|  |  |
| --- | --- |
| **HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ THCCCT NAM XA LA--------** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc ---------------** |
| Số: /QĐ - NCC | *Hà Nội, ngày tháng năm 2016* |

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc ban hành Nội quy Quản lý, sử dụng nhà chung cư “ Tổ hợp chung cư cao tầng Nam xa La, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ**

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH 13 ngày 25/11/2014, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2015;

Căn cứ quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/ TT- BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây Dựng;

Căn cứ vào Quyết định số 01/2013 ngày 04 tháng 01 năm 2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc Ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 19/2013/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2013 của UBND TP Hà Nội về việc ban hành Quy chế quản lý và sử dụng nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hà Nội ;

Căn cứ Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2015 quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư « Tổ hợp chung cư cao tầng Nam Xa La », phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội của Chủ tịch UBND quận Hà Đông, thành phố Hà Nội ;

Căn cứ kết quả lấy ý kiến rộng rãi của cư dân nhà chung cư « Tổ hợp chung cư cao tầng Nam Xa La », phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này "Nội quy Quản lý, sử dụng nhà chung cư” tại Dự án Tổ hợp chung cư cao tâng Nam Xa La địa chỉ phường Phúc La, quận Hà Đông thành phố Hà Nội".

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Ban Quản trị; các chủ sở hữu, sử dụng; Đơn vị quản lý vận hành, vận hành nhà chung cư và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

|  |  |
| --- | --- |
|  ***Nơi nhận:****- Như điều 3;**- UBND quận Hà Đông. (để b/c)**-UBND phường Phúc La.* *- Chủ đầu tư;- Lưu BQT.* | **TM. HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ THCCCT NAM XA LATRƯỞNG BAN QUẢN TRỊ** |

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
---------------**

**NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

**TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA**

**TỔ 19 – PHƯỜNG PHÚC LA – QUẬN HÀ ĐÔNG – TP. HÀ NỘI**

 *Ngày tháng năm 2016*

 **LIÊN DANH :**

|  |  |
| --- | --- |
| **CÔNG TY CP ĐẦU TƯ TƯ VẤN** **VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM** | **CÔNG TY CP ĐTKD & PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KCN PHÚC HÀ** |

 **BAN QUẢN TRỊ**

**MỤC LỤC**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **Trang** |
| **MỤC I** | : | **QUY ĐỊNH CHUNG** |  |
| Điều 1 | : | Phạm vi điều chỉnh.......................................................... | 3 |
| Điều 2 | : | Đối tượng áp dụng.................................................................. | 3 |
| Điều 3 | : | Giải thích từ ngữ................................................................. | 3 |
| Điều 4  | : | Nguyên tắc quản lý sử dụng nhà chung cư........................... | 3 |
| Điều 5 | : | Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong tổ chức quản lý sử dụng nhà chung cư............................................... | 4 |
| **MỤC II** | : | **QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU HOẶC NGƯỜI SỬ DỤNG HỢP PHÁP NHÀ CHUNG CƯ** | 4 |
| Điều 6  | : | Hội nghị nhà chung cư.......................................................... | 4 |
| Điều 7 | : | Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu trong việc sử dụng nhà chung cư........................................................................................... | 5 |
| Điều 8 | : | Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng không phải là chủ sở hữu nhà chung cư........................................................... | 6 |
| **MỤC III** | **:** | **TRÁCH NHIỆM QUYỀN HẠN CỦA BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ** | **7** |
| Điều 9 | : | Ban quản trị nhà chung cư ........................................... | 7 |
| **MỤC IV** | **:** | **TRÁCH NHIỆM QUYỀN HẠN CỦA ĐƠN VỊ ĐƯỢC THUÊ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ** | 9 |
| Điều 10 | : | Trách nhiệm và quyền hạn của doanh nghiệp được thuê quản lý vận hành nhà chung cư....................................... | 9 |
| **MỤC V** | **:** | **TRÁCH NHIỆM QUYỀN HẠN CỦA CHỦ ĐẦU TƯ** | **10** |
| Điều 11  | : | Trách nhiệm quyền hạn của Chủ đầu tư.............................................. | 10 |
| **MỤC VI** | **:** | **CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ** | **11** |
| Điều 12 | : | Những hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng nhà chung cư | 11 |
| **MỤC VII** | : | **BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ CÁC KHOẢN PHÍ PHẢI ĐÓNG GÓP DÙNG CHO CÔNG TÁC BẢO TRÌ, QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ** | 12 |
| Điều 13 | : | Kinh phí đóng góp để bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư  | 12 |
| Điều 14 | : | Quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư.......... | 12 |
| Điều 15 | : | Kinh phí quản lý vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư..... | 12 |
| Điều 16 | : | Nguyên tắc bảo trì nhà chung cư...................................... | 13 |
| **MỤC VIII** | **:** | **XÁC ĐỊNH PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG NHÀ CHUNG CƯ** | **14** |
| Điều 17  | : | Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư .......................... | 14 |
| Điều 18  | : | Phần sở hữu chung trong nhà chung cư ................................ | 14 |
| **MỤC IX** | : | **QUY ĐỊNH VẾ SỬA CHỮA CẢI TẠO, VẬN CHUYỂN ĐỒ ĐẠC VÀ LƯU THÔNG ĐẬU XE TẠI KHU VỰC GỦI /GIỮ XE** | 19 |
| Điều 19  | : | Sửa chữa cải tạo………………………………… | 19 |
| Điều 20  | : | Lưu thông đậu xe …………………………………. | 19 |
| **MỤC X**  | :  | **XỬ LÝ VI PHẠM VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN** |  |
| Điều 21 | : | Xử lý vi phạm....................................................... | 20 |
| Điều 22 | : | Tổ chức thực hiện............................................... | 20 |

