

đây:

1. Vị trí của nhà ở được bàn giao (nhà ở): ...
 2. Nhà ở được bàn giao theo đúng hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt; chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ và mỹ thuật đạt quy chuẩn, tiêu chuẩn quy định; đảm bảo Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường.
 3. Chung loại vật liệu, thiết bị đạt chất lượng, đúng theo danh mục Bảng kê vật liệu hoàn thiện và thiết bị nhà ở. Thiết bị được lắp đặt đầy đủ và mới hoàn toàn 100%.
 4. Bên bán đã chuyển giao cho Bên mua và Bên mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng nhà ở, chìa khoá nhà ở cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng nhà ở. Bên Bán đã hoàn thành việc hướng dẫn Bên mua sử dụng nhà ở cũng như mọi tài sản hiện có trong nhà ở.
 5. Bên mua đã kiểm tra nhà ở và xác nhận rằng:
 - Diện tích sử dụng nhà ở (diện tích thông thủy) thực tế là: ... m².
 6. Tại thời điểm bàn giao, chỉ số đồng hồ điện nước được hai Bên thống nhất như sau:
 - Chỉ số đồng hồ điện = ... kWh.
 - Chỉ số đồng hồ nước = ... m³.
 7. Bên bán theo yêu cầu của Bên mua, đồng ý sẽ chỉnh sửa, hoàn thiện nốt một số công việc được liệt kê dưới đây/tại bảng đề nghị sửa chữa đính kèm Biên bản này (nếu có) trong vòng ... ngày kể từ ngày ký biên bản này.
 - ...
 - ...
- Hai bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với nhà ở được ghi trong biên bản này/bảng đề nghị sửa chữa sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với nhà ở được quy định tại Điều 4 của Hợp đồng.
8. Bên mua đồng ý rằng: Kể từ thời điểm bàn giao nhà ở, Bên mua hoàn toàn chịu tất cả các rủi ro, đảm nhiệm tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến nhà ở. Đồng thời, Bên bán được miễn khỏi mọi trách nhiệm liên quan đến việc bàn giao nhà ở theo quy định của Hợp đồng.
 9. Bên mua đồng ý rằng kể từ thời điểm bàn giao nhà ở, dù Bên mua có hay không cư trú tại nhà ở, Bên mua sẽ chịu trách nhiệm thanh toán cho Bên bán hoặc Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư do Bên bán chỉ định kinh phí quản lý vận hành hàng tháng; thanh toán cho các đơn vị cung cấp dịch vụ các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh (nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc, ...; thanh toán phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung và các chi phí liên quan khác.
 10. Bên mua cam kết tuân thủ tất cả các quy định/hướng dẫn của Bên bán/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong suốt quá trình sửa chữa/thi công hoàn thiện nhà ở, bao gồm nhưng không giới hạn bởi: xin chấp thuận và đạt được sự đồng ý trước khi tiến hành sửa chữa/thi công hoàn thiện căn hộ; nộp tiền ký quỹ/đặt cọc thi công; thanh toán các khoản chi phí phát sinh thuộc trách nhiệm của Bên mua trong quá trình sửa chữa/thi công hoàn thiện nhà ở (như điện, nước, ...) và các khoản phải thanh toán khác theo quy định (bao gồm việc khắc phục, bồi thường mọi tổn hại phát sinh đối với nhà chung cư và/hoặc

bên thứ ba bất kỳ).

11. Kể từ ngày nhận bàn giao nhà ở, Bên mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Nội quy nhà chung cư, yêu cầu những người sử dụng, cư trú, lưu trú, cư ngụ khác tại nhà ở cũng tôn trọng và tuân thủ Nội quy nhà chung cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng nhà ở.

12. Hai Bên thống nhất việc bàn giao nhà ở nêu trên và không còn ý kiến phát sinh, tồn tại nào khác. Bên mua hiểu và đồng ý tiếp tục thực hiện đúng và thanh toán cho Bên bán đầy đủ các/mọi nghĩa vụ tài chính còn lại theo quy định của Hợp đồng.

13. Các thỏa thuận khác (nếu có): ...

Biên bản này là một phần không thể tách rời của Hợp đồng đã được ký kết giữa hai Bên. Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành 04 (bốn) bản gốc bằng tiếng Việt. Bên bán giữ 03 (ba) bản, Bên mua giữ 01 (một) bản và có giá trị pháp lý như nhau.

BÊN MUA

(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN

*(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu
của doanh nghiệp)*

Ghi chú: Mẫu biên bản bàn giao căn hộ trên đây có thể được Bên bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm hai Bên ký biên bản bàn giao.

PHỤ LỤC 04
DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG
VÀ PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội
số/HĐMB/NOXHHN ngày/...../.....)

Để làm rõ, trong phạm vi Phụ lục này:

- **“Khu nhà ở”** được hiểu là toàn bộ các tầng nhà ở được thiết kế/quy hoạch riêng cho mục đích để ở, không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích khác;

- **“Nhà ở xã hội”** là toàn bộ nhà ở xã hội NOCT1.2, bao gồm các căn hộ và các công trình tiện ích chung của nhà ở xã hội, kể cả phần khuôn viên;

- **“Dự án”** là dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội thuộc Quy hoạch tổng mặt bằng Khu thiết chế công đoàn tại KCN Đồng Văn II, phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;

- **“CSH nhà ở”** là chủ sở hữu từ 01 căn hộ/nhà ở trở lên trong khu nhà ở xã hội;

- **“CSH khác tại dự án”** là chủ sở hữu của các khu vực, diện tích khác nằm ngoài nhà ở xã hội (ví dụ: khu nhà ở thương mại thuộc dự án);

- **“Chủ đầu tư”** là Công ty Cổ phần Arita (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2901798275, đăng ký lần đầu ngày 18/09/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 20/02/2024 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp).

PHẦN A. DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ
THUỘC SỞ HỮU CHUNG

1. Nguyên tắc phân chia.

Các phần diện tích và thiết bị (bao gồm cả các diện tích và hệ thống kỹ thuật đi kèm) được phân chia dựa vào thực tế vận hành của nhà ở xã hội hoặc của toàn bộ dự án và theo các nguyên tắc sau đây:

- Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu nhà ở sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho khu nhà ở và thuộc sở hữu chung của các CSH nhà ở.

- Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà ở xã hội sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích chung của nhà ở xã hội.

