**DỰ THẢO**

**NỘI QUY** **NHÀ CHUNG CƯ BCONS SUỐI TIÊN**

* *Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 do Quốc Hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ký ban hành ngày 27/11/2023 (sau đây gọi tắt là “Luật nhà ở”);*
* *Căn cứ* *Thông tư số 05/2024/TT-BXD do BXD ký ngày 31/07/2024 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư (sau đây gọi tắt là “Thông tư 05”);*

Ban Tổ chức Hội nghị Nhà Chung cư **Bcons Suối Tiên**, kính trình Hội nghị thông qua Nội quy sử dụng chung cư **Bcons Suối Tiên** như sau:

1. **ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU/NGƯỜI SỬ DỤNG CĂN HỘ /SHOPHOUSE.**
2. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị Nhà Chung cư;
3. Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng;
4. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn phí quản lý vận hành Nhà Chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán và các Phụ lục hợp đồng mua bán, phù hợp với quy định của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;
5. Có trách nhiệm phải thông báo cho Ban Quản trị Nhà Chung cư về việc cho người khác thuê lại đối với một phần hoặc toàn bộ diện tích căn hộ/Shophouse;
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 quản lý 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. Tuân thủ việc đăng ký kinh doanh theo đúng quy định pháp luật đối với các căn **Shophouse;**
10. Thông báo các quy định nêu tại bản nội quy này cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình;
11. 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 tòa Nhà Chung cư khác bị hư hỏng do mình gây ra;

Phải khôi phục nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc riêng của người khác trong tòa chung cư, nếu các phần đó bị hư hỏng do mình gây ra.

1. Thực hiện nếp sống văn minh, văn hóa, lịch sự và tôn trọng những người xung quanh;
2. Tự chịu trách nhiệm đối với căn hộ/Shophouse, cũng như đối với phần diện tích thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định pháp luật; các loại bảo hiểm khác theo quyết định của Hội nghị Nhà Chung cư phù hợp với các quy định về an toàn, an ninh của nội quy quản lý và sử dụng căn hộ chung cư; bảo hiểm mọi rủi ro về tài sản cho căn hộ/bảo hiểm trách nhiệm dân sự (nếu cần thiết) và chịu trách nhiệm thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản chi phí bảo hiểm này;

Chủ sở hữu phải tự chịu trách nhiệm về căn hộ/Shophouse của mình và phần diện tích thuộc quyền sử dụng hợp pháp. Cần mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật; các loại bảo hiểm khác theo quyết định của Hội nghị Nhà Chung cư, phù hợp với quy định về an toàn và an ninh trong nội quy quản lý và sử dụng căn hộ chung cư. Đồng thời, nếu cần thiết, cần mua bảo hiểm mọi rủi ro về tài sản cho căn hộ hoặc bảo hiểm trách nhiệm dân sự, và phải thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản chi phí bảo hiểm này.

1. Thông báo cho Ban Quản lý vận hành chung cư về thay đổi (tăng/giảm) số lượng các thành viên sống trong cùng một căn hộ.
2. **ĐỐI VỚI KHÁCH ĐẾN THĂM**
3. Nghiêm chỉnh chấp hành các quy định của Nhà Chung cư (“**NCC**”) và tuân theo sự hướng dẫn của Ban Quản lý vận hành Nhà Chung cư (“**BQL**”) và nhân viên bảo vệ NCC;
4. Khách đến liên hệ hay thăm viếng hộ gia đình sống trong NCC phải xuất trình giấy tờ tùy thân (CMND/CCCD, hộ chiếu…) và tuân thủ theo hướng dẫn của nhân viên Bảo vệ NCC tại tầng trệt. Quý khách chỉ được lên căn hộ khi chủ hộ xác nhận đón khách và xuống tầng trệt để đưa khách lên căn hộ. Trong trường hợp chủ hộ không thể trực tiếp đón khách, vui lòng liên hệ Văn phòng BQL hoặc nhân viên bảo vệ để được hướng dẫn them;
5. Dừng, đỗ xe đúng nơi quy định, không bấm còi trong nhà xe;
6. Cấm xả rác, vứt tàn thuốc, phóng uế, khạc nhổ bừa bãi tại lô gia, ban công hoặc các khu vực công cộng gây ô nhiễm môi trường như: hành lang, cầu thang bộ thoát hiểm, phòng kỹ thuật, công viên, buồng thang máy, phòng rác … và gây ồn ào làm mất an ninh trật tự NCC.
7. **SỬ DỤNG CĂN HỘ/SHOPHOUSE**

**Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng NCC**

1. Sử dụng Căn hộ/Shophouse sai mục đích, công năng sử dụng;
2. Lắp đặt ăng ten hoặc các thiết bị thu phát tín hiệu khác mà không được sự chấp thuận của Ban Quản trị Nhà Chung cư;
3. Sử dụng máy phát điện cá nhân;
4. Để những mùi bất thường, khó chịu, hôi thối phát ra hoặc lan tỏa từ căn hộ có thể làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường chung trong Nhà Chung cư hay có thể làm ảnh hưởng đến các chủ căn hộ và các cư dân khác;
5. Bỏ rác, các đồ vật không phân hủy được hoặc không tiêu, dễ gây nghẹt đường ống thoát nước như bịch nylon, tóc… xuống cống thoát nước, bồn cầu, bồn rửa mặt… làm tắc nghẽn hệ thống thoát nước chung của Nhà Chung cư và làm ảnh hưởng đến sự hoạt động của các công trình tiện ích chung;

Vứt rác, các vật dụng khó phân hủy hoặc dễ gây tắc nghẽn như túi nylon, tóc,... xuống cống thoát nước, bồn cầu, bồn rửa mặt,... làm tắc hệ thống thoát nước chung của tòa nhà và ảnh hưởng đến hoạt động của các tiện ích chung.

