

SỔ TAY HƯỚNG DẪN CƯ DÂN



Tòa nhà FPT PLAZA 1



THÔNG BÁO VỀ SỰ MIỄN TRỪ

CUỐN SỔ TAY CƯ DÂN CỦA TÒA NHÀ FPT PLAZA 1 CUNG CẤP CÁC THÔNG TIN HỮU ÍCH, NHẪM PHỤC VỤ CUỘC SỐNG CỦA QUÝ CƯ DÂN TẠI TÒA NHÀ.

CHÚNG TÔI RẤT CẦN TRỌNG TRONG QUÁ TRÌNH SOẠN THẢO CUỐN SỔ TAY NÀY. TUY NHIÊN, CUỐN SỔ TAY NÀY CHỈ VỚI MỤC ĐÍCH CUNG CẤP THÔNG TIN THAM KHẢO, KHÔNG MANG TÍNH CHẤT ĐẠI DIỆN HOẶC PHÁP LÝ.

TÙY TỪNG THỜI ĐIỂM, CÁC NỘI DUNG TRONG CUỐN SỔ TAY NÀY CÓ THỂ ĐƯỢC THAY ĐỔI, BỔ SUNG, ĐIỀU CHỈNH HOẶC GIẢN LƯỢC ĐỂ PHÙ HỢP VỚI TÌNH HÌNH TẠI TÒA NHÀ FPT PLAZA 1.

MỤC LỤC

THÔNG BÁO VỀ SỰ MIỄN TRỪ	1
PHẦN I – LỜI NGỎ	6
PHẦN II – CÁC SỐ ĐIỆN THOẠI CẦN BIẾT	7
PHẦN III – THÔNG TIN TÒA NHÀ	8
I. QUY MÔ TÒA NHÀ FPT PLAZA	8
II. CÁC TIỆN ÍCH TẠI TÒA NHÀ	8
III. LƯU Ý QUAN TRỌNG	1
IV. CÔNG TY QUẢN LÝ VẬN HÀNH	1
PHẦN IV – CÁC NỘI QUY, QUY ĐỊNH TẠI TÒA NHÀ	3
I. CÁC QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ	3
1. Quyền và Nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư – Công ty Cổ Phần Đô Thị FPT Đà Nẵng	3
2. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu căn hộ	3
3. Quyền và nghĩa vụ của cư dân	5
4. Quyền và nghĩa vụ của Ban quản lý tòa nhà:	6
5. Nghĩa vụ đóng Phí quản lý (“PQL”) của cư dân	7
II. CÁC QUY ĐỊNH CHUNG TẠI TÒA NHÀ	8
III. CÁC QUY ĐỊNH VỀ AN TOÀN, PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ (“PCCN”)	11
1. Quy định về xử lý sự cố	11
2. Quy định về phòng chống cháy nổ	11
3. Quy định sử dụng thang thoát hiểm	14
IV. QUY ĐỊNH SỬ DỤNG TIỆN ÍCH TẠI TÒA NHÀ	14
1. Khu vực công cộng	15
2. Quy định sử dụng phòng Sinh hoạt cộng đồng (“P. SHCĐ”)	16
3. Quy định sử dụng hồ bơi	17
4. Quy định sử dụng hành lang	19
5. Quy định sử dụng thang máy	20
6. Quy định bãi xe	21
7. Quy định về sử dụng camera an ninh	24
V. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI SỬ DỤNG CĂN HỘ	25
1. Đăng ký tạm trú, lưu trú	25

2.	Khách đến thăm.....	26
3.	Căn hộ cho thuê hoặc chuyển nhượng	26
4.	Thủ tục chuyển đến, dọn đi.....	27
5.	Rác thải	28
6.	Quy định về việc công khai thông tin NCC	29
VI.	QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI SỬA CHỮA, TRANG TRÍ NỘI THẤT	29
1.	Quy định về sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm bên trong căn hộ ..	29
2.	Quy định đối với nhà thầu, công nhân.....	32
3.	Quy định sửa chữa, thi công nội thất.....	34
VII.	QUY ĐỊNH VỀ XỬ LÝ VI PHẠM VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP	36
1.	Giải quyết tranh chấp.....	36
2.	Xử lý vi phạm.....	36
VIII.	MỨC XỬ LÝ VI PHẠM VÀ KHẮC PHỤC.....	38
PHẦN V – CÁC TIỆN ÍCH TẠI TÒA NHÀ.....		43
I.	ĐIỆN	43
II.	NƯỚC.....	43
III.	INTERNET, ĐIỆN THOẠI, TRUYỀN HÌNH.....	44
IV.	HỆ THỐNG AN NINH	44
1.	Khóa cửa chính tại căn hộ.....	44
2.	Hệ thống camera giám sát.....	45
3.	Hệ thống thang máy.....	45
V.	HỆ THỐNG PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY	45
1.	Hệ thống báo khói và báo nhiệt.....	46
2.	Hệ thống chữa cháy tự động.....	46
3.	Hệ thống báo cháy khẩn cấp.....	46
4.	Tủ báo cháy trung tâm.....	47
5.	Hệ thống chữa cháy hòng vách tường	47
6.	Phương tiện chữa cháy.....	47
7.	Hệ thống tạo áp cầu thang.....	48
8.	Hệ thống hút khói hành lang	48
9.	Hệ thống đèn chiếu sáng khẩn cấp.....	49

10.	Hệ thống đèn chỉ dẫn thoát hiểm	49
11.	Cầu thang thoát nạn	49
VI.	HƯỚNG DẪN SỬ DỤNG CÁC PHƯƠNG TIỆN CHỮA CHÁY	49
1.	Sử dụng bình chữa cháy	49
2.	Sử dụng hộp chữa cháy	51
3.	Quy tắc di tản và thoát hiểm.....	51
PHẦN VI – CÁC DỊCH VỤ TẠI TÒA NHÀ		53
I.	BẢO VỆ	53
II.	VỆ SINH CÔNG CỘNG.....	53
III.	CHĂM SÓC CẢNH QUAN.....	54
IV.	XỬ LÝ CÔN TRÙNG.....	54
V.	HỖ TRỢ KỸ THUẬT	55
PHẦN VII – CÁC KHOẢN PHÍ LIÊN QUAN.....		56
I.	PHÍ QUẢN LÝ.....	56
II.	CÁC LOẠI PHÍ KHÁC.....	57
III.	QUY TRÌNH THANH TOÁN.....	57
PHẦN VIII – XỬ LÝ CÁC TRƯỜNG HỢP KHẨN CẤP		58
I.	XỬ LÝ KHI CÓ CHÁY	58
II.	PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ	60
III.	SỰ CỐ THANG MÁY.....	60
IV.	NGẬP/ TRÀN NƯỚC	61
V.	SỰ CỐ ĐIỆN	61
VI.	MƯA BÃO	62
VII.	RÒ RỈ GAS.....	63
VIII.	CÁC TRƯỜNG HỢP TRỘM, CẮP, CÁC VẤN ĐỀ AN NINH KHÁC	63
PHẦN IX – HƯỚNG DẪN THỰC HIỆN TRANG TRÍ NỘI THẤT.....		65
I.	GIỚI THIỆU.....	65
II.	QUY TRÌNH THIẾT KẾ.....	65
1.	Quy trình thiết kế.....	65
2.	Thẩm định thiết kế, xin giấy phép	66
3.	Tiền đặt cọc.....	66

4. Thu dọn rác thải thi công.....	66
5. Điện	66
6. Nước	66
7. Giấy phép thi công.....	66
8. Bảo hiểm rủi ro đối với nhà thầu.....	67
III. ĐỆ TRÌNH BẢN VẼ THIẾT KẾ VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG.....	67
IV. HƯỚNG DẪN THIẾT KẾ.....	68
1. Các quy định về kiến trúc, xây dựng:	69
2. Các quy định về cơ điện.....	70
V. CÁC QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI THI CÔNG NỘI THẤT	72
1. Đăng ký thi công.....	72
2. Sử dụng thang máy	73
3. Thời gian thi công.....	73
4. An ninh.....	73
5. Rác thải	73
6. Tập kết, vận chuyển vật liệu, thiết bị.....	74
7. Tiếng ồn.....	74
8. Vệ sinh, an toàn, sức khỏe nghề nghiệp	74
9. An toàn, phòng chống cháy nổ.....	75
10. Những quy định khác.....	75
11. Mức xử phạt.....	76
VI. ĐIỀU KIỆN ĐỂ BẮT ĐẦU THI CÔNG NỘI THẤT	77
VII. HOÀN THÀNH THI CÔNG NỘI THẤT	77
PHẦN X – TIẾT KIỆM CHI PHÍ VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG.....	78
LỜI KẾT	79

PHẦN I – LỜI NGỎ

HÂN HOAN CHÀO MỪNG QUÝ CƯ DÂN ĐẾN VỚI TÒA NHÀ FPT PLAZA

Kính gửi Quý Cư dân,

Lời đầu tiên, **Chủ Đầu Tư Căn hộ - TÒA NHÀ FPT PLAZA** xin được gửi đến Quý Cư dân lời chào trân trọng vì đã chọn Căn hộ - TÒA NHÀ FPT PLAZA là nơi an cư - lạc nghiệp.

Sổ tay Hướng dẫn Cư dân này được biên soạn nhằm cung cấp cho Quý vị những thông tin hướng dẫn chung, thông tin về nội quy và quy định, về chính sách quản lý tại Khu Căn hộ, các thông tin về các tiện nghi được cung cấp tại đây cũng như quyền và nghĩa vụ của Cư dân, Ban Quản Lý Khu Căn hộ và các Nhà cung cấp dịch vụ tại Khu Căn hộ.

Khi cư ngụ tại **Căn hộ - TÒA NHÀ FPT PLAZA**, Quý vị và gia đình sẽ cùng làm quen và sử dụng hàng loạt các tiện nghi, tiện ích có sẵn, cũng như cùng làm tròn trách nhiệm và nghĩa vụ của một Cư dân tại **Căn hộ - TÒA NHÀ FPT PLAZA**.

Kính mong Quý Cư dân và gia đình dành chút thời gian để **đọc và nắm bắt kỹ** các nội dung trong cuốn Sổ tay Hướng dẫn Cư dân này để chúng ta có thể yên tâm sinh sống, thư giãn và tận hưởng những tiện nghi tại nơi đây.

Một lần nữa, xin chào mừng Quý Cư dân đã gia nhập cộng đồng của **Căn hộ - TÒA NHÀ FPT PLAZA** và chúng ta hãy cùng chung tay xây dựng một môi trường sống văn minh và hiện đại để gia tăng giá trị **Căn hộ - TÒA NHÀ FPT PLAZA**.