2. Các công trình và tiện ích thuộc sở hữu chung.

Stt	Nội dung	Thuộc sở hữu chung của các CSH nhà ở	Thuộc sở hữu chung của nhà ở xã hội (giữa các CSH nhà ở với Chủ đầu tư và các CSH khác tại dự án)
I	Khu vực chung.		
1	Hành lang các tầng khu nhà ở.	x	
2	Sảnh nhà ở xã hội.		x
II	Hệ thống, kết cấu công trình xây dựng.		
1	Cầu thang bộ, sân thượng (không bao gồm sân thượng tại tầng kỹ thuật), mái của nhà ở xã hội, khung, cột, tường chịu lực, tường bao nhà ở xã hội, đường thoát hiểm.		x
2	Tường ngăn, phân chia giữa các nhà ở, sàn thuộc khu nhà ở.	x	
III	Nơi để xe tại tầng 1 theo thiết kế được phê duyệt.		
1	Nơi để xe đạp, xe máy, xe dùng cho người khuyết tật, ... cho khu nhà ở và bao gồm cả đường giao thông nội bộ tại tầng 1 đã được quy hoạch cho xe đạp, xe máy, xe dùng cho người khuyết tật,		x
IV	Hệ thống cấp điện, chiếu sáng.		
1	Hệ thống chiếu sáng bên trong khu sảnh, hành lang khu nhà ở.	x	
2	Hệ thống chiếu sáng ngoài nhà khu nhà ở xã hội (không phải hệ thống chiếu sáng tại Mục 1).		x
3	Hệ thống đèn sự cố trong khu nhà ở.	x	
4	Hệ thống trạm biến áp và hệ thống điện từ sau trạm biến áp đến tủ tổng nhà ở xã hội, bao gồm tủ tổng (trừ trường hợp hệ thống điện này được bàn giao cho cơ quan Nhà nước theo quy định).		x
5	Hệ thống điện từ sau tủ tổng nhà ở xã hội đến tủ tầng nhà ở xã hội, bao gồm tủ tầng nhà ở (trừ trường hợp hệ thống điện này được bàn giao cho cơ quan Nhà nước theo quy định).	x	
V	Hệ thống cấp, thoát nước.		
1	Các téc/bồn chứa nước cứu hỏa đặt tại mái của		x

Stt	Nội dung	Thuộc sở hữu chung của các CSH nhà ở	Thuộc sở hữu chung của nhà ở xã hội (giữa các CSH nhà ở với Chủ đầu tư và các CSH khác tại dự án)
	nhà ở xã hội và các vị trí khác (nếu có).		
2	Các téc/bồn chứa nước đặt tại mái của nhà ở xã hội để phục vụ cho nhà ở xã hội.		x
3	Hệ thống trục chính dẫn nước từ téc/bồn chứa nước của nhà ở xã hội về tầng các nhà ở.		x
4	Hệ thống trục nhánh dẫn nước từ trục chính về khu kỹ thuật tầng các nhà ở.	x	
5	Hệ thống thoát nước từ nhà ở về bể thu gom nước thải.		x
6	Bể chứa nước chung của nhà ở xã hội và hệ thống cấp nước từ điểm đầu nối với hệ thống cấp nước của đơn vị cung cấp nước sạch đến bể chứa nước chung của nhà ở xã hội.		x
7	Hệ thống bể thu gom, xử lý nước thải.		x
8	Hệ thống thoát, cấp nước quanh nhà ở xã hội và hệ thống thoát nước từ bể xử lý nước thải của công trình ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.		x
9	Hệ thống bể phốt chung của nhà ở xã hội.		x
10	Hệ thống hút khói, thông gió sảnh, hành lang của khu nhà ở:		
	- Thông gió tự nhiên sảnh hành lang khu nhà ở.	x	
	- Hệ thống hút khói hành lang, hút mùi phòng rác.		x
	- Trục hệ thống hút mùi từ bếp.	x	
	- Hệ thống tăng áp cầu thang bộ thoát hiểm (nếu có).		x
11	Hệ thống thông tin liên lạc chung (nếu có) nhưng không bao gồm các hệ thống, trang thiết bị do các đơn vị cung cấp dịch vụ đầu tư và lắp đặt, bao gồm:		x
	- Hệ thống mạng truyền hình.		
	- Hệ thống mạng điện thoại, internet.		

Stt	Nội dung	Thuộc sở hữu chung của các CSH nhà ở	Thuộc sở hữu chung của nhà ở xã hội (giữa các CSH nhà ở với Chủ đầu tư và các CSH khác tại dự án)
12	Hệ thống thang máy trong nhà ở xã hội.		x
13	Camera quan sát tại khu nhà ở (nếu có).	x	
14	Hệ thống âm thanh (loa) công cộng thuộc khu nhà ở (nếu có).	x	
15	Hệ thống chống sét (hệ thống thu lôi).		x
16	Hệ thống PCCC:		
	- Hệ thống PCCC của nhà ở xã hội (bao gồm hệ thống PCCC nằm tại sảnh, hành lang, cầu thang các tầng của khu nhà ở và các đầu báo trong khu nhà ở và các đầu báo tại khu vực diện tích công cộng).		x
17	Khu vực hộp, phòng kỹ thuật của nhà ở xã hội.		x
18	Khu vực thu gom rác tại nhà ở xã hội (tại các tầng của khu nhà ở).	x	
19	Khu vực thu gom rác thải của nhà ở xã hội.		x
20	Hệ thống máy phát điện dự phòng cho nhà ở xã hội.		x
21	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà ở xã hội này, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt.		x
22	Các công trình công cộng trong khu vực nhà ở xã hội này nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được phê duyệt.		x

3. Các thỏa thuận khác.

3.1. Nếu thực tế vận hành có sự thay đổi, phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu nhà ở sẽ được điều chỉnh tương ứng cho phù hợp với thực tế vận hành theo văn bản thông báo của Chủ đầu tư vào từng thời điểm.

3.2. Nếu theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số các diện tích, công trình,

tiện ích thuộc sở hữu/sử dụng chung quy định tại Mục 2 trên đây được bàn giao cho cơ quan quản lý Nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục bàn giao và các vấn đề liên quan sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

3.3. Các CSH nhà ở có trách nhiệm tuân thủ theo quy định của Chủ đầu tư và Đơn vị quản lý vận hành nhà ở liên quan đến việc quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu nhà ở, đồng thời thanh toán mọi khoản chi phí phát sinh liên quan ngoại trừ các chi phí đã nằm trong gói dịch vụ quản lý vận hành nhà ở mà Bên mua được hưởng theo văn bản thỏa thuận với Chủ đầu tư. Trong đó, phí bảo trì, bảo dưỡng các hạng mục này sẽ được trích từ quỹ bảo trì nhà ở và khoản quỹ bảo trì bổ sung do các CSH nhà ở thỏa thuận đóng góp tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng CSH nhà ở vào từng thời điểm.

3.4. Trách nhiệm đóng góp chi phí để vận hành, duy trì, bảo dưỡng, bảo trì đối với các diện tích, công trình và tiện ích được sở hữu/sử dụng chung được xác định như sau:

- Đối với phần diện tích và thiết bị sở hữu chung của khu nhà ở mà chỉ dùng riêng cho khu nhà ở sẽ do các CSH nhà ở đóng góp, tương ứng với phần này có quỹ bảo trì khu nhà ở được Bên bán quản lý, sử dụng phù hợp với quy định của pháp luật cho đến khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo quy định của pháp luật. Sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập, Chủ đầu tư sẽ bàn giao quỹ bảo trì khu nhà ở cho Ban Quản trị nhà chung cư quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật.

- Đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà ở xã hội: Sẽ do tất cả các chủ thể cùng sở hữu/sử dụng chung đóng góp. Tương ứng với phần này, chi phí bảo trì sẽ được phân bổ cho quỹ bảo trì khu nhà ở xã hội theo tỉ lệ giữa diện tích sử dụng của từng khu nhà ở và tổng diện tích sử dụng của nhà ở xã hội và được thu vào mỗi thời điểm phát sinh chi phí bảo trì.

