

Hung Yên, ngày 16 tháng 12 năm 2023



**NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ S1&S2 –
KHU CĂN HỘ VỊNH ĐẢO SKY OASIS RESIDENCES**

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng tòa nhà S1&S2 – Khu căn hộ Vịnh Đảo - Sky Oasis Residences, áp dụng đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú, Chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư.

Điều 2. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và bản Nội quy này.
2. Trường hợp khách ra vào khu vực căn hộ của Nhà chung cư không có xác nhận của Chủ sở hữu/ người sử dụng căn hộ (qua hệ thống chuông hình của tòa nhà) phải đăng ký tại quầy lễ tân / tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong một số trường hợp cần thiết để đảm bảo công tác an ninh, an toàn của tòa nhà, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư có quyền yêu cầu được tạm giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư; có quyền từ chối đối với các cá nhân/ tổ chức không hợp tác.
3. Người đến tạm trú/ hoặc ở thuê tại căn hộ, chủ sở hữu căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú/ ở thuê tại lễ tân và người tạm trú/ ở thuê phải có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục đăng ký tạm trú theo quy định của Luật cư trú 2020 (Đối với người Việt nam) hoặc Luật Nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam 2014 (đối với người nước ngoài).
4. Lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư chỉ hỗ trợ bấm tầng thang máy cho các đối tượng cần trợ giúp (Trẻ em dưới 7 tuổi, người già yếu, tàn tật...) hoặc trong một số trường hợp cấp bách, bất khả kháng sau khi đã xác thực để đảm bảo đối tượng đó đúng là cư dân đang cư trú tại tòa nhà.
5. Người sử dụng Căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước cộng đồng cư dân về các hành vi vi phạm pháp luật và bản Nội quy này.

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

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 06 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Nâng cao tinh thần bảo vệ, giữ gìn tài sản chung của nhà chung cư.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.
7. Giữ vệ sinh chung khi sử dụng dịch vụ, tiện ích của tòa nhà.
8. Các quy định khác liên quan tới an ninh, trật tự, vệ sinh của phần sở hữu chung của nhà chung cư do Ban quản trị đánh giá, quyết định và bổ sung tùy từng thời điểm.

Điều 4. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng nhà chung cư

Các hành vi bị nghiêm cấm tại Nhà chung cư S1&S2 được chia thành các nhóm như sau:

** Nhóm A: (Nhóm các hành vi vi phạm pháp luật)*

1. Đốt vàng mã, đốt lửa trong căn hộ, trong khuôn viên nhà chung cư; đốt nhang tại khu vực hành lang, khu vực thuộc phần sở hữu chung và các khu vực công cộng trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.
2. Vứt nguồn gây cháy (như tàn thuốc đang cháy...) vào nơi để rác thải, hành lang, cầu thang, ban công, khu vực thuộc phần sở hữu chung và các khu vực công cộng.
3. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư.
4. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu dễ cháy, nổ, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư.
5. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy hoặc bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, dầu hỏa, chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc các hàng hóa, vật dụng bị cấm và nguy hiểm khác theo quy định của pháp luật tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.
6. Không tuân thủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy; tác động cơ học vào hệ thống báo cháy, chữa cháy, nút nhấn khẩn cấp trong trường hợp không có cháy; chặn, chèn... để cửa buồng thang thoát hiểm, cửa chống cháy không thể đóng kín...

