

Hung Yên, ngày 25 tháng 08 năm 2025

**NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ S1&S2 –
KHU CĂN HỘ VỊNH ĐẢO SKY OASIS RESIDENCES**
(Ban hành kèm theo Nghị quyết số 15 /NQ-BQT ngày 25 /08/2025 của
Ban quản trị nhà chung cư S1&S2 Sky Oasis)

- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;
- Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựngBan hành Quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Căn cứ Quyết định số 163/QĐ- UBND ngày 27/09/2024 của Ủy ban nhân dân Xã Xuân Quan về việc công nhận kiện toàn Ban quản trị nhà chung cư S1 & S2 Sky Oasis Khu đô thị Ecopark, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên;
- Căn cứ Nội quy nhà chung cư đã được thông qua tại HNNCC thường niên năm 2025;
- Căn cứ các quy định của pháp luật Việt nam có liên quan;

Ban quản trị nhà chung cư S1&S2 Sky Oasis ban hành Nội quy Quản lý sử dụng nhà chung cư S1&S2 Sky Oasis như sau:

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/người lạ ra vào khu vực căn hộ của Nhà chung cư: khách/người lạ chủ động liên hệ với Chủ sở hữu/người sử dụng căn hộ qua hệ thống chuông hình của tòa nhà. Trường hợp Chủ sở hữu/người sử dụng căn hộ không bấm mở thang máy từ trên căn hộ qua hệ thống chuông hình được, bộ phận An ninh sẽ hỗ trợ khách/người lạ đăng ký thông tin vào sổ đăng ký ra vào tại quầy lễ tân, yêu cầu khách/người lạ cung cấp thông tin giấy tờ tùy thân, sau đó bộ phận An ninh sẽ hỗ trợ quẹt thẻ thang máy và đi cùng lên căn hộ/hoặc giám sát qua camera.

Trường hợp khách/người lạ không liên hệ được Chủ sở hữu căn hộ/người đang sử dụng căn hộ, bộ phận an ninh tòa nhà từ chối hỗ trợ quẹt thẻ thang máy.

Bộ phận An ninh tòa nhà có quyền từ chối đối với các cá nhân/ tổ chức không hợp tác.

3. Trường hợp Chủ sở hữu/người đang ở tại căn hộ quên thẻ ra vào, cần đăng ký thông tin vào sổ đăng ký ra vào tại quầy lễ tân và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

vệ nhà chung cư. Sau khi kiểm tra, xác minh thông tin, bộ phận An ninh tòa nhà sẽ hỗ trợ quẹt thẻ thang máy.

4. 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).
5. Người đến tạm trú/ hoặc ở thuê tại căn hộ, chủ sở hữu căn hộ phải sử dụng thẻ cư dân để ra vào căn hộ, không được phép sử dụng thẻ sao chép. Trong trường hợp quên mang thẻ cư dân, 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.
6. 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

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. Sân chơi thương mại dịch vụ (TMDV) chung của 02 khối nhà S1, S2 là nơi để cư dân sinh hoạt vui chơi. Tuy nhiên, các hoạt động như: đi xe đạp, đi xe điện tự chế, trượt patin, trượt ván trượt, đánh cầu lông sẽ không được áp dụng trong Sân TMDV. Riêng xe thăng bằng cho trẻ nhỏ tập đi được phép di chuyển trong sân TMDV khi có sự giám sát của người lớn đi cùng.
3. 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, tuân thủ đúng Quy chế quản lý sử dụng phòng sinh hoạt cộng đồng nhà chung cư S1 & S2 Sky Oasis.
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.
9. Không hút thuốc lá tại các khu vực công cộng trong tòa nhà: hành lang các tầng, khu vực thang bộ, sảnh chờ thang máy, bên trong khu vực sân chơi thương mại dịch vụ...
10. Không được can thiệp, điều chỉnh, thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận/thông số nào của các hệ thống chung bao gồm: hệ thống điều hòa không khí, hệ thống phòng cháy

chữa cháy, hệ thống chiếu sáng và hệ thống cung cấp điện mà đã được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện.