Để làm rõ, diện tích sử dụng của nhà ở xã hội là tổng diện tích sử dụng của khu nhà ở xã hội, trong đó diện tích sử dụng của từng khu nhà ở là diện tích có thể dùng để chuyển nhượng/cho thuê (không bao gồm các diện tích, khu vực sử dụng chung của từng khu như hành lang, lối đi, thang máy, các khu vệ sinh công cộng, các khu vực công cộng và các diện tích, khu vực khác được khai thác cho mục đích sử dụng chung, không được khai thác, sử dụng với mục đích cho thuê/chuyển nhượng).

3.5. Để đảm bảo việc cung cấp các dịch vụ thiết yếu (như điện, nước, thông tin liên lạc, truyền hình, điện thoại, internet, ...) cho Chủ đầu tư và các CSH nhà ở thì Chủ đầu tư và/hoặc Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư do Chủ đầu tư chỉ định (trước khi bàn giao cho Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định) có quyền khai thác, sử dụng mà không phải trả tiền cho các CSH nhà ở trong thời gian khai thác, sử dụng các hạng mục, hệ thống thuộc sở hữu chung/sử dụng chung tương ứng.

3.6. Các CSH nhà ở đồng ý rằng: Các công trình, diện tích, tiện ích, trang thiết bị được sử dụng chung nêu tại Phần A, Mục 2 trên đây có thể được xác định lại và điều chỉnh cho phù hợp với thực trạng quản lý và vận hành nhà ở xã hội và dự án theo văn bản thông báo của Chủ đầu tư đưa ra.

3.7. Các CSH nhà ở có trách nhiệm mua, đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật tùy vào từng thời điểm và theo quy định sau:

- Đối với phần sở hữu riêng: tự chịu chi phí mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật.

- Đối với phần sở hữu chung, sử dụng chung thì Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư sẽ thu phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc cùng thời điểm với kinh phí quản lý vận hành.

Để làm rõ, Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư sẽ thu một lần phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc cho 12 (mười hai) tháng đầu tiên kể từ ngày nhà ở xã hội được nghiệm thu đưa vào sử dụng. Sau khi có Ban Quản trị nhà chung cư, việc thu phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc sẽ do Ban Quản trị nhà chung cư thực hiện. Trường hợp sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày nhà ở xã hội được nghiệm thu đưa vào sử dụng mà chưa có Ban Quản trị nhà chung cư, Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư sẽ tiếp tục thực hiện việc thu phí bảo hiểm cháy, nổ.

Chi phí thuê địa điểm bên ngoài khu nhà ở (nếu phát sinh) để lắp đặt các hệ thống, trang thiết bị thuộc sở hữu chung của các CSH nhà ở sẽ do các CSH nhà ở thanh toán. Trong trường hợp các CSH nhà ở không hoàn thành nghĩa vụ đóng góp chi phí này, Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) trích khoản thu từ việc khai thác phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung cho đến khi các CSH nhà ở đóng góp đầy đủ và/hoặc áp dụng các biện pháp khác theo quy định nêu tại Nội quy nhà chung cư được ban hành vào từng thời điểm.

PHẦN B. PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU RIÊNG CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

1. Các diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư.

1.1. Các diện tích nhà ở mà Chủ đầu tư giữ lại không bán, chưa bán để sử dụng vào các mục đích khác mà pháp luật không cấm.

1.2. Các diện tích khác mà không thuộc sở hữu chung của khu nhà ở và sở hữu chung của nhà ở xã hội.

1.3. Các diện tích và các công trình tiện ích khác mà Bên bán không thực hiện phân bổ chi phí vào giá bán cho Bên mua.

2. Các thiết bị (bao gồm cả vật kiến trúc) thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư.

- Các thiết bị và hoặc vật kiến trúc mà Chủ đầu tư (hoặc các chủ sở hữu khác mà Chủ đầu tư bán/cho thuê/chuyển nhượng/cho mượn) tự đầu tư mua sắm, kiến tạo tại các khu vực công cộng khác mà người sử dụng phải trả phí khi sử dụng.

- Để làm rõ, các thiết bị và vật kiến trúc này không được xác định và mô tả tại bản vẽ thiết kế đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Trách nhiệm của Chủ đầu tư.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tham gia đóng phí bảo trì phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư.

4. Quyền lợi của Chủ đầu tư.

- Được toàn quyền sở hữu và sử dụng cũng như các quyền và lợi ích khác đối các diện tích cũng như vật kiến trúc, thiết bị thuộc sở hữu riêng của mình theo quy định của pháp luật.

BÊN MUA

(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN

*(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu
của doanh nghiệp)*

PHỤ LỤC 05

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở XÃ HỘI

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội
số/HĐMB/NOXHHN ngày/...../.....)

PHẦN I - ĐỊNH NGHĨA

Điều 1. Định nghĩa.

1. “**Nhà ở xã hội**” là toàn bộ nhà ở xã hội NOCT1.2 do Công ty Cổ phần Arita làm Chủ đầu tư, bao gồm các nhà ở và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội thuộc Quy hoạch tổng mặt bằng Khu thiết chế công đoàn tại KCN Đồng Văn II, phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
2. “**Khu nhà ở**” là toàn bộ các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích để ở bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho khu nhà ở theo thiết kế dự án đã được phê duyệt, không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích khác theo thiết kế dự án đã được phê duyệt;
3. “**Nhà ở**” là một căn hộ/nhà ở được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà ở xã hội với các chi tiết kỹ thuật và đặc điểm mô tả tại Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội;
4. “**Hợp đồng**” hoặc “**Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội**” là Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội và toàn bộ các Phụ lục kèm theo cũng như các thay đổi, bổ sung bằng văn bản được lập và ký kết giữa Chủ đầu tư (Bên bán) và chủ sở hữu nhà ở (Bên mua) trong quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội;
5. “**Chủ đầu tư/Chủ sở hữu nhà ở xã hội**” là Công ty Cổ phần Arita (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2901798275, đăng ký lần đầu ngày 18/09/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 02/11/2022 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp).
6. “**Chủ sở hữu nhà ở**” là người/chủ thể có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc một số căn hộ/nhà ở trên cơ sở: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (hoặc tên gọi khác theo quy định của pháp luật) (Giấy chứng nhận) do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành, hoặc Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội, hoặc Văn bản chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế trong trường hợp căn hộ/nhà ở chưa được cấp Giấy chứng nhận, phù hợp với quy định của pháp luật, hoặc các trường hợp khác theo quy định của pháp luật;
7. “**Phần sở hữu chung của nhà ở xã hội**” là các diện tích, hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà ở được mô tả cụ thể tại Phụ lục 04 của Hợp đồng;
8. “**Phần sở hữu chung của khu nhà ở**” là các diện tích, hệ thống thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà ở được mô tả cụ thể tại Phụ lục 04 của Hợp đồng;

9. **“Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành nhà ở xã hội và các công việc khác theo Hợp đồng dịch vụ quản lý ký với Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị nhà chung cư;

