



CÔNG TY CỔ PHẦN
TÂN HOÀNG THẮNG

TƯ VẤN THIẾT KẾ - XÂY DỰNG - ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ

Văn phòng: 03 Đồng Xoài - Phường 13 - Quận Tân Bình - TP. Hồ Chí Minh

Tel: (84.8) 38 105 738 - 38 105 739 - 38 105 740 • Fax: (84.8) 38 100 613

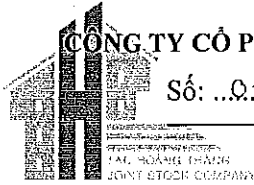
Website: www.tanhoangthang.com - E-mail: tanht@hcm.vnn.vn

**NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG
NHÀ CHUNG CỬ CAO CẤP THE RUBYLAND**



 *the*
RUBYLAND

TP. HỒ CHÍ MINH 2009



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂN HOÀNG THĂNG

Số: ...0.1.../2009/QĐ -THT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

V/v Ban hành Nội quy quản lý sử dụng khu Căn hộ cao cấp The Ruby Land

- Căn cứ Luật nhà ở nước CHXHCN Việt Nam, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 07 năm 2006;
- Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 05/2006/TT-BXD ngày 01 tháng 11 năm 2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở
- Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản số 63/2006/QH11 ngày 29/6/2006.
- Căn cứ văn bản chấp thuận quy hoạch xây dựng khu căn hộ cao cấp số 798/QHKT-ĐB1 ngày 12 tháng 03 năm 2003 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc TPHCM.
- Căn cứ vào Giấy phép xây dựng số 129/GPXD do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 04 năm 2005.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư Cao cấp The Ruby Land.

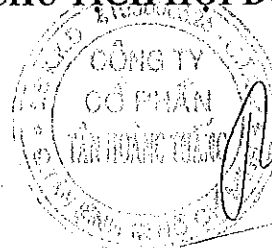
Điều 2. Chủ đầu tư, Ban quản trị chung cư, Công ty quản lý toà nhà, các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 02/02/2009.

*** Nơi nhận:**

- Như Điều 2;
- UBND Quận Tân Phú (BC);
- Lưu HC.

CÔNG TY CỔ PHẦN TÂN HOÀNG THĂNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Đinh Hồng Hải

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ CAO CẤP THE RUBYLAND

(Ban hành kèm theo Quyết định số 01/2009/QĐ –THT ngày 20/01/2009)

ĐIỀU 1: GIỚI THIỆU DOANH NGHIỆP VÀ BAN QUẢN TRỊ TÒA NHÀ

1.1 Chủ đầu tư:

CÔNG TY CỔ PHẦN TÂN HOÀNG THẮNG

Địa chỉ: 03 Đồng Xoài, Phường 13, Quận Tân Bình, Tp.HCM

Điện thoại: 08.38105738 – 08.38105739 Fax: 08.38100613

Email: tanht@hcm.vnn.vn

Website: www.tanhoangthang.com

1.2 Doanh nghiệp quản lý vận hành tòa nhà:

CÔNG TY TNHH ĐÌNH HỒNG GIA

Địa chỉ: 91 Nguyễn Văn Thủ, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại: 08.39106778 – 08.39106779 Fax: 08.39106780

Email: dhg_info@vnn.vn

Website: www.dhgre.net

1.3 Ban quản trị:

Ban quản trị bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và đại diện Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý nhà chung cư. Ban quản trị nhà chung cư có thể được bầu từ 05 đến 15 thành viên, tùy theo điều kiện cụ thể của nhà chung cư, cụm nhà chung cư đó. Cơ cấu Ban quản trị gồm 01 Trưởng ban, 01 hoặc 02 Phó ban, trong đó có 01 Phó ban là thành phần do Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý nhà chung cư cử tham gia Ban quản trị.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư được thiết lập nhằm mục đích:

- Tăng cường công tác quản lý nhà chung cư nhằm duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh – môi trường, trật tự xã hội và sự an toàn của khu chung cư, góp phần nâng cao điều kiện sống trong khu chung cư.
- Bản nội quy này quy định các nội dung về quản lý nhà chung cư trong Khu liên hợp cao cấp The Rubyland tại 58/4 Lũy Bán Bích, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh được áp dụng cho chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ, chủ đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư.

