



LUXCITY

**SỔ TAY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ
CAO ỐC VĂN PHÒNG VÀ CĂN HỘ THẾ KỶ 21
(TÊN THƯƠNG MẠI: LUXCITY)**

Mục lục	Trang
Điều 1. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG, NGƯỜI TẠM TRÚ VÀ KHÁCH RA VÀO CHUNG CƯ.....	1
Điều 2. CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG VIỆC SỬ DỤNG NCC.....	2
Điều 3. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NCC.....	5
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.....	12
Điều 5. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ CỦA NCC TRONG CÁC TRƯỜNG HỢP KHẨN CẤP.....	21
Điều 6. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA NHÀ CHUNG CƯ.....	25
Điều 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG NCC.....	25
Điều 8. QUY TẮC CHUNG SỐNG CÔNG CỘNG.....	27
Điều 9. XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM.....	32
PHỤ LỤC 1 - KHU VỰC CHUNG.....	35
PHỤ LỤC 2 - PHÍ QUẢN LÝ VÀ PHÍ BẢO TRÌ.....	37
PHỤ LỤC 3 - KHÔNG THỰC HIỆN ĐÓNG PHÍ/ THANH TOÁN.....	39
PHỤ LỤC 4 – QUYỀN SỬ DỤNG.....	40
PHỤ LỤC 5 - QUY ĐỊNH BÃI XE DÀNH CHO TÀI XẾ XE Ô TÔ.....	41
PHỤ LỤC 7 - CÁC BIỂU MẪU / BIÊN BẢN HÀNH CHÍNH (TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM).....	43
PHỤ LỤC 8 - HƯỚNG DẪN THOÁT HIỂM TRONG TRƯỜNG HỢP KHẨN CẤP.....	44

Điều 1. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG, NGƯỜI TẠM TRÚ VÀ KHÁCH RA VÀO CHUNG CƯ.

1. Chủ sở hữu nhà chung cư (NCC) phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng NCC do Bộ Xây dựng ban hành và Sổ Tay này.
2. Khách ra vào NCC phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ NCC được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào NCC để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. 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 phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng NCC và Sổ Tay này.
5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại:

5.1. Doanh nghiệp quản lý và vận hành khu chung cư

- ❖ Công ty Savills Việt Nam được Chủ Đầu Tư (CĐT) chỉ định vào vị trí Ban Quản Lý (BQL) cho chung cư. BQT/ Hội nghị NCC trong tương lai có quyền xem xét lại việc tiếp tục ký kết hợp đồng quản lý vận hành với Công ty Savills Việt Nam theo quy định.
- ❖ Văn Phòng BQL đặt tại Tầng 1, khối B của chung cư và làm việc từ **8h00 sáng đến 5h00 chiều** (thứ Hai đến thứ Bảy)

Hotline: 0121.422.9749

Email: frontoffice.luxcity@gmail.com

5.2. Nhân viên quản lý

- ❖ Chung cư LUXCITY được quản lý bởi một đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp tại dự án bao gồm bộ phận quản lý cùng các nhân viên điều hành chịu trách nhiệm thực hiện mọi công tác thuộc phạm vi quản lý điều hành chung cư LUXCITY. Nhiệm vụ này bao gồm trách nhiệm bảo trì, bảo dưỡng mọi khu vực chung, tiện nghi thư giãn và đảm bảo an ninh trật tự cho toàn khu vực.

5.3. Cung cấp thông tin liên lạc khẩn

- ❖ Nhằm hỗ trợ BQL, cư dân vui lòng cung cấp thông tin đầy đủ của người để liên lạc trong mọi trường hợp khẩn cấp. Thông tin trên phải luôn kết nối được 24/24 qua số điện thoại văn phòng, nhà, di động hoặc e-mail. Vui lòng cập nhật danh sách thông tin liên lạc khẩn theo yêu cầu từ BQL, và liên hệ với chúng tôi nếu quý vị cần thêm phiếu mẫu.
- ❖ Đối với những Chủ hộ không sống tại chung cư LUXCITY, cần cung cấp thông tin liên lạc của nơi thường trú, số điện thoại / email để tiện việc liên lạc, thông báo. Nếu

không cung cấp, BQL sẽ sử dụng địa chỉ chung cư tại chung cư LUXCITY cho mọi thông báo nêu trên.

- ❖ Việc không cung cấp thông tin liên lạc cần thiết nêu trên có thể gây ra những phí tổn mà Chủ hộ phải trả hoặc dẫn đến việc mất quyền lợi ngoài ý muốn.

6. Các việc cần làm đầu tiên khi chuyển đến

6.1. Thông báo/ đăng ký chuyển đến:

- Thông báo đến (BQL) thời gian chuyển đến và kế hoạch bố trí, lắp đặt sửa chữa, trang trí (nếu có) ít nhất 01 ngày làm việc trước ngày thực hiện.
- Chuẩn bị hồ sơ và thực hiện việc đăng ký tạm trú: Vui lòng đọc kỹ Phụ lục 7

6.2. Đăng ký xe máy/ xe ô tô với BQL

- Địa điểm đăng ký: Văn phòng BQL
- Thủ tục: Mua thẻ đậu xe tháng và điền thông tin vào Phiếu đăng ký xe, bản photo Giấy tờ xe và cung cấp các thông tin cần thiết theo biểu mẫu.
- Chú ý: Trường hợp không đăng ký sẽ không được ưu tiên đậu, đỗ xe tại bãi xe. Mất thẻ đậu xe sẽ phải bồi thường chi phí phát hành thẻ theo quy định.

6.3 Nộp hồ sơ đăng ký sử dụng các dịch vụ điện thoại/ internet/ Truyền hình cáp

- Thông tin chi tiết có tại Lễ tân.

6.4 Nộp hồ sơ khai báo chuyển đến

- Địa điểm: Văn phòng BQL.
- Thủ tục: Giấy đăng ký chuyển đến/ chuyển đi.
- Chú ý: Quý Cư dân cần đăng ký tất cả các thông tin/ thông tin liên hệ của các thành viên trong gia đình cư ngụ tại Chung cư theo biểu mẫu.

Điều 2. CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG VIỆC SỬ DỤNG NCC

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 nhà chung cư. Tuân thủ theo QCVN 26:2010/ BTNMT về tiếng ồn khu dân cư.
2. 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.
3. Ném hoặc để bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.
4. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm, vật nuôi, thú cưng trong nhà chung cư.
5. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.
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 nhà chung cư.

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 nhà chung cư.

9. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.

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 nhà chung cư.

11. Các hành vi khác theo quy định của pháp luật có liên quan đến nhà chung cư

a. Không thay đổi cấu trúc

Cư dân không được tự ý thực hiện thay đổi cấu trúc cho khu vực bất kỳ của Chung cư.

b. Không vi phạm điều khoản hoặc Bảo hiểm

Cư dân không được có hành vi vi phạm điều khoản nêu trong tài liệu này, do việc vi phạm có thể vô hiệu điều khoản bảo hiểm cho dự án, tòa nhà hoặc một phần của tòa nhà. Nếu có vi phạm xảy ra, Chủ hộ sẽ phải thanh toán cho BQL mọi khoản phát sinh phải trả bao gồm khoản phí bảo hiểm tăng thêm do vi phạm điều khoản.

c. Không ngăn, chắn

Cấm thực hiện ngăn, chắn khu vực bất kì trong chung cư mà không có văn bản phê duyệt từ BQL.

Tuyệt đối không ngăn, rào, chắn, cản trở đối với ban công, lôgia, các lối thoát hiểm trong chung cư. Không tự ý lắp thêm cửa kéo, cửa cuốn đối với bất kỳ cửa ra vào, cửa sổ, cửa ra ban công, lôgia.

d. Sử dụng vách ngăn chung

Không dựng vách phân chia hoặc bên cạnh phần diện tích chung, gây trở ngại cho việc sử dụng của các cư dân khác.

e. Không cản trở việc thi công, quản lý hoặc bảo dưỡng

Cư dân không được phép có hành vi bất kì gây ảnh hưởng hoặc cản trở đến việc thi công, quản lý hoặc bảo dưỡng trong tòa nhà.

f. Không sửa đổi tiện nghi và dự án

Cư dân không được phép thay đổi, thêm, bớt, gây ảnh hưởng hoặc thiệt hại đối với phần bất kì của dự án.

g. Cấm mọi hành vi trái phép, đòi trụ

Cư dân không được phép sử dụng chung cư hoặc khu vực xung quanh tòa nhà cho các mục đích trái phép, đòi trụ.

h. Không chuyển đổi mục đích sử dụng của tiện nghi và dự án

Nếu không được CĐT (Chủ Đầu Tư) và BQL cho phép trước, cư dân không được tự ý thay đổi Khu vực và Tiện nghi chung của tòa nhà để sử dụng cho mục đích riêng (như việc lắp đặt thêm đèn, thiết bị chiếu sáng, ...), hoặc cho lợi ích cá nhân, cũng như không được chuyển đổi một phần chung cư của mình thành khu vực và tiện nghi chung.

i. Không thi công xây cất trên khu vực bất kỳ trong tòa nhà.

Cư dân không được phép thực hiện công việc lắp đặt hoặc xây dựng mọi kiến trúc bất kể là cố định hoặc tạm thời trên các khu vực chung thuộc về tòa nhà.

j. Không thay đổi mặt tiền hoặc thiết kế bên ngoài của tòa nhà

Cư dân không được phép sơn sửa phía bên ngoài, mặt tiền chung cư/ tòa nhà; thay đổi, di chuyển rào chắn hoặc thực hiện bất kì công việc gây ảnh hưởng/ biến đổi mặt tiền bên ngoài chung cư/ tòa nhà.

Cư dân không được phép lắp đặt, treo, để các bản hiệu, quảng cáo tại khu vực công cộng và trong khuôn viên căn hộ mà ảnh hưởng đến mỹ quan chung. Cần có sự chấp thuận từ BQL trước khi lắp đặt hoặc để các bảng hiệu, bảng quảng cáo.

k. Điều kiện và Quy định

Cư dân không được sử dụng chung cư hoặc cho phép sử dụng chung cư trái với các Điều kiện và Quy định của tòa nhà cũng như pháp luật Việt Nam có liên quan.

l. Sử dụng Chung cư và Bãi xe

Chỉ sử dụng chung cư cho mục đích sinh sống và bãi xe cho mục đích đậu xe.

m. Không gây cản trở cho Tòa nhà và các Tiện nghi

Không gây cản trở cho bất kì tiện nghi nào trong tòa nhà cũng như không xả rác hoặc lưu giữ, đặt đồ vật, hàng hóa bất kì ở khu vực chung. Mọi hàng hóa, đồ vật tìm thấy tại các lối thoát hiểm hoặc cầu thang bộ sẽ được dời đi hoặc xử lý, khắc phục hậu quả mà không cần thông báo. Chủ hộ/ chủ sở hữu tài sản vi phạm sẽ phải chịu mọi chi phí và thiệt hại phát sinh trong trường hợp phải di dời, xử lý hoặc khắc phục hậu quả.

BQL không chịu trách nhiệm đối với bất kì bưu kiện, hàng hóa vận chuyển đặt tại cửa chung cư hoặc tại các khu vực, các vị trí không được chỉ định khác trong khu cao ốc.

n. Không lắp đặt mạng điện

Cư dân không được phép lắp đặt, cho phép lắp đặt hoặc thực hiện công việc sửa chữa cho hệ thống mạng điện nối từ phòng điện trung tâm đến khu vực bất kì trong tòa nhà.

o. Trọng tải sàn

Nghiêm cấm việc đặt các thiết bị, hệ thống máy, đồ đạc hoặc hàng hóa nặng vượt quá trọng tải sàn cho phép. Trường hợp vi phạm, cư dân gây ra sẽ chịu trách nhiệm bồi thường, sửa chữa mọi thiệt hại gây ra cho tòa nhà hoặc các thiết bị, đồ đạc trong tòa nhà.

p. Không can thiệp vào hệ thống Phòng Cháy Chữa Cháy (PCCC)

Cư dân không được phép thực hiện, hoặc cho phép thực hiện bất kì công việc can thiệp vào hệ thống PCCC của tòa nhà.

q. Không thi công công việc trong sân vườn, mái nhà, mái hiên

Cư dân không được thực hiện thi công công việc trong phạm vi sân vườn, mái nhà, mái hiên hoặc tường ngoài chung cư/ tòa nhà khi chưa được phép từ BQL hoặc CĐT.

r. Không lắp đặt đường ống nước, máng nước trên khu vực tường ngoài chung cư/ tòa nhà.

Cư dân không được xây dựng hoặc lắp đặt đường ống nước hoặc máng dẫn trên khu vực tường ngoài chung cư/ tòa nhà.

s. Giặt và phơi áo quần tại khu vực chỉ định

Không treo, phơi áo quần, chăn màn bên ngoài cửa sổ, tay vịn ban công, ngoài chung cư, hoặc ở khu vực chung. Không dựng, lắp hoặc gắn đồ, vật sử dụng cho mục đích treo, phơi áo quần nhìn thấy được từ bên ngoài chung cư.

t. Không gây ô nhiễm

Không gây ô nhiễm dưới bất kì hình thức nào (bao gồm rác thải, tiếng ồn, không khí và nước ô nhiễm).

Không phúi, giữ bụi chặn mền, thảm, giẻ lau và các đồ vật khác bên ngoài cửa sổ hoặc ở ban công. Không quét hoặc đẩy bụi bẩn và rác trong nhà ra bên ngoài khu vực tòa nhà. Không quăng, ném, xả bất kì vật gì ra ngoài cửa sổ, cửa chính hoặc ban công.

u. Lạm dụng thiết bị vệ sinh và các thiết bị sử dụng nước khác (bồn rửa tay/ bồn tắm...)

Không sử dụng thiết bị vệ sinh và các thiết bị sử dụng nước khác cho mục đích ngoài mục đích chỉ định rõ. Không bỏ, thải đồ vật bất kì vào bồn vệ sinh. Cư dân chịu trách nhiệm thanh toán chi phí cho mọi hư hỏng, thiệt hại gây ra do sử dụng sai hoặc lạm dụng thiết bị. Vui lòng liên hệ đến Lễ tân khi có sự cố.

v. Tàng trữ hàng, hóa chất nguy hiểm, bị cấm lưu trữ

Chủ hộ/ cư dân không được phép tàng trữ, cất giữ hoặc bảo quản các hoá chất hoặc hàng hóa nguy hiểm, độc hại, dễ gây cháy nổ, hàng hóa bị cấm lưu trữ. Ngoại trừ việc sử dụng cho mục đích nấu ăn trong nhà. Tuy nhiên việc nấu ăn chỉ cho phép sử dụng bếp gas, bếp từ, bếp điện, bếp cồn.

w. Không lắp đặt lò sưởi, lò nấu nướng

Không được phép sử dụng bếp than, củi, bếp dầu, lắp đặt lò sưởi, lò nấu nướng, thiết bị, đồ dùng hoặc sử dụng nhiên liệu, áp dụng phương pháp xử lý, chế biến hoặc sản xuất; gây ra việc phát sinh, lan tỏa các dạng khí, khói, chất lỏng mà BQL xét thấy vượt quá mức cho phép, không cần thiết hoặc gây ô nhiễm.

Điều 3. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NCC

Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào NCC 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 nhà chung cư.
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:

LUXCITY được trang bị với nhiều tiện nghi và tiện ích đa dạng. Để mọi tiện nghi luôn dành ưu tiên cho nhu cầu sử dụng của cư dân, các khách chung cư chỉ được sử dụng khi đi cùng cư dân/ chủ hộ tại đây.

7.1. Bãi xe

Các chỗ đậu xe dành riêng chỉ cho cư dân tại LUXCITY cho mỗi khối chung cư. Bãi xe hoạt động 24/ 24 và có thu phí đối với tất cả các trường hợp đậu xe tại bãi xe.

Số chỗ đậu xe sẽ được cung cấp theo hiện trạng của dự án và quy định vận hành theo thời điểm hiện tại. CĐT/ BQL có quyền thay đổi việc cung cấp chỗ đậu xe và quy định vận hành bằng văn bản.