**CĂN CỨ PHÁP LÝ**

 *- Căn cứ Luật nhà ở ngày 25/11/2014;*

*- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;*

*- Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;*

*- Căn cứ Quyết định số 01/2013/QĐ-UBND ngày 04 tháng 01 năm 2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội;*

*- Căn cứ vào tình hình thực tế nhà chung cư “ Tổ hợp chung cư cao tầng Nam Xa La”*

**MỤC I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1.** **Phạm vi điều chỉnh**

Nội quy này quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư; quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các bên có liên quan trong việc quản lý, sử dụng, vận hành tại Tổ hợp chung cư cao tầng Nam Xa La - Địa chỉ tại Phường Phúc La, Quận Hà Đông, TP. Hà Nội (“ Nhà chung cư”).

**Điều 2.** **Đối tượng áp dụng**

Nội quy này áp dụng đối với các Chủ sở hữu, Người sử dụng căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư, Chủ đầu tư, Đơn vị quản lý vân hành Nhà chung cư và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư.

.

**Điều 3.** **Giải thích từ ngữ**

1. **“Chủ đầu tư”** là Công ty cổ phần Đầu tư Tư vấn và Xây dựng Việt Nam và Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà – là doanh nghiệp đầu tư, người sở hữu vốn hoặc được giao quản lý sử dụng vốn để thực hiện đầu tư xây dựng Nhà chung cư theo quy định của pháp luật; là người trực tiếp bán các căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư trong Nhà chung cư cho bên mua.
2. **“Chủ sở hữu”**  là tổ chức hoặc cá nhân đang sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư thông qua các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu.
3. **“Người sử dụng”** là chủ sở hữu đang trực tiếp sử dụng hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp căn hộ hoặc 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 có thầm quyền
4. **“Phần sở hữu riêng”** là phần diện tích bên trong căn hộ hoặc bên trong các phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư kèm theo các trang thiết bị sử dụng riêng bên trong căn hộ hoặc bên trong các phần diện tích khác trong nhà Nhà chung cư theo quy định tại hợp đồng đã ký kết với chủ đầu tư.
5. **“Phần sở hữu chung”** là các phần diện tích thuộc sở hữu chung của tòa nhà bao gồm các hạng mục: Hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, khung cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ hoặc phần diện tích khác, sàn, mái, đường thoát hiểm, hệ thống bể phốt, lối đi bộ, Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh) được bố trí tại tầng hầm B1 của Nhà chung cư.
6. **“Đại diện chủ sở hữu”** Là người đại diện cho chủ sở hữu hoặc người sử dụng hợp pháp nếu chủ sở hữu không sử dụng và có ủy quyền hợp pháp.
7. **“Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư** là đơn vị có năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.
8. “**Hội nghị chung cư”** là hội nghị các Đại biểu đại diện Chủ sở hữu (trừ các trường hợp chấm dứt hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua và hết thời hạn ủy quyền quản lý sử dụng)
9. **"Bảo trì nhà chung cư"** là tập hợp các công việc nhằm bảo đảm và duy trì hoạt động bình thường, an toàn của nhà chung cư theo quy định trong suốt quá trình khai thác sử dụng.

**Điều 4. Nguyên tắc quản lý sử dụng nhà chung cư**

1. Việc quản lý sử dụng nhà chung cư được thực hiện theo nguyên tắc tự quản phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật có liên quan và quy định của Quy chế quản lý nhà chung cư này.
2. Việc huy động kinh phí quản lý sử dụng nhà chung cư và quản lý kinh phí này thực hiện theo nguyên tắc tự trang trải, công khai, minh bạch; mức đóng góp kinh phí quản lý vận hành không vượt quá mức giá do Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội quy định, phù hợp với tình hình thực tế của người dân tại tòa nhà.

**Điều 5. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong tổ chức quản lý sử dụng nhà chung cư**

Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư có quyền và trách nhiệm trong việc tổ chức quản lý, xử lý khi có sự cố của nhà chung cư như sau:

1. Tham gia Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết những vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội nghị nhà chung cư.