ĐIỀU 3: NỘI DUNG QUẢN LÝ NHÀ CHUNG CƯ BAO GỒM:

1. Tổ chức thực hiện quản lý nhà chung cư; Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân liên quan trong công tác quản lý sử dụng nhà chung cư;
2. Quản lý sử dụng phần sở hữu chung;
3. Quản lý sử dụng phần sở hữu riêng;
4. Kinh phí phục vụ công tác quản lý nhà chung cư;
5. Giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm.

ĐIỀU 4: QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ:

Quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của nhà chung cư; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho toà nhà hoạt động bình thường.

TỔ CHỨC THỰC HIỆN QUẢN LÝ NHÀ CHUNG CƯ

ĐIỀU 5: TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ, DOANH NGHIỆP VÀ BAN QUẢN TRỊ TÒA NHÀ:

5.1. Chủ đầu tư:

- Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành nhà chung cư (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa nhà chung cư này vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập. Đề xuất doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư để Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất thông qua;
- Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư cao cấp The Rubyland theo quy định tại khoản 1 Điều 54 của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ; thực hiện quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư theo quy định của pháp luật hiện hành;
- Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong nhà chung cư cho người sử dụng nhà chung cư;
- Bàn giao 01 bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư đối với phần sở hữu chung cho Ban quản trị nhà chung cư lưu giữ;
- Được quyền ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các công trình tiện ích khác nếu chủ sở hữu căn hộ hoặc các thành viên của căn hộ vi phạm nghiêm trọng các quy định tại bản Nội quy này;

- Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định tại Điều 6 của bản nội quy này;
- Cử người tham gia Ban quản trị theo quy định tại Khoản 5.3 Điều 5 của Bản nội quy này.

5.2. Doanh nghiệp quản lý vận hành tòa nhà:

- Thực hiện cung cấp dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà theo hợp đồng đã ký kết với Chủ đầu tư, đảm bảo an toàn, tiêu chuẩn, quy phạm quy định;
- Có trách nhiệm tham gia vào Ban quản trị cho tòa nhà và định kỳ 6 tháng/lần báo cáo việc quản lý vận hành tòa nhà với Chủ đầu tư. Phối hợp với Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng căn hộ về việc cung cấp dịch vụ cho tòa nhà;
- Ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác để cung cấp dịch vụ cho tòa nhà (nếu có), giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo việc thực hiện theo hợp đồng đã ký;
- Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì tòa nhà;
- Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết từng bộ phận của tòa nhà để thực hiện việc quản lý vận hành tòa nhà;
- Thu phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà hàng tháng theo quy định tại Điều 11 trong Nội quy này khi được Ban quản trị nhà chung cư uỷ quyền;
- Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng nhà chung cư, hướng dẫn việc lắp đặt những trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong nhà chung cư;
- Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng nhà chung cư và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong nhà chung cư bị hư hỏng đảm bảo tòa nhà được hoạt động bình thường;
- Phối hợp với Ban quản trị tòa nhà đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp dịch vụ nếu người sử dụng căn hộ không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà chung cư hoặc vi phạm các quy định tại Điều 10 của bản Nội quy này mà không khắc phục;
- Phối hợp với Ban quản trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành tòa nhà.