10. **“Hội nghị nhà chung cư”** là hội nghị có sự tham gia của các chủ sở hữu nhà ở (tham gia trực tiếp hoặc ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia) được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Nội quy nhà ở xã hội và quy định của pháp luật;

11. **“Ban Quản trị nhà chung cư”** là Ban Quản trị do hội nghị nhà ở xã hội bầu ra để thay mặt các chủ sở hữu nhà ở, người sử dụng nhà ở thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội quy nhà ở xã hội này;

12. **“Phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà ở”** là phần diện tích sử dụng và trang thiết bị kỹ thuật của căn hộ/nhà ở thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà ở, được xác định cụ thể theo từng Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội ký kết giữa chủ sở hữu nhà ở với Chủ đầu tư hoặc Giấy chứng nhận;

13. **“Người sử dụng nhà ở”** là bất kỳ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được trực tiếp sử dụng và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu căn hộ/nhà ở trong việc quản lý, sử dụng căn hộ/nhà ở theo thỏa thuận với chủ sở hữu nhà ở thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

14. **“Người sử dụng khác”** là bất kỳ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được trực tiếp sử dụng và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu khác trong việc quản lý, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu riêng theo thỏa thuận với chủ sở hữu khác thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

15. **“Người sử dụng nhà ở xã hội”** là người sử dụng căn hộ/nhà ở và người sử dụng khác;

16. **“Nội quy nhà ở xã hội”** là bản Nội quy quản lý, sử dụng nhà ở xã hội này và tất cả các Phụ lục, các văn bản đính kèm, và các sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm;

17. **“Dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội, bao gồm các việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà ở xã hội hoạt động bình thường;

18. **“Hợp đồng dịch vụ quản lý”** là Hợp đồng được ký kết giữa Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị nhà chung cư (trường hợp sau khi được thành lập) với Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cho việc cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội theo quy định tại Nội quy nhà ở xã hội này.

19. **“Kinh phí quản lý vận hành”** là các khoản chi phí phải trả cho Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng để thực hiện việc quản lý, vận hành nhà ở xã hội được quy định trong Hợp đồng dịch vụ quản lý và pháp luật. Kinh phí quản lý vận hành nhà ở xã hội được quy định tại Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội;

20. **“Sự kiện bất khả kháng”** là một trong các sự kiện sau đây nếu xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, bao gồm các sự kiện như: Do chiến tranh, bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia, bãi công hay hành động có tính liên kết của

công nhân; Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện quy tắc, quy định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của hai Bên; Tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.

Điều 2. Mục đích, phạm vi và đối tượng áp dụng.

1. Nội quy quản lý sử dụng nhà ở xã hội được lập ra trên cơ sở vì quyền lợi chung của chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng và gồm các mục đích tổng quát:

- Bảo vệ các lợi ích hợp pháp, sự an toàn và an ninh trật tự cho chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng;

- Nâng cao chất lượng cuộc sống, tạo sự gắn bó của chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng trong nhà ở xã hội;

- Bảo đảm vệ sinh môi trường, mỹ quan chung, duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan của nhà ở xã hội;

2. Nội quy quản lý, sử dụng nhà ở xã hội này quy định các nội dung sau: i) Quy định áp dụng đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư; ii) các nội dung không được thực hiện trong quản lý vận hành, sử dụng nhà chung cư; các quy định về bảo đảm vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử, an ninh trật tự trong nhà chung cư; iii) Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư; iiiii) Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi thiết bị trong phần sở hữu riêng và việc xử lý khi có sự cố trong nhà chung cư; iiiiii) Quy định về phòng, chống cháy nổ trong nhà chung cư; iiiiii) Quy định về việc công khai các thông tin có liên quan đến việc sử dụng nhà chung cư; iiiiii) Quy định về các nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong đó có việc đóng kinh phí bảo trì, kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định và các biện pháp xử lý trong trường hợp không thực hiện nghĩa vụ này; iiiiii) Các quy định khác tùy thuộc vào đặc điểm của từng nhà chung cư.

3. Tất cả các chủ sở hữu nhà ở đều đã được cung cấp bản sao của Nội quy như là một Phụ lục đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội. Chủ sở hữu nhà ở có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng và đảm bảo người sử dụng nhà ở, người nhận quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với nhà ở từ chủ sở hữu nhà ở sẽ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, và thực hiện đúng Nội quy này. Người sử dụng nhà ở phải ký các cam kết vì các mục đích nói trên khi Chủ đầu tư/Ban Quản trị nhà chung cư yêu cầu. Chủ sở hữu nhà ở phải tự mình hoặc thông qua người sử dụng nhà ở kịp thời khắc phục những vi phạm Nội quy thuộc về trách nhiệm của mình trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày xảy ra vi phạm, bất kể Ban Quản trị chung cư/Đơn vị quản lý vận hành chung cư có thông báo về (các) vi phạm đó hay không.

4. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong Nội quy này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với người sử dụng nhà ở.

5. Nội quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, vận hành và sử dụng nhà ở xã hội. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Nội quy nhà ở xã hội này và Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội đã được ký kết giữa Chủ đầu tư và chủ sở hữu nhà ở, thì Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp hoặc mâu thuẫn giữa Chủ đầu tư và chủ sở hữu nhà ở.

6. Đối với những nội dung không quy định trong bản Nội quy này thì tuân theo quy định của Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội, các văn bản riêng biệt ký kết giữa Chủ đầu tư và chủ sở hữu nhà ở và các văn bản pháp luật có liên quan.

PHẦN II - NỘI DUNG

Ngoài các nội dung được quy định tại Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư (Ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng) thì chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà ở xã hội còn phải tuân thủ thực hiện các nội dung sau:

Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà ở xã hội.

1. Chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà ở xã hội do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.

2. Khách ra vào nhà ở phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà ở xã hội. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà ở xã hội được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà ở để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà ở xã hội.

3. Người đến tạm trú tại nhà ở phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.

4. Thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đưa ra. Thiết lập, duy trì, gìn giữ mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng với chủ sở hữu nhà ở/người sử dụng nhà ở của các khu vực sở hữu riêng khác. Khi có vấn đề phát sinh, bất đồng, hay không hài lòng, nên trực tiếp trao đổi với nhau một cách thẳng thắn trên tinh thần xây dựng và hợp lý, tránh to tiếng, cãi nhau, đánh nhau làm ảnh hưởng đến chủ sở hữu nhà ở/người sử dụng nhà ở của các khu vực sở hữu riêng khác.

5. Nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện đúng các quy định của pháp luật Việt Nam như đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh, ...

6. Thông báo ngay cho Chủ đầu tư/Ban Quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư về bất kỳ vi phạm nào đối với nội quy của chủ sở hữu nhà ở/người sử dụng nhà ở hay bất kỳ hành vi nào có ảnh hưởng nghiêm trọng, gây hư hỏng, thiệt hại cho các chủ sở hữu nhà ở/người sử dụng nhà ở, phân diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc hành vi có ảnh hưởng đến sự an toàn, an ninh trật tự chung, sức khỏe, vệ sinh môi trường của các khu vực sở hữu riêng trong nhà ở xã hội mà mình biết hay phát hiện được.