Handwritten signatures and initials:
 Huit to
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

7. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

*** Nhóm B:**

8. 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.
9. Tự ý thi công, sửa chữa cải tạo căn hộ khi chưa được đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phê duyệt hoặc tự ý thay đổi thiết kế đã được đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phê duyệt.
10. 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.
11. Tự ý mở khóa vào trong các phòng trục kỹ thuật, điện, nước, PCCC gây mất an toàn.
12. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định;
13. Sử dụng căn hộ sai mục đích được quy định tại hợp đồng mua bán;
14. Khoan cắt vào các hệ thống của tòa nhà (hệ thống cấp nước, hệ thống cấp dự ứng lực, hệ thống cáp điện, thông tin...);
15. Tự ý chặn cửa thang máy, để vận chuyển đồ đạc...; cho hàng hóa công kênh, xe đạp, xe chở hàng vào thang máy dành cho cư dân. Xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại hoặc gây mất vệ sinh khi sử dụng thang máy dành cho cư dân.
16. Vận chuyển bình gas trong tòa nhà kể cả thang bộ hay thang máy;
17. Để chậu cây, hoặc bất kỳ đồ đạc, vật dụng khác trên lan can lô-gia, hành lang, thang thoát hiểm hoặc những khu vực xung quanh căn hộ gây cản trở quá trình thoát nạn hoặc gây nguy hiểm cho người khác.
18. Chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; để các vật dụng thuộc sở hữu riêng (đồ dùng, giày dép...) tại phần sở hữu chung.
19. Gây mất an ninh, mất trật tự (sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào, nô đùa, la hét, trượt patin, đạp xe...), có cử chỉ, lời nói thô tục, khiêu khích, trêu ghẹo, xúc phạm danh dự, nhân phẩm người khác... tại hành lang các tầng, trong thang máy, sảnh lễ tân và các khu vực công cộng khác trong tòa nhà làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.
20. Tạo ra tiếng ồn (hò hét, hát karaoke, tổ chức tiệc...) trong căn hộ làm ảnh hưởng tới các căn hộ trên, dưới, xung quanh trong khoảng thời gian từ 22h00 đến 06h00. Thực hiện các hành vi tạo ra tiếng ồn gây ảnh hưởng tới sinh hoạt

[Handwritten signatures and initials]

của các chủ sở hữu khác (VD: gõ, đập, giã, kéo lê đồ đạc trên sàn nhà...) ngoại trừ hoạt động sửa chữa nhà trong khung giờ đã được cấp phép.

21. Rải gạo, muối ra khu vực công cộng, hành lang, cầu thang (bao gồm cả thang bộ) và ngoài ban công. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường nhà chung cư.
22. Mở cửa căn hộ gây mùi ra khu vực hành lang chung; mở cửa của shophouse vào sảnh chung khi hệ thống điều hòa khu vực thương mại dịch vụ đang vận hành.
23. Ném, thả bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ hoặc từ trên cao xuống.
24. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong nhà chung cư, làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng. Trường hợp nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật và không được gây náo động, phiền phức cho các cư dân khác. Việc nuôi các động vật cảnh như chó, mèo... thực hiện theo Quy định chi tiết tại Điều 5 và Quy định do Ban quản trị hoặc Đơn vị quản lý vận hành ban hành tại mỗi thời điểm.
25. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của căn hộ.
26. Lẽ tăn, bảo vệ tự ý quẹt thẻ thang máy cho cư dân, chủ sở hữu, người lạ... sai quy định trong quy chế này (không đối chiếu, xác minh thông tin chủ sở hữu, không lưu giữ thông tin người lạ lên căn hộ...)
27. Xe máy, ô tô, xe ba gác, xe gắn máy, xe máy điện, xe đạp điện... tự ý di chuyển vào khu vực sân chung, đậu đỗ sai quy định.
28. Các hành vi khác làm ảnh hưởng tới an ninh, trật tự, vệ sinh của nhà chung cư do Ban quản trị đánh giá, quyết định và bổ sung tùy từng thời điểm