5.3. Ban quản trị:

- Chủ trì Hội nghị nhà chung cư quy định tại Điều 6 của Bản Nội Quy này; báo cáo Hội nghị nhà chung cư kết quả công tác quản lý sử dụng nhà chung cư trong thời gian giữa hai kỳ Hội nghị;
- Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những người sử dụng nhà chung cư trong việc sử dụng nhà chung cư; kiểm tra đôn đốc người sử dụng nhà chung cư thực hiện đúng Bản nội quy quản lý sử dụng và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư; tạo điều kiện để doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết;
- Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan tới việc quản lý sử dụng để phản ánh với doanh nghiệp quản lý vận hành, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;
- Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ với doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư và hợp đồng bảo trì với doanh nghiệp có tư cách pháp nhân về xây dựng; theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư theo nội dung hợp đồng đã ký kết để quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý hợp đồng với doanh nghiệp quản lý vận hành, bảo trì nhà chung cư;
- Trực tiếp thu hoặc ủy quyền cho doanh nghiệp quản lý vận hành thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư;
- Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư do doanh nghiệp quản lý vận hành, doanh nghiệp bảo trì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị nhà chung cư theo quy định;
- Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong nhà chung cư được giao quản lý;
- Định kỳ 6 tháng một lần, Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng nhà chung cư làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư;
- Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao;
- Ban quản trị nhà chung cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số;
- Ban quản trị nhà chung cư có thể được bầu từ 05 đến 15 thành viên, do Hội nghị nhà chung cư quyết định. Cơ cấu Ban quản trị gồm 01 Trưởng ban, 01 hoặc 02 Phó ban, trong đó có 01 Phó ban là thành phần do Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý nhà chung cư cử tham gia Ban quản trị. Nhiệm kỳ của Ban quản trị tối đa là 03 năm.

ĐIỀU 6: HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ:

1. Hội nghị nhà chung cư là hội nghị các chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư có thể cử đại diện hoặc uỷ quyền cho người khác tham dự Hội nghị nhà chung cư.

Hội nghị nhà chung cư phải có số lượng trên 50% tổng số chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư tham gia. Hội nghị nhà chung cư được tổ chức mỗi năm 01 lần, trong trường hợp cần thiết có thể tổ chức Hội nghị bất thường khi Ban quản trị đề nghị đồng thời có văn bản đề nghị của ít nhất 30% chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư.

2. Hội nghị nhà chung cư có quyền cao nhất trong việc quản lý sử dụng nhà chung cư đó theo quy định của pháp luật về nhà ở. Hội nghị nhà chung cư quyết định các vấn đề sau:

a) Đề cử và bầu Ban quản trị; đề cử và bầu bổ sung, bãi miễn thành viên Ban quản trị; thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi Quy chế hoạt động của Ban quản trị; thông qua mức phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động quản lý sử dụng nhà chung cư;

b) Thông qua việc lựa chọn doanh nghiệp quản lý vận hành, doanh nghiệp bảo trì nhà chung cư;

c) Thông qua báo cáo công tác quản lý vận hành, bảo trì và báo cáo tài chính của các đơn vị được giao thực hiện;

d) Quyết định những nội dung khác có liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư.

3. Mọi quyết định của Hội nghị nhà chung cư phải đảm bảo nguyên tắc theo đa số thông qua hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu và được xác lập bằng văn bản.

QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

ĐIỀU 7 : QUY ĐỊNH VỀ PHẦN SỞ HỮU:

7.1 Phần sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ :

Chủ sở hữu căn hộ được quyền sở hữu riêng đối với diện tích sàn căn hộ được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sở hữu, bao gồm:

a) Phần diện tích bên trong căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lôgia gắn liền với căn hộ đó;

b) Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật;

c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng.

7.2 Phần sở hữu chung bao gồm:

a) Chủ sở hữu căn hộ được quyền sử dụng đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư bao gồm: Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư, gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, nơi để xe, lòng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện (không bao gồm máy phát điện do chủ đầu tư trang bị thuộc quyền sở hữu của Chủ đầu tư), hệ thống cấp thoát nước, hệ thống đường dây, thiết bị thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả...;

b) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó;

Việc sử dụng phần diện tích chung phải tuân thủ theo quy định của pháp luật và bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, trừ một số trường hợp cá biệt phải thông qua Ban quản trị hoặc đơn vị quản lý toà nhà để được hướng dẫn sử dụng theo quy định.

7.3 Phần sở hữu của Chủ đầu tư :

Diện tích và các hạng mục công trình thuộc sở hữu của chủ đầu tư: trường học, trung tâm thể thao, và các hạng mục công trình khác không thuộc quyền sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ.

QUẢN LÝ SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG

ĐIỀU 8 : Người sở hữu hoặc sử dụng nhà chung cư hợp pháp có quyền bình đẳng trong việc sử dụng phần sở hữu chung trong nhà chung cư.