Trân trọng cảm ơn!

Chủ Đầu Tư Công ty Cổ Phần Đô Thị FPT Đà Nẵng

Ban Quản Lý Tòa nhà FPT PLAZA

PHẦN II – CÁC SỐ ĐIỆN THOẠI CẦN BIẾT

Bộ phận	Địa chỉ	Số điện thoại
Công an		113
Cứu hỏa		114
Cấp cứu		115
Công An Phường	Đường Phạm Nối, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	(0236) 3847 441
Công An Quận	492 Lê Văn Hiến, P. Khuê Mỹ, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	(0236) 3847 245
Trung tâm Y tế Phường	Trạm Y Tế Phường Hòa Hải, Đường Tây Sơn, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	(0236) 3950 215
Bệnh Viện Quận	Bệnh Viện Quận Ngũ Hành Sơn, 582 Lê Văn Hiến, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	(0236) 3847 520
Ủy Ban Nhân Dân Phường Hòa Hải	782 Lê Văn Hiến, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn	(0236) 3836 269
Điện Lực Quận Sơn Trà	926 Ngô Quyền, P. An Hải Trung, Q. Sơn Trà	1900 1909 (0236) 2225 320
Xí nghiệp Cấp nước Ngũ Hành Sơn	Lô A2.2 KDC Nam Tuyên Sơn, Q. Ngũ Hành Sơn	1900 2345 22
Ban Quản Lý Tòa Nhà	Tầng 2 – Tháp B – Tòa nhà FPT PLAZA	0931 866 630 (Kỹ thuật) 0931 866 631 (Dịch vụ)

PHẦN III – THÔNG TIN TÒA NHÀ

I. QUY MÔ TÒA NHÀ FPT PLAZA

Tòa nhà FPT PLAZA do Công ty Cổ phần Đô Thị FPT Đà Nẵng là Chủ Đầu Tư (“CĐT”), bao gồm 01 tầng hầm và 15 tầng nổi với tổng số 586 căn hộ. Diện tích mỗi căn hộ từ 45m² đến 82m².

Tòa nhà chung cư (“NCC”) tọa lạc trên trục đường Võ Chí Công nối dài và Trần Quốc Vượng, là những con đường phát triển chiến lược thuộc Khu Đô thị Công nghệ FPT Đà Nẵng. Tòa nhà được xây dựng hiện đại đầu tiên với cảnh quan đẹp, môi trường thân thiện nhằm tạo lập một Khu trung tâm thương mại và Chung cư văn minh, môi trường sinh thái hấp dẫn theo xu hướng bền vững.

II. CÁC TIỆN ÍCH TẠI TÒA NHÀ

Nhằm cung cấp cho cư dân môi trường sống tiện nghi, xanh, sạch, đẹp, CĐT đã bố trí cung cấp các tiện ích sau tại tòa nhà FPT PLAZA:

- Trung tâm mua sắm
- Hồ bơi
- Phòng Gym
- Khu công viên cho trẻ em
- Khuôn viên cây xanh, đường đi nội bộ quanh nội khu....
- Các siêu thị mini, cửa hàng tiện ích tại các khu shophouse.
- Nhà trẻ
- Khu sinh hoạt cộng đồng
- Sân vườn



III. LƯU Ý QUAN TRỌNG

Khi có thư từ, bưu phẩm, bưu kiện hay hàng hóa cần chuyển đến cho cư dân tại tòa nhà, vui lòng lưu ý cách ghi địa chỉ như sau:

- Tên Người Nhận
- Mã căn hộ
- Địa chỉ: Tòa nhà FPT PLAZA, Đường Võ Quý Huân, Phường Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng.

IV. CÔNG TY QUẢN LÝ VẬN HÀNH

Tòa nhà FPT PLAZA được quản lý vận hành bởi **Công ty CP Savista** tại Đà Nẵng là Đơn vị được Cư dân và ký kết hợp đồng để quản lý, vận hành Tòa nhà.

Trong trường hợp có các thắc mắc, hoặc yêu cầu cần hỗ trợ, Quý cư dân vui lòng liên hệ Ban Quản Lý Tòa Nhà ("**BQL**") tại:

- **Văn phòng** : Tầng 2 – Tháp B – Tòa nhà FPT PLAZA
- **Thời gian làm việc** :
 - Thứ Hai – Thứ Sáu: 8h00 – 12h00 & 13h00 – 17h00
 - Thứ Bảy : 8h00 – 12h00
 - Các ngày Chủ nhật, Lễ, tết theo quy định: Nghỉ.
- **Hotline** : 0931 866 630 (Kỹ thuật)/ 0931 866 631 (Dịch vụ)

Đội ngũ nhân viên Ban Quản Lý Tòa Nhà là đại diện của Công ty CP Savista thực hiện công tác quản lý vận hành ta được đào tạo và huấn luyện quản lý chuyên nghiệp, tận tâm, trung thực và luôn hướng đến sự hài lòng của Quý Cư dân.

Trách nhiệm của BQL là quản lý, vận hành, kiểm tra giám sát việc bảo dưỡng các trang thiết bị dùng chung của Tòa nhà như: hệ thống PCCC, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống điện động lực và chiếu sáng, hệ thống cấp thoát nước, thang máy...Ngoài ra, BQL còn đảm bảo công tác vệ sinh môi trường, cảnh quan, bảo vệ và đảm bảo thực thi các nội quy & quy định tại Tòa nhà, nhằm đảm bảo hoạt động quản lý vận hành thường nhật tại Tòa nhà được xuyên suốt. Để tránh làm ảnh hưởng đến công tác vận hành chung đối với hệ

thống trang thiết bị Tòa nhà, việc ra vào tại các khu vực kỹ thuật này phải được phép và tuân theo quy định của BQL.

BQL mong nhận được sự hợp tác và hỗ trợ của toàn thể Cư dân thông qua việc tôn trọng và chấp hành các nội quy – quy định, giúp chúng tôi hoàn thành nhiệm vụ, cũng như góp phần xây dựng nếp sống văn minh, hiện đại và ngày càng nâng cao giá trị TÒA NHÀ FPT PLAZA.

PHẦN IV – CÁC NỘI QUY, QUY ĐỊNH TẠI TÒA NHÀ

I. CÁC QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

Đây là các quy định về quyền và nghĩa vụ của tất cả các chủ thể liên quan đến tòa nhà FPT PLAZA, bao gồm Chủ đầu tư, Người sở hữu, Cư dân, Ban Quản Lý Tòa Nhà trong quá trình sử dụng căn hộ, tiện ích tại tòa nhà.

1. Quyền và Nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư – Công ty Cổ Phần Đô Thị FPT Đà Nẵng

- Chịu trách nhiệm quản lý & vận hành NCC khi chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu và chưa bầu ra Ban quản trị (“BQT”).
- Chỉ được bàn giao nhà ở cho chủ sở hữu căn hộ khi công trình nhà ở đã được nghiệm thu và đưa vào sử dụng (bao gồm việc nghiệm thu các hệ thống theo quy định của Pháp luật hiện hành).
- Thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ và tài sản khác gắn liền với căn hộ theo quy định của Pháp luật.
- Tổ chức HNNCC lần đầu theo quy định của Pháp luật.
- Thực hiện bàn giao hồ sơ pháp lý, hồ sơ kỹ thuật & quỹ bảo trì 2% đến Ban Quản Trị sau khi BQT được thành lập.
- Quản lý, sử dụng phần diện tích sở hữu riêng của mình hợp lý, chịu trách nhiệm đóng PQL đối với các phần diện tích sở hữu riêng (nếu có).
- Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt.

2. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu căn hộ

Chủ Sở Hữu căn hộ được định nghĩa là những cá nhân/ tổ chức trực tiếp ký Hợp đồng mua bán căn hộ hoặc đồng sở hữu tại Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty Cổ phần Đô Thị FPT Đà Nẵng hoặc là các cá nhân đứng tên tại Giấy Chứng Nhận Quyền Sử dụng (Sổ hồng). Chủ sở hữu có các quyền và nghĩa vụ như sau:

- Quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích riêng thuộc sở hữu của mình. Có trách nhiệm thực hiện các công tác bảo trì bảo dưỡng, sửa chữa đối với phần diện tích riêng và các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng.

- Chịu trách nhiệm bồi thường đối với các thiệt hại, hư hỏng gây ra bởi các trang thiết bị, máy móc, phần diện tích thuộc sở hữu riêng cho chủ sở hữu căn hộ khác.
- Yêu cầu CĐT hoặc UBND Phường tổ chức Hội nghị nhà chung cư (“HNNCC”) theo quy định của Pháp luật; tham dự HNNCC, ủy quyền cho bên thứ ba tham dự HNNCC và biểu quyết các nội dung trong HNNCC theo quy định của Pháp luật;
- Quyền đưa ra các khiếu nại, phản ánh của mình đối với công tác quản lý, vận hành NCC của BQL hoặc CĐT. Thực hiện các biểu quyết, xin ý kiến đối với các nội dung được BQL, CĐT xin ý kiến bằng hình thức email hoặc gửi phiếu trực tiếp đến căn hộ. Trong vòng 07 (bảy) ngày, nếu Chủ sở hữu căn hộ hoặc người được ủy quyền không gợi ý kiến thì mặc định coi như là đồng ý biểu quyết thông qua.
- Yêu cầu BQL cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến tài chính, quản lý, vận hành NCC.
- Tuân thủ theo các nội quy NCC, nội quy sử dụng từng khu vực tiện ích và các quy định, thông báo của BQL. Trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ cố tình vi phạm các hành vi bị nghiêm cấm, BQL được quyền tạm ngừng/đề nghị nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp dịch vụ: điện, nước, viễn thông, v.v, đối với phần diện tích riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đó cho tới khi hành vi vi phạm được chấm dứt và/hoặc khắc phục.
- Thực hiện đóng các khoản PQL, phí sử dụng dịch vụ, phí điện, nước đúng hạn, đúng số tiền và các chi phí khác phải nộp theo quy định của Pháp luật. Trong trường hợp chủ sở hữu căn hộ không thực hiện đúng nghĩa vụ đóng các loại phí theo quy định sẽ bị xử lý (i) không được sử dụng các dịch vụ và tiện ích; BQL sẽ phải tạm ngừng/đề nghị nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp dịch vụ: điện, nước, viễn thông, v.v, đồng thời.
- Phát hiện kịp thời và thông báo đến BQL, BQT, CĐT đối với các trường hợp vi phạm nội quy của NCC, nội quy các khu vực tiện ích. Thông báo đến cơ quan có thẩm quyền khi phát hiện các trường hợp vi phạm trong quản lý, vận hành NCC.
- Tạo điều kiện và hỗ trợ BQL và CĐT/ BQT thực hiện các công tác bảo trì bảo dưỡng, sửa chữa các hư hỏng, trang thiết bị trong khu vực sở hữu chung của NCC theo Quy định.