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...
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 cấp 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.

Chức vụ
Chức vụ

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 (như: đánh chửi nhau, la hét; có cử chỉ, lời nói thô tục, khiêu khích, trêu ghẹo, xúc phạm danh dự, nhân phẩm người khác; sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào ...); mất an toàn (như: đi xe đạp, đi xe điện tự chế, trượt patin, trượt ván trượt, đánh cầu lông ...) tại hành lang các tầng, trong thang máy, sảnh lễ tân, sảnh TMDV 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 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. Lễ tân, 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
29. Nghiêm cấm mang xe đạp điện hoặc các loại ắc quy lên nhà và sạc tại căn hộ.
30. Theo nhu cầu thực tế của cư dân tòa nhà có thể bổ sung thêm các hành vi bị nghiêm cấm khác áp dụng trong tòa nhà nếu được Ban quản trị đề xuất xin ý kiến chủ sở hữu căn hộ bằng văn bản hoặc khảo sát qua trang điện tử/email/tin nhắn SMS và được trên 50% chủ sở hữu căn hộ đồng ý.

Collec
Amc

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 dại 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...
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 sẽ phải chịu các chế tài cho từng trường hợp vi phạm vụ thể theo 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. Các căn hộ vi phạm sẽ phải chịu các chế tài cho từng trường hợp vi phạm vụ thể theo Khoản 1 Điều 12 Nội quy này
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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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, 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 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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 phí quản lý vận hành nhà chung cư; thù lao và phụ cấp Ban quản trị; bảo hiểm cháy, nổ NCC 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.

5. Tạo điều kiện thuận lợi để công ty quản lý và Ban quản trị thực hiện việc quản lý, vận hành, bảo trì các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ; và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của dự án. Khi thực hiện công việc nêu trên công ty quản lý và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho chủ sở hữu căn hộ và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho căn hộ.
6. 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.
7. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ, các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của dự án hoặc khu vực sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ bị hư hỏng do mình gây ra.
8. Tham gia Hội nghị nhà chung cư và chấp hành đầy đủ những quyết định được thông qua tại Hội nghị nhà chung cư.

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; thù lao và phụ cấp Ban quản trị; Bảo hiểm cháy, nổ NCC..., sau khi đã được Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư nhắc nhở mà vẫn tiếp tục vi phạm thì sẽ phải chịu chi phí Bồi hoàn cho từng trường hợp cụ thể như sau:

QUY ĐỊNH MỨC BỒI HOÀN DO VI PHẠM NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ S1& S2 SKY OASIS

Hạng mục	Nội dung vi phạm	Hình thức xử lý
1.	- Dừng/ đỗ xe trước khu vực sảnh, lòng đường, vỉa hè Khu Căn hộ quá 05 phút hoặc các khu vực cấm đỗ trong Khu vực sân tầng 1 Căn hộ. - Dừng/đỗ xe sai Quy định tại Khu vực hầm trông giữ xe.	- Vi phạm lần 1: Khóa bánh xe vi phạm, nhắc nhở, yêu cầu di chuyển và cam kết không tái phạm - Vi phạm lần 2: Lập biên bản, khóa bánh xe vi phạm, yêu cầu cam kết và di chuyển. Nộp phí bồi hoàn theo bảng giá dưới đây. - Vi phạm lần 3: Lập biên bản đăng bản tin hoặc gửi nhóm cư dân, viết cam kết không vi phạm. Nộp phí bồi hoàn theo bảng giá dưới đây. - Vi phạm lần 4: Lập biên bản đăng bản tin hoặc gửi nhóm cư dân, thu phí bồi hoàn theo bảng giá dưới đây và viết cam kết, ngừng cung cấp dịch vụ bao gồm việc cung cấp nước, các dịch vụ vệ sinh, trông giữ xe, thang máy... và các dịch