ĐIỀU 9 : CHỦ SỞ HỮU HOẶC NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ CÓ NGHĨA

VỤ :

- a) Chấp hành đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư; sử dụng nhà đúng mục đích, thiết kế, công năng hoặc đúng theo hợp đồng thuê nhà;
- b) Chấp hành Nội quy sử dụng, các quy định về giữ gìn, bảo quản tài sản thuộc phần sở hữu chung, thực hiện đúng các quy định về phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh công cộng, trật tự - trị an, phát hiện và ngăn ngừa kịp thời các hành vi vi phạm phần sở hữu chung, hoặc sở hữu riêng của tổ chức, cá nhân khác trong nhà chung cư; Khi mang tài sản cá nhân ra khỏi khuôn viên toà nhà phải thông báo cho đơn vị quản lý hoặc bảo vệ biết và ghi nhận vào sổ trực của bảo vệ.
- c) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng ; đóng góp đầy đủ và đúng thời hạn các khoản kinh phí phải nộp theo quy định để thực hiện việc quản lý, vận hành, bảo dưỡng và sửa chữa hệ thống trang thiết bị và tài sản thuộc phần sở hữu chung; đóng góp đầy đủ kinh phí phục vụ công tác quản lý nhà chung cư theo quy định của bản nội quy này;

- d) Phát hiện và thông báo kịp thời với Ban Quản trị hoặc đơn vị quản lý nhà chung cư những dấu hiệu hư hỏng có khả năng gây nguy hiểm cho người sử dụng hoặc cho người khác;
- e) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người sử dụng nhà chung cư khác bị hư hỏng do mình gây ra;
- f) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc bảo dưỡng, sửa chữa đối với phần sở hữu chung. Nếu có hành vi cản trở gây thiệt hại đến lợi ích chung thì phải bồi thường và bị xử lý theo quy định của pháp luật.
- g) Có trách nhiệm khai báo việc các thành viên cư ngụ trong căn hộ theo quy định của Nhà nước về việc khai báo nhân hộ khẩu, tạm trú, tạm vắng và chịu hoàn toàn trách nhiệm về nhân thân của các thành viên cư ngụ trong căn hộ.
- h) Thông báo cụ thể về các quy định và quy chế quản lý cho người nhận chuyển nhượng hoặc người thuê lại căn hộ.
- i) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

NHỮNG HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM

ĐIỀU 10 : Nghiêm cấm chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng nhà chung cư thực hiện các hành vi sau :

1. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà chung cư;

2. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định;

3. Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an nhà chung cư;

4. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung;

5. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng 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, cơi nới diện tích dưới mọi hình thức);

6. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng trái với mục đích quy định;

7. Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo vệ sinh và tuân thủ đúng quy định);

8. Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hoá dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác);

9. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaôkê, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác);

10. Phơi quần áo, đồ đồ vật làm ảnh hưởng lối đi chung và mất mỹ quan nhà chung cư.

ĐIỀU 11 : KINH PHÍ PHỤC VỤ QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ:

11.1 Phí dịch vụ do Chủ đầu tư của tòa nhà quy định và trình Hội nghị Nhà chung cư thông qua và thông báo tới tất cả chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ. Phí dịch vụ sẽ do Ban quản trị tòa nhà thu của chủ sở hữu căn hộ vào ngày 05 (năm) hàng tháng.

11.2 Tùy vào tình hình cụ thể phí dịch vụ sẽ được Ban quản trị điều chỉnh hợp lý tùy theo từng thời điểm.

11.3 Phí dịch vụ dùng cho việc chi trả cho các công tác điều hành, quản lý và chi phí hoạt động thường xuyên của Khu liên hợp cao cấp The Rubyland, phí bao gồm: Chi phí điện, nước sử dụng ở khu vực công cộng; Chi phí bảo trì các tiện ích công cộng; Hệ thống thiết bị phòng cháy chữa cháy; Chi phí duy trì cảnh quan và môi trường; Chi phí thu gom rác; Chi phí vệ sinh các khu vực công cộng; Chi phí dịch vụ bảo vệ; Chi phí gửi xe (miễn phí 2 chiếc xe gắn máy/căn hộ); Chi phí sử dụng thang máy; Các khoản kinh phí khác theo quy định.