- a. BQL chịu trách nhiệm trông coi, giữ gìn và quản lý hoạt động chung của bãi xe. Khi có nguyên nhân hợp lý (hỏa hoạn...) BQL sẽ dời bất kì xe không hợp lệ ra khỏi bãi xe, tòa nhà mà không thông báo trước. Các xe không có hoặc chưa đăng ký sẽ không được phép đậu tại bãi xe, tòa nhà.
- b. Thanh toán phí Quản lý Bãi xe và phí đậu xe hơi/ xe máy
 - (i) BQL được ủy quyền thu Phí quản lí/ Bảo dưỡng bãi xe cũng như nhận và bảo quản mọi thu nhập từ bãi xe cho đến khi có quyết định khác của CĐT/ BQT (phụ thuộc vào diện tích bãi xe trống).
 - (ii) Việc sắp xếp phân chia chỗ đậu xe, cũng như việc xem xét mức phí đậu xe tốt nhất sẽ được BQL thông báo đến các chủ hộ để đưa vào áp dụng.
 - (iii) NCC/ BQL sẽ gửi yêu cầu thanh toán phí đậu xe đến cư dân trước mỗi tháng (trước ngày 05 mỗi 01 tháng).
 - (iv) Cư dân có trách nhiệm thanh toán phí đậu xe theo thời hạn thông báo. Trường hợp không thanh toán đủ và đúng hạn sẽ dẫn đến việc BQL không bố trí chỗ đậu xe tương ứng vào Tháng tiếp theo.
 - (v) Để tạo thuận tiện, chúng tôi khuyến khích việc thanh toán thông qua chuyển khoản tự động. Quý vị có thể liên hệ với Ngân hàng mà mình sử dụng để được chỉ dẫn về cách đăng ký sử dụng dịch vụ này, hoặc liên hệ nhân viên BQL nếu cần hỗ trợ.
- c. Các quy định về bãi xe (**Người sử dụng bãi xe: cư dân, Tài xế, Chủ phương tiện, v.v.*)
 - (i) Người sử dụng bãi xe và mọi đối tượng ra vào bãi xe và tòa nhà buộc phải tuân thủ chấp hành mọi Quy định, hướng dẫn, và nội quy hợp lệ mà BQL ban hành bao gồm nhưng không giới hạn các quy định sau:
 - ☐ CĐT/ BQL có quyền không nhận gửi giữ đối với các xe không/ chưa đăng kí, hoặc không có thẻ đậu xe hợp lệ.
 - ☐ Giới hạn tốc độ tại bãi xe và tòa nhà là 5km/h.

- Quan sát kỹ và tuân thủ các biển báo, vạch hướng dẫn và tín hiệu giao thông, giới hạn tốc độ. Lái xe cẩn thận, chú ý người đi bộ và các phương tiện xe khác.
 - Chỉ để xe trong phạm vi cho phép đậu xe của mình hoặc những khu vực được chỉ định (nếu có). Vị trí đậu xe bố trí không có giá trị sở hữu (ví dụ: không chiếm hữu độc quyền).
 - Không được phép đậu xe tại bãi xe, tòa nhà khi xe có dấu hiệu nguy hiểm hoặc có khả năng gây nguy hiểm cho người, tài sản, thiết bị và các xe khác đậu trong bãi xe hoặc tòa nhà. Ví dụ như tình trạng xe không ổn định rò rỉ xăng/ nhớt hoặc xe mang, chở đồ vật, hóa chất nguy hiểm.
 - Người có xe đậu tại bãi xe/ tòa nhà sẽ chịu trách nhiệm đối với các thiệt hại gây ra cho kết cấu tòa nhà và/ hoặc tài sản cũng như trang thiết bị nơi đây. Và phải trả cho CĐT/ BQL/ chủ sở hữu tài sản khoản bồi thường mọi chi phí được chứng thực cho việc sửa chữa, thay mới các hư hỏng, thiệt hại nếu có.
 - Người sử dụng chịu trách nhiệm mọi rủi ro khi KHÔNG đậu xe tại bãi xe. BQL/ NCC sẽ không chịu trách nhiệm đối với mọi tổn thất, thiệt hại xảy ra cho xe, hoặc tài sản thuộc về xe/ để trên xe (bất kể nguyên nhân gây ra do sơ suất, hành động vô ý, cố ý từ đối tượng bất kỳ) tại mọi thời điểm KHÔNG đậu tại bãi xe hoặc tòa nhà.
 - (ii) CĐT/ BQL không chịu trách nhiệm đối với mọi thương tổn, thiệt hại về người hoặc vật gây ra cho bên thứ ba, mà lỗi gây ra do: hành động vô ý, sơ ý hay cố ý; lỗi từ sự cố trang thiết bị sử dụng trong hoạt động điều hành Bãi xe; điều kiện kết cấu, kiến trúc, lối đi, đồ vật, tài sản, thiết bị, công cụ thuộc hoặc được trang bị cho bãi xe, tòa nhà; lỗi do bên thứ ba, phương tiện xe, hành vi, sự cố từ bên thứ ba, v.v..., Chủ hộ/ chủ xe đậu tại bãi xe/ tòa nhà sẽ chịu mọi trách nhiệm, và không quy trách nhiệm cho CĐT/ BQL đối với những thiệt hại nêu trên.
 - (iii) CĐT/ BQL không nhận trông giữ đồ vật, hàng hóa bất kỳ và sẽ không chịu trách nhiệm trong mọi trường hợp xảy ra thiệt hại, tổn thất cho tài sản nêu trên, bất kể do lỗi sơ xuất hoặc hành động bất kỳ từ BQL hoặc đối tượng khác.
 - (iv) CĐT/ BQL bãi xe và tòa nhà không có nghĩa vụ kiểm tra giấy tờ tùy thân cũng như tính hợp pháp của các tài xế. Việc kiểm tra sẽ được thực hiện như một biện pháp an ninh.
 - (v) CĐT/ BQL, khi xét thấy bất thường, sẽ không cho quyền sử dụng hoặc cấm vào bãi xe/ tòa nhà đối với đối tượng bất kỳ mà không cần phải nêu lý do.
 - (vi) CĐT/ BQL sau khi xem xét cần trọng mức độ cần thiết, sẽ sửa đổi, bổ sung, thêm mới hoặc xóa bỏ nội dung bất kỳ trong Điều khoản sử dụng Bãi xe mà không ra thông báo trước. Điều khoản sử dụng Bãi xe mới sẽ có hiệu lực áp dụng đối với mọi chủ hộ, chủ xe đang đậu, dự định sẽ đậu tại bãi xe/ tòa nhà ngay sau khi Nội dung mới được đặt ở vị trí dễ thấy gần lối vào bãi xe hoặc vị trí khác với kích thước và thiết kế mà BQL xét thấy phù hợp.
 - (vii) Mọi ưu đãi, miễn giảm từ BQL sẽ không có giá trị thay thế bất kỳ Quy định tại Điều khoản sử dụng bãi xe này.
- d. Các hành vi nghiêm cấm trong khu vực bãi xe:
- (i) Hút thuốc, lưu trữ những vật liệu dễ cháy, nổ, trong bãi xe, tòa nhà.

- (ii) Sử dụng bãi xe cho mục đích khác ngoài việc đậu các loại xe của chủ hộ hoặc cư dân tại tòa nhà.
- (iii) Đậu xe lấn át hoặc gây cản trở lưu thông, trở ngại lối đi, lối ra vào, đường chạy xe, lối thoát hiểm, gây nguy hiểm cho những người sử dụng khác trong bãi xe.
- (iv) La cà, tụ tập, cờ bạc, xả rác, mua bán, giao nhận hàng hóa, ngủ nghỉ trong khu vực Bãi xe và Tòa nhà.
- (v) Bảo dưỡng xe như lau, rửa xe trong khu vực Bãi xe hoặc Tòa nhà.
- (vi) Sửa chữa xe tại khu vực Bãi xe, Tòa nhà, trừ khi được BQL cho phép hoặc trong trường hợp khẩn cấp nằm ngoài tầm kiểm soát của người điều khiển xe.
- (vii) Đồ xăng, chiết xăng trong Bãi xe.
- (viii) Cất giữ, lưu trữ đồ vật, hàng hóa (phụ tùng xe, dụng cụ vệ sinh xe, v.v.) trong Bãi xe, Tòa nhà. Trường hợp vi phạm, BQL sẽ chuyển những đồ vật này đi mà không có thông báo cũng như không chịu trách nhiệm đền bù.
- (ix) Nghiêm cấm phương tiện xe có tải trọng trên 10 tấn hoặc dài quá 6m vào Bãi xe, Tòa nhà.
- (x) Nghiêm cấm hành vi để trẻ em ở lại trên xe ô tô, xe gắn máy sau khi đậu xe tại Bãi xe mà không có người lớn trông giữ.
- (xi) Cấm đậu xe tại mọi khu vực bãi xe/ tòa nhà, nơi không có vạch chỉ định hoặc không được sự cho phép từ CĐT/ BQL. CĐT/ BQL sẽ giam, kéo, dời đi mọi xe vi phạm mà không thông báo trước, và sẽ không chịu trách nhiệm đối với các xe vi phạm Quy định nêu trong Sổ tay quy định quản lý và vận hành; cũng như đối với chủ xe hay đối tượng bất kì. Chủ xe sẽ chịu mọi phí tổn liên quan.
- (xii) Nghiêm cấm sao chép thẻ xe dưới mọi hình thức. Thẻ đậu xe phải được đặt, gắn trên xe, ở tầm nhìn kiểm soát được.

e. Bảo quản phương tiện xe cá nhân

Nên

- Khóa cửa và kiếng xe.
- Lắp khóa an toàn cho hộp số hoặc bàn đạp.
- Sử dụng khóa tay lái.
- Nên có ký hiệu nhận biết trên cửa kính.
- Đảm bảo đài, máy nghe nhạc các thiết bị có giá trị khác được đóng khóa an toàn.

Không nên

- Để đồ vật có giá trị trong xe; trường hợp bất khả kháng thì nên cất đồ vào cốp xe.
- Đặt chìa khóa tại hộp mồi lửa.
- Để cửa kính mở.
- Để chất lỏng hoặc chất liệu dễ cháy, nổ trong xe.
- Để trẻ em trong xe mà không có người lớn trông giữ hoặc vật nuôi trong xe khi vắng mặt.

f. Đậu xe khách

- (i) Việc bố trí chỗ đậu xe khách sẽ phụ thuộc vào xem xét từ CĐT/ BQL, nhu cầu sử dụng bãi xe từ cư dân chung cư và khách mua sắm cũng như diện tích sử dụng còn trống.
- (ii) Phí đậu xe áp dụng cho việc đậu xe khách tại bãi xe / Tòa nhà do CĐT/ BQL quyết định.
- (iii) CĐT/ BQL sẽ quyết định áp dụng và thi hành giải pháp thích hợp nhất.

Lưu ý: phí gửi xe có thể thay đổi theo từng thời điểm tùy thuộc sự quyết định của CĐT/ BQL.

7.2. Hồ bơi

Hồ bơi là tiện nghi dành riêng cho nhu cầu sử dụng và thư giãn của cư dân (xin lưu ý rằng phí hồ bơi có thể được áp dụng). Tùy từng trường hợp, CĐT/ BQL có thể xem xét và cấp “Quyền sử dụng/ Đặc cách sử dụng” cho đối tượng khác.

a. Nội quy Hồ bơi

Hồ bơi hoạt động từ 6h30 đến 20h30 từ Thứ Ba đến Chủ Nhật hàng tuần (Thứ Hai nghỉ để thực hiện công tác bảo dưỡng), BQL có thể ngưng hoạt động tại thời điểm bất kỳ để thực hiện công tác vệ sinh, sửa chữa, bảo dưỡng khi có thời tiết xấu (mưa, đông...) hoặc có dấu hiệu gây nguy hiểm cho cư dân.

- (i) Tại hồ bơi, yêu cầu xuất trình Thẻ Cư Dân (hoặc thẻ từ căn hộ) để xác nhận đăng ký đối tượng sử dụng. Chỉ có cư dân, nhân viên chung cư và khách có cư dân đi kèm được vào hồ bơi.
- (ii) Mặc đồ, quần áo bơi khi xuống hồ.
- (iii) Xả nước tắm trước khi vào hồ.
- (iv) Tuân thủ theo sự hướng dẫn của nhân viên cứu hộ hay giám sát (nếu có).
- (v) Giữ thái độ cư xử văn minh tại khu vực hồ bơi để tránh làm phiền, ảnh hưởng cho người khác.
- (vi) Trẻ em dưới 12 tuổi hoặc trên 12 tuổi nhưng không biết bơi phải có người lớn (từ 18 tuổi trở lên) đi kèm và chịu trách nhiệm trông giữ. Người lớn phải luôn có mặt giám sát và chịu trách nhiệm tuyệt đối đối với trẻ.
- (vii) Người có bệnh về da hoặc các loại bệnh lây nhiễm, có nguy cơ lây nhiễm cao dễ ảnh hưởng đến sức khỏe những người xung quanh không được phép sử dụng hồ bơi.
- (viii) Người có vấn đề về sức khỏe chỉ nên sử dụng hồ bơi sau khi đã khám kiểm tra và có sự cho phép của bác sĩ.
- (ix) Không nên xuống hồ bơi sau khi vừa ăn no hoặc ngay sau làm việc quá mệt hoặc phơi nắng quá lâu. Tuyệt đối không được bơi khi đang sử dụng các loại thức uống có cồn, các chất kích thích hoặc bất kỳ loại dược phẩm nào gây ảnh hưởng cho sức khỏe.
- (x) Tự bảo quản tài sản cá nhân tại khu vực hồ bơi. CĐT/ BQL sẽ hỗ trợ tìm kiếm tài sản khi có thất lạc nhưng không chịu trách nhiệm nếu như có bất kỳ thiệt hại hoặc mất mát xảy ra.
- (xi) Thông báo ngay cho BQL/ bảo vệ hoặc những người xung quanh khi thấy có dấu hiệu bất thường về sức khỏe có thể dẫn đến đột quỵ hoặc phát hiện thấy người khác có nguy cơ mất an toàn hoặc có rủi ro về tính mạng.

- (xii) Cư dân và khách mời tự chịu trách nhiệm rủi ro khi sử dụng các tiện nghi. BQL không có trách nhiệm đối với tai nạn, tổn thương, tổn thất bất kỳ có thể xảy ra cho người hoặc tài sản.
- (xiii) BQL sẽ không cho phép sử dụng hồ bơi đối với đối tượng vi phạm những quy định trên hoặc khi BQL xét thấy cần thiết tại thời điểm cụ thể.
- (xiv) BQL có quyền đóng cửa hồ bơi tại thời điểm bất kỳ để thực hiện công tác vệ sinh, thanh tra, sửa chữa, bảo dưỡng, tu bổ, cũng như khi có thời tiết xấu hoặc có dấu hiệu gây nguy hiểm cho người sử dụng.

Với mục đích luôn luôn cải thiện hoạt động quản lý điều hành, BQL sẽ tiến hành sửa đổi và bổ sung (chưa có thông tin cụ thể) những Nội quy trên mà không có thông báo trước.

b. Các hành vi nghiêm cấm khi sử dụng hồ bơi:

- (i) Hút thuốc, ăn uống, xả rác trong khu vực hồ bơi.
- (ii) Sử dụng các vật dụng gây ảnh hưởng đến người khác hoặc môi trường tại khu vực hồ bơi như các loại máy, thiết bị nghe nhạc, đài (ngoài loại sử dụng pin bỏ túi có tai nghe).
- (iii) Mang vật dụng bằng thủy tinh hoặc dễ bể vào khu vực hồ bơi.
- (iv) Khắc nhổ, phóng uế trong khu vực hồ bơi.
- (v) Gây mất an ninh, trật tự tại hồ bơi, cãi nhau, đánh nhau hoặc có hành vi thiếu lành mạnh khác tại hồ bơi.
- (vi) Mang động vật, vật nuôi, thú cưng, gia súc, gia cầm vào khu vực hồ bơi.
- (vii) Mang giày, dép, hoặc vớ, các thiết bị lặn, chân chèo vào hồ bơi.
- (viii) Chạy nhảy, xô đẩy quanh khu vực hồ bơi, nhảy chúi đầu, thực hiện các động tác bơi nguy hiểm, đùa giỡn, tạt/ té nước, gây ảnh hưởng hoặc cản trở, khó chịu đến người khác trong hồ bơi v.v.
- (ix) Trẻ em dưới 12 tuổi hoặc trên 12 tuổi nhưng không biết bơi sử dụng hồ bơi mà không có người lớn trông giữ.