7. Cung cấp 01 (một) chìa khóa, mã số, thẻ từ dự phòng cho Ban Quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp. Chìa khóa này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của chủ sở hữu nhà ở, đồng thời được lưu giữ tại két an toàn tại Ban Quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư. Chìa khóa này sẽ chỉ được sử dụng trong các trường hợp khẩn cấp khi phát hiện nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây nguy hại đối với khu vực sở hữu riêng nói riêng và nhà ở xã hội nói chung. Ngay trước khi mở niêm phong, Ban Quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư sẽ liên hệ với chủ sở

hữu nhà ở theo số điện thoại đã được đăng ký trước và chìa khóa sẽ được niêm phong lại ngay sau đó với sự chứng kiến và xác nhận của chủ sở hữu nhà ở. Trong trường hợp có thay đổi, chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm phải thông báo và gửi ngay chìa khóa, mã số, thẻ từ thay thế, ... cho Ban Quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư để cập nhật.

8. Đăng ký với Ban Quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban Quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có thay đổi, chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Ban Quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư để cập nhật.

9. Có trách nhiệm phối kết hợp chặt chẽ cùng với Chủ đầu tư hoặc đại diện của Chủ đầu tư, Ban Quản trị nhà chung cư, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong các hoạt động vì mục đích chung cho nhà ở xã hội, các hoạt động mang tính xã hội không phục vụ mục đích kinh doanh thu lợi, các hoạt động do chính quyền địa phương hoặc các cơ quan quản lý có thẩm quyền phát động và yêu cầu, các chiến dịch ngăn chặn, phòng ngừa, các cuộc diễn tập phòng cháy, chữa cháy, ... mà chủ sở hữu nhà ở cũng như người sử dụng nhà ở có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia, thực hiện.

10. Người sử dụng nhà ở, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà ở xã hội và Bản nội quy này.

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà ở xã hội. Các quy định về bảo đảm vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử, an ninh trật tự trong nhà ở xã hội.

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định hiện hành.

2. Gây thảm, đột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc phóng uế, xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng Nội quy nhà ở xã hội này.

3. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm, vật nuôi trong khu vực nhà ở xã hội.

4. Sơn, trang trí mặt ngoài nhà ở, nhà ở xã hội không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà ở xã hội; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà ở xã hội có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

6. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của nhà ở.

7. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can, tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của nhà ở.

8. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà ở xã hội.

9. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại nhà ở và các khu vực khác trong nhà ở xã hội.

10. Thực hiện hay có bất kỳ công việc, hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi, biến dạng, hư hỏng kết cấu bên trong, bên ngoài nhà ở xã hội; các tiện ích sinh hoạt và dịch vụ

khác; cấu trúc bên trong hay bên ngoài khu vực sở hữu riêng, phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung; việc vận hành, khai thác, sử dụng nhà ở xã hội cũng như trái với quy định pháp luật hiện hành, bao gồm nhưng không giới hạn việc lắp đặt biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu, vật tư, thiết bị khác, viết, vẽ ở phía mặt ngoài của nhà ở xã hội hoặc tại các khu vực thuộc phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung gây ảnh hưởng đến cảnh quan chung cũng như ảnh hưởng đến uy tín, hình ảnh của Chủ đầu tư; coi nói thêm ra xung quanh và/hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của nhà ở xã hội và/hoặc mặt ngoài của khu vực sở hữu riêng.

11. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với các quy định tại Nội quy này và pháp luật hiện hành.

12. Sử dụng nhà ở trái mục đích thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội.

13. Cản trở việc bảo trì phần sở hữu chung hoặc việc thay thế, sửa chữa các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với nhà ở hoặc diện tích khác thuộc sở hữu riêng.

14. Kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa trong phần diện tích của nhà ở xã hội.

15. Các hành vi bị nghiêm cấm khác bắt buộc phải thực hiện theo quy định hiện hành.

16. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng nhà ở do Hội nghị nhà ở xã hội xem xét, quyết định.

Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà ở xã hội.

Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào nhà ở xã hội 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 bố (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 ở xã hội.

3. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định. Không được cản trở lối ra vào các nhà ở, đường bộ hành, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác, bao gồm nhưng không giới hạn việc đậu xe bừa bãi, để hàng hoá, vật dụng gây cản trở lưu thông, ... Khi lái xe ra/vào nhà ở xã hội, phải giảm tốc độ và tuân thủ các bảng hướng dẫn giao thông. Xe cộ chỉ được đậu ở những nơi được cho phép. Không được sử dụng chỗ đậu xe vào mục đích khác.

4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà ở xã hội.

5. Không được sử dụng hoặc cho phép sử dụng phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung mà có thể ngăn cản, gây trở ngại, cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của chủ sở hữu nhà ở và/hoặc người sử dụng nhà ở khác, Chủ đầu tư và chủ sở hữu khác.

6. Không được sử dụng hoặc cho phép sử dụng phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của nhà ở xã hội và dự án. Gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ chủ sở hữu nhà ở và/hoặc người sử dụng nhà ở khác, Chủ đầu tư và chủ sở hữu khác, bao gồm nhưng không giới hạn việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thú vật, đốt lửa tại phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán mùi tại phần diện

tích và thiết bị thuộc sở hữu chung. Sử dụng quá mức phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung gây ảnh hưởng đến việc sử dụng khu vực sở hữu riêng và/hoặc phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung và/hoặc gây thiệt hại cho các chủ sở hữu nhà ở khác.

7. Không được lấn chiếm, chiếm dụng, sử dụng hoặc cho phép sử dụng phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung không đúng với mục đích xây dựng ban đầu, mục đích được phép theo Nội quy nhà ở xã hội và Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội hoặc Hợp đồng mua bán phần diện tích khác trong nhà ở xã hội. Đặc biệt, nghiêm cấm chủ sở hữu nhà ở và/hoặc người sử dụng nhà ở lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung vì mục đích chứa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, bán đấu giá, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác.

8. Không được sử dụng các khu vực giải trí ngoài thời điểm được phép theo quy định chung của Chủ đầu tư cho dự án.

9. Phải tuân thủ các nội quy hướng dẫn tại các công trình tiện ích.

10. Không được sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của các nhà ở làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào.

11. Không được thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước. Vứt rác, chất thải và các chất độc hại khác vào toa-lét, bồn vệ sinh, bồn rửa, ống dẫn nước. Phải sử dụng bộ lọc và/hoặc các thiết bị lọc rác thải đối với hệ thống thoát nước do nhà ở xã hội cung cấp lắp đặt.

12. Không được vào bất cứ khu vực nào trong phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ đầu tư/Ban Quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư (tùy từng trường hợp cụ thể).

13. Không được thực hiện bất cứ hành động nào mà có thể làm tăng phí bảo hiểm đối với nhà ở xã hội. Trong trường hợp vi phạm dẫn tới việc tăng phí bảo hiểm đối với nhà ở xã hội, phải bồi hoàn phần phí bảo hiểm tăng thêm.