11.4 Phí dịch vụ hàng tháng được tính như sau:

- 6.600 đồng/m² (đã bao gồm thuế VAT).
- Phí dịch vụ này áp dụng cho tất cả chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ đã đăng ký cư ngụ tại Nhà chung cư cao cấp The Rubyland với Ban quản trị hoặc đơn vị quản lý tòa nhà.

11.5 Phí trông giữ xe:

- Xe 02 bánh (từ chiếc xe thứ 3 trở lên): 60.000 đồng/tháng/xe
- Xe ô tô: 04 chỗ: 600.000 đồng/tháng/xe
07 chỗ trở lên: 800.000 đồng/tháng/xe

11.6 Chủ sở hữu hoặc người sử dụng hợp pháp phải thanh toán những chi phí sau:

- Điện, nước, khí đốt (gas), điện thoại, ADSL, truyền hình cáp và các dịch vụ khác trong căn hộ của mình.

- Phí dịch vụ và bảo trì như đã đề cập ở trên.
- 11.7 Đóng góp khi chung cư có đợt duy tu, bảo dưỡng tổng thể toàn bộ Khu liên hợp cao cấp The Rubyland.
- 11.8 Thời điểm bắt đầu đóng phí dịch vụ hàng tháng phát sinh ngay tại thời điểm Chủ Đầu tư khánh thành Khu căn hộ cao cấp The Rubyland.

ĐIỀU 12: QUẢN LÝ SỬ DỤNG CÁC KHOẢN KINH PHÍ:

Việc quản lý, sử dụng kinh phí đóng góp được thực hiện theo quy định của pháp luật về tài chính và quy định của các văn bản pháp luật khác liên quan.

BẢO TRÌ, BẢO DƯỠNG NHÀ CHUNG CƯ

ĐIỀU 13: BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ:

- Bảo trì nhà chung cư bao gồm việc duy tu bảo dưỡng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa vừa và sửa chữa lớn nhà chung cư nhằm duy trì chất lượng của nhà chung cư. Việc bảo trì được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 08/2006/TT-BXD ngày 22/12/2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn công tác bảo trì công trình xây dựng.
- Việc bảo trì nhà chung cư phải do tổ chức có tư cách pháp nhân và có chức năng về hoạt động xây dựng phù hợp với nội dung công việc bảo trì.

ĐIỀU 14: Công tác phòng cháy chữa cháy được thực hiện theo quy định của pháp luật về Phòng cháy chữa cháy (Nghị định số 35/2003/NĐ –CP ngày 04 tháng 4 năm 2003 của Chính phủ; Thông tư 04/2004/TT –BCA ngày 31/3/2004 của Bộ Công an và các văn bản pháp luật khác liên quan)

QUẢN LÝ SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU RIÊNG

ĐIỀU 15: Chủ sở hữu được Nhà nước bảo hộ quyền sở hữu riêng của mình trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật và quy định tại Bản Nội quy này.

ĐIỀU 16: BẢO DƯỠNG, SỬA CHỮA PHẦN SỞ HỮU RIÊNG:

Việc thi công, sửa chữa, bảo trì phải tuân thủ các quy định sau:

- a) Chủ sở hữu có trách nhiệm bảo dưỡng, sửa chữa đối với phần sở hữu riêng của mình. Trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu muốn thực hiện việc bảo trì phần sở hữu riêng thì phải được chủ sở hữu đồng ý bằng văn bản.
- b) Thông báo với Ban quản trị hoặc đơn vị quản lý bằng văn bản khi có thi công, sửa chữa trong căn hộ và phải tuân thủ theo quy định đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ của toàn bộ nhà chung cư.
- c) Tất cả kế hoạch sửa chữa trang bị đều phải được Ban quản trị hoặc đơn vị quản lý chấp thuận trước khi triển khai thực hiện công việc sửa chữa.