Quyền biểu quyết được tính theo đơn vị căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư, theo đó mỗi căn hộ hoặc mỗi phần diện tích khác trong nhà chung cư sẽ có 01 phiếu biểu quyết và toàn bộ diện tích sàn tầng hầm và sàn văn phòng thuộc sở hữu riêng được quy đổi theo đơn vị số lượng căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư tương đương từng tầng để lấy số phiếu biểu quyết;

2. Đóng góp ý kiến cho Chủ đầu tư hoặc Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Ban quản trị trong việc quản lý sử dụng nhà chung cư.

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 Đơn vị Quản lý vận tòa nhà chung cư để xử lý. 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.

**MỤC II**

**QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU** **HOẶC**

**NGƯỜI SỬ DỤNG HỢP PHÁP NHÀ CHUNG CƯ**

**Điều 6. Hội nghị nhà chung cư**

1. Hội nghị nhà chung cư là hội nghị các chủ sở hữu và người được ủy quyền. Số đại biểu tham dự hội nghị nhà chung cư phải có số lượng trên 50% tổng số chủ sở hữu và người sử dụng của mỗi nhà chung cư. Hội nghị nhà chung cư được tổ chức mỗi năm 01 lần, trong trường hợp cần thiết có thể tổ chức Hội nghị bất thường khi có trên 50% tổng số các chủ sở hữu và người sử dụng đề nghị bằng văn bản hoặc khi Ban quản trị đề nghị đồng thời có văn bản đề nghị của 30% chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư. Chủ sở hữu có thể ủy quyền cho người sử dụng hoặc tổ chức hoặc cá nhân khác tham dự hội nghị. Người được ủy quyền không được ủy quyền cho người thứ ba và không được tham gia ứng cử làm thành viên Ban Quản trị. Khi đã thực hiện việc ủy quyền thì người ủy quyền không được tham dự hội nghị..
2. Hội nghị nhà chung cư là cơ quan có quyền cao nhất trong việc quản lý sử dụng nhà chung cư,theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư. Hội nghị nhà chung cư quyết định các vấn đề sau:
	1. Đề cử và bầu Ban quản trị; đề cử và bầu bổ sung, bãi miễn thành viên Ban quản trị trong trường hợp tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường; thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi Quy chế hoạt động của Ban quản trị; thông qua mức phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị.
	2. Thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, trong thời gian giữa 2 kỳ hội nghị, việc sửa đổi bổ sung các điều khoản trong bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư (nếu có) để phục vụ công tác quản lý vận hành được tốt hơn, phải đảm bảo không trái các quy định của pháp luật và phải tổ chức lấy ý kiến của chủ sở hữu, người sử dụng thông qua bằng biểu quyết hoặc bỏ phiếu (đạt trên 50%) đồng thuận mới ban hành đưa vào thực hiện.
	3. Thông qua việc lựa chọn Đơn vị quản lý vận hành, doanh nghiệp bảo trì nhà chung cư;
	4. Thông qua báo cáo công tác quản lý vận hành, bảo trì và báo cáo tài chính của các đơn vị được giao thực hiện;
	5. Quyết định những nội dung khác có liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư.
	6. Mọi quyết định của Hội nghị nhà chung cư phải đảm bảo nguyên tắc theo đa số (trên 50% số người dự hội nghị) thông qua hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu và được xác lập bằng văn bản.

**Điều 7**. **Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu trong việc sử dụng nhà chung cư.**

1. Được quyền sử dụng diện tích thuộc phần sở hữu chung theo quy định tại điều 18 nội quy này;
2. Được quyền sở hữu đối với phần diện tích sàn căn hộ hoặc sàn phần diện tích khác trong nhà chung cư đã mua của Chủ đầu tư.
3. Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư;
4. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
5. Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng; đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý, vận hành, bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của nội quy này;
6. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư;
7. Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng nhà chung cư; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong nhà chung cư;
8. Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;
9. Thông báo các quy định nêu tại Bản nội quy này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư của mình;
10. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người sử dụng nhà chung cư khác bị hư hỏng do mình gây ra;
11. Việc cải tạo, sửa chữa căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư phải chấp hành các quy định của pháp luật và chính quyền địa phương về sửa chữa nhà chung cư và phải báo cho Ban quản trị hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư biết trước về kế hoạch thời gian sửa chữa, công khai hồ sơ sửa chữa để theo dõi;
12. Việc sửa chữa có gây tiếng ồn chỉ được thực hiện từ 8 giờ 00’ đến 11 giờ 00’ sáng; từ 13h30’ đến 16 giờ 30’ chiều, từ thứ hai đến thứ bẩy trong tuần;
13. Chủ sở hữu phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành biết đối với trường hợp cho thuê hoặc bán căn hộ, cho thuê hoặc bán phần diện tích khác thuộc quyền sở hữu của mình.

**Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng không phải là chủ sở hữu nhà chung cư.**

1. Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư khi được sự đồng ý của chủ sở hữu và được sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư;
2. Yêu cầu chủ sở hữu cung cấp và chấp hành Bản nội quy quản lý sử dụng và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư;
3. Tham dự Hội nghị nhà chung cư, biểu quyết những vấn đề thuộc thẩm quyền trong Hội nghị nhà chung cư với trường hợp được ủy quyền của chủ sở hữu;
4. Đóng góp chi phí vận hành nhà chung cư và chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
5. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư;
6. Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng nhà chung cư; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong nhà chung cư;
7. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người sử dụng nhà chung cư khác bị hư hỏng do mình gây ra.
8. ***Khách vãng lai***

 Khách vãng lai khi ra vào Chung cư Nam Xa La phải tuân thủ các quy định của bản quy chế này; Chủ sở hữu, Người sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư có khách lưu trú qua đêm phải đăng ký tạm trú cho khách theo quy định của pháp luật và thông báo thông tin cho Tổ bảo vệ hoặc Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

**MỤC III**

**TRÁCH NHIỆM QUYỀN HẠN** **CỦA BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ**

**Điều 9. Ban quản trị nhà chung cư**

1. Ban quản trị nhà chung cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số, đảm bảo tính dân chủ, công khai, minh bạch, chịu sự kiểm tra giám sát của chủ sở hữu, người sử dụng và các cơ quan chức năng có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Trường hợp tỷ lệ biểu quyết chỉ đạt 50% số thành viên thông qua thì Trưởng ban Quản trị là người quyết định sau cùng.
2. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản trị là 3 năm kể từ ngày UBND quận Hà Đông ra quyết định công nhận.

 3.Số lượng thành viên ban quản trị : **Gồm 05 người**

- Đại diện Chủ đầu tư : 02 thành viên (không qua bầu cử).

- Đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư : 03 thành viên, trong đó :

+ Đại diện tòa CT1 : 01 thành viên ;

+ Đại diện tòa CT2 : 01 thành viên ;

+ Đại diện chủ sở hữu diện tích khác : 01 thành viên

1. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị nhà chung cư.
	1. Chủ trì Hội nghị nhà chung cư, báo cáo Hội nghị nhà chung cư kết quả công tác quản lý sử dụng nhà chung cư trong thời gian giữa hai kỳ Hội nghị.
	2. Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc sử dụng nhà chung cư; kiểm tra đôn đốc chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thực hiện đúng bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư; tạo điều kiện để Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết.
	3. Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan tới việc quản lý sử dụng để phản ánh với Đơn vị quản lý vận hành, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết.
	4. Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ với Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và hợp đồng bảo trì với doanh nghiệp có tư cách pháp nhân phù hợp với nội dung công việc bảo; Theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư theo nội dung hợp đồng đã ký kết để quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý hợp đồng với Đơn vị quản lý vận hành, bảo trì nhà chung cư;
	5. Ủy quyền cho Đơn vị quản lý vận hành thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư.
	6. Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư do Đơn vị quản lý vận hành, doanh nghiệp bảo trì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị nhà chung cư.
	7. Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong nhà chung cư được giao quản lý;
	8. Định kỳ 6 tháng một lần, Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng nhà chung cư làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;
	9. Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao;
	10. Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị;
	11. Biểu quyết hoặc bỏ phiếu kín thông qua giá dịch vụ nhà chung cư.
	12. Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị.
	13. Quản lý lưu giữ và bảo quản bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư được bàn giao, để sử dụng, cung cấp cho đơn vị bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư khi có yêu cầu.
	14. Trong thời gian 15 ngày kể từ khi Hội nghị nhà chung cư bầu Ban quản trị, Ban quản trị có trách nhiệm đăng ký với UBND quận Hà Đông để được công nhận
	15. Trong thời gian 15 ngày kể từ ngày được UBND quận Hà Đông ra quyết định công nhận, Ban quản trị phải tổ chức họp bàn, phân công công việc từng thành viên phụ trách thông báo công khai để người dân biết liên hệ khi cần thiết.
	16. Tổ chức hội nghị nhà chung cư trước 25 ngày khi nhiệm kỳ của Ban quản trị hết hiệu lực
	17. Khi UBND quận Hà Đông chưa ra quyết định công nhận Ban quản trị mới thì Ban quản trị cũ có trách nhiệm tiếp tục điều hành cho đến khi có quyết định công nhận của UBND quận Hà Đông thì bàn giao lại.