- Chịu trách nhiệm khôi phục nguyên hiện trạng, bồi thường, sửa chữa và thực hiện các khoản phạt trong các trường hợp các vi phạm của mình, người sử dụng nhà chung cư hoặc khách viếng thăm gây nên các thiệt hại, hư hỏng các trang thiết bị và các phần diện tích thuộc sở hữu chung.
- Thực hiện đăng ký đầy đủ thông tin tại BQL. Yêu cầu, hỗ trợ cư dân/ người sử dụng căn hộ của mình thực hiện các đăng ký theo quy định của Nội quy NCC.
- Chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ tự bảo quản, giữ gìn tài sản của mình trong bên trong phần sở hữu riêng, tài sản bên ngoài gắn liền với phần sở hữu riêng; Khi đi vắng qua đêm hoặc dài ngày mà không có người trông coi, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải thông báo cho BQL biết để hỗ trợ bảo vệ;
- Có nghĩa vụ xây dựng đoàn kết, tình làng nghĩa xóm tại chung cư.
- Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho phần diện tích sở hữu riêng theo quy định của Pháp luật hiện hành.
- Chịu trách nhiệm thực hiện nghiêm túc và đầy đủ các quy định tại Nội quy nhà chung cư này.

3. Quyền và nghĩa vụ của cư dân

Cư dân được hiểu là những người sử dụng căn hộ trực tiếp, bao gồm có thể là chủ hộ (trong trường hợp chủ hộ sử dụng căn hộ trực tiếp), khách thuê (trong trường hợp căn hộ được cho thuê), hoặc người sử dụng trực tiếp khác. Các quyền và nghĩa vụ của cư dân bao gồm:

- Được quyền sử dụng phần sở hữu riêng và quyền sử dụng các tiện ích tại tòa nhà của Chủ sở hữu căn hộ khi được sự đồng ý của chủ sở hữu căn hộ và sử dụng phần thuộc sở hữu chung của NCC.
- Thay mặt chủ sở hữu căn hộ thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình tại NCC theo quy định (tham dự các HNNCC, thực hiện biểu quyết, bỏ phiếu đối với các nội dung được BQL thu thập ý kiến trong trường hợp có sự ủy quyền từ Chủ sở hữu căn hộ).
- Nghiêm túc thực hiện các nội quy, quy định của NCC, các khu vực tiện ích trực thuộc NCC. Chịu trách nhiệm đối với các khoản phạt, bồi thường thiệt hại, sửa chữa đối với các hư hỏng do các vi phạm của mình/ khách viếng thăm gây ra.
- Thực hiện đầy đủ các đăng ký cư dân khi đến sinh sống tại NCC. Thông báo cho BQL về việc chuyển ra khỏi NCC.

- Thực hiện khai báo tạm trú tạm vắng ngay khi đến ở theo quy định tại Luật cư trú.

4. Quyền và nghĩa vụ của Ban quản lý tòa nhà:

- Thực hiện các công việc, nhiệm vụ và chức năng liên quan đến công tác quản lý, vận hành NCC theo hợp đồng quản lý vận hành giữa Công ty Quản lý & BQT/ CĐT, theo quy định của Pháp luật liên quan.
- Quyền thông báo & thu các khoản phí phục vụ cho công tác quản lý & vận hành tại nhà Chung Cư.
- Thực hiện yêu cầu cư dân, khách viếng thăm theo đúng quy định, nội quy tòa nhà và các khu vực công cộng của tòa nhà. Lập các biên bản vi phạm, ra các thông báo xử phạt, áp dụng chế tài, yêu cầu bồi thường, khắc phục đối với các hư hỏng, thất thoát, mất mát gây nên bởi các hành vi vi phạm nội quy tòa nhà của cư dân/ khách viếng thăm.
- Quyền từ chối cho vào NCC, bãi xe đối với các trường hợp khách viếng thăm có dấu hiệu bất thường, mang theo vũ khí, chất gây cháy nổ, say xỉn.
- Phê duyệt việc sử dụng các phòng chức năng, khu vực công cộng, v.v... theo yêu cầu của cư dân, và có quyền từ chối phê duyệt đối với các trường hợp các yêu cầu không hợp lý.
- Bằng việc gửi thông báo trước 02 (hai) ngày làm việc (trừ trường hợp khẩn cấp hoặc theo yêu cầu của cơ quan chức năng như công an, xuất nhập cảnh, v.v...), BQL có quyền yêu cầu cư dân, chủ sở hữu căn hộ, người sử dụng căn hộ cho phép vào và kiểm tra các thiết bị có nguy cơ cháy nổ bên trong căn hộ. Chủ sở hữu căn hộ/ người sử dụng căn hộ phải phối hợp và tạo điều kiện cho BQL và các đơn vị nhà thầu của BQL vào bên trong căn hộ để thực hiện kiểm tra.
- Trong các trường hợp khẩn cấp, BQL được sử dụng chìa khóa dự phòng để vào Căn hộ nhằm ngăn chặn nguy cơ cháy nổ hoặc xử lý, khắc phục hỏa hoạn, sự cố kỹ thuật hoặc các tình huống xảy ra tại căn hộ có thể gây nguy hại hoặc thiệt hại trực tiếp đến tài sản của Cư dân nói riêng và NCC nói chung. Việc vào căn hộ phải được lập biên bản với sự xác nhận của đại diện BQL, đại diện bảo vệ, và người làm chứng (cư dân). Trước khi thực hiện mở cửa căn hộ trong trường hợp khẩn cấp, BQL phải liên hệ trước với cư dân bằng điện thoại để thông báo về sự cố. Trong trường hợp BQL vào

căn hộ vì lý do khẩn cấp sẽ không chịu trách nhiệm bồi thường đối với các hư hại, phiền toái xảy ra bên trong căn hộ.

- Duy trì, phối hợp với các đơn vị, cơ quan liên quan nhằm duy trì mối quan hệ để phục vụ tốt công tác quản lý vận hành tòa nhà/ khu chung cư được đảm bảo chất lượng dịch vụ tốt, an ninh, an toàn và tiết kiệm.
- Hỗ trợ cư dân, khách hàng trong công tác vận hành khi được yêu cầu và phù hợp với điều kiện thực tế.

5. Nghĩa vụ đóng Phí quản lý (“PQL”) của cư dân

- PQL được các chủ sở hữu căn hộ, cư dân đóng theo định quý, đối với các trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ hoặc phần diện tích khác trong NCC, để BQL thực hiện công tác quản lý & vận hành NCC.
- Mức PQL được xác định phù hợp với các quy định của Pháp luật và được ghi trong Hợp đồng dịch vụ Quản Lý Vận Hành sau khi được hội nghị nhà chung cư thông qua.
- Hàng tháng, BQL có trách nhiệm thông báo việc thanh toán phí QLVH bằng email/thông báo đến cư dân. Cư dân/ người sử dụng căn hộ có trách nhiệm thanh toán đầy đủ PQL từ ngày 1 đến ngày 10 tháng đầu tiên của kỳ thanh toán phí.
- Đối với các trường hợp chậm thanh toán phí, BQL có quyền:
 - o Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán trong thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán, với mức lãi suất 150% (một trăm năm mươi phần trăm) tiền gửi tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam của ngân hàng Vietcombank với kỳ hạn 12 (mười hai) tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân.
 - o Sau khi hết thời hạn thanh toán PQL, nếu cư dân chưa thanh toán PQL sẽ được nhắc phí lần thứ 2. Trong vòng 05 ngày kể từ ngày thông báo lần thứ 2, nếu cư dân vẫn chưa thực hiện thanh toán PQL thì BQL sẽ cập nhật thông tin tại danh sách cư dân chưa thanh toán PQL tại bảng tin NCC và tiến hành nhắc phí lần thứ 3.
 - o Sau 05 ngày kể từ ngày thông báo lần thứ 3, nếu cư dân vẫn chưa thực hiện thanh toán PQL thì BQL sẽ tiến hành thực hiện hạn chế một trong các dịch vụ như thẻ thang máy, thẻ giữ xe, thẻ ra vào căn hộ... và đề nghị các đơn vị cung cấp

tạm ngừng cung cấp điện, nước, truyền hình, internet...cho đến khi Chủ sở hữu căn hộ thanh toán đầy đủ các khoản PQL và tiền lãi quá hạn, và có thể thông báo công khai thông tin nợ trên bản tin tòa nhà đến khi chủ sở hữu căn hộ/ người sử dụng căn hộ thực hiện đóng các khoản phí chưa thanh toán.

- Quy định này được áp dụng đối với tất cả Chủ sở hữu căn hộ, cư dân, Chủ Đầu Tư, Chủ sở hữu các phần diện tích khác tại NCC.

II. CÁC QUY ĐỊNH CHUNG TẠI TÒA NHÀ

Mục II quy định các điều CẤM và các quy định chung khác tại tòa nhà để bảo đảm môi trường sống xanh, sạch, đoàn kết, văn minh tại tòa nhà FPT PLAZA, cũng như bảo đảm về giá trị của tòa nhà và được áp dụng chung cho tất cả các cá nhân sinh sống, làm việc, viếng thăm tại tòa nhà:

- Nghiêm cấm chiếm dụng nhà ở trái pháp luật. Nghiêm cấm thay đổi các kết cấu chịu lực, kiến trúc, điện, nước, hoặc thay đổi kết cấu bên trong căn hộ.
- Nghiêm cấm coi nói, làm lồng sắt, mái tôn dưới mọi hình thức.
- Nghiêm cấm tháo dỡ hoặc di dời, làm hư hỏng các thiết bị kỹ thuật đã lắp đặt.
- Không tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của NCC. Không thay đổi kết cấu mặt tiền căn hộ, không sử dụng các vật liệu hoặc màu sắc mặt ngoài căn hộ trái với quy định. Không thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng, hoặc phần sử dụng riêng (xây tường lên mặt sàn, di chuyển các thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, coi nói diện tích dưới mọi hình thức).
- Nghiêm cấm quảng cáo, viết, vẽ trái quy định phía mặt ngoài căn hộ và tại các khu vực công cộng.
- Nghiêm cấm mang các chất độc hại, dễ cháy nổ như xăng, dầu, vũ khí, đạn dược, chất cấm... vào NCC. Không tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ bên trong hay bên ngoài phần sở hữu riêng các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại hoặc dễ gây cháy nổ, các văn hóa phẩm độc hại; Tổ chức đánh bạc, hoạt động mại dâm trong NCC.