- d) Ban quản trị hoặc đơn vị quản lý có quyền yêu cầu chủ hộ hoặc người sử dụng căn hộ ngừng ngay công việc sửa chữa khi chưa được sự đồng ý của Ban quản trị hoặc đơn vị quản lý tòa nhà. Đồng thời, yêu cầu bồi thường thiệt hại và phục hồi nguyên trạng đối với các hư hỏng, thiệt hại tại khu vực công cộng hoặc công trình tiện ích chung (nếu có) do công việc sửa chữa đó gây ra.
- e) Mặt ngoài căn hộ không được:
- Thay đổi về màu sơn;
 - Sửa chữa làm thay đổi thiết kế bên ngoài của căn hộ;
 - Dán các loại keo, nhựa màu hoặc phản quang;
 - Tháo gỡ hoặc phá bỏ các vật, đường viền trang trí ban đầu khác với tình trạng lúc được giao nhà;
- f) Trước khi tiến hành bảo dưỡng, sửa chữa căn hộ, chủ sở hữu hoặc người sử dụng phải nộp cho Ban quản trị hoặc đơn vị quản lý tòa nhà số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) để đảm bảo việc thanh toán nếu có hư hỏng hoặc nhiễm bẩn xảy ra cho các công trình công cộng, tài sản chung của tòa nhà hoặc một bên thứ ba trong thời gian thực hiện thi công.
- Nếu không có hư hỏng hoặc nhiễm bẩn xảy ra trong thời gian thực hiện thi công, Ban quản trị hoặc đơn vị quản lý sẽ hoàn trả lại số tiền đảm bảo mà chủ sở hữu hoặc người sử dụng đã nộp;
 - Nếu có hư hỏng hoặc nhiễm bẩn xảy ra cho các công trình công cộng... thì Ban quản trị hoặc đơn vị quản lý sẽ khấu trừ vào số tiền đảm bảo của chủ sở hữu hoặc người sử dụng căn hộ sau khi đánh giá lại toàn bộ tổn thất và thanh toán số tiền còn lại (nếu có);
 - Nếu khoản tiền đảm bảo không đủ để khấu trừ thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng căn hộ có trách nhiệm nộp bổ sung thêm;
- g) Chủ sở hữu hoặc người sử dụng căn hộ khi thực hiện việc sửa chữa phải có trách nhiệm thông báo cho đơn vị thi công, sửa chữa biết về các quy định của Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và phải chịu trách nhiệm về những hành vi vi phạm của họ trong trường hợp không thông báo cho Ban quản trị hoặc đơn vị quản lý tòa nhà biết về việc vi phạm.

ĐIỀU 17: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM:

17.1 Giải quyết tranh chấp:

- Các tranh chấp liên quan tới quyền sở hữu căn hộ sẽ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Các tranh chấp về quyền sử dụng căn hộ sẽ được giải quyết trên cơ sở hòa giải (các hộ tự hoà giải hoặc Ban quản trị, đơn vị quản lý, UBND phường tổ chức hoà giải). Nếu không hòa giải được thì vụ việc sẽ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.
- Các tranh chấp, khiếu nại liên quan tới việc quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo sửa chữa trong nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở hòa giải. Nếu không hòa giải được thì Ban quản trị có trách nhiệm xem xét, giải quyết theo thẩm quyền quy định tại bản Nội quy này hoặc chuyển cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật;
- Các tranh chấp về hợp đồng dân sự trong quá trình thực hiện quản lý sử dụng và cung cấp dịch vụ nhà chung cư theo quy định của Bản nội quy này được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự.

17.2 Xử lý vi phạm:

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

ĐIỀU 18: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH:

- 18.1 Chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ, các đối tượng khác liên quan có trách nhiệm thực hiện Nội quy này.
- 18.2 Trường hợp có chuyển nhượng lại hợp đồng, mua bán nhà hoặc cho thuê lại thì chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ có nghĩa vụ thông báo cho người mới đến nội dung Bản Nội quy này.
- 18.3 Trong quá trình thực hiện Bản Nội quy này nếu gặp khó khăn, vướng mắc hoặc phát sinh mới các cá nhân, tổ chức liên quan phản ánh kịp thời với Ban quản trị để xem xét sửa đổi và bổ sung cho phù hợp với từng thời điểm và điều kiện phát sinh thông qua Hội nghị nhà chung cư.

