung và sử dụng quá mức các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung gây ảnh hưởng đến việc sử dụng khu vực sở hữu riêng và/hoặc các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung và/hoặc gây thiệt hại cho các chủ sở hữu nhà chung cư khác;
- 9.6. Sử dụng các khu vực giải trí ngoài thời điểm được phép theo quy định chung của Chủ Đầu Tư cho Dự Án;
- 9.7. Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của căn hộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào;
- 9.8. Thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hại hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào toa-lét, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước. Phải sử dụng bộ lọc và/hoặc các thiết bị lọc rác thải đối với hệ thống thoát nước do Nhà Chung Cư cung cấp lắp đặt.
- 9.9. Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung không đúng với mục đích xây dựng ban đầu hoặc mục đích được phép theo Nội Quy và Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở hoặc hợp đồng mua bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư. Đặc biệt, nghiêm cấm chủ sở hữu nhà chung cư và/hoặc người sử dụng Nhà Chung Cư lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung vì mục đích chứa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, biển hiệu, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác;
- 9.10. Vào bất cứ khu vực nào trong các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý (tùy từng trường hợp cụ thể);
- 9.11. Cho phép bất kỳ người nào vào hoặc ra khỏi Khu Vực Sở Hữu Riêng sau khi cổng bên ngoài đã đóng trong giờ quy định, tuy nhiên nếu được bảo vệ cho phép thì phải khóa cửa ngoài mỗi lần ra hoặc vào. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải đăng ký với nhân viên tiếp tân hoặc nhân viên bảo vệ tất cả khách thăm ra vào Khu Vực Sở Hữu Riêng ngoài thời gian quy định.
- 9.12. Thực hiện bất cứ các hành động nào có thể làm tăng phí bảo hiểm đối với Nhà Chung Cư. Trong trường hợp vi phạm dẫn tới việc tăng phí bảo hiểm đối với Nhà Chung Cư, phải bồi hoàn phần phí bảo hiểm tăng thêm;
- 9.13. Điều chỉnh hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện;
- 9.14. Can thiệp vào các thiết bị điều hòa không khí và bộ phận kèm theo tại Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung bằng bất kỳ cách thức nào. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư thuê (các) nhà thầu có chuyên môn và năng lực phù hợp để tiến hành các công việc có ảnh hưởng đến các dịch vụ dành cho Khu Vực Sở Hữu Riêng bao gồm hệ thống điều hòa không khí, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chiếu sáng và hệ thống cung cấp điện;
- 9.15. Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung;

- 9.16. Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên trong bên ngoài Khu Vực Sở Hữu Riêng;
- 9.17. Phá hoại, có chủ ý phá hoại, hoặc thực hiện hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hoặc không được phép nào khác đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung;
- 9.18. Hút thuốc trong Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, ngoại trừ tại các khu vực được cho phép và có chỉ dẫn cho phép hút thuốc.
- 9.19. Việc sử dụng các công trình tiện ích khác không thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung có thể bị tính phí độc lập và không tính vào Kinh Phí Quản lý.
- 9.20. Các khu vực thuộc phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư phải được sử dụng đúng mục đích và không gây ảnh hưởng đến cộng đồng cư dân. Việc lấn chiếm hoặc sử dụng sai mục đích, chẳng hạn như để đồ cá nhân ngoài hành lang, đậu xe sai vị trí, sẽ bị xử lý theo quy trình sau:
  - (i) Nhắc nhở lần 1 bằng văn bản: Ban Quản Trị/Công ty Quản lý sẽ gửi thông báo bằng văn bản yêu cầu cư dân khắc phục vi phạm.
  - (ii) Sau 3 ngày không khắc phục: Tiến hành xử phạt theo nội quy chung cư
  - (iii) Sau 7 ngày vẫn vi phạm:
    - Ban Quản Trị có quyền báo chính quyền địa phương để can thiệp.
    - Đối với vật dụng gây cản trở (đồ cá nhân, xe để sai quy định, vật dụng lấn chiếm không gian chung...), Ban Quản Trị có quyền di dời mà không cần thông báo trước.
    - Quá trình di dời sẽ được lập biên bản, quay video, chụp ảnh để đảm bảo minh bạch.
 Cư dân có trách nhiệm tuân thủ quy định này nhằm đảm bảo an toàn, mỹ quan và quyền lợi chung của cộng đồng.