7.3. Phòng tắm

Phòng tắm đặt tại tầng hầm. Giờ hoạt động là từ **6h30 sáng đến 20h30 tối** (từ Thứ Ba đến Chủ Nhật, **nghỉ hàng tuần vào Thứ Hai để vệ sinh và bảo trì**).

Nội Quy tại phòng tắm

- (i) Phòng tắm chỉ giới hạn sử dụng dành cho Cư dân, khách mời của cư dân và đối tượng có “Quyền sử dụng/ Đặc cách sử dụng”.
- (ii) Xin báo ngay đến Nhân viên quản lý/ trực hồ khi phát hiện mọi sự cố, hư hỏng và/ hoặc phát hiện có những hành vi quấy rối, thiếu lành mạnh tại phòng tắm.
- (iii) Cư dân và khách mời chịu trách nhiệm rủi ro khi sử dụng các tiện nghi. BQL không có trách nhiệm đối với tai nạn, tổn thương, tổn thất bất kỳ có thể xảy ra cho người hoặc tài sản.
- (iv) Cẩn thận di chuyển vì sàn trơn trượt BQL có quyền không cho phép sử dụng phòng tắm đối với đối tượng vi phạm những quy định trên hoặc khi BQL xét thấy cần thiết tại thời điểm cụ thể.
- (v) BQL có quyền đóng tiện nghi tại thời điểm bất kỳ để thực hiện công tác vệ sinh, thanh tra, sửa chữa, bảo dưỡng, tu bổ, cũng như khi có thời tiết xấu hoặc có dấu hiệu gây nguy hiểm cho người sử dụng.

- (vi) BQL với mục đích luôn luôn cải thiện hoạt động quản lí điều hành, sẽ có quyền sửa đổi và bổ sung (chưa có thông tin cụ thể) những Nội quy trên mà không có thông báo.

7.4. Sân vườn

Khu vực sân vườn xanh mát nơi mà mọi cư dân và khách mời có thể thư giãn và tận hưởng cảnh thiên nhiên xanh tươi. Vườn cảnh là khu vực dành cho sự tận hưởng của mọi đối tượng.

Nghiêm cấm mọi hành vi dẫm đạp cây cỏ, hái hoa, cành, cây, trái, xả rác, buôn bán, tụ tập, gây mất an ninh, trật tự hoặc nuôi/ thả gia súc, gia cầm, vật nuôi tại khu vực sân vườn. Không để hàng hóa, vật dụng và các thiết bị khác gây cản trở, mất mỹ quan tại khu vực sân vườn.

7.5. Thang máy

Mỗi block chung cư có trang bị tổng cộng 03 thang máy (trong đó có 01 (một) thang chuyển hàng (tải) và các thang máy còn lại để phục vụ cư dân), hoạt động. Xin chú ý giới hạn tải trọng ghi trong thang để không gây quá tải.

a. Quy định về sử dụng thang máy:

- (i) Khi vào ra thang máy phải tuân tự, nhẹ nhàng không chen lấn, không chạy nhảy, gây chấn động mạnh khi thang máy đang dừng hoặc đang vận hành.
- (ii) Thang máy được quy định trọng lượng cụ thể, khi thang quá tải những người vào thêm cuối cùng phải tự giác ra ngoài.
- (iii) Hàng hóa có kích thước, trọng lượng lớn phải được di chuyển qua thang bộ hoặc tiền sảnh tại tầng trệt. BQL sẽ kiểm tra trước khi cho phép đưa hàng hóa vào thang, để tránh gây quá tải thang do trọng lượng hoặc hư hỏng thang do kích thước hàng hóa. Cần đăng ký sử dụng thang hàng khi có cư dân có nhu cầu chuyển hàng ra hoặc vào tòa nhà. (Xin tham khảo Phiếu chuyển hàng).
- (iv) Cư dân chịu trách nhiệm bồi thường các thiệt hại hoặc hư hỏng cho thang máy trong quá trình sử dụng thang máy.
- (v) Trong trường hợp BQL phát hiện ra các hỏng hóc nghiêm trọng của bất kỳ thang máy nào thì sẽ tạm ngưng việc hoạt động của thang máy đó cho đến khi việc bảo trì sửa chữa thang máy đó được hoàn tất. Trong thời gian đó BQL sẽ ra thông báo cập nhật đến toàn thể cư dân biết.
- (vi) Khi ấn nút điều khiển phải nhẹ nhàng, đi đến tầng nào thì nhấn nút điều khiển đến tầng đó, không tự ý tháo gỡ hoặc có hành động làm hư hỏng các nút nhấn điều khiển trong Cabin.
- (vii) Trường hợp thang máy đang vận hành mà xảy ra sự cố mất điện hoặc thang máy bị dừng đột ngột, phải hết sức bình tĩnh nhấn chuông cấp cứu để người được phân công phụ trách thang máy đến hỗ trợ, người đi thang máy không đập vào Cabin, dùng lực mở cửa thang máy hoặc la hét gây hoảng hốt, mất trật tự.
- (viii) Để đảm bảo an toàn tính mạng của người đang sử dụng thang máy, khi thấy các cảnh báo tạm dừng hoạt động, cảnh báo nguy hiểm phải nghiêm chỉnh chấp hành.
- (ix) Trong mọi trường hợp “Yêu cầu người sử dụng thang máy phải thực hành tiết kiệm trong việc sử dụng thang máy, chỉ sử dụng khi thực sự có nhu cầu, sử dụng đúng mục đích”.

- (x) Khi cửa thang máy mở, có thể kẹt tay giữa cửa và tường. Do vậy, tránh đứng gần cửa thang máy. Luôn chú ý bảo vệ an toàn cho trẻ em trong quá trình sử dụng thang máy.
- (xi) Cư dân chú ý cẩn thận, tránh gây hư hỏng cho thang khi sử dụng thang để di chuyển xe đạp dành cho trẻ em dưới 8 tuổi, xe nôi em bé hoặc những đồ đặc tương tự.

Các hành vi nghiêm cấm khi sử dụng thang máy

- (i) Chặn cửa thang bằng mọi hình thức.
- (ii) Vận chuyển các loại đồ dùng, vật dụng công kênh, quá khổ, quá tải trọng trong thang máy.
- (iii) Mất vệ sinh, ăn uống, khạc nhổ, hút thuốc, vứt kẹo cao su, vứt rác, ói, tiểu tiện trong Cabin và khu vực cửa thang máy.
- (iv) Để trẻ em dưới 6 tuổi sử dụng thang máy một mình mà không có người lớn trông giữ hoặc để trẻ em nghịch phá hoặc ăn uống trong thang máy.

7.6. Vĩa hè/ hành lang/ cầu thang

- a. Vĩa hè, hành lang, cầu thang là tài sản chung của tất cả người dân. Do vậy, nghiêm cấm để các loại tài sản cá nhân, đồ gia dụng, cây cảnh tại các khu vực này. Nếu vi phạm lần đầu BQL nhắc nhở (bằng văn bản, có hình chụp), từ lần thứ 2 trở đi, BQL lập biên bản và phạt tiền 1.000.000đ/ lần. (Một triệu đồng/ lần).
- b. Không gây cản trở hành lang, cầu thang với bất kỳ lý do nào.
- c. Không gây khó khăn, trở ngại, gián đoạn công việc của nhân viên vệ sinh.

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 nhà chung cư.
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 NCC 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 BQL NCC 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. Trường hợp NCC có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của NCC 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 NCC do Bộ Xây dựng ban hành.

5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong NCC hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho BQL NCC và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8h00 đến 17h00 các ngày từ thứ Hai đến thứ Bảy hàng tuần (trừ ngày Lễ)

6. Các quy định khác:

6.1. Đăng Ký Chuyển Đến/ Dọn Đi

a) Đăng ký vận chuyển: “Phiếu vận chuyển” phải được nộp đến BQL hoặc nhân viên Bảo vệ **ít nhất 02 ngày làm việc trước** khi Quý cư dân thực hiện việc vận chuyển hàng vào hoặc ra khỏi tòa nhà. Tham khảo *Phiếu vận chuyển*.

Việc vận chuyển vào hoặc ra khỏi tòa nhà chỉ được thực hiện sau khi Cư dân hoàn tất thủ tục đăng ký tại BQL. BQL sẽ chỉ cho phép cư dân dọn khỏi tòa nhà sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán các khoản dịch vụ điện, nước, phí giữ xe.

b) Đặt cọc vận chuyển: Cư dân phải nộp một **khoản đặt cọc là 5.000.000 VND** (năm triệu đồng) cho BQL, để đảm bảo việc giải quyết vệ sinh mọi rác thải, phế liệu thi công (nếu có) và sửa chữa những thiệt hại (nếu có) xảy ra cho các tiện ích chung của tòa nhà trong quá trình vận chuyển nêu trên. Chi phí cho mọi thiệt hại, nếu có, sẽ không giới hạn trong khoản đặt cọc trên mà được tính dựa trên chi phí sửa chữa/ thay mới thực tế.

Khoản đặt cọc này sẽ được BQL hoàn lại cho Cư dân sau khi Cư dân hoàn tất việc vận chuyển và cân trừ các khoản cư dân phải trả liên quan đến việc vận chuyển (nếu có).

6.2. Quy Định Về Chuyển Đến / Dọn Đi/ Vận chuyển hàng hóa (*Phiếu vận chuyển - Có tại Lễ tân*).

Cư dân phải chấp hành và thông báo/ hướng dẫn Nhà thầu tuân thủ những quy định sau:

- a. Thời gian vận chuyển: từ 8h00 đến 17h00 các ngày từ thứ Hai đến thứ Bảy hàng tuần (trừ ngày Lễ). Trường hợp cần thiết phải vận chuyển ngoài thời gian nêu trên phải có sự chấp thuận của BQL.
- b. Chỉ được sử dụng thang tải để chuyển hàng hóa, vật liệu theo hướng dẫn, sắp xếp của BQL. Lưu ý tải trọng, kích thước của thang để vận chuyển cho phù hợp.
- c. Mọi hàng hóa, vật liệu, phế liệu trong quá trình vận chuyển phải được đóng gói gọn gàng, không rơi vãi, rò rỉ nước và phải thu dọn, trả lại mặt bằng sạch sẽ vào cuối mỗi ngày và sau khi vận chuyển xong.
- d. Trong trường hợp nhận thấy việc vận chuyển có nguy cơ mất an toàn và/ hoặc không có xét duyệt trước từ BQL , vi phạm quy định của Khu chung cư, BQL hoàn toàn có quyền ngưng việc vận chuyển và yêu cầu Nhà thầu rời khỏi khu tòa nhà ngay lập tức. Việc vận chuyển chỉ có thể được thực hiện trở lại khi sự việc đã được khắc phục xong.

6.3. Quy định về nhân viên của nhà thầu

- a. Nhân viên của Nhà thầu ra vào tòa nhà phải:
 - Mặc đồng phục hoặc quần áo, giày nghiêm chỉnh.

- Tuân thủ nội quy chung cư và các quy định về an toàn lao động, phòng chống cháy nổ.
 - Đeo thẻ do BQL cấp, nếu bị phát hiện không đeo thẻ do BQL cấp thì BQL có quyền trục xuất nhân viên đó ra khỏi khu chung cư LUXCITY ngay khi thời điểm phát hiện và các ngày làm việc tiếp theo (tùy thuộc mức độ vi phạm). Trước khi rời khỏi tòa nhà, nhân viên của Nhà thầu phải nộp lại thẻ, mọi trường hợp mất mát, hư hỏng thẻ phải bồi thường phí cấp thẻ là 100.000 đồng/ thẻ.
 - Thái độ, cư xử lịch sự, được trang bị kiến thức về an toàn lao động, có ý thức bảo vệ các trang thiết bị chung tại chung cư và tài sản của người khác. Nhà thầu có trách nhiệm đối với mọi hành vi, thái độ cư xử của nhân viên mình và đảm bảo không gây quấy rầy đến các cư dân khác.
- b. Mọi tổn thất, thiệt hại về con người, tài sản trong suốt quá trình vận chuyển trong khu vực phạm vi Tòa nhà do cư dân và Nhà thầu chịu hoàn toàn trách nhiệm.
- c. Các hành vi nghiêm cấm:
- Sử dụng khu vực chung như sảnh thang máy và cầu thang bộ để làm kho, xưởng, nơi chứa phế liệu.
 - Hút thuốc, ăn uống tại khu vực chung.
 - Quảng cáo, tiếp thị, phát tờ rơi trong tòa nhà dưới mọi hình thức.

6.4. Quy định thi công trang trí/ lắp đặt nội thất

- a. Những công việc mà cư dân được phép tiến hành mà không cần phải đăng ký hoặc xin phép:
- Sơn lại tường trong nhà.
 - Lắp đặt tủ bếp đóng sẵn (không bao gồm khoan, đục tường ...).
 - Dán giấy tường hoặc trần.
 - Lắp đặt/ thay thế bóng đèn theo hệ thống có sẵn (không bao gồm cải tạo hệ thống điện chiếu sáng sẵn có).
- b. Đăng ký thi công trang trí/ lắp đặt nội thất:
- Thời gian đăng ký thi công: trước ngày bắt đầu/ khởi công ít nhất 03 ngày làm việc.
 - Thủ tục: Đơn đăng ký thi công trang trí/ lắp đặt nội thất; Phiếu đăng ký, Thẻ thi công
 - Đăng ký cấp tạm thời đường nguồn nước chính, nước xả: Phiếu đăng ký phải được gửi đến BQL trước ít nhất 01 ngày làm việc (Văn bản đăng ký sẽ không được giải quyết vào ngày Lễ hoặc ngày trước ngày Lễ).
 - Trước khi thi công, Nhà thầu phải cung cấp cho BQL 01 bản sao Hợp đồng bảo hiểm Trách nhiệm công cộng với mức bồi thường tối thiểu không dưới **5.000.000 VND** (năm triệu đồng) cho sự kiện bất kỳ. Quy định này phụ thuộc vào xem xét/ sửa đổi theo từng trường hợp và có liên hệ đến khoản tiền Đặt cọc thi công nội thất (xem chi tiết trong Đơn đăng ký thi công trang trí/ lắp đặt nội thất).
 - Đơn đăng ký thi công có phê duyệt phải được xuất trình khi có yêu cầu.

- c. Khoản tiền cọc thi công: tối thiểu 5,000,000 VND – năm triệu đồng (phụ thuộc vào công việc và thời gian thi công) sẽ được đóng cho BQL nhằm đảm bảo việc giải quyết vệ sinh mọi rác thải, phế liệu thi công (nếu có) và sửa chữa những thiệt hại (nếu có) xảy ra cho các tiện ích chung trong quá trình Trang trí/ Lắp đặt nội thất. Chi phí cho mọi thiệt hại, nếu có, sẽ không giới hạn trong khoản đặt cọc trên mà được tính dựa trên chi phí sửa chữa/ thay mới thực tế.

Khoản đặt cọc này sẽ được BQL hoàn lại cho Cư dân sau khi việc thi công hoàn tất được BQL xác nhận và cần trừ các khoản cư dân phải trả liên quan đến việc thi công theo quy định này (nếu có).

- d. Quy định về Thi công trang trí/ lắp đặt nội thất

(i) Cư dân có trách nhiệm và cam kết, tại mọi thời điểm:

- Tuân thủ quy định của tòa nhà cùng luật pháp Việt Nam hiện hành.
- Chịu trách nhiệm đối với mọi sự ảnh hưởng đến và/ hoặc khiếu nại từ các cư dân khác đang sinh sống tại Chung cư LUXCITY.
- Chấp hành mọi nghĩa vụ, bồi phạt theo đúng quy định và sẽ thực hiện bồi thường đến các cư dân khác và CĐT/ BQL cho bất kỳ hành vi hoặc khiếu nại về hành vi không tuân thủ.
- Lựa chọn Nhà thầu chuyên nghiệp và có đầy đủ năng lực, chuyên môn và có các chứng chỉ theo đúng quy định pháp luật để tiến hành các dịch vụ thi công, sửa chữa, đặc biệt lưu ý đối với các Nhà thầu thi công điện, nước nhằm đảm bảo chất lượng của công trình nội thất và tránh giảm tuổi thọ của Tòa nhà.
- Giám sát quá trình thi công của Nhà thầu để tránh những thiệt hại không mong muốn và/ hoặc những tác động làm ảnh hưởng đến kết cấu tòa nhà và các trang thiết bị công cộng trong quá trình thi công.