Điều 5. Quy định chi tiết về thú nuôi, sinh vật cảnh tại Nhà chung cư

1. Vật nuôi phải được chủ sở hữu đăng ký, ký cam kết thực hiện đúng quy định về vật nuôi với Đơn vị quản lý vận hành tòa nhà trong vòng 48h kể từ khi mang vật nuôi vào Nhà chung cư S1&S2 Sky Oasis. Thú nuôi phải có sổ theo dõi tiêm phòng; có vòng đeo cổ ghi rõ tên, số điện thoại, căn hộ của chủ nuôi. Chấp hành tiêm vắc-xin phòng bệnh đại cho vật nuôi theo quy định;
2. Việc nuôi thú cảnh trong căn hộ không được làm ảnh hưởng đến các căn hộ khác và các khu vực chung của cư dân. Phải bảo đảm vệ sinh môi trường, không gây ồn ào, không gây mùi, không ảnh hưởng xấu hay gây nguy hiểm cho người khác;
3. Nghiêm cấm nuôi các giống chó dữ như Pitbull, Becgie, Dobermann Pinscher, Rottweiler, Ngao Tây tạng...

Handwritten signatures and initials in blue ink.

4. Thú nuôi, sinh vật cảnh phải có dây xích, rọ mõm, có người dắt khi đi ra ngoài khu vực sở hữu riêng của chủ sở hữu để đảm bảo an toàn cho người xung quanh.
5. Không để vật nuôi phóng uế ra khu vực công cộng. Chủ của vật nuôi sẽ chịu trách nhiệm tự dọn dẹp và chi trả toàn bộ chi phí cho việc dọn vệ sinh, sửa chữa/ khắc phục diện tích bị làm bẩn hoặc gây thiệt hại bởi vật nuôi. Mức chi phí được xác định theo dự toán của Ban Quản Trị/ Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, tùy theo mức độ vi phạm.
6. Sử dụng thang máy: Yêu cầu di chuyển vật nuôi bằng thang hàng, không sử dụng thang cư dân.
7. Trường hợp để thú nuôi làm ảnh hưởng đến môi trường chung, ảnh hưởng đến các cư dân khác: Vi phạm lần 1 sẽ tiến hành nhắc nhở; vi phạm lần 2 sẽ tiến hành chụp ảnh, quay video, lập biên bản, đăng bản tin tuần và dán bảng thông báo tòa nhà, nêu tên căn hộ vi phạm; vi phạm lần 3 trở đi sẽ thực hiện theo Điểm a, b Khoản 1 Điều 12 Nội quy này.
8. Đối với các trường hợp cố tình vi phạm. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư (Đơn vị vận hành tòa nhà) sẽ tiến hành chụp ảnh, quay video, lập biên bản, đăng bản tin tuần và dán bảng thông báo tòa nhà nêu tên căn hộ vi phạm.
9. Ngoài ra, nếu Quý cư dân/Khách hàng phát hiện các trường hợp vi phạm, vui lòng báo cho BQL tòa nhà để các bộ phận phụ trách lập biên bản, nhắc nhở và xử lý theo đúng nội quy đã ban hành.
10. Trường hợp thú nuôi ở ngoài khu vực chung, ko có vòng đeo cổ để xác định chủ sở hữu sẽ bị coi như thú vô chủ và bị bắt nhốt. Mọi chi phí liên quan đến việc dọn vệ sinh, bắt, nhốt, lưu giữ thú nuôi do chủ sở hữu/chủ nuôi chi trả toàn bộ. Sau 2 ngày ko có chủ nuôi đến nhận và thanh toán các khoản phí dịch vụ trên thì sẽ xử lý theo quy định của pháp luật đối với thú hoang.

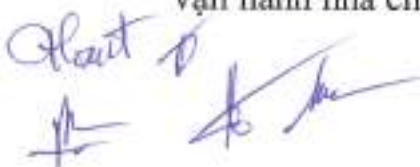
Điều 6. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

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 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 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và các văn bản sửa đổi bổ sung nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư để kịp thời sửa chữa,

(Handwritten signatures and initials)

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.