## **Điều 10. Sửa chữa hư hỏng, Thay đổi, hay Lắp đặt thêm trong Khu Vực Sở Hữu Riêng**

### 10.1. Sửa chữa hư hỏng

Trong trường hợp Khu Vực Sở Hữu Riêng có hư hỏng thì:

1. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải ngay lập tức thông báo cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp mà theo đánh giá khách quan của bên thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong trường hợp có vi phạm, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải gánh chịu, toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ nghiêm trọng của vi phạm đó, mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh;
2. Đối với hư hỏng tại Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung nằm trong Khu Vực Sở Hữu Riêng mà không gây ra do lỗi của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư hay bất kỳ bên thứ ba nào khác hoặc bởi một Sự Kiện Bất Khả Kháng, thì Ban Quản Trị và/hoặc Công Ty Quản Lý sẽ thực hiện việc sửa chữa phù hợp với phạm vi trách nhiệm của mình. Khi đó, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp do Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý thuê được vào Khu Vực Sở Hữu Riêng và cho phép họ mang vào Khu Vực Sở Hữu Riêng máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Khu Vực Sở Hữu Riêng, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và cho các tài sản của họ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng.
3. Đối với mọi hư hỏng khác của Khu Vực Sở Hữu Riêng mà do lỗi của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư gây ra, thì Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc

Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khác phục hư hỏng đó.

- a) Trong trường hợp như vậy, để đảm bảo tính an toàn và đồng bộ của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, việc sửa chữa hư hỏng của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung trong mọi trường hợp phải do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý hoặc các công ty chuyên nghiệp do Công Ty Quản Lý thuê, nếu được Chủ Đầu Tư chấp thuận, thực hiện. Khi đó, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp do Công Ty Quản Lý thuê (tùy từng trường hợp) được vào Khu Vực Sở Hữu Riêng và cho phép họ mang vào Khu Vực Sở Hữu Riêng máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp do Công Ty Quản Lý thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Khu Vực Sở Hữu Riêng, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và cho các tài sản của họ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng.
- b) Đối với các hư hỏng không liên quan tới Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có thể thuê Công Ty Quản Lý hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp được Công Ty Quản Lý chấp thuận để sửa chữa. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư muốn tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa hư hỏng thì:
  - (i) Để duy trì chất lượng cho toàn bộ Nhà Chung Cư, tất cả các công việc sửa chữa do Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư tự định thực hiện trong phạm vi Khu Vực Sở Hữu Riêng phải được gửi cho Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị xem xét và chấp thuận trước khi thực hiện. Các thông tin chi tiết liên quan đến công việc sửa chữa như: nội dung công việc sửa chữa, dự kiến, biện pháp thi công, kế hoạch thi công dự kiến, các bản vẽ thiết kế thi công (phải được Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị phê duyệt trước khi được thực hiện thi công), danh sách thi công (nếu rõ họ tên, số CMT/ID, địa chỉ) kèm theo ảnh chụp, tiến độ thi công, cam kết tuân thủ các nội quy và quy định của Nhà Chung Cư của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc đơn vị thi công, ... phải được cung cấp cho Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị xem xét và chấp thuận thực hiện (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình). Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị sẽ không từ chối nếu không có lý do chính đáng.
  - (ii) Trong quá trình các công ty chuyên nghiệp đó sửa chữa Khu Vực Sở Hữu Riêng thì Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền vào Khu Vực Sở Hữu Riêng để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn chung cho Nhà Chung Cư, Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và các Khu Vực Sở Hữu Riêng khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh. Đơn vị thi công có trách nhiệm tự vận chuyển thiết bị, công cụ và vật liệu xây dựng phục vụ thi công, rác thải thi công vào và ra từ Khu Vực Sở Hữu Riêng (phải đăng ký sử dụng thang máy với Công Ty Quản Lý và được chấp thuận trước khi bắt đầu vận chuyển).
  - (iii) Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa nói trên không được làm ảnh hưởng hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư của các Khu Vực Sở Hữu Riêng ở bên trên, bên dưới và xung quanh,

cũng như không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho các Khu Vực Sở Hữu Riêng này hay Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư. Trường hợp gây thiệt hại, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật;