(ii) Cư dân có trách nhiệm thực hiện và thông báo/ hướng dẫn Nhà thầu tuân thủ những quy định sau:

- ☐ Thời gian thi công: từ **8h00 đến 11h30** và từ **13h30 đến 17h00** các ngày từ thứ Hai đến thứ Sáu hàng tuần, riêng ngày thứ Bảy từ **08h30 đến 11h30** và chỉ được thi công các công việc nhẹ, không khoan, đục tường. Các ngày Lễ, Tết không được thi công.
- ☐ Các nhà thầu thi công tại Khu chung cư LUXCITY có các nghĩa vụ sau:
 - Tuân thủ các nội quy, quy định của Chung cư LUXCITY.
 - Phản ánh ngay cho BQL các hư hỏng, ảnh hưởng đến các thiết bị, tài sản tại Khu chung cư phát sinh trong quá trình thi công.
 - Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước CĐT, BQL và pháp luật về an toàn lao động và an ninh trật tự, an toàn cháy nổ.
 - Đảm bảo việc vận chuyển rác thải, phế liệu của công tác thi công ra ngoài tòa nhà và tập kết đúng nơi quy định sau khi hoàn tất công việc trong ngày (trước khi kết thúc thời gian thi công mỗi ngày).
 - Không đổ xà bần, phế liệu và rác thải vào đường ống thoát nước, ống thu rác. Nhà thầu phải chịu trách nhiệm sửa chữa đường ống khi xảy ra tắc nghẽn do lỗi của mình gây ra.

- (iii) Có trách nhiệm đền bù, khắc phục lại hiện trạng cho những hư hỏng (nếu có) cho Khu chung cư trong quá trình thi công.
- (iv) Cư dân và Nhà thầu hoàn toàn chịu trách nhiệm về an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường, an ninh trật tự cũng như bảo vệ tài sản chung (tiện ích công cộng); đảm bảo không làm ảnh hưởng đến an toàn, quyền lợi và tài sản của bất kỳ bên thứ nào trong suốt quá trình thi công. Mọi tổn thất, thiệt hại về con người, tài sản trong suốt quá trình thi công trong khu vực phạm vi tòa nhà do cư dân và Nhà thầu chịu hoàn toàn trách nhiệm.
- (v) Việc vận chuyển nguyên vật liệu thi công phải thực hiện theo kế hoạch thi công đăng ký và có thông báo với BQL trước 24 giờ và phải tuân thủ các quy định về chuyển đến/ dọn đi/ vận chuyển hàng hóa tại Mục 6.1 và 6.2 nêu trên.
- (vi) Việc thi công được giới hạn trong phạm vi chung cư thi công, luôn đóng cửa ra vào chung cư trong suốt quá trình thi công.
- (vii) Các hành vi nghiêm cấm:
 - ☐ Sử dụng khu vực chung như sảnh thang máy và cầu thang bộ để làm kho, xưởng, nơi chứa phế liệu.
 - ☐ Hút thuốc, ăn uống tại khu vực chung và khu vực thi công.
 - ☐ Quảng cáo, tiếp thị, phát tờ rơi trong tòa nhà dưới mọi hình thức.
- (viii) BQL và Nhân viên bảo vệ có quyền kiểm tra mọi việc thi công đang diễn ra dù có xét duyệt trước hay không. Trong trường hợp công việc đang thi công không có xét duyệt trước của BQL, hoặc chứng minh thấy là công việc trái phép, vi phạm các quy định khu chung cư hoặc không đảm bảo an toàn, BQL hoàn toàn có quyền ngưng việc thi công và yêu cầu Nhà thầu / Nhà trang trí nội thất rời khỏi khu vực làm việc ngay lập tức cho đến khi sự việc được khắc phục xong. Việc thi công chỉ có thể được thực hiện trở lại khi sự việc đã được khắc phục xong.

e. Thi công chưa có phép/ Trái phép

- (i) BQL có quyền yêu cầu cư dân và Nhà thầu ngưng ngay việc thi công trong các trường hợp sau:
 - ☐ Cư dân/ Nhà thầu tiến hành thực hiện công việc mà chưa được phép của BQL (kể cả việc tiến hành thay đổi, mở rộng hoặc thi công thêm vào một công việc đã được BQL xét duyệt trước đó), hoặc
 - ☐ Việc thi công vi phạm Quy định và Nội quy của tòa nhà hay pháp luật Việt Nam hiện hành, hoặc
 - ☐ Việc thi công không đảm bảo hoặc có nguy cơ gây mất an toàn cho người hoặc tài sản.
- (ii) Việc thi công chỉ có thể được thực hiện trở lại khi việc vi phạm đã được khắc phục xong hoặc cư dân đã hoàn tất các thủ tục theo Mục d, khoản 6.4 quy định về Thi Công Trang Trí/ Lắp Đặt Nội Thất tại điều này.

f. Những công việc cư dân không được phép thực hiện:

- Phá bỏ các bức tường chịu lực phía trong chung cư.
- Sơn tường ban công phía ngoài.
- Lắp đặt máy điều hòa không khí ở cửa sổ chung cư.
- Bịt kín cửa sổ hoặc cửa ra vào, hoặc lắp lưới/ chung chắn ban công.

- Khoan lỗ trên đà, cột và các bộ phận chịu lực khác.
- Phá bỏ, thay đổi các cột, đà hoặc gia cố các cấu trúc bê tông khác.
- Thay đổi các đường ống kể cả bên trong và bên ngoài chung cư.
- Lắp thêm các tấm bạt hoặc các vật che nắng/ che chắn khác bên ngoài chung cư, lắp ăng ten ngoài ban công.
- Tự ý thay đổi hệ thống điện, cấp thoát nước, PCCC đã được lắp đặt sẵn trong chung cư.
- Thay đổi kết cấu và kiến trúc mặt ngoài của chung cư.
- Đập phá vách tường ban công.
- Tự ý thay đổi kiểu mẫu, màu sơn cửa ra vào chung cư, cửa sổ cửa ra ban công, lan can ban công.
- Thay đổi vách mặt ngoài chung cư, màu sơn tường mặt ngoài chung cư.
- Thực hiện việc thi công trái phép hoặc ngoài giờ thi công cho phép.

QUY ĐỊNH MỘT SỐ HẠNG MỤC THI CÔNG

ST T	HẠNG MỤC CÔNG TÁC	QUY ĐỊNH	BIỆN PHÁP SỬA CHỮA	GIỜ GIÁC THI CÔNG	MỨC PHẠT CHẾ TÀI (VND)
I	HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN VÀ ĐÈN CHIẾU SÁNG				
1	Tủ điện tổng của căn hộ	Không được phép thay đổi vị trí, số lượng, quy cách			05 triệu/ lần vi phạm
2	Các công tắc, ổ cắm điện trên tường chung với căn hộ kề bên	Hạn chế tối đa việc di dời, lắp đặt bổ sung	Trình bản vẽ, biện pháp thi công cải tạo cho Ban QLTN duyệt trước khi thi công	Chỉ được thi công từ thứ hai đến sáng thứ bảy hàng tuần và tuân thủ quy định giờ giấc như sau: - Sáng: từ 08h00 đến 11h30 - Chiều: từ 13h30 đến 17h00	02 triệu/ lần vi phạm
3	Các công tắc, ổ cắm điện trên tường riêng bên trong căn hộ	Được phép di dời, thay đổi, sửa chữa bổ sung	Trình bản vẽ, biện pháp thi công cải tạo cho Ban QLTN duyệt	Chỉ được thi công từ thứ hai đến sáng thứ bảy hàng tuần và tuân thủ quy	

ST T	HẠNG MỤC CÔNG TÁC	QUY ĐỊNH	BIỆN PHÁP SỬA CHỮA	GIỜ GIÁC THI CÔNG	MỨC PHẠT CHẾ TÀI (VND)
			trước khi thi công	định giờ giấc như sau:	
4	Các đèn chiếu sáng bên trong căn hộ	Được cải tạo, thay thế, lắp đặt bổ sung, theo nguyên tắc không làm phát sinh tăng công suất điện quá 150% (ưu tiên sử dụng đèn led)	Trình bản vẽ, biện pháp thi công cải tạo cho Ban QLTN duyệt trước khi thi công	- Sáng: từ 08h00 đến 11h30 - Chiều: từ 13h30 đến 17h00	
5	Các tuyến dây cáp điện cấp nguồn ổ cắm, chiếu sáng bên trong căn hộ	Không được phép di dời, thay thế các tuyến hiện hữu. Hạn chế tối đa việc lắp đặt bổ sung	Trình bản vẽ, biện pháp thi công cải tạo cho Ban QLTN duyệt trước khi thi công		
6	Các ổ cắm internet, truyền hình cáp, điện thoại	Không được phép thay thế, lắp đặt bổ sung. Ưu tiên việc lắp đặt đường truyền wifi			05 triệu/ lần vi phạm
7	Các Aptomat bảo vệ máy nước nóng, máy lạnh	Không được phép thay thế, lắp đặt bổ sung			05 triệu/ lần vi phạm
II	HỆ THỐNG ỐNG NƯỚC				
1	Van khóa nước tuyến cấp chính vào bên trong căn hộ	Không được phép di dời, thay thế			05 triệu/ lần vi phạm
2	Tuyến ống nước cấp âm tường bên trong căn hộ	Không được phép di dời, thay thế các tuyến hiện hữu. Hạn chế tối đa việc lắp đặt bổ sung	Trình bản vẽ, biện pháp thi công cải tạo cho BQL duyệt trước khi thi công	Chỉ được thi công từ thứ hai đến sáng thứ bảy hàng tuần và tuân thủ quy định giờ giấc như sau: - Sáng: từ 08h00 đến	02 triệu/ lần vi phạm

ST T	HẠNG MỤC CÔNG TÁC	QUY ĐỊNH	BIỆN PHÁP SỬA CHỮA	GIỜ GIÁC THI CÔNG	MỨC PHẠT CHẾ TÀI (VND)
3	Van, vòi cấp nước trong căn hộ	Không được phép thay đổi vị trí. Được phép thay thế.	Trình bản vẽ, biện pháp thi công cải tạo cho Ban QLTN duyệt trước khi thi công	11h30 - Chiều: từ 13h30 đến 17h00	
4	Vị trí phễu thu sàn, ống thoát nước bên trong phòng WC, sân phơi và lôgia	Không được phép di dời, thay thế			05 triệu/ lần vi phạm
5	Thiết bị vệ sinh				
	-Bồn cầu	Không được phép thay đổi vị trí lắp đặt thiết bị. Tuyệt đối không được khoan sàn để lắp đặt điểm thoát nước mới. Được phép thay thế thiết bị.			
	-Lavabo, vòi sen tắm, gương soi, vòi nước cấp khác		Trình bản vẽ, biện pháp thi công cải tạo cho Ban QLTN duyệt trước khi thi công	Chỉ được thi công từ thứ hai đến sáng thứ bảy hàng tuần và tuân thủ quy định giờ giấc như sau: - Sáng: từ 08h00 đến 11h30 - Chiều: từ 13h30 đến 17h00	05 triệu/ lần vi phạm
6	Chậu rửa chén	Được phép thay đổi thiết bị. Không được phép thay đổi vị trí ống thoát nước.			02 triệu/ lần vi phạm
III	HỆ THỐNG ĐƯỜNG ỐNG ĐIỀU HÒA KHÔNG KHÍ				
1	Vị trí lắp đặt dàn lạnh máy điều hòa không khí	Không được phép thay đổi vị trí lắp đặt		Chỉ được thi công từ Thứ 2 đến sáng Thứ 7 hàng tuần và	
2	Vị trí, quy cách lắp đặt dàn nóng máy lạnh	Không được phép thay đổi vị trí lắp đặt. Phải tuyệt đối tuân thủ quy định chung của BQL		tuân thủ quy định giờ giấc như sau: - Sáng: từ 08h00 đến 11h30 - Chiều: từ	05 triệu/ lần vi phạm

ST T	HẠNG MỤC CÔNG TÁC	QUY ĐỊNH	BIỆN PHÁP SỬA CHỮA	GIỜ GIÁC THI CÔNG	MỨC PHẠT CHẾ TÀI (VND)
		tòa nhà, không lắp đặt tùy ý.		13h30 đến 17h00	
3	Các tuyến ống gas cấp lạnh, tuyến ống thoát nước ngưng máy lạnh	Không được phép di dời, thay thế các tuyến hiện hữu. Hạn chế tối đa việc lắp đặt bổ sung	Trình bản vẽ, biện pháp thi công cải tạo cho BQL duyệt trước khi thi công		02 triệu/ lần vi phạm
4	Các vị trí lắp đặt quạt hút phòng WC	Không được phép thay đổi vị trí lắp đặt			02 triệu/ lần vi phạm
IV	HỆ THỐNG BẢO CHÁY CHỮA CHÁY				
1	Các đầu báo cháy bên trong căn hộ	Tuyệt đối không được phép di dời vị trí lắp đặt			15 triệu/ lần vi phạm
2	Các tuyến dây cáp tín hiệu báo cháy bên trong căn hộ	Tuyệt đối không được cắt, nối, xâm phạm hiện trạng			
V	KẾT CẤU, KIẾN TRÚC, HOÀN THIỆN				
1	Dầm, sàn, trần, cột betong cốt thép (BTCT)	Tuyệt đối không được phép khoan, đục cấu kiện BTCT			15 triệu/ lần vi phạm
2	Tường bao che căn hộ (tiếp giáp mặt ngoài), kể cả phần tiếp giáp với hành lang	Tuyệt đối không được thay đổi, không được khoan xuyên tường, không được sơn lại màu khác với màu thiết kế			
3	Tường ngăn bên trong căn hộ	Không được phép thay đổi (tháo dỡ, xây thêm)			15 triệu/ lần vi phạm
4	Cửa đi chính, cửa sổ, cửa ban công	Không được phép thay đổi. Không được lắp			15 triệu/ lần vi phạm

ST T	HẠNG MỤC CÔNG TÁC	QUY ĐỊNH	BIỆN PHÁP SỬA CHỮA	GIỜ GIÁC THI CÔNG	MỨC PHẠT CHẾ TÀI (VND)
		đặt cửa phụ hoặc khung bảo vệ (bên ngoài) bằng sắt.			
5	Cửa đi bên trong căn hộ (cửa đi thông phòng)	Được phép thay đổi cửa nhưng không làm thay đổi vị trí và kích thước lỗ thông thủy.	Trình bản vẽ, biện pháp thi công cải tạo cho Ban QLTN duyệt trước khi thi công		02 triệu/ lần vi phạm
6	Gạch lát sàn bên trong căn hộ (phòng khách, phòng ngủ, bếp)	Được phép thay đổi nhưng không làm ảnh hưởng đến cấu kiện BTCT	Trình bản vẽ, biện pháp thi công cải tạo cho Ban QLTN duyệt trước khi thi công		02 triệu/ lần vi phạm
7	Gạch lát sàn WC, sàn ban công, sàn sân phơi, gạch ốp tường WC, tường sân phơi	Hạn chế thay đổi. Khi thay đổi phải đảm bảo chống thấm đúng quy định	Trình bản vẽ, biện pháp thi công cải tạo cho Ban QLTN duyệt trước khi thi công		05 triệu/ lần vi phạm
8	Đóng trần lafong (thạch cao)	Được phép đóng trần lafong nhưng phải đảm bảo hệ thống PCCC không bị che khuất hay bị vô hiệu hóa	Trình bản vẽ, biện pháp thi công cải tạo cho Ban QLTN duyệt trước khi thi công		05 triệu/ lần vi phạm
9	Hoàn thiện bề mặt tường bên trong căn hộ	Được phép thay đổi (sơn lại, dán giấy dán tường, ốp gạch)	Phải báo Ban QLTN theo quy định		02 triệu/ lần vi phạm

Điều 5. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ CỦA NCC TRONG CÁC TRƯỜNG HỢP KHẨN CẤP

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong NCC thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho BQL NCC để xử lý.