- Không vứt rác, phóng uế tại khu hành lang, các khu vực công cộng. Không gây thối, dột, ô nhiễm môi trường NCC. Rác thải sinh hoạt phải được phân loại và tự vận chuyển đến nơi tập kết đúng quy định.
- Không được ném bất cứ vật gì từ căn hộ, cửa sổ, ban công, lô gia của căn hộ ra ngoài.
- Không đốt giấy tiền, vàng mã trong căn hộ, và tại các khu vực công cộng, ngoại trừ khu vực được sử dụng để hóa vàng.
- Không bỏ rác, các đồ vật không phân huỷ được, như túi nylon, tóc, giấy, rẻ rửa bát, v.v, xuống cống thoát nước, bồn cầu, bồn rửa mặt gây tắc nghẽn hệ thống thoát nước chung của NCC.
- Giữ gìn trật tự và vệ sinh nơi công cộng, không gây tiếng ồn, ánh sáng quá mức làm ảnh hưởng đến sinh hoạt chung của cư dân sinh sống trong NCC.
- Đỗ xe đúng nơi quy định (Yêu cầu đăng ký đậu, gửi xe với BQL). Không để xe chảy xăng dầu, nhiên liệu lỏng trong khu vực nhà xe; Để xe không đúng chỗ quy định.
- Không hút thuốc trong nhà để xe, ca bin thang máy, hành lang, cầu thang bộ, hoặc các khu vực công cộng.
- Không được chăn, thả, nuôi gia súc gia cầm và vật nuôi chó, mèo, khỉ, v.v... tại NCC.
- Không để bồn hoa, hoặc bất cứ đồ vật gì trên ban công, bệ cửa sổ, hành lang hoặc xung quanh căn hộ làm mất vệ sinh, có khả năng gây tai nạn. Không được tưới cây, dọn dẹp vệ sinh tại ban công, lô gia hoặc bên ngoài căn hộ mà gây ảnh hưởng đến các căn hộ phía dưới hoặc xung quanh.
- Không câu móc trái phép điện, nước trước đồng hồ đo đếm của căn hộ; Lắp đặt ăng ten hoặc các thiết bị thu phát tín hiệu khác, máy điều hòa nhiệt độ sai vị trí mà BQL đã phê duyệt.
- Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
- 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.
- Nghiêm cấm cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý và vận hành của BQL và các cơ quan thẩm quyền.

- Không báo cáo, cung cấp thông tin về căn hộ không chính xác, không trung thực, không đúng quy định, hoặc không đúng yêu cầu của BQL/ cơ quan thẩm quyền; phá hoạt, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở do cơ quan nhà nước, dữ liệu về quản lý cư dân của BQL.
- Không sử dụng căn hộ vào mục đích không phải để ở (làm văn phòng, lớp học có thu tiền, kho, xưởng, địa điểm kinh doanh, dịch vụ...)
- Không sử dụng căn hộ vào mục đích kinh doanh lưu trú (homestay) mà chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp phép và không đáp ứng được các điều kiện kinh doanh theo quy định.
- Không phơi, để quần áo và đặt vật dụng, chậu trồng cây trên lan can hoặc treo ở mép bên ngoài lô gia, cửa sổ hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ căn hộ.
- Không gây mất an ninh, trật tự, cãi nhau, đánh nhau, nói tục, chửi bậy, sử dụng các thiết bị phát ra âm thanh và các hành vi khác gây ồn ào, ảnh hưởng đến các cư dân khác, đặc biệt sau 22h hằng ngày, và các giờ nghỉ trưa, ngày lễ, ngày tết, ngày nghỉ.
- Không bỏ vật liệu xây dựng, xà bần, đồ dung gia đình, rác công kênh, cây cảnh, chất thải gây nguy hại (pin, ắc quy, dầu mỡ...) vào phòng rác tầng hoặc khu vực tập kết rác của NCC. Việc vận chuyển các loại rác thải ngoài rác thải sinh hoạt cần được đăng ký tại BQL để được hướng dẫn thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật.
- Không đặt đồ vật, tài sản nào trước cửa căn hộ hoặc tại phần sở hữu chung. Trong trường hợp cư dân không thực hiện theo quy định này và đặt đồ vật, tài sản tại khu vực công cộng, BQL có quyền tịch thu, di chuyển các đồ vật này ra khỏi NCC, và cư dân chịu các chi phí di chuyển này và thanh toán cho BQL dựa trên các chứng từ thanh toán hợp lệ.
- Không đưa thợ sửa chữa, người giao hàng lên căn hộ. Trường hợp cần đưa thợ sửa chữa lên căn hộ cần đăng ký với BQLTN theo quy định.
- Không tổ chức các hoạt động tôn giáo không theo các Quy định của Pháp luật và/hoặc không được Pháp luật công nhận.
- Không thi công, cải tạo và sửa chữa căn hộ trong giờ nghỉ trưa từ 12h – 13h30, và sau 18h hàng ngày, các ngày nghỉ, ngày lễ tết theo quy định.

- Không vận chuyển đồ, vật dụng bằng thang khách (chỉ vận chuyển bằng thang hàng, phải đăng ký và được BQL đồng ý).
- Không vận chuyển đồ/ vật dụng có trọng tải lớn hơn trọng tải thang (tính cả người đi cùng), và vật dụng sắc nhọn, có kích thước lớn hơn buồng thang, Phải kê sàn thang, bọc đồ/ vật dụng khi vận chuyển.

III. CÁC QUY ĐỊNH VỀ AN TOÀN, PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ (“PCCN”)

1. Quy định về xử lý sự cố

- Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ phải thông báo ngay cho BQL hoặc bảo vệ để xử lý.
- Lực lượng bảo vệ và BQL có trách nhiệm thông báo nhanh chóng đến toàn thể cư dân khi có sự cố tại tòa nhà, đồng thời cùng cư dân xử lý sự cố, khắc phục và hướng dẫn cư dân thoát hiểm nếu cần.
- Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

2. Quy định về phòng chống cháy nổ

- Tất cả các đối tượng liên quan đến tòa nhà FPT PLAZA của Bản Quy định này đều có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật phòng cháy chữa cháy và các phương án phòng cháy chữa cháy được cơ quan có thẩm quyền ban hành.
- Cư dân từ 18 tuổi trở lên, có đủ sức khỏe, có trách nhiệm tham gia vào Đội phòng cháy chữa cháy cơ sở của NCC khi được yêu cầu (*theo Quy định tại Khoản 2 Điều 5 Luật PCCC và các văn bản hướng dẫn thi hành, sửa đổi, bổ sung, thay thế nếu có tại từng thời điểm*).
- Cư dân là người chịu trách nhiệm thường xuyên kiểm tra PCCN trong phạm vi trách nhiệm của mình theo Luật Phòng Cháy Chữa Cháy và có các trách nhiệm cụ thể như sau:

- Khi vắng nhà dài ngày, Chủ sở hữu/ Người sử dụng căn hộ phải tắt hết mọi nguồn của thiết bị điện, nước; ngắt cầu dao tổng trong căn hộ và thông báo BQL về việc vắng nhà.
 - Không tự can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào các hệ thống kỹ thuật, hệ thống báo cháy, loa thông tin ở các căn hộ. Không dùng dây đồng, dây bạc thay cầu chì. Thường xuyên kiểm tra các thiết bị tiêu thụ điện, thiết bị nấu nướng và tắt chúng trước khi ra khỏi nhà.
 - Không hút thuốc lá, vứt đầu thuốc tại các khu vực công cộng, cầu thang bộ, lối thoát hiểm, tầng hầm, bãi xe, thang máy.
 - Luôn cảnh giác với việc đun nấu; thường xuyên kiểm tra, duy tu, bảo dưỡng các trang thiết bị, dây dẫn điện trong căn hộ. Nếu phát hiện bất thường, cần thông báo ngay cho BQL, bảo vệ hoặc số hotline BQL để được hướng dẫn, xem xét và hỗ trợ xử lý.
 - Phải tắt các thiết bị điện, thiết bị sinh nhiệt bên trong căn hộ, phần diện tích riêng khi rời khỏi căn hộ.
 - Cư dân có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống tại căn hộ về quy định phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, nút báo cháy, cách sử dụng bình chữa cháy, các thiết bị chữa cháy để có thể tự xử lý từ đầu, tránh để đám cháy lan rộng.
 - Phương tiện giao thông cơ giới của cư dân phải đảm bảo các điều kiện theo Quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về PCCC.
 - CĐT, BQL có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với NCC theo quy định của Pháp luật.
 - Cư dân cần nghiêm túc tham gia các buổi diễn tập, tuyên truyền về PCCC do BQL tổ chức nhằm có kiến thức và kỹ năng trong việc PCCN.
 - Mọi người sinh sống và làm việc tại dự án chủ động tìm hiểu kiến thức pháp luật về PCCN, chủ động phối hợp với đội PCCC cơ sở và cảnh sát PCCC để được huấn luyện, tham gia nâng cao nghiệp vụ PCCC thường xuyên.
- Các hành vi bị nghiêm cấm:
- Cố ý gây cháy nổ, làm tổn hại đến sức khỏe, tính mạng con người, gây thiệt hại đến tài sản NCC, cơ quan, tổ chức và cá nhân.

- Báo cháy giả và thực hiện các hành vi gây ra báo cháy giả (tín hiệu, đèn, còi, hệ thống, v.v...)
- Vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC được Nhà nước quy định.
- Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, chỉ dẫn, biển thoát hiểm.
- Để các chất dễ cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt. Không dự trữ xăng dầu, khí đốt và các chất lỏng dễ cháy ở trong căn hộ. Khi sử dụng bàn ủi, bếp điện, bếp gas, lò sấy phải có người trông coi.
- Đốt vàng mã trong NCC. Bố trí nơi thờ cúng hợp lý. Đèn, hương, nến phải đặt chắc chắn trên các vật không cháy. Bàn thờ không được đặt gần các vật dụng, thiết bị dễ cháy.
- Sử dụng bếp than tổ ong, bếp dầu hỏa tại NCC.
- Vứt nguồn vật liệu dễ cháy vào nơi để rác thải như mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bột lửa, bao diêm; các hóa chất dễ gây cháy nổ.
- Nghiêm cấm hút thuốc lá, đun nấu, thắp hương tại các khu vực hành lang, khu vực thoát hiểm, bãi đỗ xe, tầng hầm, khu vực trạm gas, khu vực trạm máy phát điện, các khu vực có biển báo cấm lửa, cấm hút thuốc.
- Tự ý thay đổi các thiết bị PCCC được gắn bên trong căn hộ như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu chữa cháy tự động, v.v...
- Do cửa thoát hiểm là cửa tang áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào thang thoát hiểm luôn phải đóng kín, không được tự ý mở cửa, chèn vật để giữ cửa mở.
- Các phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy phải được đặt đúng nơi quy định, đảm bảo dễ thấy, dễ lấy. Nghiêm cấm sử dụng các phương tiện chữa cháy vào các mục đích khác mà không có sự đồng ý của BQL.
- Cản trở lực lượng chữa cháy, tham gia cứu hộ cứu nạn.
- Chiếm dụng, để đồ, vật dụng nơi thoát nạn.
- Lắp đặt hệ thống điện, gas quá phụ tải, sai kỹ thuật và thiết kế.
- Vô hiệu hóa thiết bị báo cháy, chữa cháy trong căn hộ và khu vực chung.
- Bịt kín khu ban công, đường thoát nạn bằng vật liệu kiên cố như khung sắt, inox.