Hạng mục	Nội dung vi phạm	Hình thức xử lý												
		vụ công cộng khác sau khi đã thông báo trước ít nhất 02 (hai) ngày làm việc cho người vi phạm biết về chế tài được áp dụng, chi phí cho việc khôi phục lại các dịch vụ trên do người vi phạm chi trả. * Tính phí bồi hoàn khi đỗ xe vi phạm đỗ trên khu vực sảnh, lòng đường, vỉa hè Khu Căn hộ hoặc các khu vực cấm đỗ tính theo giờ ra: <table><tr><th>Thời gian</th><th>Ô tô bồi hoàn</th><th>Xe máy bồi hoàn</th><th>Xe đạp bồi hoàn</th></tr><tr><td>6h00 - 22h00</td><td>- 50.000 VNĐ/1h đầu - 10.000 VNĐ/1h tiếp theo</td><td>30.000 VNĐ/lượt</td><td>20.000 VNĐ/lượt</td></tr><tr><td>22h00 - 6h00</td><td>50.000 VNĐ/1h</td><td>50.000 VNĐ/lượt</td><td>30.000 VNĐ/lượt</td></tr></table> <u>Lưu ý:</u> - Đối với trường hợp xe đỗ sai Quy định, Ban Quản lý thực hiện đặt thông báo trên xe vi phạm, ghi rõ thời gian xe bắt dừng/đỗ; bảng thông tin mức tiền bồi hoàn và các hướng dẫn để giải quyết mở khóa. - Đối với các xe đỗ sai, bất hợp tác từ chối di chuyển sẽ bị khóa bánh/và bồi hoàn phí cầu xe và phí gửi xe trong bãi xe mặt đất (nếu có), đồng thời Ban Quản lý không chịu trách nhiệm về tài sản trong xe cũng như các phát sinh hư hại đến tài sản trong quá trình di chuyển xe cũng như khóa xe.	Thời gian	Ô tô bồi hoàn	Xe máy bồi hoàn	Xe đạp bồi hoàn	6h00 - 22h00	- 50.000 VNĐ/1h đầu - 10.000 VNĐ/1h tiếp theo	30.000 VNĐ/lượt	20.000 VNĐ/lượt	22h00 - 6h00	50.000 VNĐ/1h	50.000 VNĐ/lượt	30.000 VNĐ/lượt
Thời gian	Ô tô bồi hoàn	Xe máy bồi hoàn	Xe đạp bồi hoàn											
6h00 - 22h00	- 50.000 VNĐ/1h đầu - 10.000 VNĐ/1h tiếp theo	30.000 VNĐ/lượt	20.000 VNĐ/lượt											
22h00 - 6h00	50.000 VNĐ/1h	50.000 VNĐ/lượt	30.000 VNĐ/lượt											
2.	– Đặt/để dép, thảm, đồ vật cá nhân ngoài hành lang, sảnh căn hộ sai Quy định. – Sử dụng vật liệu, thay đổi màu sắc, kiến trúc mặt ngoài của cửa chính Căn hộ và Tòa nhà. – Ngắt hoa, bẻ cành, giẫm lên bồn hoa, bãi cỏ, đi dép vào khu vực sân chơi trẻ em.	– Vi phạm lần 1: Nhắc nhở - lập biên bản yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm. – Vi phạm lần 2: Nhắc nhở bằng văn bản (gửi thông báo qua email) và yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm + nộp phí bồi hoàn 200.000đ, công bố lên bản tin NCC. – Vi phạm lần 3: Ngừng cung cấp dịch vụ + nộp phí bồi hoàn 1.000.000đ, công bố lên bản tin NCC. <u>Lưu ý:</u>												