**MỤC IV**

**TRÁCH NHIỆM QUYỀN HẠN CỦA ĐƠN VỊ**

**ĐƯỢC THUÊ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**

**Điều 10.** **Trách nhiệm và quyền hạn của đơn vị được thuê quản lý vận hành nhà chung cư.**

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư là đơn vị có năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp. Đơn vị này trực tiếp thực hiện một số hoặc toàn bộ các phần việc quản lý vận hành nhà chung cư;
2. Thực hiện cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo hợp đồng đã ký, chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn, tiêu chuẩn, quy phạm quy định;
3. Thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư. Quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của nhà chung cư; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
4. Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng nhà chung cư; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong nhà chung cư;
5. Ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư (nếu có phải báo Ban quản trị biết); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;
6. Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của nhà chung cư để thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư;
7. Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng nhà chung cư và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong nhà chung cư bị hư hỏng đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động được bình thường;
8. Thu phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng khi được Ban quản trị nhà chung cư uỷ quyền;
9. Phối hợp với Ban quản trị để đề nghị các cơ quan có liên quan ngừng cung cấp nước, cung cấp điện và các dịch vụ khác nếu chủ sở hữu hoặc người sử dụng nhà chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà chung cư và vi phạm các quy định trong sử dụng nhà chung cư mà không khắc phục;
10. Định kỳ 6 (sáu) tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành, thu chi tài chính nhà chung cư với Ban quản trị và người sử dụng. Phối hợp với Ban quản trị 6 tháng một lần lấy ý kiến của người sử dụng nhà chung cư về việc cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư;
11. Phối hợp với Ban quản trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư.

**MỤC V**

**TRÁCH NHIỆM QUYỀN HẠN CỦA CHỦ ĐẦU TƯ**

**Điều 11 .** **Trách nhiệm quyền hạn của Chủ đầu tư**

1. Lựa chọn và ký hợp đồng với Đơn vị có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành nhà chung cư (kể cả Đơn vị trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập. Đề xuất Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư để Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất thông qua;
2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
3. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định;
4. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong nhà chung cư cho người sử dụng nhà chung cư và Ban quản trị;
5. Bàn giao cho đơn vị được thuê quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong tòa nhà, hạ tầng kỹ thuật ngoài tòa nhà;
6. Bàn giao 01 bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư đối với phần sở hữu chung cho Ban quản trị nhà chung cư lưu giữ để sử dụng khi cần thiết;
7. Cử người tham gia Ban quản trị nhà chung cư đại diện cho quyền lợi của chủ đầu tư còn lại trong nhà chung cư.
8. Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định của pháp luật.

**MỤC VI**

**CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM** **TRONG SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

**Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng nhà chung cư**

1. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà chung cư;
2. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định;
3. Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an nhà chung cư (đặc biệt từ **11 giờ 00** đến **13 giờ 30**, từ **17 giờ 00’** giờ hôm trước đến **7 giờ 00** sáng hôm sau, ngày chủ nhật);
4. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; xả rác từ tầng trên xuống tầng dưới, bỏ rác (không bỏ rác vào hộc rác) để nước rác chảy ra sàn nhà, các đồ vật không phân hủy dược làm tắc ống thoát nước, phơi quần áo, chăn màn, ga gối đệm không đúng nơi quy định, gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung. Trong trường hợp xảy ra việc tắc các đường ống thì chi phí sửa chữa phát sinh sẽ tính cho chủ sử dụng có liên quan;
5. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư trái với quy định;
6. Tự phát tụ tập đông người gây mất an toàn an ninh trật tự của tòa nhà Chung cư;
7. Để xe, đỗ xe không đúng nơi quy định ;
8. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định;
9. Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng;
10. Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hoá dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác);
11. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaokê, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác);
12. Không sử dụng máy phát điện cá nhân, không sử dụng bếp than tổ ong ;
13. Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì nhà chung cư.

**MỤC VII**

**BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ** **CÁC KHOẢN PHÍ PHẢI ĐÓNG GÓP DÙNG CHO CÔNG TÁC BẢO TRÌ, QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**

**Điều 13. Kinh phí đóng góp để bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư**

1. Sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư cho công tác bảo trì theo quy định của quy chế quản lý nhà chung cư.
2. Trường hợp kinh phí thu được để bảo trì phần sở hữu chung không đủ thì huy động từ đóng góp của các chủ sở hữu tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu trong nhà chung cư. Khoản kinh phí nêu trên chỉ dùng trong việc bảo trì nhà chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành nhà chung cư và các mục đích khác.

**Điều 14.** Quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư

1. Sau khi Ban quản trị thành lập, chủ đầu tư chuyển giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị để quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về tài chính. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư được quản lý với hình thức đồng tài khoản (gồm Trưởng Ban Quản trị và 01 thành viên của Ban Quản trị). Số tiền lãi phát sinh trong mỗi kỳ do gửi tiền tại ngân hàng phải được bổ sung vào kinh phí bảo trì.
2. Việc lập dự toán chi phí, hợp đồng, nghiệm thu, thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng bảo trì được thực hiện theo các quy định của pháp luật về xây dựng và hợp đồng dân sự, có sự giám sát và phải được công khai cho cộng đồng sinh sống trong nhà chung cư biết.
3. Đơn vị Quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư phải lập sổ theo dõi thu chi đối với kinh phí bảo trì và phối hợp thực hiện kiểm tra việc quyết toán và quản lý thu chi theo quy định pháp luật về tài chính; công khai các khoản thu, chi kinh phí thực hiện việc bảo trì nhà chung cư với người sử dụng nhà chung cư tại Hội nghị nhà chung cư hàng năm.