3. Quy định sử dụng thang thoát hiểm

- Luôn giữ gìn thang thoát hiểm thông thoáng, sạch sẽ, không chất giữ bất kỳ đồ vật, trang thiết bị, rác thải tại khu vực thang thoát hiểm.
- Cửa thang thoát hiểm luôn luôn phải được đóng.
- Không tụ tập, hút thuốc, sử dụng khu vực thang thoát hiểm cho bất kỳ mục đích cá nhân nào trừ trường hợp khẩn cấp.
- Không phá hoại, di dời bất kỳ trang thiết bị, bảng chỉ dẫn, đèn thỏa hiểm nào tại khu vực thang.
- Thường xuyên kiểm tra, kiểm soát các thiết bị tại khu vực thang thoát hiểm, nhằm đảm bảo tất cả các thiết bị luôn hoạt động tốt.
- **TUYỆT ĐỐI** không được mở cửa thang thoát hiểm, sử dụng bất kỳ vật gì chèn cửa thang. Không sử dụng thang thoát hiểm cho việc đi lại hằng ngày.
- Trong mọi trường hợp vi phạm nội quy sử dụng thang thoát hiểm, BQL và Bộ phận an Ninh sẽ lập biên bản, cùng với mức phạt theo nội quy của tòa nhà và sổ tay cư dân.
- Không phơi quần áo, chăn, ga, đệm tại khu vực lối đi, tay vịn tại hệ thống thang thoát hiểm.

IV. QUY ĐỊNH SỬ DỤNG TIỆN ÍCH TẠI TÒA NHÀ

Là cư dân tại tòa nhà FPT PLAZA, Quý cư dân sẽ được sử dụng các tiện ích có sẵn tại tòa nhà. Tuy nhiên, nhằm bảo đảm an toàn, tài sản, bảo đảm mỹ quan và duy trì tiện ích với mục đích sử dụng lâu dài, nhằm góp phần làm tăng giá trị căn hộ, rất mong Quý cư dân nghiêm túc thực hiện các quy định khi sử dụng tiện ích tại tòa nhà.

- Tiện ích được thiết kế vừa đủ cho số lượng các Chủ sở hữu tại TÒA NHÀ FPT PLAZA. Trong trường hợp Cư dân đã cho thuê hoặc sang nhượng căn hộ của mình, quyền sử dụng các tiện ích tại Tòa nhà của Quý vị sẽ được chuyển sang cho người sử dụng trong suốt thời gian cho thuê;
- Tiện ích được ưu tiên và phục vụ cho Cư dân cư ngụ tại TÒA NHÀ FPT PLAZA. Trường hợp Khách đến thăm/Khách mời của Quý Cư dân có nhu cầu sử dụng sẽ phải tuân thủ theo quy định của Ban Quản Lý tại từng thời điểm và trả phí sử dụng (nếu

- có). Ban Quản Lý có quyền từ chối cho việc sử dụng các tiện ích khi mật độ sử dụng vượt quá mật độ/công suất cho phép của từng tiện ích;
- Việc đăng ký sử dụng tiện ích & được bố trí sử dụng sẽ theo thứ tự ưu tiên sau:
 - Chủ hộ cư trú tại tòa nhà sẽ được ưu tiên sử dụng các tiện ích;
 - Người đăng ký trước sẽ được ưu tiên sử dụng trước;
 - Trong trường hợp lượt đăng ký vượt quá mật độ/ công suất cho phép, vui lòng sử dụng các tiện ích trong khoảng thời gian phù hợp để những người có nhu cầu có thể cùng sử dụng

1. Khu vực công cộng

Cư dân khi sử dụng các khu vực công cộng của tòa nhà có trách nhiệm tuân thủ theo các quy định sau:

- Khi có nhu cầu, hoạt động cần sử dụng các khu vực công cộng của NCC (P. SHCĐ, tiền sảnh), cư dân phải đăng ký và được sự đồng ý của BQL.
- Tuân thủ các nội quy, quy định của từng khu vực;
- Thực hiện tốt nếp sống văn minh, văn hóa nơi công cộng. Ăn mặc trang phục phù hợp, đúng theo thuần phong mỹ tục của Việt Nam.
- Không nằm, ngủ, ăn uống tại các khu vực công cộng (trừ P.SHCĐ với sự đồng ý của BQL).
- Không sử dụng ma túy, chơi cờ bạc dưới mọi hình thức, tụ tập trái quy định của Pháp luật, hoặc có bất kỳ hành vi trái Pháp luật tại khu vực công cộng.
- Không tự ý coi nói, chiếm dụng các phần diện tích thuộc khu vực công cộng vào mục đích riêng.
- Giữ gìn vệ sinh chung; giấy, rác, túi ni long.... Phải được bỏ đúng nơi quy định; thu dọn vệ sinh sạch sẽ sau khi sử dụng; không được tiểu tiện hoặc có các hành vi gây mất vệ sinh, ô nhiễm môi trường tại khu vực công cộng;
- Không được tắm giặt tại khu vực công cộng; không sử dụng vòi nước, nước tưới cây... tại khu vực công cộng khi chưa được sự đồng ý của BQL.
- Không tổ chức, tiến hành các hoạt động hội họp, tuyên truyền chính trị, các hoạt động mê tín dị đoan, các hoạt động gây mất an ninh trật tự hoặc vi phạm pháp luật tại nơi công cộng.

- Không được tổ chức hát karaoke, sử dụng các thiết bị âm thanh có cường độ/ công suất lớn tại khu vực công cộng gây ồn ào, mất an ninh trật tự, ảnh hưởng đến môi trường sống chung, trừ các trường hợp BQLTN/ CĐT/ BQT tổ chức các buổi lễ, hội họp phục vụ cộng đồng cư dân.
- Có trách nhiệm bảo vệ, giữ gìn tài sản, các công trình tiện ích, cảnh quan chung tại các khu vực công cộng...; không được tự ý di chuyển, sửa chữa, phá hoại, làm hư hỏng tài sản, các công trình tiện ích, trang thiết bị, cảnh quan. Mọi hành vi sử dụng sai chức năng, sai đối tượng sử dụng các thiết bị, tiện ích và hành vi gây hư hỏng, mất mát, tổn thất tài sản sẽ phải khắc phục, bồi thường, chịu tất cả các khoản phí sửa chữa và các khoản phạt theo Quy định của BQL.

2. Quy định sử dụng phòng Sinh hoạt cộng đồng (“P. SHCĐ”)

Nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho Quý Cư dân trong việc sử dụng các tiện ích trong Toà Nhà, BQL yêu cầu sự hợp tác chân thành của Quý cư dân trong việc tuân thủ những nội quy khi sử dụng P. SHCĐ như sau:

- Phòng cộng đồng mở cửa hằng ngày từ 08:00 - 21:00.
- Sử dụng P. SHCĐ theo đúng công năng, mục đích theo Quy định của Pháp luật về Nhà ở.
- P. SHCĐ có sức chứa cho 100 người nhưng sinh hoạt phải đảm bảo không ảnh hưởng đến Cư dân khác hoặc những hoạt động không phù hợp với pháp luật và thuần phong mỹ tục;
- Không được khạc nhổ hoặc gác chân lên ghế trong phòng cộng đồng;
- Không xịt keo tơ hồng, phun tuyết, ..., không đốt pháo bông trong phòng;
- Cấm tất cả các loại động vật, vật nuôi vào P. SHCĐ;
- Không tổ chức nấu nướng, ăn uống bên trong P. SHCĐ;
- Không đi xe đạp, chơi patin, bóng rổ, cầu lông trong P. SHCĐ.
- Có ý thức giữ gìn vệ sinh, tiết kiệm điện nước khi sử dụng P. SHCĐ;
- BQL có quyền ngưng cung cấp dịch vụ ngay lập tức nếu phát hiện vi phạm;
- Vui lòng luôn luôn mặc quần áo thích hợp khi sử dụng P. SHCĐ;
- Vui lòng không để bất cứ vật dụng tư trang hoặc vật dụng có giá trị nào mà không có người trông coi;

- BQL sẽ không chịu trách nhiệm cho bất cứ sự mất mát nào;
- Không được mang những thứ dễ cháy nổ, những chất độc hại hoặc những vũ khí có khả năng sát thương cao (dao, kéo, gậy gộc, ...) vào phòng;
- Không được tự ý đem ra ngoài các tài sản, trang thiết bị thuộc P. SHCĐ mà không có sự chấp thuận của BQL;
- BQL có quyền ngưng các dịch vụ tiện nghi tại mọi thời điểm cho mục đích thực hiện công tác làm sạch, kiểm tra, sửa chữa, bảo dưỡng hoặc tu bổ và sẽ có thông báo trước;
- Quý Cư dân hoàn toàn tự chịu trách nhiệm về việc sử dụng các trang thiết bị và tiện ích này. Mọi hư hỏng thiệt hại do người sử dụng gây ra, quý vị phải chịu hoàn toàn trách nhiệm cho mọi sửa chữa thay thế (nếu có);
- Người đăng ký sử dụng có trách nhiệm bồi thường những thiệt hại do bản thân hoặc người thân hoặc khách mời gây ra (nếu có);
- Toàn bộ trang thiết bị, bàn ghế, trang trí (nếu có và được duyệt mang vào) phải được mang ra khỏi P. SHCĐ ngay sau khi kết thúc hoặc trong vòng 24 giờ nếu không có lịch đặt phòng của ngày kế tiếp;
- Các trường hợp không thu phí: Hội nghị nhà chung cư, họp Tổ dân phố, họp cư dân, họp Chủ đầu tư, tổ chức các hoạt động vui chơi cho các bé thiếu nhi (Quốc tế Thiếu nhi 1/6, Tết trung thu) và các hoạt động khác của BQL.
- BQL có thể thêm các nội quy khác mà không cần phải thông báo trước khi cần thiết. Quý Cư dân cần hợp tác tuân theo các nội quy đã nêu.