Hạng mục	Nội dung vi phạm	Hình thức xử lý
	- Treo, đặt đồ chậu cây, đồ đạc, vật dụng khác trên, ngoài lan can hoặc vắt ngang cửa sổ Căn hộ, ... - Không tuân thủ nội quy các khu vực tiện ích như bể bơi, sân thang máy, sân chơi, sân tập, phòng sinh hoạt cộng đồng, ... - Làm sứt mẻ, bẩn, cong vênh, hư hỏng tường, biển hiệu, cửa kính, cửa thoát hiểm, chậu hoa, các vật dụng, tài sản khác tại khu vực chung và công cộng, ... - Sử dụng các tài sản công cộng không đúng cách hoặc phá hoại tài sản công cộng: sử dụng điện, nước hành lang, nhà tắm tráng và các khu vực khác để làm các việc riêng trong gia đình khi chưa được sự đồng ý của Ban Quản lý và Ban Quản trị. - Tự ý đi thu gom rác tái chế trong các nhà rác chung - Cho cư dân bên ngoài/người khác không phải là cư dân của sử dụng các tiện ích của Khu Căn hộ (như bể bơi, các sân chơi, khu để xe.... Hoặc sử dụng các tiện ích của Khu Căn hộ vào mục đích khác). - Sử dụng phương tiện xe máy, xe điện, xe đạp... trong khu vực sân nội bộ giữa khu thấp tầng-cao tầng (trừ các xe đạp của trẻ em) - Đi xe đạp, đi xe điện tự chế, trượt patin, trượt ván trượt, đánh cầu lông... trong sảnh	✓ Với vi phạm để đồ ngoài hành lang sẽ thu đồ để sai Quy định và lưu trữ tại kho của BQT, thu phí lưu kho 100.000đ/tháng. Nếu trường hợp Cư dân muốn lấy lại tài sản bị thu, phải có cam kết và lập Biên bản có xác nhận của Ban Quản trị. ✓ Ban Quản trị và Ban Quản lý không chịu trách nhiệm bồi hoàn bất cứ chi phí nào liên quan đối với tài sản bị thu. Sau thời gian 7 ngày nếu Cư dân không đến lấy lại tài sản bị thu thì BQT có quyền thanh lý tiêu hủy và không phải hoàn cho Cư dân bất kỳ khoản chi phí nào cũng như Cư dân không có quyền khiếu kiện khiếu nại về việc này. ✓ Tất cả các vi phạm gây hư hỏng thiệt hại đến tài sản chung hoặc của bên thứ 3, ngoài việc lập biên bản vi phạm, Cư dân & Căn hộ có người vi phạm phải có trách nhiệm khắc phục, bồi thường tài sản về hiện trạng ban đầu trong thời hạn không quá 03 ngày hoặc thời gian đã được các bên thỏa thuận. Trường hợp chống đối khắc phục, Ban Quản lý sẽ thông báo đến cơ quan chức năng có trách nhiệm giải quyết theo định của Pháp luật. ✓ Đối với các phòng sinh hoạt cộng đồng: Cư dân và người sử dụng có trách nhiệm tuân thủ Quy chế quản lý sử dụng phòng sinh hoạt cộng đồng nhà chung cư S1&S2 Sky Oasis; trong đó đã quy định rõ các hành vi bị nghiêm cấm và các hình thức xử lý.