- (iv) Để tránh gây tiếng động, tiếng ồn hoặc gây mùi khó chịu làm phiền đến những người xung quanh, các công việc liên quan đến việc sửa chữa kể trên, bao gồm nhưng không giới hạn ở tiếng máy khoan, tiếng gõ búa, hoặc bất cứ việc gì gây tiếng ồn quá mức trong Khu Vực Sở Hữu Riêng, sơn phun, đánh vec-ni... sẽ không được thực hiện vào ngày Chủ nhật, ngày nghỉ lễ và trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hằng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.
- (v) Trường hợp Nhà Chung Cư có Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại mà có hư hỏng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại thì Chủ Sở Hữu Khác phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy Chế Nhà Chung Cư.

#### 10.2. Thay đổi hoặc Lắp đặt thêm

- (i) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:
  - a) Trổ cửa, lỗ thông hơi, đục tường, cột, coi nới, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác, v.v.... đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng hay Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung;
  - b) Tiến hành bất cứ hay đổi nào đối với lô gia, cửa sổ và cửa chính tiêu chuẩn đặt ở mặt ngoài của Khu Vực Sở Hữu Riêng mà chưa được sự đồng ý trước bằng văn bản từ Chủ Đầu Tư;
  - c) Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong Khu Vực Sở Hữu Riêng hoặc ngay dưới Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm, xây tường ngăn lên mặt sàn, phá vỡ, hệ thống kỹ thuật gắn với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung...; và
  - d) Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu bên trong hay bên ngoài Nhà Chung Cư, các Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài Khu Vực Sở Hữu Riêng hoặc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, việc vận hành, khai thác, sử dụng Nhà Chung Cư cũng như trái với quy định pháp luật hiện hành bao gồm nhưng không giới hạn việc đặt các biển quảng cáo, panô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Khu Vực Sở Hữu Riêng, coi nới thêm ra xung quanh và/hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của Nhà Chung Cư và/hoặc mặt ngoài của Khu Vực Sở Hữu Riêng.
- (ii) Nếu có nhu cầu sửa chữa hay cải tạo, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải thông báo cho Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị để được chấp thuận và chỉ được thực hiện sửa chữa, cải tạo theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và các yêu cầu khác mà Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị (hoặc Công Ty Quản Lý theo ủy quyền của Ban Quản Trị) chấp thuận hay đưa ra và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường và khắc phục bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại nào khác phát sinh. Công Ty Quản Lý sẽ cung cấp các quy định liên quan đến việc phê chuẩn, vấn đề thiết kế, nhân công, vật liệu, sử dụng thang máy, xử lý rác, nhà thầu được chấp thuận ... Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Công Ty Quản Lý hoặc đại diện (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Nhà Chung Cư thì

Công Ty Quản Lý có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc đơn vị thi công đình chỉ thi công, thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Nhà Chung Cư trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền thực hiện bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Công Ty Quản Lý nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng.

#### **Điều 11. Bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư**

Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc (và các bảo hiểm khác, nếu có) đối với phần sở hữu chung, sử dụng chung theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm và theo quy định tại Phụ lục 4 đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở.

Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư theo ủy quyền hoặc thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư sẽ, bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Khu Vực Sở Hữu Riêng kể từ ngày bàn giao tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Khu Vực Sở Hữu Riêng theo quy định dưới đây:

##### **11.1 Loại hình và phạm vi bảo hiểm bao gồm**

- (i) Bảo hiểm trách nhiệm công cộng, với mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu là 05 tỷ đồng hoặc mức giới hạn trách nhiệm cao hơn do Ban Quản Trị quy định tùy từng thời điểm, cho mỗi tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất trong suốt thời hạn bảo hiểm, để bảo hiểm cho toàn bộ số tiền mà Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có trách nhiệm pháp lý phải bồi thường cho các tổn thất, thiệt hại về người và tài sản gây ra đối với Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư liên kế, cũng như các bên thứ ba khác (sau đây gọi chung là Bên thứ ba).
- (ii) Bảo hiểm cháy, nổ đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư.

**11.2** Đối với trang thiết bị nội thất và tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quản lý, hoặc sử dụng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư tự chịu trách nhiệm mua, duy trì, giải quyết bảo hiểm mọi rủi ro tài sản và chịu mọi rủi ro đối với tài sản đó.

**11.3** Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ phải cung cấp cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý một bản sao y bản chính hợp đồng bảo hiểm và biên lai nộp phí bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày bắt đầu thời hạn bảo hiểm (nhưng trong mọi trường hợp không quá bốn mươi lăm (45) ngày sau ngày bàn giao Khu Vực Sở Hữu Riêng và trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày gia hạn của hợp đồng bảo hiểm). Nếu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư vẫn không mua bảo hiểm trong thời hạn 5 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Công ty Quản Lý, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý có quyền ngưng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngưng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác.

**11.4** Bất cứ khi nào có văn bản yêu cầu của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Công ty Quản lý, trong vòng 24h, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc/và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ phải cung cấp hợp đồng bảo hiểm và các văn bản liên quan mà Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư cần xác lập theo Nội Quy này và biên lai thanh toán phí bảo hiểm mới

nhất theo hợp đồng bảo hiểm đó.

**11.5** Trong các trường hợp:

- (i) Toàn bộ hay bất cứ phần nào tài sản của Bên thứ ba bị thiệt hại hoặc/và
- (ii) Bất kỳ tổn thương cá nhân nào gây ra cho Bên thứ ba, nhưng số tiền bảo hiểm không thể thu được do việc vi phạm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư đối với bất kỳ điều khoản nào của Nội Quy này hay hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư; hoặc số tiền bảo hiểm không thể thu được do vượt quá giới hạn trách nhiệm của hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư; hoặc số tiền bảo hiểm thu được không đủ để bồi thường thiệt hại, thì Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải trả cho Bên thứ ba khoản thiếu hụt đó.

**Điều 12. Nơi đỗ xe và Phí gửi xe**

**12.1** Khu vực đỗ xe cho xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh ứng với mỗi Khu Vực Sở Hữu Riêng sẽ được Chủ Đầu Tư phân chia sau khi Dự Án hoàn thành. Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, tùy thực trạng của khu vực đỗ xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực đỗ xe của Dự Án. Công Ty Quản Lý của Nhà Chung Cư thực hiện quản lý chỗ đỗ xe.

**12.2** Khu đỗ xe ô tô được đặt tại khu vực do Chủ Đầu Tư quy định. Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, tùy thực trạng của khu vực đỗ xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực đỗ xe ô tô của Dự Án và trả phí gửi xe theo quy định.

**12.3** Các loại xe sẽ không được cấp một ô đỗ xe thường xuyên (nghĩa là không chiếm giữ độc quyền); Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại chỗ đỗ xe trong Tầng hầm đỗ xe, chỉ có những xe có Thẻ để xe riêng do Chủ Đầu Tư cấp mới được phép ra vào Tầng hầm đỗ xe dành cho Khu Căn Hộ. Nếu không gắn Thẻ để xe trên tấm kính chắn trước một cách rõ ràng, các xe ô tô sẽ không được phép vào khu vực Tầng hầm đỗ xe. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư cũng cần trình/chờ xem Thẻ để xe trong khi đang để xe hoặc khi được yêu cầu bởi nhân viên trông giữ xe của Công Ty Quản Lý.

