



NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ (Tại Cụm nhà chung cư 18T Việt Hưng Greenpark)

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

1. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra, vào chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư này và các quy định của pháp luật liên quan.
2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân dân hoặc Thẻ Căn cước công dân tại quầy lễ tân hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.
4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư này và các quy định của pháp luật liên quan.
5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại thực hiện theo Nội quy lao động của đơn vị, đồng thời phải tuân thủ các quy định khác liên quan theo Nội quy này và các quy định của pháp luật liên quan.
6. Chủ sở hữu, người sử dụng, khách ra vào chung cư có thái độ hành xử văn minh, lịch sự không nói tục, cãi cọ, to tiếng, xô xát, gây gổ hoặc có cá hành động thiếu văn hoá tại khu vực chung hoặc khu vực sở hữu riêng nhưng gây phiền hà và tác động đến sinh hoạt của cư dân khác.

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư:

1. Cơi nới, lắp đặt các thiết bị, vật dụng lấn chiếm dụng diện tích, không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo hoặc làm thay đổi kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung hoặc thay đổi kiến trúc, màu sắc phần bên ngoài của căn hộ và nhà chung cư.



2. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.

3. Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

4. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.

5. Nuôi gia súc, gia cầm, trồng các loại cây cảnh trong khu vực sử hữu riêng nhưng làm ảnh hưởng tới mỹ quan, trật tự và môi trường sống của những căn hộ khác hoặc những khu vực sinh hoạt chung, khu vực công cộng;

6. Khi nuôi các vật nuôi là chó, mèo cảnh (gọi tắt là vật nuôi), phải thực hiện đăng ký với chính quyền địa phương; Phải thực hiện ký cam kết với ban quản lý toà nhà về việc không gây ô nhiễm cho căn hộ và môi trường xung quanh; Khi đưa vật nuôi ra ngoài khu vực chung hoặc công cộng, trong mọi trường hợp phải có dây và người dắt, nếu chó dữ phải đeo mồm; phải được tiêm phòng đại định kỳ theo quy định; Trong trường hợp vật nuôi cắn hoặc tại nạn cho người khác, thì chủ sở hữu phải chịu mọi chi phí điều trị, chi phí vật chất,... cho người bị hại theo quy định của pháp luật;

7. Tự sơn, treo quần áo, áp phích, thông báo hoặc trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc đã được phê duyệt;

8. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận;

9. Vứt hoặc để rơi bất kỳ rác hoặc vật dụng qua ban công, logia hoặc cửa sổ gây nguy hiểm cho cư dân; trong trường hợp gây tai nạn hoặc hư hỏng tài sản, thì phải chịu mọi trách nhiệm liên quan theo quy định;

10. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư, như:

a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;

b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

c) Kinh doanh dịch vụ karaoke, quán bar, dịch vụ ăn uống và các dịch vụ khác gây ô nhiễm về tiếng ồn, bụi và mùi, ô nhiễm không khí, ảnh hưởng an toàn, an ninh trật tự.

11. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Biên bản Hội nghị nhà chung cư và các quy khác của pháp luật khác liên quan;

Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư:

Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Quy định về sử dụng thang máy:

a) Thang máy trong cụm chung cư 18T mỗi toà được trang bị 04 thang máy (01 thang hàng, 03 thang chở người). Thang hàng được khoá trong trường hợp sử dụng vận chuyển rác thải, hoặc cư dân đăng ký vận chuyển đồ công kênh. khi vận chuyển hàng hóa, cây cảnh, vật dụng phải sử dụng thang hàng; khối lượng và kích thước của vật nặng phù hợp với kích thước và tải trọng của thang phải đăng ký với BQL và có sự giám sát của bảo vệ nhằm không gây va đập và sử dụng quá tải trọng, kích thước của thang máy; Trong điều kiện thang hàng không có đăng ký sử dụng BQL vẫn để chế độ sử dụng bình thường đáp ứng cao nhất nhu cầu đi lại của cư dân.

b) Đối với trẻ nhỏ, phải có người nhà hoặc người giám hộ đi cùng;

c) Sử dụng thang máy theo đúng hướng dẫn của nhà sản xuất. Nghiêm cấm mọi hành vi gây ảnh hưởng đến môi trường, mỹ quan, hoặc ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của thang máy;

d) Sử dụng thang máy đúng mục đích; không nói to, không có các hành vi thiếu văn hoá và hành vi cản trở đi lại trong thang máy. khi thang mở, phải chờ cho người bên trong ra hết mới được vào thang máy;

2. Sử dụng khu vực đỗ xe:

a) Chỉ được phép đỗ xe đạp, xe máy, ô tô (gọi chung là xe) tại khu vực riêng theo quy định;

b) Không được phép cản trở việc sử dụng hợp pháp việc sử dụng bãi đỗ hoặc sử dụng xe của người khác; Trong trường hợp gây thiệt hại với bất kỳ tài sản của cá nhân hoặc tài sản chung, thì phải chịu hoàn toàn trách nhiệm do mình gây ra;

c) Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ, xe theo vạch kẻ và theo quy định;

d) Trong các trường hợp đặc biệt như thiếu chỗ đỗ, kẹt đường, vệ sinh hầm, cắt tỉa cây xanh... hoặc an ninh phát hiện chủ điều khiển xe có biểu hiện bất thường phải tuân thủ theo hướng dẫn của bộ phận an ninh về việc dừng đỗ đảm bảo an toàn cho người và phương tiện.

