

HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ
TOÀ NHÀ SDU - 143 TRẦN PHÚ, HÀ ĐÔNG

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

Hà nội, ngày 30 tháng 11 năm 2023

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG TOÀ NHÀ SDU – 143 TRẦN PHÚ

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 115/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ vào các văn bản pháp luật hiện hành;

Căn cứ Nội quy quản lý, sử dụng Toà nhà SDU – 143 Trần Phú, Hà Đông được Hội nghị nhà chung cư lần đầu Toà nhà SDU – 143 Trần Phú, Hà Đông thống nhất ban hành;

Căn cứ vào Nghị quyết Hội nghị nhà chung thường niên ngày 29/11/2023 của Cư dân Toà nhà SDU 143 Trần phú.

Nhằm xây dựng một cộng đồng dân cư Văn minh – Đoàn kết – Kỷ luật – Trách nhiệm, đồng thời duy trì được chất lượng kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường và an toàn tại Toà nhà SDU – 143 Trần Phú, Hà Đông. Hội nghị nhà chung cư thường niên ngày 29/11/2023 Toà nhà SDU – 143 Trần Phú, Hà Đông đã thống nhất bổ xung Nội quy quản lý, sử dụng Toà nhà SDU – 143 Trần Phú, Hà Đông được Hội nghị nhà chung cư lần đầu Toà nhà SDU – 143 Trần Phú, Hà Đông thống nhất ban hành như sau:

Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Toà nhà SDU – 143 Trần Phú

1. Chủ sở hữu căn hộ Toà nhà SDU – 143 Trần Phú 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. Khách ra vào Toà nhà SDU – 143 Trần Phú phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Toà nhà SDU – 143 Trần Phú. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Toà nhà SDU – 143 Trần Phú được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm

soát an ninh, an toàn của Toà nhà SDU – 143 Trần Phú. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.

3. Người đến tạm trú tại căn hộ Toà nhà SDU – 143 Trần Phú phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.

4. Người sử dụng căn hộ Toà nhà SDU – 143 Trần Phú, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.

5. Đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại: Tuân thủ Nội quy của Toà nhà SDU – 143 Trần Phú trong việc đảm bảo an ninh, an toàn, vệ sinh chung, không ảnh hưởng đến sinh hoạt của các hộ Cư dân.

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng Toà nhà SDU – 143 Trần Phú

1. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng Toà nhà SDU – 143 Trần Phú.

2. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường Toà nhà SDU – 143 Trần Phú.

3. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.

4. Chăn, thả, di chuyển, nuôi gia súc, gia cầm, chó, mèo và các loài động vật khác trong Toà nhà SDU – 143 Trần Phú làm ảnh hưởng đến Cư dân Toà nhà SDU – 143 Trần Phú.

5. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Toà nhà SDU – 143 Trần Phú, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Toà nhà SDU – 143 Trần Phú.

6. 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.

7. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Toà nhà SDU – 143 Trần Phú.

8. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng Toà nhà SDU – 143 Trần Phú.

9. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong Toà nhà SDU – 143 Trần Phú.

10. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Toà nhà SDU – 143 Trần Phú.

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

Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của Toà nhà SDU – 143 Trần Phú

Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào Toà nhà SDU – 143 Trần Phú 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 12 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. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Toà nhà SDU – 143 Trần Phú.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
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. Các quy định khác về phần sở hữu chung do pháp luật quy định.

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

1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Toà nhà SDU – 143 Trần Phú.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung

cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý Tòa nhà SDU – 143 Trần Phú để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

4. Khu văn phòng, dịch vụ, thương mại Tòa nhà SDU – 143 Trần Phú mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Tòa nhà SDU – 143 Trần Phú 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.

5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Tòa nhà SDU – 143 Trần Phú hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý Tòa nhà SDU – 143 Trần Phú 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 Tòa nhà SDU – 143 Trần Phú.

6. Việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng chưa có quy định trong Quy chế này sẽ tuân thủ theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Tòa nhà SDU – 143 Trần Phú

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa nhà SDU – 143 Trần Phú thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản lý Tòa nhà SDU – 143 Trần Phú để xử lý.