2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi NCC 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.

2.1. Chuẩn bị

Điều tối quan trọng chính là mọi cư dân tại LUXCITY phải biết rõ cách xử lý trong trường hợp khẩn cấp. Để hỗ trợ quý vị trong điểm này, chúng tôi cung cấp dưới đây một tập hợp thông tin về nguyên tắc ghi nhớ trong tình huống khẩn và biện pháp đề phòng. Quý vị nên dành thời gian tham khảo và nghiên cứu kỹ các thông tin dưới đây.

SỐ ĐIỆN THOẠI KHẨN:

- | | |
|------------------------------------|-----------------|
| • Phòng Quản lý | (08) |
| • Cảnh sát | 113 |
| • Cứu hỏa | 114 |
| • Cấp cứu | 115 |
| • Công An Phường Tân Thuận, Quận 7 | (08) 38 728 032 |

2.2. Hỏa hoạn

- Thiết bị báo cháy tại mỗi chung cư có kết nối với hệ thống PCCC chung của tòa nhà. Hệ thống sẽ báo động đến Bảo vệ và BQL để có mặt kịp thời kiểm tra tình huống sự việc.
- Khi phát hiện cháy, hãy giữ bình tĩnh và chạy đến nút báo cháy gần nhất. Đập vỡ hộp kính bên ngoài để kích hoạt chuông báo động.
- Kế tiếp, thông báo ngay đến BQL và trạm Cứu hỏa. Quay số 113 để gọi cảnh sát và 114 để gọi cứu hỏa. Khi cần di tản, nhớ tắt tất cả thiết bị điện trong nhà, khóa gas trước khi bỏ đi.
- Nếu đám cháy trong tầm kiểm soát, ngay lập tức dùng bình chữa cháy hoặc hệ thống chữa cháy vách tường để chữa lửa. Không được sử dụng nước để cứu hỏa trong trường hợp chập điện vì có thể gây chết người do điện giật.
- Nếu đám cháy vượt tầm kiểm soát, ngay lập tức cúp cầu dao điện, khóa van gas và thoát hiểm ra khỏi khu chung cư bằng đường thang bộ theo các bảng hướng dẫn hoặc theo sự hướng dẫn của nhân viên BQL/ nhân viên cứu hộ.
- Điểm lại mọi thành viên trong gia đình và cùng di tản theo trật tự.
- Trường hợp không thể rời khỏi chung cư, xin gọi đến BQL hoặc nhân viên tòa nhà bất kỳ để báo vị trí chính xác nơi đang ở. Tắt máy điều hòa, đặt khăn, màn hoặc vải ướt chèn dưới cửa để ngăn khói lan vào chung cư. Trong trường hợp có khói trong chung cư, mở ngay các cửa sổ trong chung cư để khói thoát ra ngoài. Giữ bình tĩnh và chờ cứu hộ. Không mở cửa thang thoát hiểm để tránh khói tràn vào khu vực thoát hiểm.
- Chỉ sử dụng cầu thang bộ để sơ tán – **TUYỆT ĐỐI KHÔNG SỬ DỤNG THANG MÁY TRONG TRƯỜNG HỢP CHÁY NỔ.**
- Trong trường hợp khói tụ nhiều ở tầng bất kỳ, hãy di chuyển thấp người hoặc trườn đến lối thoát hiểm gần nhất, dùng khăn ướt trùm qua đầu để tránh bị ngạt khói.
- Một khi thoát khỏi tòa nhà, hãy chạy đến điểm tập kết gần nhất và điểm lại các thành viên trong gia đình đã hoặc chưa có mặt bên ngoài.
- Ngoài những hướng dẫn trên, xin Quý cư dân cùng gia đình tham khảo và nghiên cứu thường xuyên tài liệu về SƠ ĐỒ HƯỚNG DẪN THOÁT HIỂM

1. **ĐỀ PHÒNG HỎA HOẠN:** Những bước dưới đây sẽ giúp quý vị phòng tránh hỏa hoạn, hoặc chuẩn bị sẵn sàng trong trường hợp có cháy:
- (i) Đảm bảo cư dân cùng gia đình quen thuộc mọi vị trí các lối thoát hiểm, cầu thang bộ, nút báo cháy, bình chữa cháy và vòi chữa cháy.
 - (ii) Làm quen với mọi vị trí công tắc báo cháy.
 - (iii) Làm quen với vị trí của công tắc gas (nếu có) và bình gas để đóng khóa nhanh chóng khi có cháy.
 - (iv) Đảm bảo sử dụng các thiết bị điện an toàn, đúng công suất, công năng theo quy định của nhà sản xuất. Tắt/ đóng mọi thiết bị điện trong nhà như đèn, máy điều hòa, máy sưởi, ti vi, bếp điện, lò vi sóng, v.v, trước khi ra khỏi nhà.
 - (v) Luôn đảm bảo lối ra vào cần thiết cho nhân viên cứu hỏa. Không gây cản trở lối thoát hiểm, cầu thang bộ. Đồ vật bất kì đặt tại lối thoát hiểm, cầu thang bộ sẽ được dời đi ngay lập tức mà không cần thông báo.
 - (vi) Tránh gây quá tải nguồn điện và chú ý khi sử dụng thiết bị điện bất kì. Cụ thể như hạn chế sử dụng thiết bị điện tiếp hợp (Adaptor), hoặc sử dụng adaptor loại tốt nếu có nhu cầu. Xin lưu ý rằng các hóa chất và hàng hóa dễ cháy không được phép lưu trữ trong chung cư.

2.3. Ngập lụt

Xin thực hiện những điều sau khi có xảy ra ngập lụt:

- Khi phát hiện thấy dấu hiệu rò rỉ nước trong chung cư, vui lòng thông báo lập tức cho BQL. Đóng khóa nước khi xác định được nguồn nước rỉ.
- Bảo vệ tài sản, đồ vật trong nhà và cá nhân.
- Đóng cửa các khu vực lân cận để phòng thiệt hại lây lan.
- Khi cần phải sơ tán, tắt mọi thiết bị trong nhà trước khi đi khỏi.
- Bảo vệ hoặc mang theo tài liệu quan trọng hoặc tài sản có giá trị.

2.4. Biện pháp đề phòng và quy trình xử lý khi có thiên tai - bão

- a. Khi được thông báo về khả năng xảy ra bão nhiệt đới, xin chú ý những biện pháp đề phòng sau đây và áp dụng khi cần thiết để đảm bảo an toàn cho bản thân và tài sản.
- b. Bảo vệ, cố định các đồ vật dễ rơi, đổ.
- c. Đóng, khóa kỹ mọi cửa nẻo trước, trong và sau cơn bão; (trong thời gian bão quét qua, thường xuyên kiểm tra vì gió bão có thể gây lỏng chốt khóa cửa).
- d. Cố định cây trồng ngoài trời và chuyển vào nhà các chậu cây cảnh, bàn ghế ngoài ban công.
- e. Trong khi có bão, không ở gần cửa kính để tránh mọi thương tổn có thể xảy ra.
- f. Kiểm tra các miệng thoát nước không bị chắn bởi vật bất kì (Tránh ngập nước).
- g. Sau cơn bão, thay mới các tấm kính vỡ nếu có càng sớm càng tốt.
- h. Có rất nhiều cư dân lo lắng về tình trạng thấm nước bên trong chung cư. Trong điều kiện thời tiết mưa bão, đề phòng tuyệt đối việc nước thấm qua cửa sổ, cửa kéo và các vị trí có kẽ hở khác là không thể. Tuy nhiên, những bước phòng tránh sau có thể giúp giảm nguy cơ thấm, dột nước:
 - (i) Cuốn hoặc tháo màn cửa và thảm ngoài trời. Cư dân cần chuẩn bị một số khăn, giẻ hoặc vải cũ đủ để dùng lau dọn nước.
 - (ii) Hầu hết các công ty Bảo hiểm có bao gồm khoản bảo hiểm thiên tai ở mức độ vừa phải, khoản bảo hiểm bồi thường các thiệt hại xảy ra cho tài sản cá nhân.

2.5. Rò rỉ gas

Khi phát hiện thấy dấu hiệu rò rỉ gas, xin thực hiện những điều sau:

Tắt hoặc khóa gas ngay lập tức;

Mở tất cả các cửa và cửa sổ để thông khí gas;

Không bật thiết bị điện, sử dụng điện thoại/ chuông cửa hoặc thang máy hoặc các thiết bị tạo lửa vì có thể gây phát lửa;

Báo ngay sự cố đến BQL và công ty cấp gas.

Lưu ý: Mọi bình gas phải có van khóa an toàn.

2.6. Mất điện

a. Trường hợp xảy ra sự cố mất điện, xin vui lòng:

(i) Thông báo ngay đến BQL.

(ii) Cẩn thận và canh chừng lửa nếu sử dụng đèn cầy/ nến để thắp sáng.

(iii) Nếu rời khỏi nhà khi cúp điện, hãy khóa cửa nẻo cẩn thận và đảm bảo tắt mọi thiết bị điện trong nhà.

(iv) BQL sẽ có thông báo chi tiết về việc cúp điện ngay khi có thể.

(v) Khi có điện lại bình thường, vui lòng kiểm tra nguồn điện, thiết bị cấp điện và thông báo đến BQL nếu thấy có dấu hiệu bất thường.

b. Điện lực Quận 7 có thể tạm cắt điện vào từng thời điểm để bảo trì LUXCITY được trang bị hệ thống máy phát nhằm cung cấp điện cho **khu vực công cộng** tòa nhà trong trường hợp mất điện.

Xin lưu ý: Điện dự phòng chỉ cấp cho các tiện ích khu vực công cộng như thang máy, hệ thống bơm nước sinh hoạt và cứu hỏa, đèn hành lang, hệ thống đèn khẩn và chiếu sáng lối thoát hiểm. Mỗi chung cư phải tự chuẩn bị nguồn ánh sáng dự phòng, nên trang bị ít nhất 01 đèn pin. Việc sử dụng đèn cầy không được khuyến khích do có khả năng gây hỏa hoạn.

2.7. Sự cố thang máy

Trường hợp bị kẹt trong thang máy, vui lòng:

a. KHÔNG hoảng loạn, la hét hay xô đẩy

b. Nhấn nút gọi KHẨN CẤP trên bảng nút để báo động đến BQL/ Bảo vệ.

c. Báo tình hình hiện tại cho nhân viên bảo vệ thông qua thiết bị liên lạc lắp trong thang.

d. Xin thông báo ngay về số người lớn tuổi, phụ nữ có thai, và/ hoặc trẻ em đang bị kẹt trong thang, và nếu có yêu cầu xe cứu thương.

e. Nhân viên cứu hộ sẽ đến giải cứu ngay lập tức.

2.8. Trộm cắp và các tệ nạn khác

Nếu phát hiện thấy có đối tượng khả nghi xuất hiện bên trong hoặc xung quanh khu vực LUXCITY:

Báo ngay đến BQL hoặc nhân viên Bảo vệ.

Trường hợp chứng kiến sự việc mờ ám, khả nghi, xin thông báo ngay tính chất sự việc cho nhân viên BQL và nếu cần thiết báo đến cảnh sát khu vực.

Xin lưu ý: Các khu vực công cộng (dù có hoặc không có nhân viên Bảo vệ) có tính chất sử dụng chung và do đó rủi ro trộm cắp có thể xảy ra và không thể phòng tránh tuyệt đối. CĐT/ BQL không chịu trách nhiệm đối với tai nạn, thương tổn, thiệt hại hoặc mất mát cho người hoặc tài sản trong khu vực chung gây ra bởi đối tượng thứ ba tại khu vực này, như ở thang máy, thang cuốn, khu mua sắm, bãi đậu xe, tiện ích giải trí, thang bộ, xung quanh tòa nhà và v.v.

Điều 6. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA NHÀ CHUNG CƯ

1. BQL NCC phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng NCC 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 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG NCC

1. Yêu cầu BQT và BQL NCC cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng NCC.
2. Chủ sở hữu NCC 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 NCC do Bộ Xây dựng ban hành.
4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành NCC và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.
 - a. Thẻ theo pháp luật Việt Nam và căn cứ vào Hợp đồng mua chung cư, mọi chủ hộ/ cư dân phải thực hiện đóng phí Quản lý. BQL hoặc CĐT sẽ gửi đến Chủ hộ/ Cư dân yêu cầu thanh toán phí Quản lý trước mỗi tháng. Vui lòng thực hiện thanh toán trước hoặc vào ngày đầu của mỗi quý. Thông báo yêu cầu thanh toán phí quản lý sẽ được gửi đến hộp thư của cư dân, cư dân vui lòng kiểm tra hộp thư của mình vào mỗi đầu tháng và thanh toán phí quản lý đúng quy định.
 - b. Phí Quản lý cho một năm đầu tiên được yêu cầu thanh toán trước 01 lần và trước khi bàn giao chung cư.
 - c. Để tạo thuận tiện, chúng tôi khuyến khích việc thanh toán thông qua chuyển khoản tự động. Quý vị có thể liên hệ với Ngân hàng mà mình sử dụng để được chỉ dẫn về cách đăng ký sử dụng dịch vụ này. Hoặc liên hệ đến Lễ tân/ nhân viên BQL nếu cần hỗ trợ.
5. Đăng ký và thông báo khi có thay đổi
 - a. Mọi cư dân cần thực hiện đăng ký cho BQL. Thông tin họ tên, số điện thoại và địa chỉ làm việc của cư dân sẽ được gửi đến BQL hoặc Lễ tân. Thông tin sẽ được cập nhật hàng năm hoặc khi cần thiết.

- b. Mọi chi phí tồn đọng/ chưa thanh toán phải được giải quyết trước hoặc vào đúng ngày hẹn.
- c. Xin gửi văn bản thông báo đến BQL trước một (01) tháng trong trường hợp có thay đổi chủ hộ/ khách thuê, nhằm đảm bảo việc quản lý và hỗ trợ tốt hơn. Biểu mẫu có sẵn tại Phòng Quản lý. *Xem mẫu Thay đổi Chủ hộ/ Khách thuê - có tại Lễ tân.*

6. Trách nhiệm chung của chủ sở hữu chung cư

- a. Cư dân cùng mọi thành viên trong gia đình và các khách chung cư phải tôn trọng và tuân thủ những Quy định tại LUXCITY được ban hành.
- b. Cư dân ở mọi thời điểm sẽ chịu trách nhiệm về hành vi, thái độ cư xử của các thành viên, khách mời trong gia đình, cũng như nhân viên phục vụ và những người sinh sống tại chung cư.
- c. Trách nhiệm nêu trên bao gồm cũng như không giới hạn đối với bất kỳ hư hỏng, thiệt hại nào gây ra cho các khu vực và tiện ích chung.
- d. Trường hợp đối tượng bất kì nêu trên vi phạm các Quy định, Cư dân sẽ phải chịu trách nhiệm sửa chữa mọi thiệt hại hoặc thương tổn gây ra từ hành vi vi phạm của thành viên đó.
- e. Mua bảo hiểm:

Cư dân có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng theo quy định, đồng thời đóng chi phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung và quý vị nên mua bảo hiểm riêng cho tài sản cá nhân, thiết bị, đồ dùng bên trong chung cư. Phí bảo hiểm được phân chia theo tỷ lệ như được nêu trong Chi phí Quản lý.