3. Khu vực sân chơi, cây xanh thảm cỏ và các tiện ích khác

a) Các khu vực sân, khu vui chơi của trẻ em, sân bóng rổ, các hành lang, vị trí đốt vàng, mã,... và các thiết bị sử dụng chung, phải sử dụng theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng;

b) Các khu vực sân, đường đi nội bộ, sân chơi trẻ em, thảm cỏ không chơi các môn thể thao sử dụng các dụng cụ thể thao (Bóng đá, bóng rổ, đi xe đạp to, bắn cung, bóng ném,...) mà việc chơi, sử dụng các dụng cụ thể thao đó có thể gây nguy hiểm cho trẻ em, người già và cư dân di chuyển sinh hoạt tại những khu vực đó. Nếu việc cố tình chơi sử dụng các dụng cụ thể thao gây hỏng vật tư thiết bị như đèn chiếu sáng, xe ô tô, cây xanh, thảm cỏ... gây chấn thương cho người thì sẽ phải bồi thường và xử phạt theo quy định của pháp luật hiện hành.

c) Không phá hoại, cưa cắt, ngắt hoa bẻ cành, dẫm đạp lên thảm cỏ cây xanh.

d) Tại khu vực hành lang tại mỗi tầng nhà không chơi các môn thể thao hoặc các hoạt động ảnh hưởng tới các cư dân khác; khi vận chuyển đồ công kênh không được để va chạm gây hỏng hóc hệ thống nút bấm thang máy, hệ thống PCCC, hệ thống chiếu sáng và cửa kính ở hành lang.

e) Khu vực sảnh tầng 1 mỗi toà, khách và cư dân sử dụng khu vực ngồi tiếp khách bàn ghế đúng công năng, không tự ý di chuyển, dẫm đạp lên bàn ghế và ăn uống mất vệ sinh tại khu vực tiếp khách mỗi sảnh toà nhà.

4. Không được viết, vẽ, khắc, đóng đinh, để vật dụng cá nhân làm mất mỹ quan và làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.

5. Trong khu vực sở hữu chung không có các hành vi gây mất an ninh trật tự, các hành vi xả rác thải bừa bãi, khắc nhò gây mất vệ sinh và ảnh hưởng sức khoẻ cộng đồng.

6. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

7. Tuân thủ đầy đủ Nội quy này và các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.

Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng:

1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.

2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.

3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ

sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

4. Khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định.

5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và không làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

6. Việc thi công sửa chữa căn hộ, lắp đặt thêm thiết bị mà gây tiếng ồn trong thời gian dài phải đăng ký với BQL, về thời gian bắt đầu, thời gian kết thúc, số lượng nhân công và thực hiện thi công trong giờ hành chính (Sáng từ 8h00 -12h00, chiều từ 14h00- 17h00) các ngày từ thứ 2-Thứ 6. Không tiến hành thi công gây tiếng ồn ngoài thời gian quy định trên, thứ bảy, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ tết.

7. Việc thi công sửa chữa căn hộ, lắp đặt thêm thiết bị trong quá trình thi công có các biện pháp không gây bụi, để tràn nước, rác thải và vật liệu thi công ra các khu vực sở hữu chung, gây mất vệ sinh công cộng và ảnh hưởng đến các căn hộ khác.

Điều 5. Quy định về việc về PCCC, xử lý khi có sự cố của nhà chung cư:

1. Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào phải tuân thủ đầy đủ những quy định về Nội quy PCCC. Không được hút thuốc lá, thuốc lá điện tử, thuốc lào, hoặc vật dụng có mối lửa (thắp hương, nhang, bật từ,...) tại khu vực bãi đỗ xe, khu vực sinh hoạt chung của chung cư (trừ những khu vực cho phép hoặc bố trí cho sử dụng);

2. Trong trường hợp gặp sự cố chập, cháy về điện, hoặc cháy các vật dụng khác, sử dụng các thiết bị chữa cháy tại chỗ (bình, xe đẩy chữa cháy) đã được trang bị tại các tủ chữa cháy các tầng, khu vực có nguy cơ cháy để thao tác dập tắt đám cháy. Trong trường hợp đám cháy có diễn biến phức tạp, phải báo ngay cho CS PCCC Quận Long Biên để được hỗ trợ kịp thời.

3. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban quản trị, đơn vị quản lý nhà chung cư để xử lý.

4. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư:

1. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư. Đối với các công việc BQL tiến hành

liên quan hoặc làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của cư dân như (Vệ sinh tầng hầm, phun thuốc diệt côn trùng, thông tắc cống, đường ống, vệ sinh bể nước ngầm hoặc bể mái, bảo trì thang máy vv...) BQL có nghĩa vụ thông báo trước cho cư dân trước khi tiến hành công việc.

2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

3. Việc công bố thông tin của BQT và đơn vị quản lý vận hành toà nhà thực hiện qua các kênh cung cấp thông tin như (Bảng tin tại sảnh tầng 1 mỗi toà nhà, đọc loa thông báo, trên các trang mạng xã hội chính thức của BQL, BQT).

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

1. Yêu cầu chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị nhà chung cư cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư;

2. 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;

3. Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;

4. 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;

5. Chấp hành đầy đủ các quyết định của hội nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự hội nghị nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

6. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.

7. Trường hợp chủ sở hữu không đóng kinh phí quản lý vận hành theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban quản trị nhà chung cư đã ký với đơn vị quản lý vận hành;

8. Tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì phần sở hữu chung theo quy định;

9. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại;

Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm:

1. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của pháp luật liên quan, thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
2. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm 2023

TM. BAN QUẢN TRỊ

Trưởng ban



Phạm Ngọc Căn