3. Trường hợp khu văn phòng, dịch vụ, thương mại trong nhà chung cư 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 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và các văn bản sửa đổi bổ sung.
4. 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 đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.
5. Trường hợp sửa chữa, cải tạo căn hộ, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phải tuân thủ nguyên tắc sau đây:
 - a. Các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú vào bất cứ thời điểm nào, trong bất cứ hoàn cảnh nào không được tự ý thực hiện một trong những nội dung sau đây:
 - Lắp thêm cửa ra vào, đục khoét tường, sửa chữa hoặc xây thêm bất cứ tường hoặc các công trình xây dựng nào khác đối với Căn hộ hoặc Phần sở hữu chung cũng như công trình tiện ích và dịch vụ;
 - Xây dựng hoặc thay đổi công trình xây dựng ngầm hoặc dưới Phần sở hữu chung, Công trình tiện ích và dịch vụ như: đào giếng, lắp đặt hoặc sửa chữa, thay đổi hệ thống dẫn nước, hệ thống điện, gas, dây cáp...;
 - Làm thay đổi, biến dạng hoặc hư hỏng cấu trúc, các công trình tiện ích và dịch vụ hoặc kết cấu bên trong hoặc bên ngoài của Tòa nhà, Căn hộ hoặc Phần sở hữu chung, Công trình tiện ích và dịch vụ;
 - Sơn lại mặt ngoài Căn hộ của mình khác với màu chung của Tòa nhà, hay thực hiện bất cứ biến đổi nào mặt ngoài Căn hộ khác với thiết kế ban đầu;
 - Tiến hành những thay đổi khác có thể vi phạm pháp luật hiện hành.
 - b. Nếu cần thiết có bất cứ thay đổi hoặc sửa chữa, mà không nêu trên, các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phải thông báo cho Ban quản trị hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trước ít nhất 05 ngày làm việc (đối với những sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến kết cấu và thiết kế của Căn hộ...) hoặc phải được Ban quản trị hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phê duyệt và chỉ có thể thực hiện thay đổi hoặc sửa chữa này theo phạm vi của thiết kế, yêu cầu kỹ thuật, chất lượng và những yêu cầu khác như đã được phê duyệt hoặc đưa ra bởi Ban quản trị hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư. Trong vòng 07 ngày làm việc trước khi tiến hành

Thant


L

thi công, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú có trách nhiệm ký quỹ quản lý với Ban quản trị hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư số tiền 10.000.000 VNĐ (Mười triệu đồng) đối với những sửa chữa nhỏ, không đục phá, xây tường và 30.000.000 VNĐ (Ba mươi triệu đồng) đối với những sửa chữa có đục phá tường, xây tường. Số tiền này sẽ được hoàn lại trong 10-15 ngày sau khi việc thi công, sửa chữa đó hoàn tất và sau khi đã khấu trừ đi các khoản phạt, khoản bồi thường các thiệt hại xảy ra trong quá trình thi công, sửa chữa do vi phạm Nội quy thi công (nếu có). Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phải chịu toàn bộ trách nhiệm bồi thường hoặc sửa chữa đối với thiệt hại hay mất mát xảy ra nếu vi phạm Nội quy thi công và quy định này.

6. Mọi công tác sửa chữa, thay đổi hoặc lắp đặt đều phải tuân thủ hướng dẫn của Ban Quản Trị và/hoặc Đơn vị quản lý vận hành.