14. Không được điều chỉnh, thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện.

15. Không được can thiệp vào các thiết bị tại phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung bằng bất kỳ cách thức nào. Chủ sở hữu nhà ở/người sử dụng nhà ở thuê các nhà thầu có chuyên môn và năng lực phù hợp để tiến hành các công việc có ảnh hưởng đến các dịch vụ dành cho khu vực sở hữu riêng bao gồm hệ thống điều hòa không khí, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chiếu sáng và hệ thống cung cấp điện.

16. Không được xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung.

17. Không được gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên tường bên ngoài khu vực sở hữu riêng.

18. Không được phá hoại, có chủ ý phá hoại hoặc thực hiện, có bất kỳ hành vi bất hợp pháp và không được phép nào khác đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung.

19. Việc sử dụng các công trình tiện ích khác không thuộc phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung đều được tính phí độc lập và không tính vào kinh phí quản lý vận hành.

20. Khi treo bảng hiệu thương mại phải xin phép và được Chủ đầu tư đồng ý bằng văn bản về thiết kế theo từng trường hợp cụ thể trước khi tiến hành. Trong trường hợp treo biển hiệu, logo tại phần sở hữu chung của nhà ở xã hội, chủ sở hữu nhà ở phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ các chi phí phát sinh liên quan (phí quản lý, bảo dưỡng, ...) theo quy định của Chủ đầu tư/Ban Quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

21. Công tác duy trì an ninh trật tự chỉ có thể phòng ngừa, hạn chế và ngăn chặn những rủi ro về an ninh trật tự, không có nghĩa là đảm bảo sự an toàn tuyệt đối về người/tài sản trong nhà ở xã hội. Chủ đầu tư/Ban Quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư không chịu trách nhiệm đối với những mất mát, thiệt hại, rủi ro về người và/hoặc tài sản xảy ra trong nhà ở xã hội, trừ mất mát, thiệt hại, rủi ro tại những khu vực Chủ đầu tư/Ban Quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cung cấp dịch vụ trông giữ có thu phí hoặc các trường hợp do lỗi của Chủ đầu tư/Ban Quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư. Chủ sở hữu nhà ở phải có ý thức bảo vệ và tự chịu trách nhiệm đối với tài sản riêng của mình; phối hợp với Ban Quản trị nhà chung cư và Đơn vị cung cấp dịch vụ bảo vệ trong việc duy trì an ninh trật tự và bảo vệ tài sản chung của nhà ở xã hội.

22. Các quy định khác do Hội nghị nhà ở xã hội quy định thêm cho phù hợp tại từng thời điểm.

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

1. Trường hợp nhà ở hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu nhà ở 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 ở xã hội. Nếu có nhu cầu thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm, chủ sở hữu nhà ở/người sử dụng nhà ở phải thông báo cho Chủ đầu tư và Ban Quản trị nhà chung cư để được chấp thuận. Chỉ được thực hiện thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật, chất lượng và các yêu cầu khác mà Chủ đầu tư và Ban Quản trị nhà chung cư đưa ra. Phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường, khắc phục bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại nào khác phát sinh.

Chủ đầu tư và Ban Quản trị nhà chung cư sẽ cung cấp các quy định liên quan đến việc phê chuẩn, vấn đề thiết kế, nhân công, vật liệu, sử dụng thang máy, xử lý rác, nhà thầu được chấp thuận ... Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ đầu tư/Ban Quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư nhận thấy không đảm bảo về chất lượng, an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn, ... của nhà ở xã hội thì Chủ đầu tư/Ban Quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có quyền yêu cầu chủ sở hữu nhà ở và/hoặc đơn vị thi công đình chỉ thi công, thực hiện ngay lập tức các biện pháp thay đổi, khắc phục trong thời hạn cụ thể.

3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với nhà ở, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của bản Nội quy này, Quy chế quản lý, sử dụng nhà ở xã hội do

Bộ Xây dựng ban hành và không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu/sử dụng chung của nhà ở xã hội hoặc phần sở hữu/sử dụng riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu nhà ở phải thông báo cho Ban Quản trị, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

4. Để duy trì chất lượng cho toàn bộ nhà ở xã hội, tất cả các thông tin chi tiết liên quan đến công việc sửa chữa do chủ sở hữu nhà ở/người sử dụng nhà ở dự định thực hiện trong phạm vi khu vực sở hữu riêng phải được gửi bằng văn bản cho Chủ đầu tư và Ban Quản trị nhà chung cư xem xét và chấp thuận trước khi thực hiện 10 (mười) ngày. Các thông tin chi tiết liên quan đến công việc sửa chữa bao gồm: nội dung, khối lượng công việc sửa chữa dự kiến, biện pháp thi công, kế hoạch thi công dự kiến, các bản vẽ thiết kế thi công, danh sách thợ thi công (nêu rõ họ tên, số CMND/CCCD, địa chỉ) kèm theo ảnh chụp, tiến độ thi công, cam kết tuân thủ Nội quy và quy định nhà ở xã hội của chủ sở hữu nhà ở hoặc đơn vị thi công, Chủ đầu tư và Ban Quản trị nhà chung cư sẽ từ chối nếu không có lý do chính đáng.

5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà ở xã hội hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản trị, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư xem xét, chấp thuận. Chỉ được thực hiện trong thời gian từ 08 giờ sáng đến 11 giờ 30 phút trưa và từ 14 giờ tới 17 giờ 30 phút chiều hàng ngày (không bao gồm ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ) để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà ở xã hội.

6. Các quy định khác do Hội nghị nhà ở xã hội quy định thêm cho phù hợp tại từng thời điểm.

Điều 5. Quy định về xử lý khi có sự cố của nhà ở xã hội.

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà ở xã hội thì chủ sở hữu nhà ở, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban quản trị, đơn vị quản lý nhà ở xã hội để xử lý.

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

Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin có liên quan đến việc sử dụng nhà ở xã hội.

1. Ban Quản trị, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở xã hội trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà ở xã hội.

2. Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở xã hội trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà ở xã hội.

3. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở, người sử dụng nhà ở xã hội.

1. Yêu cầu Ban quản trị và Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà ở xã hội.

2. Chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.

3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của bản Nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà ở xã hội do Bộ Xây dựng ban hành.

4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà ở và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ. Trường hợp không đóng hoặc đóng không đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà ở theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong Hợp đồng dịch vụ quản lý mà Chủ đầu tư/Ban Quản trị nhà chung cư đã ký với Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

5. Tạo điều kiện thuận lợi để Chủ đầu tư/Ban Quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện việc quản lý vận hành nhà ở xã hội và bảo trì phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà ở xã hội.

6. Chấp hành nội quy, quy chế nhà ở xã hội; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong nhà ở xã hội.

7. Chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và những công ty chuyên nghiệp do Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thuê được vào nhà ở và cho phép họ đưa vào khu vực sở hữu riêng các máy móc, trang thiết bị cần thiết để phục vụ công tác phòng cháy, chữa cháy hoặc xử lý các lỗi hỏng hóc hệ thống trong nhà ở xã hội/khu nhà ở, xử lý các sự cố khẩn cấp. Khi thực hiện công việc nêu trên, Ban Quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho chủ sở hữu nhà ở và/hoặc người sử dụng nhà ở và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho khu vực sở hữu riêng, cho chủ sở hữu nhà ở và/hoặc người sử dụng nhà ở và cho các tài sản của họ trong khu vực sở hữu riêng.