1. Bỏ rác không đúng chỗ và thời gian quy định; không phân loại rác (nếu có);
2. Sử dụng các chất tẩy rửa có hàm lượng axít cao dễ gây mục và thấm nền căn hộ;
3. Đốt vàng mã hoặc các vật dụng khác trong Căn hộ/Shophouse;
4. Bố trí, sắp xếp vật tư, hàng hóa , phương tiện giao thông và các vật dụng khác cản trở lối thoát nạn;
5. Tháo, gỡ hoặc làm hư/ hỏng, làm mất tác dụng phương tiện chiếu sáng sự cố, chỉ dẫn thoát nạn, sơ đồ chỉ dẫn, biển báo, biển chỉ dẫn về PCCC trên lối thoát nạn;
6. Làm hư/ hỏng, sử dụng không đúng mục đích trang thiết bị PCCC của nhà chung cư;
7. Khóa, chèn, chặn cửa thoát nạn; không duy trì việc bảo vệ chống khói cho nhà, công trình theo quy định của pháp luật; làm mất tác dụng của lối, đường thoát nạn;
8. Không được ném tàn thuốc, tưới cây ngoài ban công hoặc lắp đặt hệ thống tưới cây tự động ra ngoài ban công làm ảnh hưởng đến sinh hoạt chung của cư dân và nhà chung cư. Không được làm rơi/ ném các loại đồ vật từ ban công, cửa số căn hộ xuống đất gây nguy hiểm cho người khác.
9. **BẢO QUẢN TÀI SẢN CÔNG CỘNG**
10. Cấm quảng cáo, viết, vẽ trái quy định phía mặt ngoài căn hộ hoặc tại các khu vực công cộng của NCC. Không được thay đổi thiết kế, kết cấu của phần sở hữu riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ và cơi nới diện tích dưới mọi hình thức);
11. Cấm sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng trái với mục đích quy định;
12. Cấm tháo dỡ, di dời hoặc làm hư hỏng các trang thiết bị kỹ thuật đã lắp đặt tại NCC nhằm phục vụ tiện ích chung gồm: Thang máy, hệ thống PCCC, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống khí đốt, hệ thống camera, hệ thống điện thoại, khuyếch đại sóng điện thoại, cáp truyền hình, hệ thống xử lý nước thải và các biển báo. Mọi việc sửa chữa các hạng mục công cộng phải được sự đồng ý của Đơn vị Quản lý NCC;
13. Cấm người không có trách nhiệm mở cửa các gaine kỹ thuật (điện, nước, PCCC, khí đốt, cáp quang điện thoại, internet và cáp truyền hình, …v..v..);
14. Cấm sử dụng các ổ cắm điện nơi công cộng phục vụ sinh hoạt cho cá nhân;
15. Không bỏ vào toilet những đồ vật khó phân hủy có thể làm tắc nghẽn các đường ống thoát nước;
16. Người nào gây ra mất mát hoặc hư hỏng tài sản công cộng phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại hoặc bị xử lý theo quy định pháp luật nếu cố ý phá hoại.
17. **THI CÔNG SỬA CHỮA CĂN HỘ/SHOPHOUSE**
18. Trong trường hợp muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết nào của **Căn hộ/Shophouse** liên quan đến thiết kế, kiến trúc, kết cấu (gọi tắt là sửa chữa). Chủ Sở hữu phải có đơn đề nghị sửa chữa (ít nhất là 07 ngày làm việc trước khi tiến hành) và phải được chấp thuận bằng văn bản của Chủ Đầu tư/BQL vận hành Nhà Chung cư. Đơn đề nghị sửa chữa phải thể hiện nội dung các hạng mục cần sửa chữa, thời gian sửa chữa và đơn vị thi công (nếu có);
19. Thời gian thi công sửa chữa Căn hộ/Shophouse là sáng từ 08:30 đến 12:00, chiều từ 13:30 đến 17:00 từ thứ 2 đến thứ 7. Chủ nhật và các ngày lễ, tết không được thi công;
20. Không tự ý thay đổi các thiết bị hệ thống điện, cấp thoát nước, PCCC, khí đốt đã được lắp đặt sẵn trong căn hộ;
21. Không được tự ý thay đổi kết cấu và kiến trúc mặt ngoài của **Căn hộ/Shophouse**;
22. Không được đập phá vách tường hoặc phá dỡ gạch lót nền toilet và gạch nền ban công.
23. Không được thông vách giữa hai căn hộ liền kề nhau;
24. Không được thay đổi kiểu mẫu, màu sơn cửa đi chính vào căn hộ và các cửa khác (cửa sổ, cửa đi ban công);
25. Không được thay đổi vách mặt ngoài **Căn hộ/Shophouse**, màu sơn mặt tường ngoài của **Căn hộ/Shophouse** và lan can ban công;
26. Không được sử dụng máy hàn xì, vật liệu dễ gây ra hỏa hoạn. Trường hợp cần phải sử dụng máy hàn xì, vật liệu dễ gây ra hỏa hoạn trong quá trình sửa chữa thì phải được BQL Nhà Chung cư chấp nhận và phải tuân thủ triệt để quy định về phòng cháy chữa cháy;
27. Chủ Sở hữu trước khi vận chuyển ra/vào nguyên vật liệu, xà bần, đồ dùng trong căn hộ (gọi tắt là vận chuyển) phải đăng ký trước với BQL để được xếp lịch vận chuyển nhằm tránh sử dụng quá tải thang máy trong giờ cao điểm và bố trí bảo vệ giám sát;
28. Chủ Sở hữu trước khi tiến hành thi công sửa chữa **Căn hộ/Shophouse** phải đặt cọc một khoản tiền để đảm bảo các nghĩa vụ phát sinh do gây hư hỏng, thiệt hại cho chủ sở hữu khác/hạng mục sở hữu chung Nhà Chung cư trong quá trình thi công sửa chữa (nếu có). Số tiền đặt cọc không tính lãi suất và sẽ được hoàn trả cho Chủ Sở hữu sau khi hoàn tất thi công sửa chữa. Trường hợp gây hư hỏng, thiệt hại cho Chủ Sở hữu khác/các hạng mục sở hữu chung Nhà Chung cư trong quá trình thi công sửa chữa thì tiền đặt cọc sẽ dùng để thanh toán cho các thiệt hại, hư hỏng thực tế phát sinh. Trường hợp tiền đặt cọc không đủ để thanh toán cho các thiệt hại, hư hỏng phát sinh thì Chủ Sở hữu có nghĩa vụ phải thanh toán số tiền vượt quá đó.
29. **QUY ĐỊNH VỀ TIỀN ĐẶT CỌC THI CÔNG SỬA CHỮA** **CĂN HỘ/ SHOPHOUSE**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Mô tả chi tiết** | **ĐVT** | **Đơn giá (VNĐ)** | **Ghi chú** |
| 1 | Tiền ký quỹ thi công Căn hộ/Shophouse | Căn | 3.000.000 đồng đối với các sửa chữa nhỏ | Phí đặt cọc cho 01 lần thi công sau khi hồ sơ đã được duyệt. |
| 10.000.000 đồng đối với các sửa chữa lớn |