3. Quy định sử dụng hồ bơi

Khu vực hồ bơi được bố trí tại khu vực nội khu tầng trệt của Tòa nhà, với 01 hồ có diện tích 170 m² dành cho người lớn và 02 hồ phụ.

Trong quá trình sử dụng dịch vụ tại hồ bơi, Quý Cư dân vui lòng chú ý và tuân thủ các quy định dưới đây khi sử dụng hồ bơi:

- Thời gian hoạt động của hồ bơi (Có thể được điều chỉnh theo nhu cầu cư dân và tình hình sử dụng thực tế);

- Hoạt động từ tháng Ba đến Chủ Nhật; sáng từ 5h30 – 9h00 và chiều từ 16h00 – 19h45.
- Hoạt động từ tháng Ba đến hết tháng Chín, tùy vào tình hình thực tế thời tiết và nhu cầu sử dụng (không quá 6 tháng/năm).
- Trẻ em dưới 8 tuổi hoặc dưới 120cm khi sử dụng hồ bơi phải có sự giám sát hoặc đi kèm người lớn.
- Vui lòng tắm tráng trước khi sử dụng hồ bơi;
- Khi sử dụng bể bơi, phải mặc trang phục phù hợp (quần áo bơi).
- Vui lòng giữ gìn an ninh và vệ sinh chung tại khu vực hồ bơi.
- Vui lòng hoàn trả các tài sản thuộc khu vực hồ bơi, các trang thiết bị cứu hộ về vị trí cũ sau khi sử dụng.
- Không mang theo tư trang, đồ dùng cá nhân, đồ có giá trị đến khu vực hồ bơi. Vui lòng cất giữ đồ cá nhân, đồ có giá trị tại các tủ Locker trong khu vực tắm tráng;
- Không chạy, nhảy, đùa giỡn tại thành hồ bơi, các lối lên, xuống hồ bơi. Không leo trèo qua các lan can tại khu vực hồ bơi.
- Không ăn quá no trước khi bơi.
- Không sử dụng rượu, bia, các chất kích thích, đồ uống có cồn trước khi bơi, hoặc mang vào khu vực hồ bơi để sử dụng. Không mang giày dép, hút thuốc lá trong khu vực hồ bơi.
- Không mang đồ ăn, tổ chức ăn uống tại khu vực hồ bơi.
- Không xả rác, khạc nhổ bừa bãi, không nói tục, chửi thề, nói bậy, không chọc ghẹo các cư dân khác khi sử dụng hồ bơi.
- Vật dụng bằng kính hoặc các đồ vật dễ vỡ, các đồ vật sắc nhọn không được phép sử dụng trong hồ bơi và các khu vực xung quanh hồ bơi;
- Nghiêm cấm không được nhào lộn xuống hồ, xô đẩy, chạy nhảy, đùa giỡn hoặc tạt nước trong khu vực hồ bơi;
- Người đi bơi phải đem theo khăn lau khô người trước khi vào khu vực sảnh thang máy/thang máy;
- Những người có bệnh ngoài da, bệnh đau mắt, bệnh động kinh vui lòng không sử dụng hồ bơi vì lợi ích chung;
- Phao cứu sinh chỉ sử dụng cho mục đích cứu hộ;

- Nên rời khỏi hồ bơi khi trời mưa hoặc khi có sấm sét;
- Các huấn luyện viên dạy bơi cho Cư dân phải có sự đồng ý trước bằng văn bản của Ban Quản Lý. Không dạy bơi vào vào các giờ cao điểm, khi có nhiều Cư dân khác sử dụng hồ bơi;
- Tiện ích hồ bơi chỉ dành riêng cho Cư dân Tòa nhà. Cư dân nếu có nhu cầu mời Khách phải đăng ký trước với Ban Quản Lý. Đồng thời Khách mời sẽ phải trả phí sử dụng theo quy định của Ban Quản Lý tại từng thời điểm. Tùy vào mật độ sử dụng, Ban Quản Lý có quyền từ chối không cho Khách vào sử dụng hồ bơi;
- Sau khi đã thông báo cho Cư dân, Ban Quản Lý có quyền đóng cửa hồ bơi tại mọi thời điểm cho mục đích thực hiện công tác vệ sinh, sửa chữa, bảo dưỡng hay bất cứ lý do thích hợp nào khác;
- Ban Quản Lý sẽ không chịu trách nhiệm đối với Cư dân hay Khách cho bất kỳ rủi ro, thương tật hoặc mất mát nào do việc sử dụng hồ bơi gây ra.

4. Quy định sử dụng hành lang

Đối với các khu vực hành lang giữa các căn hộ, hành lang bên trong tòa nhà là khu vực công cộng. Vì vậy, cần tuân thủ theo các quy định dành cho khu vực công cộng nói chung và khu vực hành lang nói riêng.

- Không để rác thải tại bất kỳ khu vực nào thuộc hành lang chung cư, trước cửa phòng rác tầng, hoặc bỏ bên ngoài thùng rác; không để các đồ vật cá nhân, đồ cũ, hư hỏng tại khu vực hành lang.
- Không sử dụng hành lang làm nơi tổ chức ăn uống, tụ tập.
- Không mở cửa hành lang khu đun nấu, sơn, thực hiện trang trí nội thất hoặc có bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến môi trường chung.
- Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi lấn chiếm, vi phạm đến tài sản chung, diện tích chung của khu vực hành lang.
- Không chiếm dụng, sử dụng hành lang vào mục đích riêng; không viết, vẽ bậy, làm bẩn tường hành lang; không chơi thể thao, đi xe đạp, trượt patin tại khu vực hành lang.
- Không tự ý điều chỉnh, tác động tới các thiết bị gắn tường, các tủ kỹ thuật, trần, tường hành lang như họng nước chữa cháy, bình cứu hỏa, hộp nút báo cháy, đầu báo

khói, đầu chữa cháy tự động, đèn chiếu sáng, đèn hướng dẫn thoát hiểm, loa, camera, các biển báo.

5. Quy định sử dụng thang máy

- Nghiêm túc tuân thủ theo các quy định, hướng dẫn sử dụng thang máy, hướng dẫn trong trường hợp có sự cố xảy ra trong quá trình sử dụng thang máy.
- Không sử dụng thang máy trong trường hợp xảy ra hỏa hoạn, động đất.
- Trẻ em dưới 10 tuổi khi sử dụng thang máy phải có người lớn đi cùng.
- Không dung vật hay tay để giữ cửa, chặn cửa thang máy.
- Không sử dụng chuông báo khẩn cấp trong trường hợp thang máy đang hoạt động bình thường.
- Không sử dụng thang khách để vận chuyển hàng hóa, vật cồng kềnh. Tuyệt đối không sử dụng thang máy để vận chuyển các chất nguy hiểm, chất dễ gây cháy nổ.
- Không sử dụng thang máy để vận chuyển thú cưng.
- Không hút thuốc, ăn uống, vứt rác, khạc nhổ, làm rơi bẩn, để đồ vật bên trong thang máy và tại sảnh thang máy.
- Không viết vẽ bậy lên thang và cửa thang. Không sử dụng vật nhọn để cào làm xước thang và cửa thang.
- Không tựa vào cửa thang, bảng điều khiển thang, không chạy, nhảy bên trong thang để phòng ngừa việc có thể gây báo lỗi và treo thang.
- Khi ấn nút điều khiển phải nhẹ nhàng, không tự ý tháo gỡ hoặc có hành động làm hư hỏng, không dùng bất kỳ vật gì khác ngoài ngón tay để nhấn nút gọi thang.
- Thang cứu hỏa chỉ được sử dụng cho mục đích chữa cháy, cứu nạn và nhân viên của BQL đi làm nhiệm vụ. Cư dân không được sử dụng thang cứu hỏa để đi lại.
- Khi vận chuyển đồ đạc, hàng hóa, cư dân phải thực hiện đăng ký với BQL và chỉ được sử dụng thang theo hướng dẫn của bảo vệ để vận chuyển hàng hóa, và phải tuân thủ các quy định về vấn đề sử dụng thang vận chuyển.
- Cần sắp xếp hàng hóa cẩn thận, gọn gàng, tránh làm va chạm vào thang máy và các cửa thang. Phải tuân thủ tải trọng thang cho phép.
- Trong trường hợp thang máy có sự cố, cần bình tĩnh và thực hiện các thao tác kêu cứu, và tuân theo hướng dẫn của nhân viên an ninh/ kỹ thuật.

- Trong trường hợp thang bị hỏng, trầy xước do việc sử dụng không đúng quy định, cư dân/khách viếng thăm/người sử dụng chịu hoàn toàn trách nhiệm sửa chữa, bồi thường theo giá trị thị trường tại cùng thời điểm.
- Khi thang máy bị sự cố như mất điện, kẹt thang... không được tự ý dùng tay hay bất kỳ vật gì để mở cửa thang, phải bình tĩnh gọi cho số điện thoại 0931 866 630 và phối hợp với đội cứu hộ đến khi ra ngoài an toàn.

6. Quy định bãi xe

Được bố trí tại tầng hầm của Tòa nhà, Quý Cư dân vui lòng chú ý và tuân thủ các quy định dưới đây khi sử dụng bãi xe:

- Tất cả cư dân muốn đậu xe ở tầng hầm phải tiến hành thủ tục đăng ký đậu xe với BQLTN. Thực hiện việc điền đơn đăng ký và đính kèm những giấy tờ dưới đây khi nộp hồ sơ: a) bản sao CMND hoặc hộ chiếu có hiệu lực; b) bản sao giấy đăng ký xe có hiệu lực, c) hợp đồng cho thuê căn hộ (đối với trường hợp người đăng ký đậu xe là khách thuê căn hộ).
- Chỉ cấp thẻ xe và dịch vụ giữ xe cho cư dân sinh sống tại Tòa nhà (theo danh sách đăng ký cư dân hoặc có hợp đồng cho thuê căn hộ). Đối với các trường hợp không phải cư dân hoặc người sử dụng căn hộ, BQLTN có quyền từ chối cung cấp dịch vụ giữ xe tháng. Khách hàng/ khách viếng thăm chỉ được sử dụng dịch vụ giữ xe vãng lai. Các trường hợp xe vãng lai sẽ không được thực hiện đậu xe qua đêm. Các trường hợp vi phạm, BQLTN có quyền thực hiện các chế tài; trừ các trường hợp quy định tại Điều 6 mục này.
- BQLTN/ bộ phận an ninh chỉ chấp nhận các xe có thẻ xe hợp lệ (thẻ xe tháng/ thẻ xe vãng lai) do BQLTN/ bộ phận an ninh cấp và còn thời hạn hoạt động.
- Trường hợp muốn ngưng sử dụng thẻ xe, vui lòng thực hiện đăng ký hủy dịch vụ giữ xe tại văn phòng BQLTN trước 03 ngày. Trong trường hợp muốn thay đổi thông tin xe giữ, vui lòng đăng ký thay đổi thông tin giữ xe tại BQLTN ít nhất 48 giờ (thời gian áp dụng theo giờ hành chính).
- Đối với các trường hợp bị mất thẻ xe, hoặc thẻ xe hư hỏng, vui lòng thông báo đến BQLTN ngay khi phát hiện để xử lý & cấp lại thẻ mới. Phí cấp thẻ mới là 100,000 đồng/ thẻ.