10



Hạng mục	Nội dung vi phạm	Hình thức xử lý
	TMDV (trừ xe thăng bằng cho trẻ nhỏ có sự giám sát của người lớn) – 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.	
3	– Đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc là thay đổi kết cấu chịu lực, hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài nhà chung cư không có thẩm định, phê duyệt của Công ty Quản lý – Tự ý thi công/sửa chữa các hạng mục không đảm bảo an toàn PCCC – Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu trái Quy định. – Thay đổi kết cấu, thiết kế phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng không có sự thẩm định, phê duyệt của công ty Quản lý.	– Lập biên bản vi phạm và yêu cầu đền bù thiệt hại, chịu trách nhiệm trước pháp lý nếu ảnh hưởng đến tài sản, sức khỏe, tính mạng người khác và các trách nhiệm pháp lý khác. – Biên bản vi phạm được tính bằng 1 lần vi phạm và được cộng gộp với các lỗi vi phạm khác để tiến hành dừng dịch vụ khi các loại vi phạm của Căn hộ đến lần 3. Lưu ý: Trường hợp ngừng cung cấp dịch vụ Căn hộ sẽ phải nộp phí khôi phục dịch vụ 300.000VNĐ và cam kết không tái phạm
4	– Cố tình/vô tình phóng uế tại các Bể Boi chung của Cư dân. – Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi. – Vứt rác sai Quy định. – Gây ô nhiễm môi trường (bao gồm cả trường hợp hút thuốc lá trong khu vực công cộng hoặc khu vực có biển cấm hút thuốc lá; vật nuôi phóng uế; người nôn trớ tại sảnh và các khu vực công cộng)	– Vi phạm lần 1: Nhắc nhở - lập biên bản yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm, công bố lên bản tin NCC. – Vi phạm lần 2: Nhắc nhở bằng văn bản (gửi thông báo qua email) và yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm, yêu cầu khắc phục đồng thời gửi yêu cầu cơ quan chức năng xử lý/xử phạt hành chính theo Quy định của Pháp luật + tiền bồi hoàn 200.000đ/lần mỗi lần vi phạm – Vi phạm lần 3: Ngừng cung cấp dịch vụ và yêu cầu khắc phục đồng thời gửi yêu cầu cơ quan chức năng xử lý/ xử phạt hành chính theo Quy định của Pháp luật + tiền bồi hoàn 1.000.000đ/lần mỗi lần vi phạm Lưu ý:

Hạng mục	Nội dung vi phạm	Hình thức xử lý
	-Gây tiếng ồn quá mức Quy định theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn ban hành kèm theo Thông tư 39/2010/TT-BTNMT: khu vực hành lang tầng từ 21h-06h quá 45dBA, khu vực công cộng từ 21h-06h quá 55dBA -Làm ảnh hưởng đến trật tự trị an bao gồm: ✓ Sử dụng căn hộ để tổ chức hoạt động bay, lắc; sử dụng chất kích thích, chất cấm; tổ chức hoạt động mại dâm; đánh bài ăn tiền. ✓ Đánh chửi nhau, lăng mạ, xúc phạm người khác và các hành vi vi phạm Pháp luật khác. ✓ Tự ý quẹt thẻ, mở cửa cho người ngoài vào Khu Căn hộ/Căn hộ làm ảnh hưởng đến an ninh trật tự và thực hiện các hành vi vi phạm khác. ✓ Ném, thả, làm rơi đồ vật từ trên Căn hộ hoặc các khu vực tiện ích công cộng từ trên cao xuống - Gây thấm dột cho các căn hộ xung quanh và lân cận.	✓ Đối với hành vi cố tình/vô tình phóng uế tại các Bể bơi chung của Cư dân nếu vi phạm lần 2 sẽ dừng quyền sử dụng tất cả các hoạt động Tiện ích của cá nhân Cư dân vi phạm trong thời hạn 06 tháng kể từ thời điểm vi phạm. ✓ Đối với trường hợp vật nuôi phóng uế; người nôn trớ (mà không tự dọn dẹp) tại hành lang khu căn hộ, thang máy, sảnh chờ thang máy, sảnh TMDV và các khu vực công cộng sẽ chịu chi phí khắc phục dọn vệ sinh 300.000 VND/lần. ✓ Riêng hành vi sử dụng Căn hộ để tổ chức hoạt động bay, lắc; sử dụng chất kích thích, chất cấm; tổ chức hoạt động mại dâm; đánh bài ăn tiền, Ban Quản lý sẽ rà soát và báo Cơ quan chức năng xử lý đúng Quy định của Pháp luật. ✓ Đối với trường hợp vứt rác sai Quy định sẽ niêm yết hình ảnh người vi phạm tại cửa nhà rác của tầng vi phạm trong khoảng thời gian 07 ngày.
5	- Không được phép chụp hình trong các khu vực bể bơi chung, các công trình Tiện ích khác; không sử dụng các hình ảnh công trình của Khu Căn hộ, công trình tiện ích vào mục đích quảng bá, thương mại... - Tự ý treo/dán thêm bảng biển quảng cáo không được Ban	- Vi phạm lần 1: Nhắc nhở - lập biên bản yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm. - Vi phạm lần 2: Nhắc nhở bằng văn bản (gửi thông báo qua email, gửi thông tin lên nhóm NCC) và yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm + tiền bồi hoàn 200.000đ/lần mỗi lần vi phạm - Vi phạm lần 3: Ngừng cung cấp dịch vụ + tiền bồi hoàn 1.000.000đ/lần mỗi lần vi phạm