1. Mọi việc sửa chữa căn hộ hay lắp đặt thêm các thiết bị có ảnh hưởng đến mỹ quan và kết cấu của căn hộ đều phải được thông báo và chỉ tiến hành khi nhận được sự chấp thuận của BQL. Đồng thời, việc sửa chữa phải tuân thủ theo đúng sự hướng dẫn của BQL cũng như nội quy chung;
2. Trong mọi trường hợp dẫn tới vi phạm, Chủ Sở hữu phải bồi thường chi phí thực tế cho việc sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng ban đầu của căn hộ, Nhà Chung cư;
3. Trong trường hợp cần thiết, BQL NCC có thể cử người tham gia giám sát việc sửa chữa.
4. **VẬT NUÔI, THÚ CƯNG**
5. Cấm nuôi gia súc, gia cầm, chó, mèo, vật cảnh trong khu vực Chung cư (kể cả khu vực sử dụng chung và riêng của từng căn hộ).
6. Cấm thả rông hoặc dắt chó, mèo, vật nuôi, vật cảnh trong khu vực Chung cư
7. **BẢO VỆ AN NINH TRẬT TỰ**
8. Mọi trường hợp vận chuyển tài sản ra khỏi NCC bắt buộc phải có chủ hộ căn hộ xác nhận, khai báo cho Ban Quản lý và bảo vệ ghi sổ trực theo dõi. Không giải quyết bất cứ trường hợp nào mà không có sự xác nhận và khai báo của chủ hộ;
9. Cấm gây gổ đánh nhau, gây tiếng ồn, tụ tập đông người làm ảnh hưởng đến an ninh trật tự tại NCC;
10. Cấm kinh doanh dịch vụ gây ồn ào, ô nhiễm môi trường và vi phạm pháp luật như nhà hàng, karaoke, vũ trường, cờ bạc, mại dâm, ma túy, hành nghề mê tín dị đoan, tàng trữ hàng lậu, sửa chữa xe máy, ôtô, lò mổ gia súc, gia cầm, v...v...;
11. Cấm mua, bán, tàng trữ, tổ chức, sử dụng trái phép chất kích thích, chất ma túy tại **Căn hộ/Shophouse** và các khu vực khác trong Nhà Chung cư;
12. Cấm kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hóa dễ gây cháy nổ như kinh doanh hàn điện, gió đá, khí đốt, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác;
13. Cấm mở nguồn âm thanh quá lớn hoặc gây tiếng ồn ào làm khó chịu và quấy rầy những cư dân khác;
14. Cấm tụ tập ăn uống gây ồn ào ở nơi công cộng như hành lang, vỉa hè, thang bộ và sân vườn;
15. Cấm đi lại, sinh hoạt trên sân thượng NCC (ngoại trừ trường hợp đặc biệt có sự đồng ý của BQL NCC). Cư dân không được sử dụng sân thượng vào mục đích riêng;
16. Trường hợp khách thuê căn hộ hoặc tạm trú dài ngày hoặc khách ở lại qua đêm phải khai báo cho BQL hoặc bảo vệ NCC để hướng dẫn làm thủ tục đăng ký “tạm trú” với chính quyền địa phương theo quy định của Pháp luật;
17. Không được mang vũ khí, hung khí, các chất dễ gây cháy, nổ, các chất độc hại vào NCC;
18. Quý cư dân và khách hàng sử dụng các dịch vụ tiện ích như hồ bơi, khu vui chơi, ... phải tuân thủ đúng nội quy chung;
19. Cấm dùng nước của khu vực công cộng vào mục đích cá nhân (như rửa xe…);
20. Các hành vi nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.
21. **AN TOÀN PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY**
22. Các hộ gia đình kể cả khách viếng thăm phải có nghĩa vụ tuân thủ luật PCCC;
23. Phải kiểm tra khóa nước và tắt nguồn phát nhiệt (bếp, lò viba, bàn ủi điện, phích nước…v..v..) trước khi ra khỏi căn hộ. Khi đi vắng dài ngày nên ngắt cầu dao điện, tắt bếp, khóa van khí đốt và khóa van nước;
24. Không dùng dây điện cắm trực tiếp vào ổ cắm;
25. Không để vật dụng gần cầu dao, bảng điện và đường dây dẫn điện;
26. Không để các chướng ngại vật trên các lối đi lại và cầu thang thoát hiểm;
27. Phương tiện dụng cụ chữa cháy phải để nơi dễ thấy, dễ lấy và không ai được sử dụng vào việc khác;
28. Cấm sử dụng nguồn phát nhiệt và hút thuốc lá tại gần khu vực nhà để xe và trong thang máy;
29. Cấm tàng trữ vật liệu dễ cháy nổ như xăng, dầu, hóa chất gây cháy trong căn hộ và tại các khu vực công cộng như nhà để xe, cầu thang bộ thoát hiểm,...;
30. Cấm câu, mắc, sử dụng điện tùy tiện hoặc sử dụng điện quá tải;
31. Cấm đốt vàng mã, cúng, đốt nhang đèn tại nhà để xe, hành lang và thang bộ thoát hiểm. Chỉ được đốt tiền vàng mã, giấy trong khu vực được quy định;
32. Cấm thải tàn thuốc lá qua cửa sổ, ban công, lô gia và cầu thang bộ thoát hiểm;
33. Cấm nấu nướng tại khu vực hành lang căn hộ và cầu thang bộ thoát hiểm;
34. Khi cần cô lập hệ thống báo cháy tự động để sửa chữa căn hộ (như sơn lại tường, trần nhà…v..v..) thì phải báo trước cho nhân viên kỹ thuật hoặc bảo vệ NCC ít nhất một ngày và sau khi hoàn tất việc sửa chữa thì phải báo lại cho BQL NCC để khôi phục lại hoạt động của hệ thống báo cháy;
35. Tham gia đầy đủ các chương trình huấn luyện, diễn tập PCCC tại Chung cư.
36. Các hộ dân tích cực thực hiện đúng nội quy về PCCC. Nếu ai vi phạm nội quy sẽ tùy mức độ mà xử lý theo quy định của Pháp luật;
37. BQL NCC và các chủ hộ có trách nhiệm phổ biến nội quy này đến các thành viên trong các hộ dân cũng như khách viếng thăm và trọ lại tại NCC.