**Điều 15. Kinh phí quản lý vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư**

1. Nguồn thu để vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư bao gồm:
	1. Nguồn thu dịch vụ hàng tháng từ các chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư.
	2. Nguồn thu được từ tài sản sở hữu chung nhà chung cư như: Cho thầu hoặc tổ chức trông giữ xe (xe đạp, xe cho người tàn tật và xe hai bánh) tại tầng hầm, quảng cáo, … thuộc phần sở hữu chung trong Nhà chung cư được hạch toán riêng và được bù đắp vào chi phí quản lý vận hành nhà chung cư.
2. Khoản chi để vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư nhà chung cư bao gồm:
	1. Chi phí thuê Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư: Điều khiển hoạt động của hệ thống trang thiết bị và nhân công thực hiện các dịch vụ cho nhà chung cư; các chi phí sử dụng năng lượng, nhiên liệu, vật liệu, duy tu bảo dưỡng thường xuyên và các chi phí khác để đảm bảo hoạt động của máy móc, thiết bị (như thang máy, máy phát điện, máy bơm nước và máy móc, thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung trong nhà chung cư.
	2. Thuê bảo vệ, vệ sinh tòa nhà, vận chuyển rác thải, phun thuốc diệt côn trùng.v.v.
	3. Tập huấn phòng cháy & chữa cháy hàng năm và các chi phí khác (nếu có)
3. Việc huy động kinh phí quản lý vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư theo nguyên tắc:
4. Tổng chi phí quản lý vận hành, sau khi trừ đi các khoản thu được từ phần sở hữu chung của tòa nhà, nếu phần kinh phí vận hành còn thiếu,được huy động từ các chủ sở hữu theo nguyên tắc đảm bảo tính đủ chi phí.Mức đóng góp kinh phí được tính theo tháng, phân bổ theo diện tích phần sở hữu riêng của từng chủ sở hữu và thu từ người sử dụng nhà chung cư mỗi quý một lần.
5. Chủ sở hữu và người sử dụng tự thỏa thuận trách nhiệm đóng góp kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư.
6. Các chi phí về sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước và các chi phí khác mà có hợp đồng riêng đối với từng người sử dụng nhà chung cư thì do người sử dụng trực tiếp chi trả với đơn vị cung cấp dịch vụ đó. Trường hợp sử dụng nước, điện mà không có hợp đồng riêng từng căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư thì người sử dụng chi trả theo khối lượng tiêu thụ, trong đó có cộng thêm phần hao hụt.
7. Các khoản thu chi phải được thông báo công khai 01 quý (03 tháng) một lần chậm nhất vào ngày 10 của quý sau liền kề.

**Điều 16. Nguyên tắc bảo trì nhà chung cư**

1. Chủ sở hữu có trách nhiệm bảo trì đối với phần sở hữu riêng của mình. Trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu muốn thực hiện việc bảo trì phần sở hữu riêng thì phải được chủ sở hữu đồng ý bằng văn bản. Chủ sở hữu có trách nhiệm đóng góp đầy đủ khoản kinh phí về bảo trì phần sở hữu chung theo quy định;
2. Việc bảo trì đối với phần sở hữu chung, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị sử dụng chung do Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng thực hiện và phải tuân thủ các chỉ dẫn của nhà thiết kế, chế tạo, quy trình, quy phạm do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành;
3. Việc bảo trì nhà chung cư phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường, cảnh quan, kiến trúc của nhà chung cư.

**MỤC VIII**

**XÁC ĐỊNH PHẦN SỞ HỮU RIÊNG,**

 **PHẦN SỞ HỮU CHUNG** **TRONG NHÀ CHUNG CƯ**

 **Điều 17 : Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư**

1. Phần diện tích bên trong căn hộ hoặc phần diện tích khác (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền) mà chủ đầu tư bán cho riêng cho từng chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư;
2. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư là các diện tích và hạng mục công trình không thuộc sở hữu riêng và sở hữu chung đã nêu tại Điều 3 của Quy chế này. Đó có thể là phần Chủ đầu tư giữ lại, chưa bán hoặc không bán tại các căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư hoặc khu thương mại, dịch vụ, phần diện tích tầng hầm B2.
3. Các thiết bị sử dụng riêng trong căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư, trong phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư.
4. Chủ sở hữu căn hộ và chủ sở hữu các phần diện tích khác trong nhà chung cư quy định tại khoản 1, khoản 2 điều này được gọi chung là các chủ sở hữu nhà chung cư.