Hạng mục	Nội dung vi phạm	Hình thức xử lý
	Quản lý phê duyệt, gây ảnh hưởng đến mỹ quan chung. – Các hành vi không chấp hành Quy định của Chính phủ/Cơ quan chức năng/Ban Quản lý trong việc tuân thủ các Quy định nhằm phòng chống dịch bệnh. – Các Quy định khác của Nội quy nhà chung cư đính kèm Hợp đồng mua bán.	– Mỗi Biên bản vi phạm của loại vi phạm này sẽ được tính gộp cùng các loại vi phạm khác để tiến hành dừng dịch vụ khi các loại vi phạm của Căn hộ đến lần 3.
6	– Hành vi vi phạm điều 5 của quy chế này	– Vi phạm lần 1: Gửi thông báo nhắc nhở và thông tin lên bản tin NCC. – Vi phạm lần 2: Lập biên bản, gửi thông báo nhắc nhở và đề nghị di chuyển chó/mèo ra khỏi phạm vi Khu Căn hộ trong vòng 7 ngày kể từ ngày gửi thông báo + nộp phí bồi hoàn 200.000đ – Vi phạm lần 3: Ngừng cung cấp các tiện ích dịch vụ bao gồm các dịch vụ thang máy, vệ sinh, bảo vệ, trông giữ xe, nước và các dịch vụ công cộng khác cho đến khi hoàn thành việc di chuyển vật nuôi ra khỏi Tòa nhà + nộp phí bồi hoàn 1.000.000đ
7	– Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo Quy định tại nhà chung cư. – Kinh doanh hoạt động nhà nghỉ, khách sạn, home stay trái phép, karaoke, vũ trường – Bán hàng, kinh doanh dịch vụ, dịch vụ gây ô nhiễm môi trường (giết mổ gia súc, gia cầm, sửa chữa ô tô, xe máy,...), phát tờ rơi quảng cáo, viết, vẽ trái Quy định hoặc có những hành vi khác mà Pháp luật không cho phép	– Vi phạm lần 1: Lập biên bản yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm và nhắc nhở bằng văn bản có xác nhận của Tổ dân phố đồng thời sẽ báo cơ quan chính quyền xử lý/ xử phạt hành chính theo Quy định của Pháp luật, của Ban Quản lý. – Vi phạm lần 2: Ngừng cung cấp dịch vụ đồng thời báo cơ quan chính quyền xử lý/xử phạt hành chính theo Quy định của Pháp luật. (Đối với vi phạm kinh doanh hoạt động dạy học, nhà nghỉ, khách sạn, home stay, karaoke, vũ trường... sẽ dừng dịch vụ cho đến khi chứng minh đã dừng tất cả các hoạt động kinh doanh bị cấm).