**12.4** Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực đỗ xe (bao gồm và không giới hạn về việc sử dụng tầng hầm để xe và trả phí gửi xe) do Công Ty Quản Lý hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm, phù hợp với quy định của pháp luật.

**12.5** Việc quản lý chỗ đỗ xe công cộng của Nhà Chung Cư (chỗ đỗ xe dành cho các đối tượng không phải là Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư) được thực hiện theo quy định sau đây:

- (i) Trường hợp chủ sở hữu Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại mua chỗ để xe công cộng của Chủ Đầu Tư thì chủ sở hữu khu chức năng này có trách nhiệm quản lý.
- (ii) Trường hợp thuộc sở hữu của Chủ Đầu Tư thì Chủ Đầu Tư có trách nhiệm quản lý; nếu chủ sở hữu Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại thuộc Chủ Đầu Tư thì việc quản lý chỗ đỗ xe này được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê chỗ đỗ xe;
- (iii) Trường hợp chỗ đỗ xe công cộng do Nhà nước quản lý theo hồ sơ dự án được phê duyệt thì đơn vị được Nhà nước giao quản lý có trách nhiệm quản lý chỗ đỗ xe này.

**Điều 13. Quy định về việc phòng chống cháy nổ, xử lý khẩn cấp tại Nhà Chung Cư**

**13.1** Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy, nổ trong Nhà Chung Cư của Nội Quy này.

**13.2** 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 Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải thông báo ngay cho Công Ty Quản Lý để xử lý.

**13.3** 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 14. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư**

**14.1** Công Ty Quản Lý 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.

**14.2** 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 15. Trách nhiệm chung của tất cả Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư**

**15.1** Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các hướng dẫn, và yêu cầu mà Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý đưa ra có liên quan đến:

(i) Việc tuân thủ và thực hiện Nội Quy này; và

(ii) Việc quản lý, điều hành và sử dụng Nhà Chung Cư, Khu Vực Sở Hữu Riêng, Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và mọi vấn đề có liên quan.

**15.2** Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng mọi nghĩa vụ của mình theo Nội Quy này và trong trường hợp có vi phạm thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật Việt Nam về các tổn thất và thiệt hại xảy ra cho các Khu Vực Sở Hữu Riêng khác và/hoặc Chủ Đầu Tư;

**15.3** Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật Việt Nam và quy định riêng của Công Ty Quản Lý. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với Công Ty Quản Lý để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy, tham gia diễn tập phòng cháy, chữa cháy định kỳ hàng năm của Nhà Chung Cư.

**15.4** Thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đưa ra. Thiết lập và duy trì, gìn giữ môi quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư của các Khu Vực Sở Hữu Riêng khác. Khi có vấn đề phát sinh, bất đồng, hay không hài lòng, nên trực tiếp trao đổi với nhau một cách thẳng thắn trên tinh thần xây dựng và hợp lý, tránh to tiếng, cãi nhau, đánh nhau làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư của các Khu Vực Sở Hữu Riêng khác.

**15.5** Nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện đúng các quy định của pháp luật Việt Nam như đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh v.v...;

**15.6** Phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý về bất kỳ vi phạm nào đối với Nội Quy của bất kỳ Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư hay bất kỳ hành vi nào có ảnh hưởng nghiêm trọng hay gây hư hỏng, thiệt hại cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung hoặc hành vi có ảnh hưởng đến sự an toàn, an ninh trật tự chung, sức khỏe, vệ sinh môi trường của các Khu Vực Sở Hữu Riêng trong Nhà Chung Cư mà mình biết hay phát hiện được.

**15.7** Cung cấp một chìa khóa, mã số, thẻ từ dự phòng cho Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp. Chìa khóa này sẽ được dựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, đồng thời được lưu trữ tại két an

toàn tại Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý. Chìa khóa này sẽ chỉ được sử dụng trong các trường hợp khẩn cấp phát hiện nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây nguy hại đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng nơi riêng và Nhà Chung Cư nơi chung. Ngay trước khi mở niêm phong, Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý sẽ liên hệ với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư theo số điện thoại đã được đăng ký trước và chìa khóa sẽ được niêm phong lại ngay sau đó với sự chứng kiến và xác nhận của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư. Trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm phải thông báo và gửi ngay chìa khóa, mã số, thẻ từ thay thế.. cho Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý để cập nhật.