2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Tòa nhà SDU – 143 Trần Phú thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của Tòa nhà SDU – 143 Trần Phú

1. Ban Quản lý Tòa nhà SDU – 143 Trần Phú 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 Tòa nhà SDU – 143 Trần Phú.

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 7. Trách nhiệm của Chủ đầu tư trong sử dụng Tòa nhà SDU – 143 Trần Phú

Đề quản lý, vận hành Toà nhà SDU – 143 Trần Phú tuân thủ nội quy (quy chế) quản lý, sử dụng nhà chung cư, quy định của pháp luật về nhà ở, và pháp luật có liên quan, Chủ đầu tư Toà nhà SDU – 143 Trần Phú có trách nhiệm sau:

1. Lập hồ sơ Toà nhà SDU – 143 Trần Phú giao cho Ban quản trị Toà nhà đúng quy định của pháp luật.
2. Lập kế hoạch bảo trì để báo cáo Hội nghị nhà chung cư lần đầu thông qua.
3. Bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị Toà nhà SDU – 143 Trần Phú theo đúng quy định của pháp luật.
4. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.
5. Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Trách nhiệm của đơn vị vận hành Toà nhà SDU – 143 Trần Phú

1. Thực hiện quản lý vận hành Toà nhà SDU – 143 Trần Phú theo quy định của Quy chế này; thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của Toà nhà SDU – 143 Trần Phú theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì.
2. Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho người sử dụng Toà nhà SDU – 143 Trần Phú trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hoả hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của chủ sở hữu.
3. Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành Toà nhà SDU – 143 Trần Phú theo thoả thuận với các chủ sở hữu; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị Toà nhà SDU – 143 Trần Phú theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư.
4. Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Toà nhà SDU – 143 Trần Phú với Ban quản trị Toà nhà SDU – 143 Trần Phú; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội nghị nhà chung cư; lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Toà nhà SDU – 143 Trần Phú.
5. Phối hợp với Ban quản trị Toà nhà SDU – 143 Trần Phú để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành Toà nhà SDU – 143 Trần Phú.
6. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

7. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thoả thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Toà nhà SDU – 143 Trần Phú hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng Toà nhà SDU – 143 Trần Phú

1. Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho các chủ sở hữu khác;
 2. Yêu cầu Chủ đầu tư, Ban quản trị Toà nhà SDU – 143 Trần Phú hoặc Ủy ban nhân dân cấp Phường tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này; tham dự hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở, và Quy chế này;
 3. Yêu cầu Chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị Toà nhà SDU – 143 Trần Phú cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng Toà nhà SDU – 143 Trần Phú;
 4. Chấp hành đầy đủ các quyết định của hội nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự hội nghị nhà chung cư; chấp hành các quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 5. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Toà nhà SDU – 143 Trần Phú, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thoả thuận với nhà cung cấp dịch vụ.
- Trường hợp chủ sở hữu không đóng kinh phí quản lý vận hành theo quy định thì bị xử lý theo thoả thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Toà nhà SDU – 143 Trần Phú mà Ban quản trị Toà nhà SDU – 143 Trần Phú ký với đơn vị quản lý vận hành.
6. Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng Toà nhà SDU – 143 Trần Phú; phát hiện và thông báo kịp thời cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng Toà nhà SDU – 143 Trần Phú;
 7. Tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì phần sở hữu chung theo quy định;
 8. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng

của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại;

9. Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;

10. Được đăng ký gửi theo tháng tối đa 02 xe máy. Nếu gửi tháng xe đạp thì 02 xe đạp được tính tương đương với 01 xe máy.

Đăng ký gửi tháng xe máy thứ 3, chỉ được chấp nhận nếu trong trường hợp hầm xe Toà nhà SDU – 143 Trần Phú vẫn còn khả năng tiếp nhận thêm xe máy và chỉ ưu tiên các trường hợp xe được chủ căn hộ sử dụng cho mục đích đi lại phục vụ công việc;

11. Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 10. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Toà nhà SDU – 143 Trần Phú 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 theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 11. Giải quyết tranh chấp, khiếu nại

Các tranh chấp, khiếu nại liên quan đến việc quản lý, sử dụng Toà nhà SDU – 143 Trần Phú được giải quyết theo quy định của Luật Nhà ở, Quy chế này và pháp luật có liên quan.

TM BAN QUẢN TRỊ