Điều 7. Các hạn chế về việc sử dụng Căn hộ và các công trình tiện ích

1. Căn hộ chỉ được sử dụng đúng với mục đích như quy định rõ trong Hợp đồng mua bán giữa người sử dụng Căn hộ và Chủ đầu tư. Trường hợp các Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú muốn thay đổi mục đích sử dụng nếu được phép phải tuân thủ theo đúng trình tự thủ tục của pháp luật về việc chuyển mục đích sử dụng.
2. Thông báo trong vòng 03 ngày cho Ban quản trị về bất kỳ sự thay đổi nào trong việc sử dụng Căn hộ của chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú như cho thuê, cho thuê lại, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó phải đảm bảo rằng bất kỳ trường hợp thay đổi nào của Căn hộ cũng sẽ không ảnh hưởng đến những chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú khác và luôn đảm bảo tuân thủ theo đúng các quy định của Nội quy này.
3. Các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và Chủ đầu tư, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư cam kết nỗ lực hết sức để bảo vệ Căn hộ khỏi bất kỳ loài vật nào (mối, mọt...) gây hư hỏng Căn hộ cũng như Tòa nhà chung cư.
4. Tạo điều kiện để Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư/Ban quản trị và/hoặc người được ủy quyền vào Căn hộ trong các trường hợp khẩn cấp (cháy nổ, vỡ đường ống nước, cứu người bị nạn...). Trường hợp những người được vào Căn hộ nêu trên do lỗi của mình gây thiệt hại đến Căn hộ thì Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư/Ban quản trị chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người sở hữu Căn hộ.
5. Các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết rằng tham gia đầy đủ các buổi hướng dẫn, tập huấn, đọc hiểu và biết cách sử dụng hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống điều hòa, thang máy, hệ thống ống xả rác, thoát hiểm và các hệ thống khác có liên quan đến an toàn của chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và người thứ ba tại Tòa nhà.
6. Không sử dụng hoặc cho phép sử dụng các công trình tiện ích và dịch vụ mà có thể gây ngăn cản hoặc trở ngại cho việc sử dụng chính đáng của các chủ sở

hữu, người sử dụng, người tạm trú khác. Việc sử dụng này như: việc sử dụng, tàng trữ các hàng hóa, động vật nguy hiểm, tổ chức tiệc ồn ào, phát tán các loại mùi nặng, đánh cãi nhau, mở nhạc lớn và sử dụng quá mức các công trình tiện ích...

7. Không sử dụng Phần sở hữu chung và các Công trình tiện ích và dịch vụ vào mục đích riêng như: làm sân phơi, khu nấu ăn, khu để đồ đạc...
8. Không làm tắc nghẽn, hư hỏng hệ thống thoát nước, đổ rác, ga, điện, vi phạm nghiêm trọng quy tắc sử dụng của các Công trình tiện ích và dịch vụ.
9. Cấm hút thuốc trong các khu vực tiện ích chung ngoại trừ trong các khu vực được phép của Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và Ban quản trị Tòa nhà.
10. Không điều chỉnh, thay đổi kết cấu hoặc gây hư hỏng đến bất cứ Công trình tiện ích chung nào.
11. Cấm chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú thực hiện các hành động phá hoại nhằm tăng thêm tiền bảo hiểm đối với các công trình tiện ích và dịch vụ.

Điều 8. Quy định về bảo hiểm cháy, nổ trong nhà chung cư

1. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.
2. Mức chi phí, chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 220/2010/TT-BTC ngày 30/12/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.
3. Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm phân bổ và công bố công khai mức thu và thực hiện mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung của từng nhà chung cư.
4. Việc mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với các phần sở hữu trong nhà chung cư không thay thế trách nhiệm phải đảm bảo an toàn về phòng chống cháy, nổ, phòng cháy chữa cháy nhà chung cư của đơn vị đang quản lý nhà chung cư hoặc của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

Điều 9. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản trị và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư để xử lý.
2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 10. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

1. Ban Quản trị và 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.
2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 11. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Yêu cầu Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.
2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và các văn bản sửa đổi bổ sung.
4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán Căn hộ với Chủ đầu tư hoặc với các nhà cung cấp dịch vụ tại từng thời điểm.