**Điều 18 : Phần sở hữu chung trong nhà chung cư**

1. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm các hạng mục sau: Hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, đường thoát hiểm, hệ thống bể phốt, lối đi bộ, hệ thống ống xả rác, các hệ thống kỹ thuật bên trong hộp kỹ thuật (kể cả nằm trong căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư), phòng kỹ thuật tại các tầng, khu vực để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật và xe hai bánh) tại tầng hầm B1của nhà chung cư, hệ thống cấp điện, nước, thông tin liên lạc, thông gió, báo cháy, camera an ninh, phát thanh nhà chung cư, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa.
2. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó như Bể nước dự trữ sinh hoạt, đường đi nội bộ, cây xanh.

**MỤC IX**

**QUY ĐỊNH VẾ SỬA CHỮA CẢI TẠO, VẬN CHUYỂN ĐỒ ĐẠC VÀ LƯU THÔNG ĐẬU XE TẠI KHU VỰC GỦI /GIỮ XE**

**Điều 19: Sửa chữa, cải tạo căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư, phần diện tích khác và vận chuyển đồ đạc**

1.   Việc sửa chữa, cải tạo căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Chủ sở hữu căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư hoặc người được ủy quyền phải gửi Phiếu yêu cầu sửa chữa, cải tạo căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư và phần diện tích khác trong nhà chung cư đến Ban quản trị (hoặc Đơn vị quản lý vận hành được ủy quyền) trong thời gian ít nhất 01 tuần trước khi sửa chữa cải tạo và phần diện tích khác trong nhà chung cư; Nội dung Phiếu yêu cầu bao gồm: (i) các hạng mục sửa chữa, cải tạo, (ii) bản vẽ chi tiết các hạng mục nếu thay đổi so với nguyên trạng ban đầu của căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư và phần diện tích khác trong nhà chung cư và (iii) dự kiến thời khoảng gian sửa chữa, cải tạo. Việc sửa chữa, cải tạo chỉ được phép tiến hành sau khi có sự đồng ý bằng văn bản của Ban quản trị (hoặc Đơn vị quản lý vận hành được ủy quyền). Trong trường hợp thuê nhân công hoặc đơn vị khác thực hiện thì phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành/ Ban quản trị danh sách các cá nhân và đơn vị được thuê thực hiện việc sửa chữa, cải tạo và chịu trách nhiệm nếu xảy ra bất kỳ mất mát hay vi phạm Nội quy, Quy chế, Pháp luật từ đơn vị hoặc cá nhân đã thuê;
2. Việc sửa chữa, cải tạo căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư chỉ được thực hiện từ thứ 2 tới thứ 7 trong tuần. Sáng từ 7:30 tới 11:30  và chiều từ 13:30 tới 17:30;
3. Mặt ngoài căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư không được thay đổi về kết cấu, màu sơn, dán các loại keo nhựa màu hoặc phản quang trên khung cửa (mặt hướng ra ngoài) khác với tình trạng lúc được giao căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư;
4. Tháo gỡ hoặc hoặc sửa chữa làm thay đổi thiết kế vẻ bề ngoài của căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư khi không được phép;
5. Không được lắp đặt các tấm chắn cố định trên ban công hoặc sân thượng;
6. Phải tuân thủ điều lệ thi công xây dựng (do Ban quản trị hoặc Đơn vị quản lý vận hành được ủy quyền quy định) trong suốt thời gian cải tạo căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư; phải đóng cửa chính và cửa sổ, phủ, che chắn ở các ban công, sân phơi để chắn bụi và đảm bảo an toàn, trật tự, vệ sinh, không gây tiếng ồn cho các căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư khác và khu vực công cộng;
7. Không được thực hiện các công tác cải tạo, sửa chữa mà trực tiếp hoặc gián tiếp ảnh hưởng đến kết cấu, hoặc làm ảnh hưởng đến tính thống nhất, đồng bộ của Chung cư Nam Xa La;
8. Không được sử dụng máy hàn xì, vật liệu dễ gây ra hỏa hoạn. Khi buộc phải sử dụng thiết bị hàn để phục vụ cho việc đấu nối, lặp đặt máy điều hòa, phải được Đơn vị quản lý vận hành chấp thuận, và phải tuân thủ triệt để quy định PCCC;
9. Chủ sở hữu hoặc Người sử dụng căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư trước khi tiến hành sửa chữa, cải tạo căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư phải ký quỹ một khoản tiền (mức cụ thể do Ban quản trị quy định trong từng thời kỳ và không tính lãi suất) để làm đảm bảo cho các nghĩa vụ phát sinh do vi phạm trong quá trình sửa chữa, cải tạo căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư (nếu có). Khoản ký quỹ này sẽ được hoàn trả lại sau khi Ban quản trị (hoặc Đơn vị quản lý vận hành được ủy quyền) kiểm tra và xác nhận việc sửa chữa cải tạo đã được tiến hành đúng theo nội dung của Phiếu yêu cầu;
10. Thời gian vận chuyển ra/vào các nguyên vật liệu, xà bần, rác thải… phải tuân thủ khoản 2a và 2b Điều này;
11. Trường hợp cho thợ ở lại qua đêm trong Chung cư Nam Xa La phải được sự đồng ý của Đơn vị quản lý vận hành và thực hiện đăng ký tạm trú theo quy định tạị Điều 8 của Nội quy này.