7. Ngăn ngừa tội phạm, tệ nạn

a. Cảnh thận cửa ngõ

- (i) Kiểm tra khách đến qua lỗ quan sát ở cửa.
- (ii) Đảm bảo dây cài cửa vẫn để khi mở cửa (nếu có).
- (iii) Yêu cầu khách tự xác minh (sử dụng mật mã hoặc mật khẩu).
- (iv) Chỉ mở cửa hoàn toàn khi thấy an toàn.
- (v) Nếu không yên tâm, giữ người ở bên ngoài.
- (vi) Dặn dò trẻ nhỏ không được mở cửa cho người lạ mặt.
- (vii) Nếu khách có dấu hiệu khả nghi, hãy lập tức gọi đến Văn phòng BQL hoặc nhân viên bảo vệ để được hỗ trợ.

b. Cửa sổ

Đa số trộm cắp thông qua lối cửa sổ để vào nhà vì cửa thường được mở hoặc dễ gỡ khóa. Xin đóng kỹ cửa sổ khi không có người tại chung cư. Trường hợp vắng mặt để đi xa, công tác thì quý vị cần kiểm tra kỹ lưỡng mọi cửa ra vào, cửa sổ, cửa ra ban công, lôgia phải được khóa cẩn thận.

c. Ban công

Nếu có khu vực ban công, thì quý vị nên đảm bảo rằng cửa ban công không thể mở từ bên ngoài, hoặc có khóa an toàn nếu là loại cửa kéo.

d. Chia khóa

- (i) Hiểu rõ nhu cầu bảo an, chúng tôi không giữ lại chìa khóa của chung cư bất kì. Trong trường hợp Chủ hộ tạm vắng, chúng tôi khuyến khích quý vị cung cấp cho BQL tên và thông tin liên lạc của người trông giữ chìa khóa chung cư của quý vị để có thể kịp thời thông báo trong trường hợp khẩn cấp mà Chủ hộ đi vắng.
- (ii) Bảo vệ tại LUXCITY CHỈ vào chung cư vắng chủ trong trường hợp khẩn cấp hoặc được thông báo, quan sát thấy có dấu hiệu gây nguy hiểm. BQL (hoặc Bảo vệ LUXCITY) sẽ xem xét cẩn trọng và có thể xâm phạm chung cư trong trường hợp bất khả kháng. Thiệt hại phát sinh trong những trường hợp trên sẽ thuộc trách nhiệm của Cư dân, NCC/ BQL sẽ không chịu trách nhiệm pháp lý đối với những thiệt hại hoặc tổn thất bất kỳ.

Điều 8. QUY TẮC CHUNG SỐNG CÔNG CỘNG

1. Ống thu rác

Ở mỗi tầng chung cư LUXCITY có trang bị một Ống thu rác. Mọi cư dân cần chấp hành những điều sau:

- (i) Rác sinh hoạt phải bỏ vào bao chứa, không rò rỉ nước, cột cần thận tránh văng tung toé khu vực xung quanh Ống thu rác và tuân theo hướng dẫn phân loại rác thải.
- (ii) Không bỏ đồ vật nóng, cháy (tàn thuốc lá, than cháy dở, tàn tro...) hoặc nước, chất lỏng, hóa chất vào Ống thu rác.
- (iii) Không bỏ các vật dụng sinh hoạt, đồ gia dụng, đồ trang trí nội thất, xà bần vào Ống thu rác.
- (iv) Cư dân tự chuyển hoặc sắp xếp trước với BQL để chuyển bỏ các loại rác phế liệu kích thước lớn như đồ nội thất, thiết bị hư cũ. Cư dân sẽ thanh toán các chi phí chuyển rác nêu trên.
- (v) Trong trường hợp Cư dân vi phạm các quy định trên:
 - BQL có quyền nhắc nhở và yêu cầu khắc phục hậu quả, thiệt hại gây ra cho hệ thống thu rác.
 - Trong trường hợp Cư dân không chủ động thực hiện các biện pháp khắc phục, BQL có quyền thuê đơn vị khác khắc phục và Cư dân có trách nhiệm thanh toán toàn bộ các chi phí đền bù khắc phục hư hỏng hệ thống thu rác do mình gây ra.
 - Nếu Cư dân vi phạm từ lần thứ ba trở lên hoặc chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán các chi phí phát sinh do hành vi vi phạm của mình, BQL có quyền tước quyền sử dụng các tiện ích chung của Cư dân và những người trong gia đình/ cư trú tại chung cư đó.

2. Đóng đinh vào tường

- a. Tường có kết cấu nhẹ, cần có vít neo khi đóng đinh vào tường. Không thể sử dụng đinh bê tông.
- b. Các đường ống nước, điện đi âm tường, có thể gây rò rỉ hoặc điện giật nếu bị hư hại. Do vậy, cần cẩn trọng khi đóng đinh vào tường gần các vị trí có đường ống nước, điện, tốt nhất hạn chế đóng đinh ở mức tối đa, nên dùng móc treo dính keo.

- c. Không đóng đinh vào tường sau 21h00 từ thứ hai đến thứ sáu và cả ngày thứ bảy, Chủ nhật để tránh gây phiền hà cho những người xung quanh.

3. Không vật nuôi

- a. Không nuôi, giữ hoặc cột chó, mèo, gia súc, gia cầm hoặc động vật bất kì trong chung cư hoặc tòa nhà mà không có chấp thuận trước từ BQL. Quy định chung của tòa nhà là CẤM VẬT NUÔI, tuy nhiên BQL sẽ xem xét theo từng trường hợp cụ thể như nuôi chim, cá cảnh.
- b. Nếu cư dân nào không tuân thủ theo quy định này thì BQL có quyền áp dụng các biện pháp cần thiết theo nội quy chung này để đảm bảo việc tuân thủ quy định không vật nuôi của Chung cư LUXCITY.

4. Sử dụng tài sản chung

Các tài sản chung thuộc quyền sử dụng chung của tất cả các Cư dân, vì thế, Cư dân có trách nhiệm bảo quản, giữ gìn đối với tài sản chung. Mọi thiệt hại đối với tài sản chung do lỗi của cư dân, cư dân có trách nhiệm bồi thường theo quy định.

Hãy thực hành tiết kiệm điện và nước.

5. Không hút thuốc ở khu vực công cộng/ trang thiết bị

Không hút thuốc ở khu vực công cộng như thang máy, hành lang, cầu thang,... tương tự, việc hút thuốc ở ban công có thể gây hỏa hoạn và bất đồng với hàng xóm vì khói thuốc.

Các trường hợp hút thuốc tại các nơi có hệ thống báo cháy tự động dẫn đến kích hoạt còi báo cháy hoặc hệ thống chữa cháy tự động, cư dân phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trong trường hợp bị xử phạt theo quy định và bồi thường thiệt hại xảy ra (nếu có).

6. Giảm thiểu tiếng ồn

- a. Không gây tiếng ồn lớn khi đi qua hành lang, đặc biệt **sau 21h00 và trước 6h00 sáng**
- b. Khi chơi các dụng cụ âm nhạc, mở nhạc hãy đóng chặt cửa sổ và cửa ra vào, tránh chơi nhạc, mở nhạc sau 21h00. Vận nhỏ âm lượng của tivi, thiết bị âm thanh vào buổi đêm, ... Cần thận khi đóng cửa ra vào, sử dụng máy giặt, ...
- c. Giáo dục trẻ em không chạy nhảy quá mức, không chơi thể thao trong nhà. Đặc biệt tránh đá bóng hoặc đạp xe trong nhà và khu vực công cộng
- d. Khi dịch chuyển đồ gỗ, đồ gia dụng có thể gây tiếng ồn lớn cho các nhà tầng dưới. Nên lót/ bọc đáy/ chân ghế/ bàn/ tủ bằng vải/ tấm lót nhựa để hấp thụ bớt tiếng ồn.
- e. Đảm bảo tuân thủ theo QCVN 27 về giới hạn tiếng ồn trong khu dân cư:
 - Từ 06h00 – 21h00 mức ồn cho phép tương đương ở mức 70Dba
 - Từ 21h00 – 06h00 mức ồn cho phép tương đương ở mức 55dBA

Độ ồn được BQL xác định theo thiết bị chuyên dụng, khoảng cách đo từ vị trí phát tiếng ồn là 3m-5m.

7. Chú ý đến hệ thống thoát nước

Khi vứt vật lạ/ rác thải vào đường ống nước hoặc đường ống xả có thể khiến nước chảy ngược vào trong nhà do các đường ống bị tắc.

Khi vứt vật lạ vào toilet, bồn cầu hoặc đường ống có thể bị tắc. Chỉ vứt giấy dành riêng cho toilet khi xả toilet.

Không xả dầu nhớt, dầu ăn, mỡ vào hệ thống thoát nước vì có thể làm ô nhiễm nước và tắc hệ thống thoát nước. Nên bọc dầu hoặc mỡ bằng giấy rồi vứt rác.

8. Cây cảnh

Cho phép đặt chậu cây cảnh trong phạm vi bên trong chung cư. Dùng đĩa sứ hoặc vật lót thích hợp kê dưới chậu cảnh. Không được đặt để cây cảnh, vật dụng trên lan can hoặc ra bên ngoài cửa sổ gây mất mỹ quan hoặc có khả năng gây nguy hiểm cho người qua lại.

9. Trẻ em/ Khách/ Nhân viên phục vụ

a. Trẻ em:

- (i) Không để trẻ em hoặc khách chạy nhảy, chơi đùa ở những khu vực công cộng, đặt biệt ở khu vực thang máy, cầu thang trừ những nơi quy định được dành riêng. Nếu có bất kỳ hư hại nào của trang thiết bị do lỗi bất cẩn của trẻ em hay khách đến chơi, cư dân có trách nhiệm sửa chữa, bồi thường những hư hại đó.
- (ii) Cư dân/ Người giám hộ sẽ có trách nhiệm đối với mọi hành vi, hoạt động và cư xử của trẻ nhỏ khi sống tại LUXCITY để đảm bảo việc tuân thủ đúng các Quy định tại tòa nhà. Việc sử dụng các tiện ích và tiện nghi tòa nhà sẽ được quy định giới hạn cho trẻ ở từng độ tuổi, nhằm đảm bảo an toàn sử dụng cũng như tránh việc gây phiền hà đến các cư dân khác. Quy định độ tuổi sử dụng sẽ được xác định rõ cho mỗi tiện ích và tiện nghi tại tòa nhà.
- (iii) Trẻ em dưới 12 (mười hai) tuổi khi sử dụng thang máy phải có giám hộ của phụ huynh, BQL/ CĐT từ chối bất kỳ trách nhiệm nào trong trường hợp bất kỳ tai nạn nào xảy ra.

b. Khách ra vào:

- (i) Khách ra vào phải xác nhận với bảo vệ với sự chấp thuận của cư dân.
- (ii) Theo quy định của chính quyền địa phương, trường hợp có khách ở lại qua đêm thì phải thực hiện đăng ký tạm trú. Vui lòng liên hệ Lễ tân hoặc nhân viên bảo vệ để được hỗ trợ.
- (iii) Khách tòa nhà/ chung cư không thể tự do đi đến các tầng. Do đó khi không có chủ hộ/ cư dân đi kèm, nhân viên quản lý sẽ hỗ trợ khách đi thang máy đến lầu cụ thể sau khi xác nhận được là khách của chung cư đó. Hoặc chủ hộ/ cư dân sẽ phải đích thân xuống dẫn khách lên nhà.
- (iv) BQL có quyền không cho phép vào tòa nhà đối với đối tượng khách bất kì. Vui lòng thông báo đến Phòng Quản lý khi quý vị có một nhóm đông khách mời đến nhà (ví dụ: mời ăn tối, tiệc...).

- (v) Cư dân sẽ chịu trách nhiệm thanh toán, hoặc bồi thường mọi tổn thất, thiệt hại do khách của mình gây ra cho các đồ vật trang trí, thiết bị và các tài sản khác trong tòa nhà.
- c. Nhân viên phục vụ các dịch vụ chung cư (vệ sinh, chăm sóc sức khỏe tại nhà):
 - (i) Mọi nhân viên phục vụ dịch vụ chung cư phải được đăng ký trước tại bàn Tiếp tân. Vui lòng liên hệ nhân viên Tiếp tân để nhận mẫu đơn đăng ký hợp lệ cùng bảng Nội quy dành cho Nhân viên chung cư. Bảo vệ tòa nhà có thể yêu cầu kiểm tra Nhân viên khi ra, vào tòa nhà.
 - (ii) BQL có quyền không cho phép vào tòa nhà đối với nhân viên phục vụ dịch vụ không đăng ký hoặc vi phạm Nội quy dành cho Nhân viên chung cư. Trong trường hợp vi phạm nghiêm trọng thì BQL sẽ phối hợp với Công an khu vực để xử lý.

10. Không treo biển báo/ quảng cáo

- a. Cư dân không được phép lắp đặt bảng hiệu, cờ phướn, quảng cáo, biểu ngữ, cột, khung, lồng hoặc bất kì cấu trúc khác ngoài phạm vi bên trong chung cư hoặc khu vực công cộng.
- b. Cấm mọi hình thức chạm khắc, treo mọi hình thức thông báo, bảng quảng cáo, băng rôn, hộp đèn hoặc các loại bảng hiệu khác ở tại hoặc bên trên chung cư trừ trường hợp có phép từ BQL. Quyết định cho phép sẽ phụ thuộc vào cân nhắc kỹ lưỡng từ phía BQL.
- c. Không được đặt bảng tên hoặc bảng hiệu tại cửa chính chung cư trừ khi BQL được chỉ định cho phép.

11. Máy điều hòa

Cư dân chỉ lắp đặt, bảo dưỡng và sửa chữa máy điều hòa trong khuôn viên chung cư mình theo quy định. Nhân viên BQL có thể kiểm tra máy và vị trí lắp đặt giàn nóng của máy lạnh trước khi lắp đặt.

12. Tài sản cá nhân

Cư dân có trách nhiệm tự bảo quản tài sản cá nhân bên ngoài hoặc bên trong chung cư, tòa nhà. Cư dân không thể yêu cầu BQL bồi thường khi xảy ra mất mát hoặc hư hỏng tài sản trừ trường hợp tài sản đó được gửi giữ tại BQL.

CÁC HƯỚNG DẪN ĐỂ CÓ CUỘC SỐNG AN TOÀN

1. Sàn nhà

Không để trẻ em vào nhà tắm hoặc ban công một mình. Khi mở cửa ra vào hãy để mắt đến trẻ em tránh mọi trường hợp xảy ra tai nạn.

2. Các thiết bị điện

a. Ổ cắm

- (i) Khi rút thiết bị điện khỏi ổ cắm, không cầm dây mà cầm phích cắm do đoạn mạch có thể gây cháy.

- (ii) Khi sử dụng nhiều ổ cắm, không lạm dụng các thiết bị điện do quá tải có thể gây cháy. Khi rút hoặc tháo ổ cắm cố định trên tường, cháy hoặc điện giật có thể xảy ra. Nếu cần, liên lạc với BQL.
- b. Bảng điện
Bảng điện là thiết bị điều khiển điện các phòng trong chung cư. Nếu mức tiêu thụ điện năng vượt quá 25% công suất hoặc chập mạch xảy ra thì điện sẽ tự động ngắt để tránh gây tai nạn hoặc hỏa hoạn. Hãy liên hệ ngay với BQL khi có bất kỳ sự cố điện nào.
- c. Thiết bị đóng ngắt dòng rò:
 - (i) Khi xảy ra tình trạng quá công suất điện, thiết bị này tự động ngắt dòng điện. Nếu một thiết bị gây đoản mạch, thiết bị này tự động vận hành nhằm ngăn cháy nổ hoặc điện giật.
 - (ii) Thiết bị đóng ngắt dòng rò được sản xuất an toàn cho người. Tuy nhiên, tay cần khô ráo trước khi vận hành.
- d. Phòng điện giật:
 - (i) Khi sử dụng bất kỳ thiết bị điện nào, hãy lưu ý tay phải khô trước khi sử dụng để tránh điện giật.
 - (ii) Để bảo vệ trẻ em, hãy bọc ổ cắm hoặc dán băng dính.
 - (iii) Khi sử dụng máy sấy tóc hoặc máy dao cạo trong nhà tắm, tránh xa nước để đảm bảo an toàn.
 - (iv) Nhắc nhở trẻ em tránh xa các thiết bị điện tại nơi công cộng, không vào phòng điều khiển trong đó có nhiều bảng điện trong tầng hầm hoặc các khu vực điều khiển các thiết bị điện.

3. Phòng cháy nổ

- a. Tòa nhà có lắp đặt các hệ thống, thiết bị chữa cháy tốt nhất theo quy định của pháp luật Việt Nam và phù hợp với đặc thù của Chung cư LUXCITY. Việc xem xét và sử dụng các thiết bị điện đúng cách là cần thiết giúp phòng tránh cháy nổ và đảm bảo an toàn cho mọi người dân.
- b. Cư dân cần lưu ý thực hiện các biện pháp phòng cháy nổ, kiểm tra các thiết bị điện khi rời khỏi nhà, không cho vận hành các máy móc thiết bị điện khi không có người lớn ở nhà như máy giặt, nồi cơm điện, bếp điện,... ngắt nguồn điện sau khi sử dụng máy nước nóng xong,...
- c. Trong trường hợp có xảy ra sự cố cháy nổ, thực hiện các biện pháp theo hướng dẫn tại Phụ lục 8.