38. Các hành vi vi phạm quy định về an toàn PCCC sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy tố trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật tùy theo mức độ vi phạm.
39. Cấm kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hóa dễ gây cháy nổ như kinh doanh hàn điện, gió đá, khí đốt, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác.
40. Cấm đưa xe đạp điện, xe máy điện lên căn hộ để cất giữ hoặc nạp sạc điện.
41. **VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VÀ CẢNH QUAN NCC**
42. Cấm xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; thải rác vào các đường ống dẫn và/hoặc thoát nước gây ra tắc nghẽn đường dẫn hoặc thoát nước NCC và căn hộ;
43. Rác thải căn hộ phải được bỏ vào bao và cột chặt trước khi cho vào thùng rác tại phòng rác mỗi tầng và tuân theo hướng dẫn sử dụng đặt trong phòng rác. Không bỏ rác có kích thước lớn hoặc cồng kềnh (vượt quá 300x300x500). Chủ Sở hữu căn hộ có trách nhiệm hướng dẫn cho người thân, khách đến thăm viếng việc thực hiện đúng nội quy sử dụng phòng rác;
44. Cấm bỏ rác thải xây dựng hoặc đồ đạc vật dụng không sử dụng (thạch cao, gỗ, thùng, hộp bao bì, gạch đá, cát, xi măng, giường tủ, kệ, cây trồng,...) trong phòng rác, trên lối đi hoặc khu công cộng. Những đồ đạc để, vứt bỏ như vậy được coi là vô chủ và sẽ được BQL NCC xử lý, chi phí phát sinh để xử lý đối với cư dân có liên quan phải có trách nhiệm thanh toán;
45. Không được để giày dép, kệ giày dép, xe đạp trẻ em, vật dụng gia đình, tài sản riêng ở hành lang, thang bộ hoặc những nơi công cộng thuộc phần sở hữu chung;
46. Cấm vứt tàn thuốc, tiểu tiện bừa bãi tại các khu công cộng gây ô nhiễm môi trường như hành lang, thang bộ thoát hiểm, phòng kỹ thuật, sân vườn, buồng thang máy và phòng rác;
47. Cấm thải rác qua cửa sổ, ban công, lô gia và cầu thang bộ thoát hiểm;
48. Không được sử dụng nhà vệ sinh dành cho khu vực kinh doanh tầng trệt;
49. Cấm vào thang máy ăn uống làm dơ bẩn buồng thang máy;
50. Không phơi quần áo, chăn, màn và treo vật dụng cá nhân,... trên sân thượng, logia, bên ngoài cửa sổ hay cửa ra vào hoặc cầu thang, hoặc tại các khu vực sử dụng chung mà không được quy định cụ thể là chỗ để dùng cho mục đích này;
51. Cấm treo các chậu kiểng, bảng hiệu quảng cáo, dàn nóng máy lạnh, lưới che tấm bạt, khung sắt, dàn ăng ten và dàn phơi đồ, hệ thống tưới cây tự động,... phía ngoài lan can của ban công làm mất mỹ quan NCC và có thể gây nguy hiểm cho người bên dưới;
52. Cấm treo tranh ảnh, áp phích quảng cáo và bảng hiệu,... phía vách ngoài căn hộ và khu hành lang, thang máy và cầu thang bộ;
53. Không được thay đổi cửa sổ, cửa đi ban công, màu sơn lan can ban công và màu sơn vách ngoài căn hộ. Không được viết, vẽ bậy lên tường hành lang hoặc các khu vực công cộng khác;
54. Không được đặt, dựng hàng rào, treo mành hoặc bất kỳ vật dụng nào khác hoặc xây thêm trên logia, hành lang, những khu vực xung quanh căn hộ. BQL NCC có thể xem xét chấp thuận các hành vi này nếu chúng không làm ảnh hưởng đến mỹ quan của Nhà Chung cư và không làm ảnh hưởng đến tầm nhìn, sinh hoạt của cư dân khác.
55. **SỬ DỤNG THANG MÁY VÀ THANG BỘ THOÁT HIỂM**
56. Không được vận chuyển người và vật dụng quá tải trọng quy định của thang máy. Không được vận chuyển hàng hóa bằng thang khách;
57. Không để trẻ em và người khuyết tật vào thang máy một mình;
58. Không vận chuyển nhiều hàng hóa, vật liệu trang trí nội thất vào giờ cao điểm làm kẹt thang máy (buổi sáng từ 6h30 đến 8h00, buổi chiều từ 16h00 đến 18h00);
59. Phải hết sức cẩn thận khi vận chuyển hàng hóa cồng kềnh, dơ bẩn trong thang máy và khu vực sở hữu chung gây trầy xước, hư hỏng, dơ bẩn thang máy và đường nội bộ. Trường hợp trầy xước, dơ bẩn, hư hỏng phải bồi thường hoặc khôi phục nguyên trạng. Cấm xả rác, phóng uế, khạc nhổ trong thang máy và cầu thang bộ thoát hiểm;
60. Phải giữ gìn trật tự, văn minh, không được làm ồn, chen lấn xô đẩy hay tranh giành khi đi thang máy;
61. Không cho trẻ con đùa giỡn trong thang máy và khu vực lân cận thang máy tại tầng trệt Khu thương mại;
62. Bất kỳ vật dụng nào làm tắc nghẽn hành lang và lối thang bộ thoát hiểm phải được dọn ngay tránh ảnh hưởng đến an toàn PCCC của NCC. Nếu bất kỳ Quý cư dân nào cố tình làm sai, BQL sẽ tiến hành lập biên bản vi phạm xử lý theo nội quy nhà chung cư, đồng thời vận chuyển tất cả vật dụng của Quý cư dân ra ngoài sau khi thông báo trước 01 (một) ngày và không chịu trách nhiệm đền bù cho những mất mát này;
63. Không được sử dụng thang máy khi cơ thể còn ướt, chưa thay đồ khô sau khi sử dụng dịch vụ hồ bơi.
64. **NỘI QUY ĐẬU XE**