2.   Việc vận chuyển đồ đạc vào căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư phải tuân theo quy định sau:

a)   Việc vận chuyển đồ đạc vào căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư chỉ được thực hiện sau 8:30 sáng và kết thúc trước 17:00;

b)   Chủ sở hữu hoặc Người sử dụng căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư trước khi tiến hành vận chuyển đồ đạc vào căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư phải đăng ký trước với Đơn vị quản lý vận hành để được xếp lịch vận chuyển nhằm tránh sử dụng quá tải thang máy trong những giờ cao điểm và bố trí bảo vệ giám sát;

c)   Chủ căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư hoặc Người sử dụng căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư trước khi tiến hành vận chuyển đồ đạc vào căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư phải ký quỹ một khoản tiền (mức cụ thể do Ban Quản trị quy định trong từng thời kỳ) để làm đảm bảo cho các nghĩa vụ phát sinh do vi phạm trong quá trình vận chuyển đồ đạc.

**Điều 20:** **Lưu thông và đậu xe tại Khu vực gửi/giữ xe**

1.   Cư dân được bố trí để xe đạp, xe máy tại khu vực gửi/giữ xe tại tầng hầm theo quy định trong Hợp đồng đã ký với Chủ đầu tư. Riêng xe ô tô cư dân phải đăng ký với chủ đầu tư để được hướng dẫn sử dụng dịch vụ trông giữ xe này;

2.   Cư dân và khách gửi xe phải tuân thủ và thực hiện nghiêm túc các quy định dưới đây:

1. Chấp hành đúng Nội quy bãi giữ xe;
2. Đỗ/đậu xe đúng nơi quy định;
3. Lấy/trả thẻ xe khi gửi/lấy xe;
4. Giảm tốc độ và tuân thủ nghiêm túc các bảng hướng dẫn và/hoặc chỉ dẫn của nhân viên bảo vệ khi ra vào tầng hầm;
5. Đảm bảo an toàn chiều cao của xe khi ra/vào tầng hầm;
6. Nghiêm cấm để bất kỳ đồ vật nào khác (bao gồm cả các vật dễ gây cháy/nổ và không gây cháy/nổ) tại khu vực để/đậu xe; đậu xe bừa bãi hay đậu xe tại bất kỳ khu vực nào khác của các công trình công cộng không được quy định làm nơi để xe;
7. Không nổ máy xe không tải trong hầm xe;
8. Không làm mất vệ sinh, gây ồn ào, mất trật tự trong chỗ đậu xe dưới bất kỳ hình thức nào (rửa xe, sửa xe….) hoặc tại các khu vực công cộng;
9. Cư dân phải đảm bảo rằng các loại xe mà mình điều khiển là có nguồn gốc hợp pháp, không có nguy cơ cháy nổ trong khu vực đậu xe của Chung cư Nam Xa La. Nếu thiệt hại xảy ra bởi các loại xe của cư dân thì cư dân chịu trách nhiệm về việc để xảy ra thiệt hại đó. Khi xe ra/vào, nếu va quệt xe khác hoặc làm hư hỏng đến những công trình công cộng gây thiệt hại thì chủ phương tiện phải bồi thường tùy theo từng trường hợp;
10. Nhân viên giữ xe và Ban quản lý không chịu trách nhiệm với bất kỳ khiếu nại nào đối với các trường hợp không thực hiện đúng các quy định nêu trên;
11. Không sử dụng chỗ đậu xe váo các mục đích khác.

**MỤC X**

**XỬ LÍ VI PHẠM VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

 **Điều 21 : Xử lý vi phạm**

1. Xử lý các hành vi vi phạm nội quy này được thực hiện theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm trong quản lý sử dụng nhà;
2. Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái các quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư thì tùy mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự. Người có hành vi vi phạm nếu gây thiệt hại về vật chất phải bồi thường.

**Điều 22:** **Tổ chức thực hiện**

1. Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm thông báo, phổ biến bản nội quy này đến tất cả chủ sở hữu, người sử dụng, chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm chấp hành nghiêm chỉnh các quy định trong bản nội quy này;
2. Bản nội quy này được sửa đổi bổ sung thêm các điều khoản khi quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư có sự thay đổi hoặc Hội nghị nhà chung cư có sự thống nhất bổ sung thêm một số quy định nhằm thực hiện việc quản lý nhà chung cư được tốt hơn;

3. Những điều liên quan đến quyền hạn và trách nhiệm khác của chủ sở hữu, người sử dụng, chủ đầu tư, ban quản trị, các tổ chức cá nhân có liên quan đến nhà chung cư chưa được quy định trong bản Nội quy này sẽ được thực hiện theo các văn bản pháp luật hiện hành.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **TM. HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ TRƯỞNG BAN QUẢN TRỊ** |