8. Thông báo các quy định nêu tại bản Nội quy quản lý, sử dụng nhà ở xã hội này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng hoặc các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng nhà ở hoặc phần diện tích thuộc sở hữu riêng.

9. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại nếu gây ra hư hỏng đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà ở xã hội, khu nhà ở hoặc khu vực sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của các chủ sở hữu khác.

Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm.

1. Thành viên Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu nhà ở, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà ở xã hội nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà ở xã hội 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 mọi hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Thành viên Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu nhà ở, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà ở xã hội phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

3. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở hoặc đơn vị thi công thực hiện các công việc sửa chữa/cải tạo/thay thế mà trực tiếp hoặc gián tiếp gây ảnh hưởng tới kết cấu của căn hộ và/hoặc phần diện tích thuộc sở hữu riêng và/hoặc nhà ở xã hội, Chủ đầu tư sẽ tiến hành

lập biên bản tạm ngưng thi công. Đồng thời, thông báo cho cơ quan thanh tra xây dựng và chính quyền địa phương để xử lý theo đúng quy định pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

Điều 9. Quy định về phòng, chống cháy nổ trong nhà ở xã hội.

1. Chủ sở hữu nhà ở có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh pháp luật về phòng cháy chữa cháy, các phương án PCCC cơ sở được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành và quy định riêng của Ban Quản trị/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

2. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với Ban Quản trị/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, tham gia diễn tập phòng cháy chữa cháy định kỳ hàng năm của nhà ở xã hội.

3. Chủ sở hữu nhà ở là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

- Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Ban Quản trị/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng, ...

- Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở khu vực thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà ở xã hội.

- Không được hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá trong phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, ngoại trừ tại các khu vực được cho phép và có chỉ dẫn cho phép hút thuốc.

- Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi, ...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác. Nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban Quản trị/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt các thiết bị điện, gas, nước, ... để đảm bảo an toàn.

- Chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong nhà ở/phần diện tích thuộc sở hữu riêng nội quy phòng cháy chữa cháy, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bột, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.

- Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của chủ sở hữu nhà ở phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.

- Chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung.

Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc cho phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu nhà ở. Chi phí này được xác định, tính theo công thức như sau:

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Phí bảo hiểm} & & \text{Tổng chi phí mua bảo hiểm cháy nổ đối} \\
 \text{đóng góp} & = & \text{với phần diện tích và thiết bị thuộc} \\
 & & \text{sở hữu chung của nhà ở xã hội} \\
 & & \text{Tổng diện tích thuộc sở hữu riêng của} \\
 & & \text{Diện tích sở} \\
 & & \text{hữu riêng} \\
 & & \text{của mỗi một} \\
 & & \text{chủ sở hữu} \\
 & & \text{nha ở}
 \end{array}
 \quad \times$$

các chủ sở hữu nhà ở

Ví dụ:

- Tổng chi phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà ở xã hội là: 1.000.000.000 đồng;
- Tổng diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà ở là: 85.000m².
- Diện tích sở hữu riêng của nhà ở A là: 110 m².
- Phí bảo hiểm đóng góp của chủ sở hữu nhà ở A = (1.000.000.000 đồng / 85.000 m²) x 110 m² = 1.294.118 đồng.

4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

- Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân;
- Báo cháy giả;
- Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ; vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được Nhà nước quy định;
- Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn;
- Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;
- Đốt vàng mã trong nhà ở xã hội, phải mang đốt đúng nơi quy định của tòa nhà;
- Đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà;
- Vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm, ...;
- Thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas, ...;
- Mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực nhà ở xã hội.

5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm phải luôn đóng. Chủ sở hữu nhà ở không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

Điều 10. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung bản Nội quy quản lý, sử dụng nhà ở xã hội và một số quy định khác.

1. Bản Nội quy quản lý, sử dụng nhà ở xã hội chỉ được sửa đổi, bổ sung sau khi được Hội nghị nhà ở xã hội hoặc Chủ đầu tư (trường hợp Hội nghị nhà ở xã hội chưa được tổ chức lần thứ nhất) thông qua.
2. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày bản Nội quy quản lý, sử dụng nhà ở xã hội được sửa đổi, bổ sung, Chủ đầu tư/Ban Quản trị nhà chung cư có trách nhiệm hoàn chỉnh bản Nội quy quản lý, sử dụng nhà ở xã hội và công bố trên bản tin của nhà ở xã hội để các chủ sở hữu nhà ở nắm bắt và thực hiện.
3. Trong quá trình thực hiện, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung Nội quy, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản cho Chủ đầu tư/Ban

Quản trị/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đề đưa ra Hội nghị nhà ở xã hội quyết định theo thẩm quyền quy định tại Nội quy này.

Điều 11. Quy định chuyển tiếp.

- Các Bên liên quan đồng ý và cam kết tuân thủ những quy định trong bản Nội quy này hoặc sửa đổi, bổ sung kèm theo cho đến khi Bản nội quy chính thức được Hội nghị nhà ở xã hội lần thứ nhất thông qua.

Điều 12. Hiệu lực thi hành.

1. Nội quy quản lý, sử dụng nhà ở xã hội là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội. Bản Nội quy quản lý, sử dụng nhà ở xã hội có hiệu lực kể từ khi Chủ đầu tư ban hành cho đến khi được thay thế bởi một bản Nội quy khác do Hội nghị nhà ở xã hội hoặc Chủ đầu tư (trường hợp Hội nghị nhà ở xã hội chưa được tổ chức lần thứ nhất) thông qua.