Để tạo điều kiện thuận lợi và đảm bảo công việc giữ xe cho cư dân và khách hàng được an toàn, an ninh trật tự, yêu cầu các cư dân và khách hàng phải thực hiện nghiêm chỉnh các nội dung như sau:

1. Nhận thẻ xe theo đúng quy định của Chung cư (thẻ xe tháng, thẻ xe vãng lai, …);
2. Các phương tiện giao thông như: ô tô, xe máy, xe đạp phải để đúng nơi quy định và theo các bảng chỉ dẫn cũng như sự hướng dẫn của nhân viên trực tại nhà xe Chung cư;
3. Nhân viên nhà xe sẽ không tiếp nhận các phương tiện giao thông trong các trường hợp xe không có biển số xe, xe bị hư hỏng nặng, xe có nguồn gốc không hợp lệ …;
4. Cấm hút thuốc lá, sử dụng các chất kích thích, xả rác bừa bãi, phóng uế, tổ chức ăn nhậu vui chơi hoặc cờ bạc, chen lấn gây mất trật tự trong nhà xe;
5. Kiểm tra xe trước khi lấy xe, xuất trình thẻ xe khi ra vào Chung cư, nhân viên nhà xe sẽ không cho phép bất kỳ xe nào không có vé hợp lệ được ra vào nhà xe Chung cư;
6. Phải điều khiển xe ở tốc độ chậm (không quá 5km/h) và quan sát mọi biển cảnh báo trong nhà xe;
7. Đối với xe gửi hàng tháng, phải thanh toán phí giữ xe đầy đủ và đúng thời hạn, mọi thay đổi về biển số xe, màu sơn hoặc công năng của xe chủ phương tiện phải thông báo bằng văn bản với Ban Quản lý chung cư;
8. Nhân viên nhà xe không chịu trách nhiệm về tài sản trên xe: mũ bảo hiểm, túi xách, nón,… Đối với xe ô tô chủ xe/người điều khiển phương tiện phải khóa cửa xe trước khi rời khỏi nhà xe. Nhân viên nhà xe và Ban Quản lý chung cư không chịu trách nhiệm nếu có sự mất mát tài sản bên trong xe;
9. Chủ xe phải chịu trách nhiệm bồi thường các hư hại đối với Chung cư (tài sản của cư dân và khách trong chung cư) do sự bất cẩn hoặc sơ suất của tài xế mình gây ra;
10. Không được rửa xe trong tầng để xe, tài xế xe không được ngủ qua đêm tại tầng để xe và tuyệt đối tuân thủ Nội quy Chung cư;
11. Ban Quản lý Chung cư và nhân viên giữ xe sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ trường hợp mất mát nào phát sinh tại nhà xe mà không có thẻ giữ xe;
12. Khi mất thẻ xe, chủ phương tiện/người gửi xe lập tức báo cho nhân viên giữ xe và Ban Quản lý Nhà Chung cư; xuất trình giấy đăng ký xe và CMND/CCCD/ Hộ chiếu để nhân viên giữ xe lập “Biên bản mất thẻ xe” và báo cáo cho Ban Quản lý cấp lại thẻ mới (chi phí cấp lại thẻ do chủ phương tiện chịu);
13. Cư dân/khách hàng vi phạm nội quy nhà xe này, BQL có quyền từ chối nhận giữ xe để đảm bảo an toàn về tài sản của tòa nhà và cư dân khác.
14. **QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CÁ NHÂN, TỔ CHỨC BÊN NGOÀI LÀM DỊCH VỤ**
15. Không được dẫn khách tham quan các căn hộ khi chưa được sự chấp thuận từ BQL;
16. Muốn vào căn hộ phải được chủ hộ xác nhận tiếp khách hàng;
17. Cấm rải tờ rơi, bướm quảng cáo...v…v... trong NCC;
18. Các cá nhân, tổ chức thuê mặt bằng tại NCC phải đóng phí quản lý, và các khoản phí khác theo quy định.
19. **THANH TOÁN CÁC KHOẢN PHÍ**
20. Quỹ bảo trì phần sở hữu chung được đóng góp và sử dụng theo quy định pháp luật.
21. Các hộ dân phải thanh toán chi phí dịch vụ tiện ích công cộng cho BQL NCC từ ngày 05 đến ngày cuối tháng cụ thể như sau:

* Tiền sử dụng nước sinh hoạt (thời gian chốt chỉ số nước từ ngày 28 đến ngày 27 hàng tháng);
* Phí quản lý vận hành (bao gồm tiền điện công cộng, thang máy, chiếu sáng hành lang, an ninh, bảo vệ và vệ sinh công cộng, …);
* Phí gửi xe tại NCC (nếu có);
* Các chi phí sử dụng điện, điện thoại, internet, truyền hình và các dịch vụ khác của từng căn hộ không tính trong giá dịch vụ Nhà Chung cư, mà do người sử dụng căn hộ trực tiếp chi trả với đơn vị cung cấp dịch vụ đó.

1. Ban Quản lý sẽ gửi thông báo nhắc phí lần 1 sau 07 ngày và nhắc phí lần 2 sau 14 ngày kể từ ngày phát hành thông báo. Sau thời hạn trên, nếu Chủ Sở hữu **Căn hộ/Shophouse** vẫn không đóng phí mà không có lý do chính đáng, Ban Quản lý có quyền: Tạm ngưng cung cấp dịch vụ quản lý cho đến khi **Căn hộ/Shophouse** và/hoặc Người cư ngụ khác thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn. Ban Quản lý sẽ gửi thông báo đến cho Chủ sở hữu **Căn hộ/Shophouse** trước khi bắt đầu ngừng cung cấp các dịch vụ cơ bản và dịch vụ quản lý.
2. **PHÍ ĐẶT CỌC KHI SỬ DỤNG TIỆN ÍCH CÔNG CỘNG**
3. Khi Cư dân có nhu cầu sử dụng phòng sinh hoạt cộng đồng vào mục đích riêng thì phải đăng ký sử dụng trước với BQL, đồng thời đóng một khoản tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc hoàn trả phòng sinh hoạt cộng đồng theo đúng hiện trạng trước khi sử dụng. Số tiền đặt cọc này không tính lãi suất và sẽ được trả lại ngay sau khi phòng sinh hoạt cộng đồng được hoàn trả đúng như hiện trạng ban đầu. Trường hợp gây mất vệ sinh, hư hỏng hoặc phát sinh thiệt hại về tài sản trong quá trình sử dụng thì tiền đặt cọc này sẽ dùng để thanh toán cho các thiệt hại, hư hỏng theo thực tế phát sinh. Trường hợp tiền đặt cọc không đủ để thanh toán cho các thiệt hại, hư hỏng phát sinh thì chủ sở hữu có nghĩa vụ phải thanh toán số tiền vượt quá đó.
4. Quy định về đặt cọc sử dụng phòng sinh hoạt cộng đồng cụ thể như sau:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Mô tả chi tiết** | **ĐVT** | **Đơn giá (VNĐ)** | **Ghi chú** |
| Đặt cọc sử dụng phòng sinh hoạt cộng đồng vào mục đích riêng | ½ ngày | 1.000.000 | Giới hạn tối đa 04 tiếng và cư dân phải hoàn trả nguyên hiện trạng |