- 15.8** Đăng ký với Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý để cập nhật.
- 15.9** Chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với những hư hại, tai nạn hay mất mát gây ra cho nhân viên, khách hàng, khách mời hay bất kỳ bên thứ ba nào khác; tự chịu trách nhiệm quản lý tài sản và đồ dùng cá nhân của mình trong Khu Vực Sở Hữu Riêng.
- 15.10** Tự trang trí các chi phí về thiết kế và bày trí Khu Vực Sở Hữu Riêng và chỉ phải lắp đặt thêm hệ thống kỹ thuật (điện, điều hòa không khí, vệ sinh...) hay các vật liệu bên trong Khu Vực Sở Hữu Riêng sau khi được Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý phê duyệt bằng văn bản.
- 15.11** Nghiêm chỉnh chấp hành và tuân thủ pháp luật Việt Nam.
- 15.12** Có trách nhiệm phối kết hợp chặt chẽ cùng với Chủ Đầu Tư hoặc đại diện của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Công Ty Quản Lý trong các hoạt động vì mục đích chung cho Nhà Chung Cư, các hoạt động mang tính xã hội không phục vụ mục đích kinh doanh thu lợi, các hoạt động do chính quyền địa phương hoặc các cơ quan quản lý có thẩm quyền phát động và yêu cầu, các chiến dịch ngăn chặn, phòng ngừa, các cuộc diễn tập phòng cháy, chữa cháy... mà Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư cũng như Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia, thực hiện.

#### **Điều 16. Thỏa thuận về việc quản lý, vận hành Dự Án:**

- 16.1** Việc quản lý, vận hành Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ được thực hiện theo quy định của pháp luật, quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở này hoặc các thỏa thuận khác được ký kết giữa Các Bên.
- 16.2** Việc quản lý, vận hành Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại được thực hiện quy định của pháp luật, quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở này hoặc các thỏa thuận khác được ký kết giữa Các Bên.
- 16.3** Việc quản lý, vận hành Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật, quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở này hoặc các thỏa thuận khác được ký kết giữa Các Bên.
- 16.4** Việc quản lý, vận hành Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án được thực hiện theo quy định của pháp luật, quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở này hoặc các thỏa thuận khác được ký kết giữa Các Bên.

#### **Điều 17. Điều khoản thi hành**

##### **17.1 Giải Quyết Tranh Chấp**

- (i) Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong Nhà Chung Cư do tòa án có thẩm quyền giải quyết.
- (ii) Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Nhà Chung Cư 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.

- (iii) Tranh chấp về Kinh Phí Quản Lý, quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì do Ủy ban nhân dân có thẩm quyền nơi có Nhà Chung Cư giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân dân có thẩm quyền thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.
- 17.2** Nếu pháp luật cho phép, các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư thống nhất sử dụng Nội Quy này thay cho toàn bộ nội dung của nội quy mẫu theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm.
- 17.3** Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý có trách nhiệm phổ biến Nội Quy này tại các vị trí thuận lợi để các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư biết và nghiêm chỉnh chấp hành.
- 17.4** Trong quá trình thực hiện Nội Quy này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung Nội Quy, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Công Ty Quản Lý và/hoặc Ban Quản Trị để đưa ra Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc Chủ Đầu Tư quyết định theo thẩm quyền quy định tại Nội Quy này. Cho đến khi tổ chức Hội Nghị Chủ Sở Hữu lần đầu, trên cơ sở tham vấn ý kiến của các bên liên quan, Chủ Đầu Tư có thể tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi một số điều khoản của Nội Quy trên cơ sở phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Nhà Chung Cư, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

**BÊN MUA**

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua thì đóng  
dấu của tổ chức)*

**BÊN BÁN**

*(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của  
doanh nghiệp)*

**DIỆP THUY LINH**