Điều 12. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Nếu chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư vi phạm một trong các quy định trong Nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 và các văn bản sửa đổi bổ sung hoặc thanh toán không đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, thì Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hay các đơn vị cung cấp dịch vụ, sau khi đã có yêu cầu chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú chấm dứt các hành vi vi phạm (mà vẫn tiếp tục vi phạm), có quyền thực hiện một hoặc nhiều các biện pháp như sau:
 - a. Ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, trông giữ xe, thang máy... và các dịch vụ công cộng khác sau khi đã thông báo trước ít nhất 02 ngày làm việc cho Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó biết về chế tài được áp dụng; chi phí cho việc khôi phục lại các dịch vụ trên do người vi phạm chi trả. Mức chi phí khôi phục lại dịch vụ được Ban Quản Trị/ Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư quy định tùy từng mức độ cung cấp dịch vụ.

[Handwritten signatures and initials]

- b. Yêu cầu chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Nếu không, Ban quản trị hoặc Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hay các đơn vị cung cấp dịch vụ sẽ tự khắc phục hậu quả các vi phạm đó và chi phí do chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú vi phạm chịu. Mức chi phí được xác định theo dự toán của Ban Quản Trị/ Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
- c. Đối với các phương tiện xe máy, ô tô, xe ba gác, xe điện, xe đạp... đậu đỗ sai quy định, đơn vị quản lý vận hành có quyền khóa bánh, lập biên bản, yêu cầu chủ xe nộp phí mở khóa. Phí thu được sẽ được sử dụng cho các hoạt động chung mang tính cộng đồng của nhà chung cư để nhằm phục vụ cho lợi ích chung của cư dân.
- d. Đối với các trường hợp vi phạm tại Nhóm A Điều 4: Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư/ Ban quản trị tiến hành lập biên bản sự việc, thông báo cho cơ quan chức năng có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật.
- đ. Đối với các trường hợp vi phạm tại Nhóm B Điều 4:
 - Vi phạm lần 1 sẽ tiến hành nhắc nhở;
 - Vi phạm lần 2 sẽ tiến hành chụp ảnh, quay video, lập biên bản, đăng bản tin tuần và dán bảng thông báo tòa nhà, nêu tên căn hộ vi phạm;
 - Vi phạm lần 3 trở đi sẽ thực hiện theo Điểm a, b Khoản 1 Điều này.

2. Cách thức xử lý vi phạm

- Đối với các hành vi vi phạm phát hiện trực tiếp: Ban quản trị/đơn vị quản lý vận hành lập biên bản và thực hiện xử lý theo Khoản 1 Điều này;
- Đối với các hành vi vi phạm phát hiện gián tiếp (có các căn cứ chính xác về hành vi vi phạm như ảnh chụp, hình ảnh camera...do đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc người dân cung cấp): đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư mời người vi phạm về làm việc tại văn phòng, tiến hành lập biên bản sự việc và thực hiện xử lý theo Khoản 1 Điều này. Trường hợp đã tiến hành mời làm việc nhưng người vi phạm cố tình trốn tránh, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư gửi thông báo tới căn hộ vi phạm, đăng lên bản tin tòa nhà và tiến hành xử lý theo Khoản 1 Điều này.

3. Cơ chế sử dụng

Số tiền thu được sẽ được sử dụng cho các hoạt động chung mang tính cộng đồng của nhà chung cư để nhằm phục vụ cho lợi ích chung của Cư dân.

- 4. Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm theo Nội quy này hoặc của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 13. Chức năng, nhiệm vụ của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

- 1. Đảm bảo việc thực hiện việc cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành đúng theo các điều khoản, quy định, tiêu chuẩn theo Hợp đồng đã được ký.