4. Vận chuyển và sử dụng bếp Gas, Bình Gas phải được kiểm định bởi cơ quan chức năng có thẩm quyền

- a. Cư dân cần thông báo đến Lễ tân hoặc Bảo vệ để được tiến hành vận chuyển bình gas bằng thang tải tại Tầng Trệt. Nhân viên BQL hoặc Bảo vệ sẽ kiểm tra tình trạng và điều kiện an toàn của bình gas để quyết định cho hoặc không cho phép vận chuyển.
- b. Cư dân nên kiểm tra với bên cung cấp bếp gas, bình gas để đảm bảo rằng các bếp gas, bình gas hợp quy chuẩn và có gắn van khóa an toàn.
 - Bếp gas, Bình gas mới và phải trong tình trạng tốt.
 - Mọi việc vận chuyển phải phải được kiểm tra và thực hiện tại tầng trệt.
 - Bình gas phải được kiểm định bởi cơ quan chức năng có thẩm quyền.

- c. BQL khuyến khích Cư dân sử dụng thiết bị cảnh báo rò rỉ gas trong chung cư nhằm nâng cao an toàn trong quá trình sử dụng các thiết bị gas.
- d. Cư dân phải tự trang bị kiến thức về sử dụng bếp gas, bình gas an toàn. Nghiêm cấm việc để trẻ em sử dụng bếp gas.

5. Đề phòng hiểm họa

- a. Nhân viên bảo vệ sẽ đi tuần tra liên tục nhằm đảm bảo an ninh trong Khu chung cư. Tại quầy lễ tân, nhân viên an ninh sẽ kiểm tra, kiểm soát sự ra vào của người lạ, kể cả mục đích chuyển viếng thăm của khách.
- b. Trường hợp có bất kỳ sự bất tiện nào do thủ tục an ninh gây ra, cư dân vui lòng hợp tác với các nhân viên an ninh để hạn chế những điều đáng tiếc có thể xảy ra.
- c. Khi rời khỏi nhà, hãy đảm bảo các cửa sổ, cửa ban công đã được khóa kín. Nếu phải vắng nhà trong thời gian dài, cư dân phải thông báo với BQL về thời gian mình vắng mặt và không quên cung cấp thông tin liên hệ trong trường hợp khẩn cấp.
- d. Sử dụng bình chữa cháy:
 - (i) Cư dân cần biết vị trí và cách sử dụng bình chữa cháy.
 - (ii) Các thông tin và hướng dẫn sử dụng được dán tại các vị trí có hệ thống PCCC. Cư dân có thể liên hệ với BQL trong trường hợp cần thêm thông tin.

Điều 9. XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM

1. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào NCC nếu có hành vi vi phạm các quy định của Sổ Tay này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng NCC 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.

CƯỜNG CHẾ THI HÀNH CÁC QUY ĐỊNH CHUNG CƯ LUXCITY

BQL và các nhân viên tòa nhà được bổ nhiệm là đại diện cho BQT và NCC thực hiện cưỡng chế thi hành các Quy định được ban hành.

Tùy vào tính chất và mức độ vi phạm Quy định mà BQL sẽ có quyền thực hiện các bước xử lý cần thiết như sau:

- a. Nhắc nhở trực tiếp hoặc bằng văn bản.
- b. Yêu cầu ngay lập tức ngừng ngay hành vi vi phạm, khắc phục hậu quả và bồi thường các thiệt hại phát sinh.
- c. Ngừng cung cấp nước hoặc dịch vụ giữ chỗ đậu xe và các dịch vụ liên quan.
- d. Giới hạn việc sử dụng một số khu vực nhất định của tòa nhà đối với đối tượng không tuân thủ điều khoản trong Quy định, dẫn đến thiệt hại nghiêm trọng cho chung cư và người khác bao gồm cả việc giới hạn sử dụng các tiện nghi của Tòa nhà.
- e. Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định pháp luật.

Cư dân có liên quan đến hành vi vi phạm có trách nhiệm thanh toán mọi chi phí cho việc cưỡng chế thi hành Quy định hoặc phí tổn phát sinh liên quan.

Nhằm thực hiện cưỡng chế thi hành các Quy định, BQL sẽ giải quyết mọi khiếu nại trên cơ sở ănn danh, khi nào có thể. Những bất hòa nhỏ nên được giải quyết, hòa giải giữa những cư dân có liên quan với nhau.

Thưa Quý cư dân,

Chúng tôi chân thành cảm ơn Quý vị đã đọc những thông tin nêu trên - Xin cất giữ cẩn thận bản Sổ Tay này cùng mọi tài liệu về LUXCITY, và đảm bảo mọi thành viên sống tại chung cư đọc, áp dụng cũng như chấp hành mọi thông tin hữu ích đề ra.

Nhằm cải thiện, nâng cao vấn đề an ninh trật tự, hoạt động điều hành chung cũng như điều kiện sinh sống tại LUXCITY, BQL sẽ tiến hành bổ sung hoặc sửa đổi một số thông tin nêu trên tại thời điểm cần thiết.

Xin tham khảo các biểu mẫu đính kèm. Với mục đích hỗ trợ tốt nhất mọi nhu cầu từ cư dân, BQL yêu cầu việc sử dụng biểu mẫu từ BQL để đạt được quy trình điều hành/ hoạt động trôi chảy và hiệu quả. (Các biểu mẫu/ biên bản khác có tại Lễ tân)

Quý vị cùng gia đình đã trở thành một trong số những thành viên sinh sống, đồng sở hữu và cùng sử dụng mọi tiện ích, dịch vụ cao cấp tại LUXCITY. Điều này cùng nghĩa với việc quý vị sẽ nhận được từ LUXCITY một môi trường sống thư giãn và tận hưởng cũng như mức sống ngày càng được nâng cao.

Hãy luôn gửi văn bản đến BQL để chúng tôi có thể trả lời, hoặc giải quyết ở mức độ chuyên môn và hiệu quả nhất cho mọi câu hỏi, vấn đề thắc mắc từ quý cư dân.

Các quy định này có hiệu lực từ ngày 15 tháng 12 năm 2016

Thân chào cùng những lời chúc tốt đẹp nhất,

BQL CHUNG CƯ LUXCITY

PHỤ LỤC 1 - KHU VỰC CHUNG

Khu vực chung bao gồm phạm vi và các tiện nghi đi kèm bên trong và ngoài tòa nhà, và được CĐT/ BQL xác định rõ theo từng thời điểm về quyền sử dụng dành cho CĐT, Chủ hộ, cư dân, người được cấp đăng ký và khách tòa nhà, gồm:

1. CÁC KHU VỰC BÊN NGOÀI TÒA NHÀ

- a. Lối dành cho xe.
 - Bồn phun nước (nếu có).
 - Mọi lối đi bộ từ tòa nhà đến các con đường, xung quanh tòa nhà, hồ bơi.
 - Lối ra vào/ Đường phụ (nếu có).
 - Hệ thống xử lý chất thải.
 - Khu vực xung quanh phòng đặt hệ thống xử lý chất thải.
 - Khu vực nằm giữa khu chung cư.
 - Sân vườn xung quanh tòa nhà.
 - Hệ thống ống dẫn tại các đường rãnh.
 - Cổng chính vào khu chung cư tại tầng trệt.
 - Phòng thang máy.
 - Các khu vực sân thượng.
 - Hồ bơi.
- b. Phòng tắm và phòng vệ sinh.
 - Và mọi khu vực xung quanh tòa nhà, hệ thống, thiết bị, tiện nghi được CĐT/ BQL/ BQT cung cấp, lắp đặt và chỉ định sử dụng cho lợi ích của Chủ hộ, cư dân, khách chung cư và những người được cho phép.

2. KHU VỰC BÊN TRONG TÒA NHÀ

- Tiền sảnh tầng trệt/ Tiếp tân.
 - Khu vực để rác.
 - Phòng điện từ tầng trệt đến tầng thượng.
 - Khu vực Nhân viên (nếu có).
 - Phòng vệ sinh Nhân viên.
 - Hành lang lối đi tại các tầng.
 - Phòng bảo vệ đặt tại tầng trệt hoặc vị trí sẽ được quyết định sau.
 - Văn phòng hành chính/ Phòng Quản lý, phòng hội nghị (nếu có), kho hành chính.
 - Giếng thang.
 - Cầu thang bộ.
 - Phòng máy phát.
 - Khu vực xung quanh phòng máy phát.
 - Phòng máy biến thế tại tầng trệt.
 - Hệ thống xử lý chất thải.
 - Khu vực xung quanh phòng đặt hệ thống xử lý chất thải.
- Các tiện nghi hỗ trợ như nền móng, kết cấu, tường ngoài, bê tông phủ tường đúc sẵn, tường chắn, mái vòm, cơ cấu và nội thất kiến trúc, phòng quản lý, nhà vệ sinh, phòng

ăn và kho bãi dành cho nhân viên bảo vệ và nhân viên quản lý; phòng tổng đài, phòng máy phát, phòng đặt đồng hồ nước, phòng quạt, phòng điện, phòng máy biến thế, phòng hệ thống điều hòa, phòng máy bơm, phòng viễn thông, phòng điện cơ, phòng bơm PCCC, phòng bơm xả nước, phòng trực an ninh bảo vệ, hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống thông gió, thoát nước, đồng hồ đo, hồ, máng nước, đường, ống, kênh rạch dẫn và thoát nước, bơm, bảng điều khiển, bồn chứa, đường ống thoát, van điều khiển, công tắc và mọi tiện ích phục vụ về điện, nước, gas, chất thải cùng các dịch vụ được cấp cho tòa nhà, hệ thống cống rãnh và mọi loại bồn chứa, thiết bị vệ sinh, xử lý rác, hệ thống điện, PCCC, v.v

- Các khu vực bên trong tòa nhà được NCC/ BQL và/ hoặc BQT xác định theo từng thời điểm là khu vực sử dụng chung và phục vụ cho lợi ích của chủ hộ, cư dân, tại LUXCITY.

Lưu ý: CĐT tại từng thời điểm có thể sử dụng một trong những khu vực/ thiết bị nêu trên cho mục đích phục vụ lợi ích của các cư dân. CĐT trên thực tế đã chịu mọi chi phí ban đầu khi cung cấp những khu vực/ tài sản chung nêu trên, do đó CĐT có thể tiếp nhận nguồn thu nhập từ việc sử dụng đã nêu.

PHỤ LỤC 2 - PHÍ QUẢN LÝ VÀ PHÍ BẢO TRÌ

1. CÁC KHOẢN BAO GỒM TRONG PHÍ QUẢN LÝ

a. Phí Quản lý bao gồm (không giới hạn):

- Điện, nước và mọi tiện ích khu vực chung;
- Chi phí hành chính và lương nhân viên BQL (bao gồm cả nhân viên dịch vụ và / hoặc công ty quản lý chuyên môn).
- Chi phí nhân viên cùng cộng tác viên;
- Dịch vụ bảo vệ;
- Dịch vụ Lễ tân;
- Dịch vụ quét dọn vệ sinh hàng ngày và vệ sinh định kì cho mặt tiền tòa nhà;
- Dịch vụ chăm sóc cảnh quan, sân vườn chung;
- Dịch vụ diệt côn trùng;
- Bảo hiểm Tòa nhà nói chung (không bao gồm bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng, tài sản mỗi chung cư);
- Dịch vụ thu gom rác;
- Chi phí sửa chữa / nâng cấp hoặc cấp thêm các tiện nghi / dịch vụ chung phục vụ lợi ích chung cư;
- Chi phí sạc bình PCCC;
- Đèn hướng dẫn thoát hiểm tại khu vực chung;
- Thay bóng đèn tại khu vực chung;
- Hàng hóa và dịch vụ trong hoạt động hành chính của tòa nhà
- Công tác hành chính chung.

b. Phí bảo trì phục vụ cho những tiện nghi sau:

- Hệ thống thang máy;
- Hệ thống máy phát điện;
- Hệ thống và thiết bị PCCC;
- Thiết bị báo khói;
- Hệ thống bơm;
- Hệ thống ống nước;
- Hệ thống đường cống rãnh (STP)
- Hệ thống, hệ thống điều hòa, lưu thông gió cho khu vực chung; sửa chữa và bảo dưỡng hệ thống ống đứng thông gió
- Chi phí kiểm tra, thanh tra, sửa chữa sau khi hết bảo hành và bảo dưỡng cơ cấu tòa nhà, hệ thống thoát nước, đường ống dẫn, v.v. nhằm bảo đảm tình trạng hoạt động, vận hành ổn định cho tòa nhà;
- Sơn và trang trí mặt tiền chung cư chung cư cũng như những khu vực chung;
- Sửa hoặc thay hệ thống đèn tại khu vực chung;
- Chi phí mua, thuê các loại máy móc, trang thiết bị thiết yếu cho hoạt động quản lý điều hành và bảo dưỡng khu vực chung;
- Chi phí vận hành hệ thống xử lý nước thải;
- Chi phí vệ sinh, kiểm định nước, vận hành bể chứa nước sinh hoạt;
- Chi phí vận hành hệ thống điều hòa, lưu thông gió cho khu vực chung;
- Hàng hóa và dịch vụ trong hoạt động bảo dưỡng tòa nhà

- Sửa chữa, bảo dưỡng hồ bơi và tiện nghi hồ bơi.
- Và các mục khác được CĐT/ BQL xem xét thực hiện tại từng thời điểm nhằm đảm bảo tình trạng vận hành ổn định và chế độ bảo dưỡng tốt nhất hệ thống tòa nhà;
- Công tác Sửa chữa và Bảo trì nêu trên bao gồm việc sửa chữa, bảo trì và thay mới khi CĐT/ BQL xem xét cần trọng mức cần thiết hoặc nhu cầu thực hiện, phù hợp với ngân sách cho phép.

2. CHI PHÍ KHÁC

Bên cạnh Phí Quản lí và Phí bảo trì nêu trên, mỗi Chủ hộ còn có trách nhiệm đối với những khoản sau:

- a. Điện, nước, gas, điện thoại, truyền hình, truyền hình cáp, đường truyền ADSL và mọi dịch vụ dành cho chung cư.
- b. Phí đậu xe.
- c. Phí kho bãi (nếu áp dụng)
- d. Phụ phí có thể phát sinh đối với việc lắp đặt, sửa chữa, thay đổi các thiết bị hoặc máy móc trong tòa nhà. Đây là những chi phí không được tính vào khoản đóng góp ngân sách năm/ phí quản lí.

PHỤ LỤC 3 - KHÔNG THỰC HIỆN ĐÓNG PHÍ/ THANH TOÁN

1. ĐIỀU KHOẢN THANH TOÁN

- a. Vui lòng liên hệ BQL để được hỗ trợ trả lời mọi thắc mắc về Phí Quản lí (trả theo quý), Quỹ Bảo Dưỡng và mọi chi phí khác. Trường hợp Chủ hộ không chấp nhận, từ chối hoặc thanh toán trễ các khoản phí nêu trên, CĐT/ BQL sẽ thực hiện biện pháp xử lý cần thiết đối với hành vi không tuân thủ, bất kể chung cư đang hoặc không được sử dụng.
- b. CĐT/ BQL sẽ thông báo về những biện pháp xử lý vi phạm phù hợp tại từng thời điểm.