CÔNG TY CỔ PHẦN TÂN HOÀNG THẮNG CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đã ký

Đinh Hồng Hải



CÁC THÔNG TIN CẦN BIẾT

I - Điện thoại khẩn:

- Cảnh sát : 113
- Chữa cháy : 114
- Cấp cứu : 115

II - Bệnh viện gần nhất:

1/- Bệnh viện Tân Phú:

- Địa chỉ : 54 Trần Văn Giáp – Phường Hiệp Tân – Quận Tân Phú
- Điện thoại : (08).54088925 - 54088928 Fax: 54088924
- ĐT cấp cứu : (08)38657948

III - Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy:

- Địa chỉ : 225 Lý Thường Kiệt - Phường 15- quận 11
- Điện thoại : (08) 38651075

IV - Công an quận Tân Phú:

- Địa chỉ : 5164 (89/2) Bình Long – Phường Tân Quý – Quận Tân Phú
- Điện thoại : (08). 38474807

V - Công an Phường Tân Thới Hòa:

- Địa chỉ : 66 Lũy Bán Bích – Phường Tân Thới Hòa – Quận Tân Phú
- Điện thoại : (08).38585417

VI - Ủy ban nhân dân quận Tân Phú:

- Địa chỉ : 70A Thoại Ngọc Hầu - Phường Hòa Thạnh – Quận Tân Phú
- Điện thoại : (08).54088133

VII - Ủy ban nhân dân phường Tân Thới Hòa:

- Địa chỉ : 72 Lũy Bán Bích - Phường Tân Thới Hòa – Quận Tân Phú
- Điện thoại : (08).39610364

CÁC QUY ĐỊNH VỀ AN TOÀN, PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY

1. Đọc kỹ bảng hướng dẫn an toàn, phòng cháy, chữa cháy tại sảnh tầng và cầu thang từng tầng. Xác định cầu thang thoát hiểm và các trang thiết bị phòng chữa cháy gần nhất.
2. Không tàng trữ, lưu giữ chất gây nổ, gây cháy, hàng hóa dễ cháy.
3. Trang bị bình cứu hỏa bên trong căn hộ.
4. Không lắp đặt các thiết bị, tấm chắn cố định trên ban công cản trở công tác phòng cháy, chữa cháy.
5. Thông báo kịp thời cho Ban quản trị hoặc bộ phận bảo vệ về các hành vi nghi ngờ vi phạm pháp luật.
6. Không hút thuốc lá, đốt lửa nơi công cộng.
7. Chú ý khi đốt nhang, đèn cây trong căn hộ. Tuyệt đối không đốt nhang, đèn cây khi không có người trong căn hộ.
8. Tắt tất cả các thiết bị điện khi không có người trong phòng.
9. Kiểm tra các khóa cửa trước khi rời căn hộ.
10. Tuyệt đối không để trẻ em leo trèo ở ban công, không để các vật dụng có thể giúp leo trèo ban công.
11. Khi trẻ em dưới 10 tuổi đi thang máy phải có người lớn đi kèm.
12. Điều khiển xe, đậu, dừng xe đúng làn xe quy định, đúng nơi quy định.

CHÚ Ý KHI CÓ XẢY RA SỰ CỐ, HỎA HOẠN



Bình tĩnh xử lý

1. Bình tĩnh xử lý, đây là yếu tố quan trọng nhất!- Xác định nhanh điểm cháy.- Lựa chọn nhanh các giải pháp trong đầu.- Thứ tự các việc cần phải làm.



Báo cho mọi người biết

2. Báo động để mọi người biết bằng cách:- Hô to.- Đánh kèng báo động.- Thông báo trực tiếp.- Thông báo qua loa truyền thanh.- Nhấn nút chuông báo cháy.- Thổi còi...



Ngắt điện khu vực cháy

3. Ngắt điện khu vực bị cháy:- Cắt cầu dao.- Ngắt aptomat.- Dùng dụng cụ như kim điện, ủng, găng cách điện để cắt điện.



Gọi 114 - Miễn phí

4. Báo cho lực lượng PCCC chuyên nghiệp đến.- Từ điện thoại cố định, gọi số **114**.- Từ điện thoại di động gọi **mã tỉnh + 114**. Ví dụ tại TP.HCM: **08.114**. Tại Bình Dương: **0650. 114**.- Thông báo trực tiếp.



Dùng phương tiện dập lửa

5. Sử dụng các phương tiện sẵn có để dập cháy.- Bình bột.- Bình khí CO₂.- Cát.- Chăn.- Nước...