2. Tham gia đàm phán ký kết và giám sát chặt chẽ hoạt động của các nhà thầu phụ tham gia cung cấp các dịch vụ khác cho tòa nhà.
3. Tham mưu, xây dựng kế hoạch, quy trình xử lý vi phạm, trình Ban quản trị phê duyệt.
4. Thông báo bằng văn bản các yêu cầu và lưu ý sử dụng cho cư dân trong toà nhà; hướng dẫn các kỹ năng lắp đặt trang thiết bị thuộc sở hữu cá nhân vào hệ thống thiết bị chung của tòa nhà.
5. Hàng kỳ đều thực hiện kiểm tra tổng thể và chi tiết các bộ phận của toà nhà nhằm nâng cao chất lượng phục vụ cũng như quản lý vận hành tốt hơn, kịp thời sửa chữa những hỏng hóc của khu vực thiết bị dùng chung đảm bảo cho hoạt động của toà nhà diễn ra bình thường.
6. Thu các loại phí dịch vụ cần thiết theo thoả thuận đã ký kết với cư dân. Ngoài ra, phối hợp với Ban quản trị xử lý dùng cấp điện, nước đối với những người sử dụng nhà không tuân thủ theo các điều khoản đã thoả thuận.
7. Hoàn thành các báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành tòa nhà định kỳ 6 tháng một lần, lấy ý kiến cư dân về trải nghiệm các tiện ích, dịch vụ.
8. Hợp tác cùng Ban quản trị và cơ quan có thẩm quyền khác để đảm bảo an toàn, an ninh, trật tự khu vực.
9. Ban quản trị ủy quyền/giao Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện chức năng thu các khoản phí tại Điều 12 Nội quy này với các đối tượng vi phạm Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư S1&S2 Sky Oasis. Hình thức thu trực tiếp (có biên lai kèm theo) hoặc thu cùng thông báo nộp phí quản lý dịch vụ hàng tháng đối với chủ căn hộ (trên cơ sở lưu giữ các bằng chứng về hành vi vi phạm). Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải có báo cáo gửi Ban quản trị số tiền thu được hàng tháng và chuyển vào tài khoản hoạt động của Ban quản trị định kỳ 6 tháng /1 lần. Số tiền này sẽ được sử dụng cho các hoạt động chung mang tính cộng đồng của nhà chung cư S1&S2 để nhằm phục vụ cho lợi ích chung của Cư dân.

Điều 14. Giải quyết tranh chấp

1. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Căn hộ trong Tòa nhà do tòa án cấp có thẩm quyền nơi có Tòa nhà giải quyết theo Luật Việt Nam.
2. Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Tòa nhà được giải quyết trên cơ sở hòa giải (các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tự thương lượng hoặc Ban quản trị tổ chức hòa giải). Nếu không hòa giải được thì chuyển tòa án có thẩm quyền giải quyết.
3. Các tranh chấp về hợp đồng liên quan tới việc quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong nhà chung cư được giải quyết theo quy định pháp luật về hợp đồng dân sự.

Điều 15. Điều khoản thi hành

Handwritten signatures and a red circular stamp are present at the bottom right of the page. The stamp is partially visible and contains some text, but it is mostly obscured by the signatures.

1. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và các cá nhân, tổ chức khác liên quan cam kết thực hiện đúng nội dung quy định này.
2. Việc sửa đổi, bổ sung bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư chỉ được thực hiện và chấp thuận hợp lệ bởi Hội nghị nhà chung cư được tổ chức đúng quy định pháp luật. Nội dung sửa đổi, bổ sung đảm bảo không vi phạm các quy định của pháp luật hiện hành.
3. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết, khi cho bên khác thuê, sử dụng căn nhà/Căn hộ của mình hoặc chuyển nhượng lại hợp đồng mua bán nhà cho một bên khác, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú có nghĩa vụ thông báo cho bên thuê, bên sử dụng hoặc nhận chuyển nhượng các qui định của Nội quy này. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú hiểu và đồng ý với các hạn chế (nếu có) liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà của mình phát sinh do yêu cầu tuân thủ bản Nội quy này.
4. Những vấn đề khác về quản lý Tòa nhà mà chưa được đề cập trong bản Nội quy này sẽ thực hiện theo và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và quy định của pháp luật có liên quan tại từng thời điểm.
5. Nội quy này được Ban quản trị xin ý kiến cư dân thông qua và có hiệu lực kể từ ngày 16/12/2023