1. **XỬ LÝ VI PHẠM NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ**

Cư dân Nhà Chung cư **Bcons Suối Tiên** phải thực hiện và tuân thủ mọi điều khoản và quy định của Nội quy Nhà Chung cư **Bcons Suối Tiên** cho đến khi Cư dân hoặc Khách thuê vẫn đang còn sinh sống trong tòa nhà. Hình thức xử lý vi phạm:

* 1. Lập biên bản nhắc nhở.
  2. Xử phạt hành vi vi phạm.
  3. Áp dụng chế tài bổ sung trong trường hợp người bị xử phạt không chấp hành Quyết định phạt vi phạm. (Tạm ngưng cung cấp các dịch vụ trong nhà chung cư đối với chủ sở hữu/ khách thuê căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư). Việc tạm ngưng cung cấp các dịch vụ trong nhà chung cư được hiểu là: tạm ngưng cung cấp dịch vụ bơm nước cho căn hộ, và/ hoặc dịch vụ gửi xe; các tiện ích công cộng khác tại nhà chung cư (nếu có).

Biểu phí phạt vi phạm Nội quy Nhà chung cư (các khoản tiền phạt thu về sẽ được nhập vào khoản thu ngân sách hoạt động Nhà Chung cư).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Trường hợp** | **Mức phạt** |
| 1 | Gây thiệt hại đối với các đồ đạc của Nhà Chung cư bên trong mặt bằng khu vực chung, khu công cộng, bao gồm cả kính cửa sổ, kính che mái. | Toàn bộ chi phí thay thế hiện tại +10% VAT |
| 2 | Phơi quần, áo không đúng nơi quy định. Xịt nước tưới cây hoặc vệ sinh căn hộ ra ngoài lô gia, ban công. | 500.000 VNĐ (Năm trăm ngàn đồng)/ lần. Các lần tiếp theo sẽ cộng thêm 500.000 VNĐ (Năm trăm ngàn đồng) so với mức phạt của lần trước đó. |
| 3 | Khoan trần, tường, nền… mà không có sự cho phép của BQL. | 500.000 VNĐ (Năm trăm ngàn đồng)/ lần cộng với chi phí khắc phục lại |
| 4 | Hút thuốc trong bãi giữ xe và các khu vực cấm, khu vực có nguy cơ mất an toàn PCCC. | - Lần 1: lập biên bản nhắc nhở và phạt tiền 500.000 VNĐ (Năm trăm ngàn đồng)/ lần  - Lần 2 trở đi: phạt tiền 1.000.000 VNĐ (Một triệu đồng)/ lần. Các lần tiếp theo sẽ cộng thêm 500.000 VNĐ (Năm trăm ngàn đồng) so với mức phạt của lần trước đó. |
| 5 | Nuôi, thả rông hoặc dắt chó, mèo, vật nuôi, vật cảnh trong khu vực chung cư. | - Lần 1: lập biên bản và phạt tiền 500.000 VNĐ (Năm trăm ngàn đồng)/ lần. Buộc di chuyển chó, mèo, gia súc, gia cầm,… ra khỏi chung cư.  - Lần 2 trở đi: phạt tiền 1.000.000 VNĐ (Một triệu đồng)/ lần. Các lần tiếp theo sẽ cộng thêm 500.000 VNĐ (Năm trăm ngàn đồng) so với mức phạt của lần trước đó. |
| 6 | Làm ồn quá mức quy định gây ảnh hưởng đến cư dân căn hộ khác. Gây ồn ào trong giờ nghỉ ngơi chung (22:00 – 6:00 AM) | 500.000 VNĐ (Năm trăm ngàn đồng)/ lần. Các lần tiếp theo sẽ cộng thêm 500.000 VNĐ (Năm trăm ngàn đồng) so với mức phạt của lần trước đó. |
| 7 | Đặt, để rác trong phòng rác mà không bỏ rác trực tiếp vào thùng rác theo quy định (trừ trường hợp thùng rác đầy); để nước từ túi chứa rác, chứa đồ ăn tươi sống có (hoặc không có) mùi chảy, rớt ra khu vực chung như hành lang, cầu thang bộ, thang máy, sảnh chờ, đường giao thông,... mà không có sự khắc phục ngay lập tức.  Bỏ rác không đúng nơi quy định. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại tại nơi công cộng, gây ô nhiễm môi trường Nhà Chung cư. | 500.000 VNĐ (Năm trăm ngàn đồng)/ lần. Buộc phải vệ sinh sạch sẽ khu vực gây bẩn.  Các lần tiếp theo sẽ cộng thêm 500.000 VNĐ (Năm trăm ngàn đồng) so với mức phạt của lần trước đó. |
| 8 | Đùa nghịch trong thang máy hoặc có hành vi không phù hợp có thể ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của thang máy như chủ động dùng vật hoặc người để giữ/ chặn cửa thang máy; dùng giày dép, chìa khóa hoặc vật dụng sắc nhọn khác để bấm nút điều khiển trong buồng thang máy. | 500.000 VNĐ (Năm trăm ngàn đồng)/ lần. Các lần tiếp theo sẽ cộng thêm 500.000 VNĐ (Năm trăm ngàn đồng) so với mức phạt của lần trước đó. |
| 9 | Đá bóng, chơi các môn thể thao tại các khu vực công cộng như hành lang, sảnh chờ,... | 500.000 VNĐ (Năm trăm ngàn đồng)/ lần. Các lần tiếp theo sẽ cộng thêm 500.000 VNĐ (Năm trăm ngàn đồng) so với mức phạt của lần trước đó. |
| 10 | Bố trí, sắp xếp vật tư, hàng hóa, phương tiện giao thông và các vật dụng khác cản trở lối thoát nạn; tháo, gỡ hoặc làm hư/ hỏng, làm mất tác dụng phương tiện chiếu sáng sự cố, chỉ dẫn thoát nạn, sơ đồ chỉ dẫn, biển báo, biển chỉ dẫn về PCCC trên lối thoát; làm hư/ hỏng sử dụng không đúng mục đích trang thiết bị PCCC của NCC ; khóa, chèn, chặn cửa thoát nạn; không duy trì việc bảo vệ chống khói trong nhà, công trình theo quy định của pháp luật; làm mất tác dụng của lối, đường thoát nạn. | 1.000.000 VNĐ (Một triệu đồng)/ lần cộng thêm chi phí di dời của BQLTN. Đồng thời chịu toàn bộ trách nhiệm về các thiệt hại nếu có xảy ra do lỗi cá nhân/ tổ chức vi phạm nội quy PCCC. |
| 11 | Đốt vàng mã và/ hoặc các vật dụng khác, đốt lửa trong căn hộ và các khu vực công cộng thuộc sở hữu chung hoặc khu vực sở hữu riêng nhưng ảnh hưởng đến an toàn của NCC, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định | 2.000.000 VNĐ (Một triệu đồng)/lần |
| 12 | Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung cư. | 2.000.000 VNĐ (Hai triệu đồng)/lần và phải hoàn trả hiện trạng. |
| 13 | Xây dựng các hạng mục phụ trợ không phép, ảnh hưởng đến mỹ quan tòa nhà | 2.000.000 VNĐ (Hai triệu đồng)/lần và phải hoàn trả hiện trạng |
| 14 | Gạt nút nhấn khẩn (khi không có tình huống cháy).  Kích hoạt chuông báo cháy (khi không có tình huống cháy). | 2.000.000 VNĐ (Hai triệu đồng)/lần |
| 15 | Đỗ xe ôtô không đúng ô vạch quy định, đậu lấn sang ô vạch khác khiến cho xe ô tô khác không thể đậu được. | 500.000 VNĐ (Năm trăm ngàn đồng)/lần. Vi phạm lần thứ 3 sẽ bị hủy chỗ đỗ xe ôtô. |
| 16 | Dừng, đỗ xe mô tô gắn máy, xe máy điện, xe đạp điện không đúng nơi quy định, đậu ngoài ô vạch. | 500.000 VNĐ (Năm trăm ngàn đồng)/lần. Vi phạm lần thứ 3 sẽ bị hủy chỗ đỗ xe. |
| 17 | Ném tàn thuốc, làm rơi/ ném các đồ vật từ ban công, cửa sổ căn hộ xuống đất gây nguy hiểm cho người khác. | 1.000.000 VNĐ (Một triệu đồng)/lần |