2. Nội quy quản lý, sử dụng nhà ở xã hội áp dụng cho mọi chủ sở hữu nhà ở. Chủ sở hữu nhà ở phải đảm bảo:

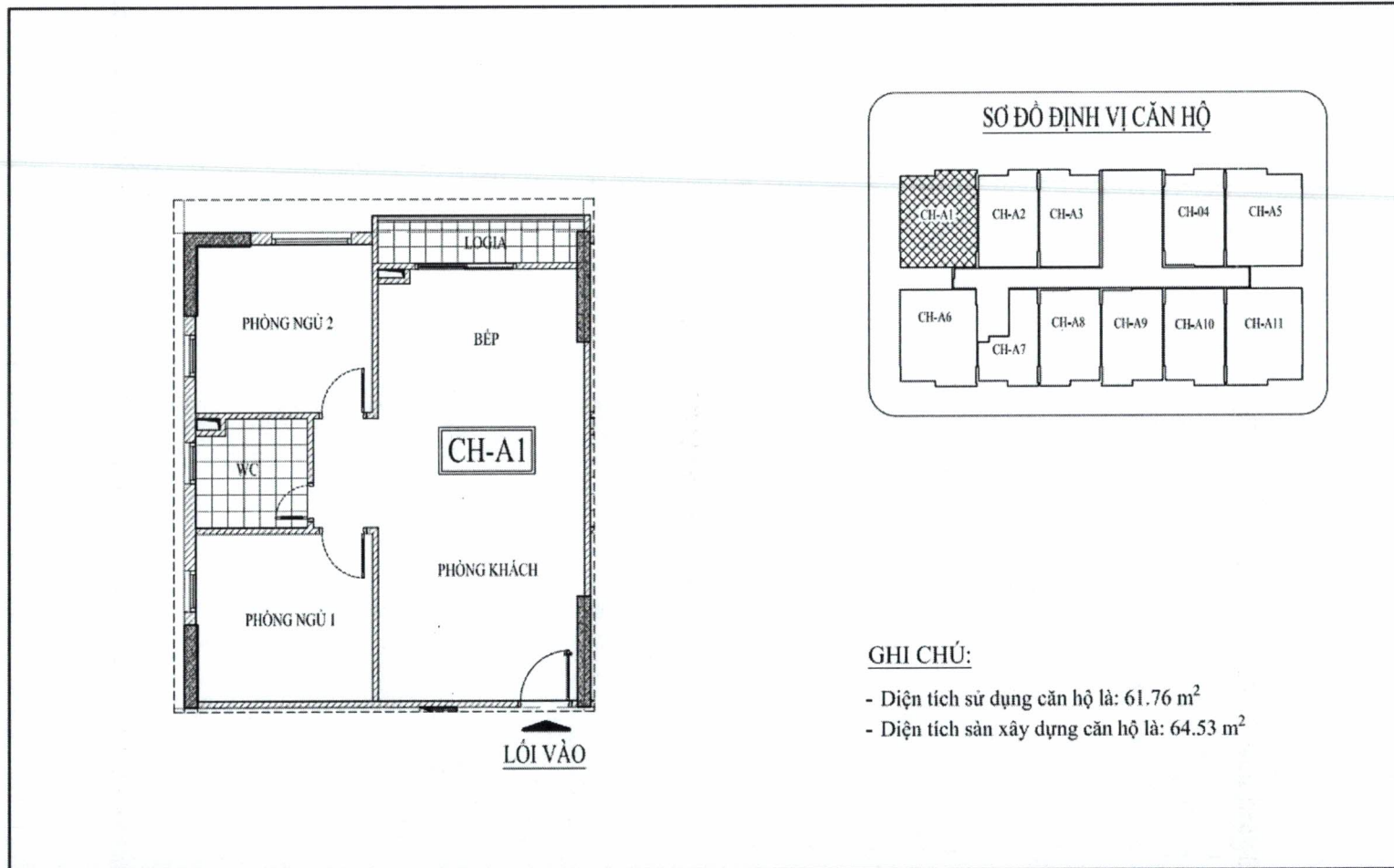
- Người được chuyển nhượng, được ủy quyền thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội, người sử dụng nhà ở, khách ra vào và các cá nhân khác có liên quan phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và ký cam kết thực hiện bản Nội quy này.

BÊN BÁN

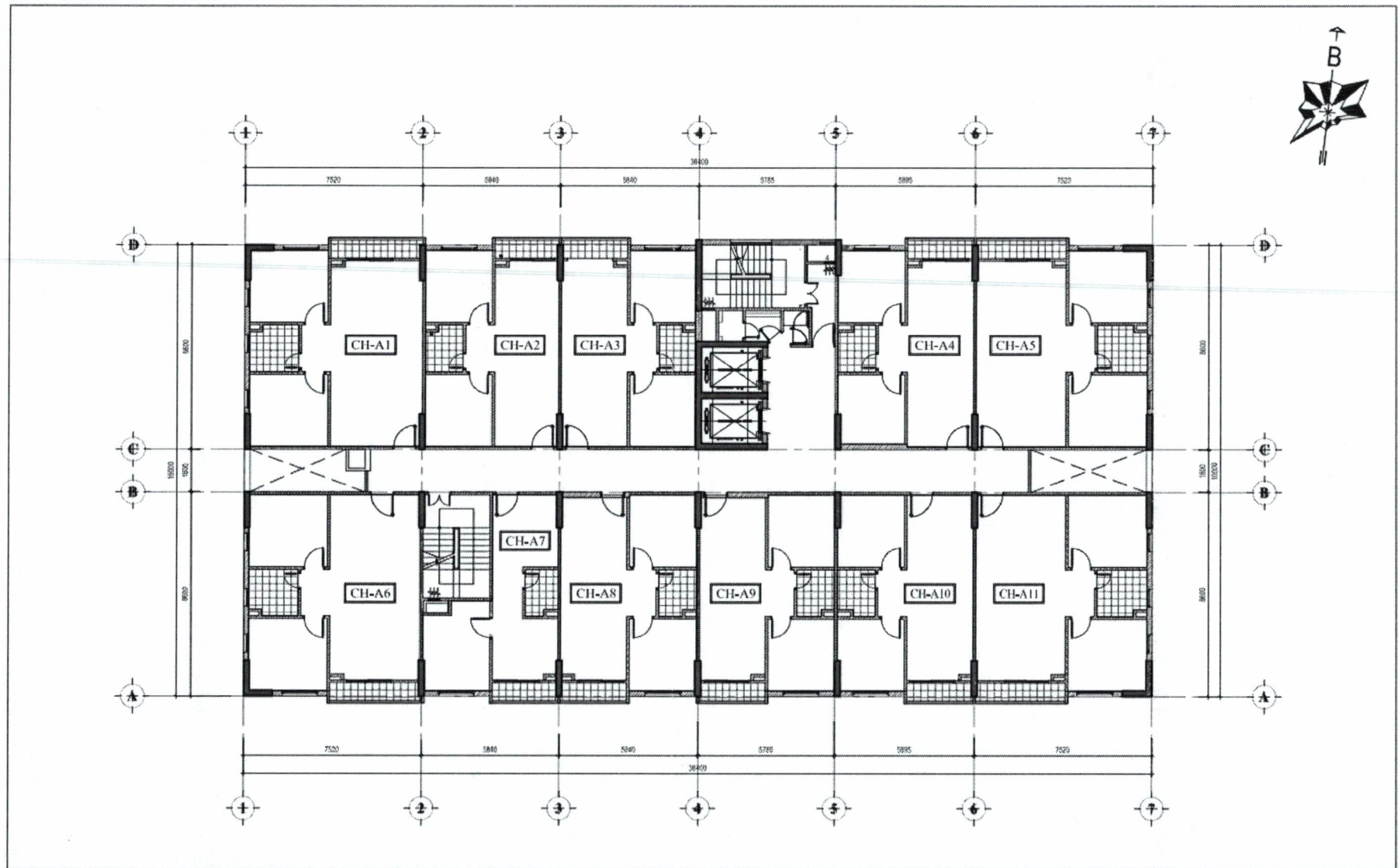
*(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu
của doanh nghiệp)*

PHỤ LỤC 06

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số/HĐMB/NOXHHN ngày .../.../...)

Bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà

Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có nhà ở mua bán



Danh mục vật liệu xây dựng căn hộ

Stt	Hạng mục bàn giao	Vật liệu	Quy cách	Thương hiệu	Ghi chú
1	Hạng mục cửa				
2	Hạng mục ốp, lát				
3	Hạng mục trần				
4	Hạng mục sơn				
5	Hạng mục thiết bị vệ sinh				
6	Hạng mục thiết bị điện				
7	Hạng mục lan can				