2. KHÔNG THỰC HIỆN THANH TOÁN

- a. Chủ hộ đồng ý đóng trước và đầy đủ Phí Quản lí (Hàng tháng hay Hàng Quý), và mọi chi phí đến kỳ hạn, theo quy định từ CĐT/ BQL hoặc BQT. Trường hợp Chủ hộ không thực hiện thanh toán các khoản phí trên, Chủ hộ sẽ bị quy vào điều vi phạm nghĩa vụ và CĐT/ BQL hoặc BQT sẽ có quyền:
 - Yêu cầu Chủ hộ thanh toán mọi khoản phí chưa trả hoặc chưa trả hết cùng với khoản lãi suất tích lũy tương ứng và các phụ phí phát sinh từ việc thi hành thủ tục yêu cầu thanh toán nợ, gửi đơn kiện đến tòa án có thẩm quyền để được giải quyết.
 - Loại bỏ bất kì ý kiến xuất trình, đề xuất từ Chủ hộ vi phạm,
 - Loại, tước quyền sử dụng tiện nghi tòa nhà,
 - Trong vòng năm (05) ngày từ khi gửi văn bản thông báo đến Chủ hộ, việc cung cấp dịch vụ, nước sẽ được tạm ngưng.
- b. Chủ hộ sẽ phải thanh toán với mức lãi suất mượn là 150% của số tiền phải trả tại thời điểm thanh toán, tính theo tỷ giá hiện hành tại ngân hàng Vietcombank. Yêu cầu lãi suất từ CĐT/ BQL/ BQT không ảnh hưởng đến các quyền lợi đã nêu.
- c. Chủ hộ đồng ý sẽ không khiếu nại, yêu cầu bồi thường từ phía CĐT/ BQL/ BQT trong công tác yêu cầu thanh toán các chi phí nợ.

PHỤ LỤC 4 – QUYỀN SỬ DỤNG

1. Chung cư sẽ chỉ được sử dụng cho mục đích sinh sống. Không được sử dụng cho mục đích khác.
2. Ngoài việc phục vụ tiện nghi sinh sống, không được sử dụng chung cư cho các mục đích sau:
 - a. Làm cơ sở sản xuất, buôn bán hàng hóa trong khu vực chung,
 - b. Mọi công việc, hoạt động trái phép,
 - c. Hành vi cờ bạc, cá độ,
 - d. Làm kho bãi, buôn bán hoặc sử dụng hàng hóa, chất, thuốc độc hại, hàng hóa bị cấm lưu hành,
 - e. Mọi công việc, hoạt động trái phép, vi phạm luật pháp Việt Nam.

PHỤ LỤC 5 - QUY ĐỊNH BÃI XE DÀNH CHO TÀI XẾ XE Ô TÔ

Chúng tôi chân thành cảm ơn sự hợp tác của Quý vị đối với những Quy định dưới đây:

1. BQL có quyền loại bỏ quyền sử dụng bãi xe của bất kì tài xế vi phạm những Quy định sau, BQL có quyền tiến hành sửa đổi và bổ sung Bảng Quy định mà không thông báo trước;
2. Tài xế phải được đăng ký hợp lệ với Bộ phận Bảo vệ hoặc Tiếp tân;
3. Chủ xe hoặc khách thuê có trách nhiệm đối với hành vi, sơ suất hoặc thiếu sót của tài xế mình;
4. Chỉ hút thuốc ở khu vực được chỉ định;
5. Tài xế chỉ sử dụng phòng vệ sinh Nhân viên, đặt tại tầng trệt;
6. Xe máy của tài xế phải được đặt tại khu vực đậu dành cho xe của khách thuê/ cư dân, và phải đăng ký và trả phí đậu xe theo biểu phí BQL quy định;
7. Cấm mọi tài xế sử dụng rượu, bia, chất kích thích hoặc các loại thuốc cấm trong phạm vi tòa nhà;
8. Cấm mọi hình thức cờ bạc, cá độ, đánh nhau, tập trung ăn uống gây mất an ninh trật tự tại bãi xe;
9. Cấm tài xế rời khỏi xe mà để lại trẻ em ở trên xe;
10. Được phép để nhạc trong xe với âm lượng nhỏ, không gây ảnh hưởng xung quanh.
11. Tài xế chỉ được chờ tại khu vực chờ dành riêng cho tài xế;
12. Cấm mọi hình thức lau, rửa xe, sửa chữa, đổ xăng, chiết xăng, xả rác, gây mất vệ sinh chung tại bãi xe;
13. Cấm ngủ lại qua đêm tại bãi xe;
14. Cấm tài xế đậu, đỗ xe và rời khỏi xe mà vẫn để xe trong tình trạng nổ máy;
15. Tài xế phải ăn mặc chỉnh tề, mang giày/ áo sơ mi/ quần dài, khi ở trong tòa nhà;
16. BQL có quyền từ chối hoặc thu hồi quyền đậu xe đối với hành vi vi phạm Quy định, khi BQL xét thấy là hành vi không đúng đắn, không đảm bảo an toàn, có quyền yêu cầu Tài xế không được cho xe vào bãi xe nếu phát hiện tài xế lái xe sau khi sử dụng rượu, bia, chất kích thích và có khả năng gây mất an toàn cho tài sản, người khác.

PHỤ LỤC 6 - NỘI QUY DÀNH CHO NHÂN VIÊN CĂN HỘ

Chúng tôi chân thành cảm ơn sự hợp tác của Quý vị đối với những Quy định dưới đây.

BQL có quyền từ chối quyền vào tòa nhà đối với nhân viên bất kì vi phạm những Quy định sau:

1. Chỉ những nhân viên căn hộ đã đăng ký hợp lệ với Bộ phận Bảo vệ, Tiếp tân được ra vào tòa nhà.
2. BQL sẽ không cho vào tòa nhà đối với nhân viên chưa đăng ký hợp lệ với bộ phận Bảo vệ, Tiếp tân.
3. Nhân viên Bảo vệ được phép kiểm tra giỏ xách, phương tiện xe của nhân viên ra, vào tòa nhà. Nhân viên không được phép kiểm tra trên cơ thể.
4. Chỉ những nhân viên có văn bản cho phép của Chủ hộ có lưu tại bàn Tiếp tân được quyền sử dụng chìa khóa ra vào căn hộ khi Chủ hộ đi vắng.
5. Nhân viên căn hộ không được phép vào tòa nhà thông qua cửa chính khu vực Tiền sảnh/ Lễ tân
6. Nhân viên căn hộ cần có văn bản cho phép trước từ Chủ hộ và BQL, khi cần mang ra ngoài đồ vật, quà tặng từ chung cư.
7. Nhân viên căn hộ chỉ được phép sử dụng phòng vệ sinh Nhân viên, đặt tại Tầng trệt của các Block.
8. Nhân viên căn hộ không được phép sử dụng phòng vệ sinh dành cho khách tại khu vực hồ bơi.
9. Cấm mọi hình thức cờ bạc.
10. Cấm sử dụng rượu hay các loại thuốc cấm trong tòa nhà.
11. Nhân viên căn hộ không được phép đi la cà quanh khu vực Tiền sảnh/ Tiếp tân hay qua các khu vực ngoài phạm vi của mình.

PHỤ LỤC 7 - CÁC BIỂU MẪU / BIÊN BẢN HÀNH CHÍNH (TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM)

I. BIỂU MẪU/ BIÊN BẢN HÀNH CHÍNH : Liên hệ BQL

II. HỒ CHO THUÊ

Cư dân vui lòng liên hệ trực tiếp với Công an phường **Bình Thuận** để đăng ký tạm trú cho khách thuê.

Liên hệ Công An Phường Bình Thuận - Điện thoại: (08) 3872 0372. Địa chỉ: 342, KP1, Huỳnh Tấn Phát, Quận 7, TP. HCM

Hồ sơ gồm có:

1. Giấy phép kinh doanh cho Người Nước Ngoài/ Việt Nam thuê - do **Phòng Kinh Tế Quận 7, Số 7 đường Tân Phú, phường Tân Phú, Quận 7, Tp. HCM, Điện thoại: (08) 3 7851 642 cấp**
2. Giấy chứng nhận đủ điều kiện an ninh trật tự do **Công An Quận 7- Địa chỉ: 02 Hoàng Văn Thái, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM. Điện thoại: 37 851 410 - 37 851 409 cấp**
3. Hợp đồng thuê nhà bản tiếng Việt
4. CMND (Người Việt)/ Passport (Người Nước Ngoài) kèm visa có đóng mộc ngày nhập cảnh gần nhất.
5. Các giấy tờ khác của người thuê: giấy hôn thú, khai sinh (nếu có)
6. Phiếu xuất nhập cảnh (Người Nước Ngoài).

Ghi chú:

- *Cư dân nhận mẫu đơn/ tờ khai từ quầy tiếp tân hoặc VP BQL.*

Công an địa phương yêu cầu cư dân Luxcity trực tiếp đăng ký tạm trú tại Công An Phường Bình Thuận.

PHỤ LỤC 8 - HƯỚNG DẪN THOÁT HIỂM TRONG TRƯỜNG HỢP KHẨN CẤP

1. GIỚI THIỆU

- b. Nội dung thông tin tại Phụ lục này có thể giúp bảo đảm an toàn sinh mạng của mọi người trong các trường hợp khẩn. Xin vui lòng đọc kỹ mọi chi tiết nêu sau đây.
- c. Phụ lục này giải thích, trình bày những điều sau:
 - Đề phòng hỏa hoạn
 - Hệ thống Phòng cháy và báo cháy
 - Quy trình khẩn cấp khi có cháy.
 - Quy trình sơ tán.
- d. Chung cư LUXCITY được trang bị bởi một hệ thống hoàn thiện phục vụ công tác an toàn phòng cháy chữa cháy. Do đó việc hiểu rõ hệ thống cũng như tinh thần hợp tác từ quý cư dân là điều rất quan trọng. Vui lòng làm quen và thông suốt các quy trình khẩn cấp nêu trong đây để có thể đảm bảo an toàn sinh mạng cho bản thân.

2. MỤC TIÊU

- a. Thực hiện sơ tán theo trình tự và có hệ thống để đảm bảo an toàn sinh mạng con người khi xảy ra hỏa hoạn hoặc trong mọi tình huống khẩn cấp khác.
- b. Hiểu rõ và thấu đáo về hệ thống và thiết bị PCCC để đảm bảo việc báo động ngay lập tức khi xảy ra cháy.
- c. Trang bị kiến thức và khả năng sơ cứu, dập hoặc không chế ngọn lửa cho đến khi Đội Cứu hỏa đến.
- d. Truyền đạt và giúp các cư dân nhận thức sâu sắc mức độ cần thiết đối với thói quen quan sát, theo dõi thường xuyên các biện pháp đề phòng hỏa hoạn để có thể phòng tránh bùng nổ lửa khi xảy ra cháy.

3. ĐỀ PHÒNG HỎA HOẠN

Những bước đề phòng hỏa hoạn sau là trách nhiệm tuân thủ của mọi người :

- a. Khi di tản ra khỏi chung cư của mình, phải bảo đảm rằng mọi thiết bị, công tắc điện trong chung cư đã được tắt hoặc ngắt điện. Ví dụ: bình điện nấu nước, máy đánh chữ, máy vi tính....
- b. Nếu hút thuốc, hãy dập tàn thuốc cẩn thận.
- c. Không lưu giữ bất kỳ chất, nguyên vật liệu dễ cháy trong chung cư.
- d. Không thực hiện hoặc cho phép thực hiện đấu nối điện mà không được sự cho phép của Quản lý điều hành Tòa nhà.

4. HỆ THỐNG PHÒNG CHÁY VÀ BÁO CHÁY TRONG TÒA NHÀ

Tín hiệu báo cháy

- a. Chuông điện báo cháy đặt tại các tầng sẽ reo báo động reo liên tục.
- b. Kích hoạt chuông báo cháy bằng một trong những cách sau:
 - Đập bể hộp kính của nút khởi động (điểm gọi).

- Đầu báo khói
- Đầu báo nhiệt
- Hệ thống đầu phun nước chữa cháy

5. QUY TRÌNH KHẨN CẤP KHI HOẢ HOẠN

Người phát hiện cháy sẽ ngay lập tức:

- Nhấn nút chuông báo cháy gần nhất (ngoài hành lang) để kích hoạt hệ thống chuông báo động cháy.
- Cố gắng dập lửa mới bén bằng các thiết bị chữa cháy được trang bị sẵn mà không gây rủi ro cá nhân.
- Nếu ngọn lửa vượt quá tầm kiểm soát, hãy đóng tất cả các cửa tại phòng có cháy, sơ tán ngay lập tức theo cầu thang thoát hiểm gần nhất và gọi đội Cứu hỏa ở số 114.
- Không được tạo ra báo động giả cho hệ thống báo cháy, nếu cư dân nào bị phát hiện sẽ bị xử lý theo quy định vi phạm và luật hình sự (nếu gây ra hậu quả nghiêm trọng)

CẢNH BÁO: chỉ sử dụng trong trường hợp hoả hoạn, dùng không đúng mục đích sẽ gây ảnh hưởng tâm lý chung cho toàn khu chung cư.

6. QUY TRÌNH SƠ TÁN CHUNG CƯ

a. Trong khi sơ tán

- Không hoảng loạn và di chuyển đến lối cầu thang thoát hiểm gần nhất. Thực hiện sơ tán theo trật tự và có kiểm soát là vô cùng thiết yếu cho lợi ích an toàn của mỗi và mọi người.
- 1 thang bộ thoát hiểm nằm đối diện với thang máy và 1 thang bộ nằm cuối hành lang.
- Không quay trở lại để thu gom đồ đạc, tài sản cá nhân.
- Đảm bảo mọi cửa cầu thang bộ và sảnh cầu thang phải luôn đóng, để khói không lan vào khu vực thang thoát hiểm trong khi sơ tán.
- Không quay trở vào chung cư trừ khi có hướng dẫn.
- KHÔNG SỬ DỤNG THANG MÁY.

b. Sau khi sơ tán

Mọi nhân viên không được giải tán mà cần ở tại điểm tập kết trừ khi có hướng dẫn khác từ Quản lý tòa nhà.

c. Vì lợi ích an toàn của mình, hãy tìm hiểu để biết những điều sau

- Phương pháp báo cháy và báo động cháy nhanh chóng và hữu hiệu nhất;
- Cần làm gì khi xảy ra hỏa hoạn để tránh bị hoảng loạn, lúng túng;
- Vị trí đặt và cách sử dụng các bình cứu hỏa và vòi cứu hỏa lân cận;
- Cách thức thoát hiểm, đảm bảo ở mọi lúc lưu thông của tất cả đường, lối thoát hiểm, chiều nghỉ không bị cản trở.

7. CÁC LOẠI ĐÁM CHÁY

Thông thường, những tình huống hỏa hoạn dưới đây thường xảy ra

- a. Đám cháy loại **A** – lửa phát sinh do *gỗ, giấy* hoặc *vật liệu cứng* khác
 - ☐ Tác nhân chữa lửa: lửa hoặc bình chữa lửa BCF.
- b. Đám cháy loại **B** – lửa phát sinh do *chất lỏng dễ cháy*
 - ☐ Tác nhân chữa lửa: bình chữa lửa dạng bột khô, CO2 or bình chữa lửa BCF
- c. Đám cháy loại **C** – lửa phát sinh do *Ga*
 - ☐ Tác nhân chữa lửa: bình chữa lửa dạng bột khô, CO2 or bình chữa lửa BCF
- d. Đám cháy loại **D** – *Combustible metal Fire*
 - ☐ Tác nhân chữa lửa: bình chữa lửa dạng bột khô

8. VÒI CỨU HỎA

- a. Vòi cứu hỏa được đặt trong tủ ghi rõ “Vòi cứu hỏa” tại những vị trí cụ thể ở mỗi tầng.
- b. Hệ thống vòi cứu hỏa được kết nối với nguồn cấp nước cứu hỏa chính và được sử dụng cho mục đích “sơ cứu” trong quy trình chữa cháy.
- c. Chỉ có nhân viên đã qua đào tạo huấn luyện mới được sử dụng vòi cứu hỏa.
 - a. Mở van ống chính;
 - b. Xoay cuộn dây ra phía ngoài
 - c. Đưa vòi cứu hỏa về phía gần đám cháy
 - d. Cầm chắc miệng vòi cứu hỏa và xoay van mở miệng vòi cho đến khi có nước phun ra
 - e. Tăng áp lực nước bằng cánh xoay van nở rộng miệng vòi.
 - f. Hướng dòng phun nước vào gốc của đám cháy và đưa vòi nước qua lại.

CẢNH BÁO: sử dụng vòi cứu hỏa không đúng sẽ gây tai nạn.

9. BÌNH CỨU HỎA

Đặt trong các tủ ghi rõ “Bình cứu hỏa” tại những vị trí cụ thể ở mỗi tầng.