1. **QUY ĐỊNH VỀ VIỆC CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA CĂN HỘ/ SHOPHOUSE**
2. Ban Quản trị, Ban 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.
3. Các bảng nội quy về Phòng cháy chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định.
4. **GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM**
5. **Giải quyết tranh chấp**

* Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong Nhà Chung cư do toà án có thẩm quyền giải quyết;
* Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng các công trình tiện ích chung, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong chung cư được giải quyết bằng phương thức hoà 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 hoà giải, thương lượng thì các bên có quyền khởi kiện ra Toà án có thẩm quyền;
* Chủ Đầu tư, Ban Quản trị và Ban Quản lý có trách nhiệm phổ biến Nội quy này tại các vị trí thuận lợi để Các Chủ Sở hữu/Người cư ngụ khác biết và nghiêm chỉnh chấp hành;
* 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 Ban Quản lý và/hoặc Ban Quản trị để trình Hội nghị Nhà Chung cư quyết định.

1. **Xử lý vi phạm**

* Chủ Sở hữu căn hộ, người cư ngụ khác nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì Ban Quản trị có quyền yêu cầu đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công ty quản lý vận hành tạm ngừng cung cấp dịch vụ tại Căn hộ cho đến khi hành vi vi phạm được khắc phục và chấm dứt. Đồng thời, tùy theo mức độ vi phạm mà người vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật;
* Ban Quản lý nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật;
* Ban Quản trị, thành viên Ban Quản trị Nhà Chung cư nếu vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung cư theo Bản nội quy này, vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị bãi miễn, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và bị xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật;
* Người có hành vi vi phạm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật;
* Thành viên Ban Quản trị, Công ty quản lý, Chủ Sở hữu, người cư ngụ khác phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

1. **HIỆU LỰC THI HÀNH**
2. Bản Nội quy này có hiệu lực thi hành kể từ ngày được Hội nghị Nhà Chung cư lần đầu thông qua;
3. Nội quy này có thể được sửa đổi, bổ sung tại các Hội nghị Nhà Chung cư trên cơ sở được sự chấp thuận của cư dân và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành;
4. Những vấn đề khác về quản lý, sử dụng Nhà Chung cư không được quy định tại bản Nội quy này sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **BAN TỔ CHỨC HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ BCONS SUỐI TIÊN** |