Hạng mục	Nội dung vi phạm	Hình thức xử lý
	- Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng trái với mục đích Quy định. - Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng căn hộ làm văn phòng, kho, cửa hàng và vào các mục đích khác để ở. - Sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ nhà chung cư trái với Quy định. - Kinh doanh, lưu giữ, sử dụng các loại hàng hóa dễ gây cháy, nổ: hàn, ga, pháo, vật liệu nổ, dễ gây nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác	
8	Phạt chậm thanh toán các khoản phí dịch vụ, phí quản lý; thù lao và phụ cấp Ban quản trị; bảo hiểm cháy nổ NCC...	Trường hợp Chủ Sở hữu Căn hộ hoặc Người sử dụng Căn hộ không thực hiện đóng đầy đủ, đúng hạn Phí Quản lý, thù lao và phụ cấp Ban quản trị sau khi Ban Quản lý đã thông báo theo Quy định cho Chủ Sở hữu Căn hộ/Người sử dụng Căn hộ thì Ban Quản lý có quyền tạm ngừng dịch vụ quản lý. Theo đó, Chủ Sở hữu Căn hộ hoặc người sử dụng Căn hộ sẽ phải thanh toán khoản phí để khôi phục dịch vụ 300.000 VND; thanh toán phí phạt lãi chậm thanh toán tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) áp dụng cho khoảng thời gian từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán và áp dụng các chế tài khác theo Quy định tại Nội Quy này và/hoặc các Quy định của Pháp luật Việt Nam có liên quan.
9	Mọi hoạt động thi công hoàn thiện, sửa chữa, cải tạo, chỉnh sửa lắp đặt máy móc/thiết bị phục vụ sinh hoạt, thay đổi thiết kế Căn hộ không đăng ký trước với Ban Quản lý, tự ý thi công trước khi có văn bản phê duyệt	Lập biên bản vi phạm và tạm ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, trông giữ xe, các dịch vụ công cộng khác cho đến khi có phê duyệt giấy phép thi công của Ban Quản lý.

Tiền bồi hoàn các vi phạm và tiền phí khôi phục lại dịch vụ sẽ được Ban Quản lý thu hộ và nộp vào Quỹ vận hành của Ban quản trị - Quỹ này sẽ do Ban Quản lý điều hành hộ

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Ban quản trị và sẽ được sử dụng cho các hoạt động chung của Cư dân nhà chung cư S1 & S2 (khi có sự phê duyệt của Ban quản trị). Định kỳ hàng tháng Ban Quản lý tổng hợp các trường hợp vi phạm Nội quy, tiền bồi hoàn thu được và báo cáo tới Ban Quản trị Nhà Chung cư S1 & S2 Sky Oasis.

(*): **Ngừng cung cấp dịch vụ:** bao gồm việc cung cấp nước sạch, các dịch vụ vệ sinh, trông giữ xe, thang máy... và các dịch vụ công cộng khác sau khi đã thông báo trước ít nhất 02 (hai) ngày làm việc cho người vi phạm biết về chế tài được áp dụng, chi phí cho việc khôi phục lại các dịch vụ trên do người vi phạm chi trả.

2. 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.

Với các lỗi còn lại được ghi trong Nhóm B Điều 4 và Điều 5 đều được xử lý theo các mức sau:

- Vi phạm lần 1: Nhắc nhở - lập biên bản yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm.
- Vi phạm lần 2: Nhắc nhở bằng văn bản (gửi thông báo qua email và thông báo lên nhóm bảng tin NCC) và yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm + thu tiền bồi hoàn 200.000đ/lần mỗi lần vi phạm
- Vi phạm lần 3: Ngừng cung cấp dịch vụ + thu tiền bồi hoàn 1.000.000đ/lần mỗi lần vi phạm.

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 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 Khoản 1, Điều 12 của 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). Các khoản phí thu được sẽ phải nộp vào Quỹ vận hành của Ban quản trị do Ban quản lý điều hành quản lý hộ. Ban quản lý vận hành nhà chung cư phải có báo cáo gửi Ban quản trị số tiền thu được hàng tháng để Ban quản trị kiểm tra, nắm rõ các trường hợp vi phạm. Số tiền này sẽ được Ban quản trị 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

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 quy 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 25 tháng 08 năm 2025.

Nơi nhận:

- UBND xã Phụng Công (để b/cáo);
- Chủ đầu tư/Cty Ecopm/BQLKVIII (để p/hợp);
- CSH căn hộ (Email), bảng tin cư dân (để thực hiện);
- Lưu: VP BQT;

**T/M BAN QUẢN TRỊ
TRƯỞNG BAN**



Phạm Quang Hiến

Handwritten signature and initials in blue ink.