- Tất cả mọi người sử dụng bãi xe phải nghiêm túc thực hiện đúng quy định dành cho bãi xe. BQLTN có quyền xử lý các vi phạm theo quy định này.
- Trường hợp các người sử dụng căn hộ muốn đăng ký giữ xe cho khách đến thăm qua đêm thì phải đăng ký trước với BQLTN và sẽ được chấp thuận tùy thuộc vào tình hình thực tế số lượng chỗ trống trong bãi xe mà BQLTN sắp xếp cho phù hợp hoặc có quyền từ chối cho khách đậu xe qua đêm trong trường hợp bãi xe hết chỗ.
- BQLTN/ bộ phận bảo vệ có quyền từ chối cho vào bãi đậu xe đối với các trường hợp xe (a) có thể xe không hợp lệ, (b) bị rò rỉ nguyên liệu, chảy xăng, hư hỏng nặng, các trường hợp xe được đánh giá có nguy cơ rủi ro, không bảo đảm an toàn cháy nổ, (c) bị mờ/ cong/ không có biển số; (d)thải nhiều khói (e)người điều khiển phương tiện có dấu hiệu không làm chủ được hành vi bản thân (say xỉn, sử dụng các chất kích thích....) trước khi vào bãi (f) các xe không tuân thủ theo quy định của tòa nhà và/ hoặc các hướng dẫn của bộ phận an ninh/ BQLTN. BQLTN có quyền cưỡng chế đưa các xe vi phạm nêu trên ra khỏi khu vực bãi xe mà không cần thông báo cho chủ phương tiện, người sử dụng căn hộ, và không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào về việc di dời và bố trí. Tất cả chi phí liên quan đến việc di dời xe vi phạm sẽ do chủ sở hữu của phương tiện thanh toán.
- Nếu chủ sở hữu/tài xế vi phạm các quy định của bãi xe, BQLTN sẽ lập biên bản vi phạm. Trong trường hợp, biên bản vi phạm được lập đến lần thứ ba, thì chủ sở hữu/ tài xế sẽ bị mất quyền đậu xe cho phương tiện đã vi phạm.
- Người sử dụng bãi đậu xe phát hiện bất kỳ mất mát hay hư hỏng của xe hoặc bất kỳ rủi ro nào khác tại bãi xe thì cần giữ nguyên hiện trường, không di dời, và thông báo ngay cho nhân viên bảo vệ hoặc BQLTN để xử lý. Các trường hợp mất mát, hư hỏng của phương tiện nhưng bị dịch chuyển, xử lý trước khi thông báo BQLTN, BQLTN có quyền không nhận trách nhiệm & xử lý, bồi thường.
- Các người điều khiển phương tiện phải bảo đảm thực hiện đầy đủ các quy định sau:
 - Người điều khiển phải tháo kính/ khẩu trang khi nhận/ hoàn trả thẻ xe/ quẹt thẻ ra/ vào bãi xe theo yêu cầu của nhân viên an ninh điều phối.
 - Nghiêm cấm hút thuốc tại bãi xe tầng hầm của tòa nhà.
 - Nghiêm cấm các trường hợp đốt lửa, đốt giấy, sử dụng nhiệt tại bãi xe (Tầng hầm và ngoài trời). Các trường hợp cần thi công (nhà thầu) phải có sự chấp thuận của

BQLTN và bảo đảm các biện pháp an toàn PCCC (đầy đủ công cụ, thiết bị PCCC tại khu vực thi công).

- Việc điều khiển và đậu xe trong tòa nhà phải tuân theo hướng dẫn của Nhân viên hướng dẫn bãi xe và BQLTN. BQLTN/ bảo vệ tòa nhà có quyền mời các trường hợp xe vi phạm ra khỏi khu vực bãi đậu xe hoặc lập biên bản vi phạm đối với các vi phạm để xử lý.
- Xe phải đậu một cách trật tự trong khu vực đã kẻ ô. Xe chỉ được đậu tại khu vực đậu xe cho phép.
- Xe không được đậu tại các khu vực hạn chế, trước các lối thoát hiểm, các phòng chức năng, các lối vào/ ra tầng hầm, tòa nhà và không được đậu ngoài ô kẻ.
- Phải giảm tốc độ khi ra/ vào tòa nhà - tốc độ lái xe hạn chế được quy định trong tòa nhà là 5km/h, quan sát các biển báo và các mũi tên hướng dẫn khi điều khiển xe vào bãi đậu xe, đặc biệt là chú ý đến người đi bộ trong khu vực tầng hầm. Tuân thủ theo các hướng dẫn của bộ phận an ninh.
- Không được đi bộ lên/ xuống tại dốc lối vào/ ra bãi xe tầng hầm.
- Không dừng xe, đón/ trả người ngay tại dốc, đầu dốc lên/ xuống lối ra/ vào bãi xe.
- Ăn mặc lịch sự và phù hợp với nơi công cộng. Bảo đảm tác phong theo đúng thuần phong mỹ tục tại khu vực bãi xe.
- Không tụ tập, cò bạc, sử dụng chất kích thích, đồ uống có cồn, nấu nướng, đốt lửa, cúng bái, ăn uống trong các phạm vi thuộc bãi xe (tầng hầm và ngoài trời).
- Không bấm kèn trong bãi đậu xe trừ trường hợp hết sức cần thiết.
- Không được phép xả rác, phóng uế, gây ồn ào ở bãi đậu xe và không được rửa xe ở tầng hầm; điều chỉnh âm lượng nhạc/ đài phát trong xe nhỏ khi đậu xe trong bãi.
- Không được ngủ qua đêm ở bãi đậu xe.
- Phải tắt máy xe khi xe đậu trong tầng hầm.
- Chủ xe/Tài xế/Người điều khiển phương tiện phải chịu trách nhiệm về hành vi bất cẩn hoặc chệnh mảng của mình gây thiệt hại đến các phương tiện/ xe khác hoặc gây ảnh hưởng đến tòa nhà.

- Nghiêm cấm việc sửa chữa xe ở bãi xe trừ những trường hợp đặc biệt cần được xem xét và phê duyệt của BQLTN.
- Nhằm mục đích thoát hiểm khi xảy ra tình trạng hỏa hoạn, tất cả Chủ xe phải quay đuôi xe ô tô vào phía trong khi đậu xe vào bãi để có thể nhanh chóng, dễ dàng điều khiển xe khi xảy ra trường hợp khẩn cấp.
- Khách đậu xe tự giữ nón bảo hiểm và tư trang, tài sản. Xe ô tô đậu trong bãi phải khóa các cửa xe, các cửa kiếng xe phải được đóng kín trước khi chủ phương tiện rời xe. BQLTN không chịu bất kỳ trường hợp mất mát tài sản cá nhân, tư trang, mũ bảo hiểm nào xảy ra tại bãi xe.
- Người lái xe gắn máy không được khóa cổ xe trong bãi đậu xe khi đậu xe trong bãi.
- Không sử dụng bãi xe như nơi cất giữ đồ cá nhân, tài sản hay bất cứ vật dụng nào hoặc sử dụng diện tích bãi xe cho mục đích cá nhân.
- Xe tải/ xe chở hàng hóa không được phép đậu trong khu vực bãi xe. Bãi xe chỉ tiếp nhận các xe tải, xe giao nhận hàng hóa hoặc viếng thăm tòa nhà có mục đích công việc chính đáng theo khung giờ được BQLTN hướng dẫn và phải được sự phê duyệt. Người sử dụng căn hộ có nhu cầu đưa xe tải/ xe chở hàng hóa vào tòa nhà phải thực hiện đăng ký trước tại BQLTN ít nhất 24 tiếng để được hỗ trợ, hướng dẫn và phê duyệt.

7. Quy định về sử dụng camera an ninh

Tòa nhà FPT PLAZA được bố trí hệ thống camera tại các khu vực chung, khu vực công cộng nhằm mục đích kiểm tra, kiểm soát tình hình an ninh tại tòa nhà, kịp thời phát hiện những rủi ro, bất thường, sự vụ xảy ra để có các Phương án/ xử lý kịp thời, nhằm bảo đảm an toàn của cư dân.

- Camera an ninh chỉ được sử dụng để ghi các hình ảnh phục vụ công tác an ninh tại các khu vực công cộng của NCC với mục đích bảo đảm an toàn an ninh cũng như giám sát các hoạt động trong NCC. BQL có trách nhiệm quản lý, sử dụng hệ thống camera đúng mục đích.
- Vì lý do bảo mật thông tin và an ninh, bộ phận an ninh có quyền từ chối không cho người không phận sự vào phòng quản lý camera.

- BQL có trách nhiệm cung cấp hình ảnh, video khi được các cơ quan chức năng có thẩm quyền yêu cầu.
- Trường hợp liên quan trực tiếp đến an ninh, an toàn, tài sản, tính mạng và sức khỏe của cư dân thì cư dân có quyền yêu cầu được xem camera liên quan đến sự việc (với sự phê duyệt của BQL). Trong trường hợp sự việc nghiêm trọng và khẩn cấp, nhằm ngăn chặn, bắt quả tang vi phạm, bắt giữ người vi phạm thì cư dân có thể thông báo trực tiếp hoặc qua điện thoại cho BQL hoặc bảo vệ, khi đó bộ phận an ninh có trách nhiệm kiểm tra ngay camera và xử lý kịp thời.
- Nhân viên giám sát camera có trách nhiệm thông báo ngay lập tức đến nhân viên an ninh, BQL về các trường hợp phát hiện các vấn đề bất thường, các vấn đề nghi vấn, các sự cố trong phạm vi NCC để có các biện pháp xử lý kịp lúc.
- BQL có trách nhiệm báo cáo CĐT về các trường hợp/ yêu cầu trích xuất camera của cư dân, đơn vị chức năng có thẩm quyền.
- Nhằm bảo đảm về bảo mật thông tin, các cá nhân được xem trích xuất camera không được chụp hình, quay phim, sao chép các nội dung tại camera trong quá trình trích xuất.
- BQL có trách nhiệm quản lý, vận hành, bảo trì, bảo dưỡng và sửa chữa đúng khuyến cáo của nhà sản xuất, đơn vị lắp đặt, đảm bảo hệ thống Camera luôn hoạt động đúng công năng, đúng thiết kế.

V. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI SỬ DỤNG CĂN HỘ

1. Đăng ký tạm trú, lưu trú

- Cư dân cần thực hiện đăng ký tạm trú, lưu trú trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chuyển về sinh sống tại Tòa nhà. Mọi trường hợp Cư dân không tuân thủ quy định này thì Cư dân phải chịu trách nhiệm theo quy định pháp luật.
- Ban Quản Lý sẽ hỗ trợ hướng dẫn cho Quý Cư dân các thủ tục và hồ sơ đăng ký tạm trú, lưu trú;
- Cư dân phải gửi văn bản thông báo đến Ban Quản Lý trước 07 ngày làm việc trong trường hợp có sự thay đổi về Người cư trú/Khách thuê.

2. Khách đến thăm

- Cư dân bảo đảm nhắc nhở, cam kết khách viếng thăm của mình thực hiện và tuân thủ theo nội quy NCC. Cư dân phải chịu hoàn toàn trách nhiệm và bồi thường các hư hỏng, thiệt hại và các khoản phạt đối với các vi phạm/hư hại gây nên bởi các hành vi vi phạm nội quy NCC của khách viếng thăm.
- Cư dân không được cho người ngoài căn hộ, khách viếng thăm mượn/ sử dụng các thẻ ra vào căn hộ, bãi xe. Không mở cửa cho người mình không quen biết.
- Khách thuê khi cải tạo, sửa chữa căn hộ trước khi làm thủ tục với BQL thì phải được xác nhận đồng ý nội dung cần thực hiện của chủ sở hữu, và phải hoàn trả lại nguyên trạng khi hết hợp đồng/ không có nhu cầu sử dụng (nếu chủ sở hữu yêu cầu).
- Vì vấn đề an ninh, Khách đến thăm căn hộ vui lòng liên hệ với nhân viên An ninh hoặc nhân viên lễ tân để được hỗ trợ.
- Ban Quản Lý có quyền từ chối không cho bất kỳ Khách nào ra vào khu vực Tòa nhà khi có nghi vấn rủi ro an ninh hoặc hành vi vi phạm Nội quy Tòa nhà.

Lưu ý:

Nhằm đảm bảo an toàn an ninh và trật tự chung tại Tòa nhà, các nhân viên giao hàng hóa (thực phẩm, vật phẩm và đồ dùng cá nhân) không được đến trực tiếp căn hộ để giao hàng. Trường hợp giao hàng hóa là đồ nội thất, thiết bị (các hàng hóa cần phải lắp ráp/lắp đặt, nặng/cồng kềnh), Quý Cư dân và nhân viên giao hàng cần đăng ký với Ban Quản Lý hoặc đội Bảo vệ và trực tiếp dẫn nhân viên giao hàng lên căn hộ (sử dụng thang tải để vận chuyển hàng hóa lên xuống căn hộ).

3. Căn hộ cho thuê hoặc chuyển nhượng

- Người sử dụng căn hộ phải có sự đồng ý của chủ hộ, thể hiện bằng văn bản, giấy ủy quyền hoặc hợp đồng cho thuê căn hộ khi sử dụng căn hộ tại NCC
- Chủ sở hữu cần thông báo cho Ban Quản Lý khi căn hộ được cho thuê hoặc chuyển nhượng cho Chủ sở hữu mới;
- Chủ sở hữu có trách nhiệm thông tin đầy đủ đến người thuê về các quy định tại Tòa nhà để đảm bảo người thuê nắm bắt và tuân thủ các quy định. Ngoài ra, Chủ sở hữu

cần thực hiện thông báo đến Ban Quản Lý về thông tin của người thuê, thời hạn thuê...và các quyền lợi, nghĩa vụ chuyển giao cho người thuê (nếu có);

- Chủ sở hữu chuyển nhượng có trách nhiệm thông tin đầy đủ đến Chủ sở hữu mới về các quy định tại Tòa nhà, chuyển giao “Sổ tay Hướng dẫn Cư dân”. Ngoài ra, Chủ sở hữu chuyển nhượng cần thực hiện thông báo đến Ban Quản Lý về việc chuyển nhượng, thông tin của Chủ sở hữu mới, thực hiện đăng ký hủy sử dụng tiện ích: đậu xe, hồ bơi... và hoàn tất nghĩa vụ thanh toán các khoản phí liên quan.

4. Thủ tục chuyển đến, dọn đi

- Cư dân dọn vào hay dọn đi phải nộp đơn cho Ban Quản Lý trước 24 giờ.
- Khi được phê duyệt, Cư dân sẽ phải bảo đảm việc dọn nhà được tuân thủ nghiêm túc và chỉ diễn ra trong thời gian như sau:

Ngày	Giờ
Thứ Hai đến thứ Bảy:	09h00 – 11h30 và từ 13h30 – 16h30
Chủ nhật, ngày Lễ, các trường hợp đặc biệt vui lòng liên hệ BQL để được hướng dẫn và hỗ trợ.	

- Để đảm bảo quyền lợi cho Quý Cư dân, các tài sản/vật dụng/nội thất khi chuyển ra khỏi Tòa nhà phải được đăng ký với Ban Quản Lý và Chủ sở hữu căn hộ hoặc người được ủy quyền hợp pháp cần xác nhận cho các tài sản, vật dụng, nội thất được mang ra.
- Nhà thầu/Công nhân vận chuyển phải đeo thẻ ra vào do bộ phận Bảo vệ cấp và phải bồi thường nếu làm mất thẻ với chi phí 50.000VNĐ/thẻ.
- Cư dân có trách nhiệm bảo vệ thang máy và các khu vực công cộng nằm trong lộ trình chuyển đồ đạc.
- Khi vận chuyển đồ đạc hàng hoá ra vào Tòa nhà, Chủ hộ phải tuân theo sự hướng dẫn của nhân viên Ban Quản Lý, tiến hành những biện pháp che chắn cần thiết và thực hiện trách nhiệm giám sát trong suốt quá trình vận chuyển hàng hóa để không làm hư hỏng, trầy xước nền nhà, tường, trần, thang máy, thang bộ hoặc các thiết bị khác của Tòa nhà.

- Hạn chế tối đa việc gây ảnh hưởng đến các Cư dân khác.
- Cư dân sẽ phải chịu trách nhiệm cho tư cách và hành vi của tất cả những người dọn nhà cho mình khi những người này đang ở trong Tòa nhà.
- Bất kỳ nhân viên nào bị phát hiện cư xử không đúng mực hay không tuân thủ với các quy định Chung Cư sẽ được yêu cầu rời khỏi Tòa nhà ngay lập tức.
- Chiều cao xe tối đa được phép vào bãi đậu xe là 2.1m, Cư dân cần thông báo với công ty vận chuyển để họ sắp xếp phương tiện vận chuyển hợp lý. Chủ hộ cần liên hệ Ban Quản Lý để được hướng dẫn chỗ đậu xe tải để xếp dỡ hàng và cách sử dụng thang máy để vận chuyển hàng.
- Công ty vận chuyển phải giữ vệ sinh chung cho khu vực công cộng. Tất cả rác thải và các vật liệu đóng gói phải được dọn khỏi khu vực Tòa nhà vào cuối ngày và sau khi công việc hoàn tất.
- Sau khi hoàn tất việc dọn nhà, Cư dân sẽ phải thông báo cho Ban Quản Lý biết để thực hiện việc kiểm tra khu vực công cộng và lộ trình vận chuyển trong Tòa nhà mà người chuyển nhà đã mô tả trong đơn đăng ký.
- Trong trường hợp có bất kỳ sự hư hại nào gây ra cho khu vực công cộng hay các đồ thừa, rác thải được tìm thấy ở khu vực công cộng từ các hoạt động dọn nhà, Ban Quản Lý có quyền yêu cầu bồi thường cho những hư hại và/hoặc dọn đi những đồ thừa, rác thải và chi phí này Chủ căn hộ sẽ chịu trách nhiệm.

5. Rác thải

- Rác thải phải được cho vào túi nylon và buộc lại trước khi bỏ vào thùng rác đặt trong phòng rác tại các tầng.
- Không được bỏ các đồ vật nóng, dễ gây cháy nổ như tàn thuốc lá, hộp quẹt gas, bình gas, v.v...hoặc nước, chất lỏng vào thùng rác hay phòng chứa rác.
- Quý Cư dân không được bỏ những đồ cồng kềnh như đồ đạc cũ, xà bần vào phòng rác hay bất kỳ khu vực công cộng nào. Khi có nhu cầu, vui lòng liên hệ với Ban Quản Lý để được hỗ trợ vận chuyển ra ngoài. Cư dân có thể phải thanh toán chi phí cho việc vận chuyển các loại rác thải cồng kềnh này.
- Rác sinh hoạt trong căn hộ sẽ được Cư dân bỏ vào thùng rác tại phòng rác ở mỗi tầng, sau đó sẽ được Ban Quản Lý chuyển đến phòng rác trung tâm. Một công ty

chuyên vận chuyển rác và chất thải được chỉ định để dọn rác khỏi phòng rác trung tâm của Tòa nhà mỗi ngày 01 lần (lịch trình có thể thay đổi).

- Nghiêm cấm việc bỏ tàn thuốc đang cháy, rác còn đang cháy hay cháy âm ỉ vào thùng rác.
- Nhằm mục đích tái chế, vui lòng phân loại rác vào túi riêng biệt đối với các sản phẩm nhựa, giấy, thủy tinh, kim loại, vỏ đồ hộp bằng nhôm.
- Nhằm đảm bảo an toàn và vệ sinh môi trường chung, Quý Cư dân vui lòng:
 - o Tuân thủ nội quy bỏ rác & sử dụng phòng rác tại mỗi tầng.
 - o Thực hiện phân loại rác theo hướng dẫn của BQL (Lưu ý: không để rác sinh hoạt chung với rác thải nguy hại).

6. Quy định về việc công khai thông tin NCC

- BQL 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 NCC;
- CĐT, BQL, BQT không công khai, tiết lộ bất kỳ thông tin riêng nào của Chủ Sở Hữu, người sử dụng căn hộ đến người khác mà không có sự đồng ý của chủ sở hữu hoặc người sử dụng căn hộ.

VI. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI SỬA CHỮA, TRANG TRÍ NỘI THẤT

1. Quy định về sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm bên trong căn hộ

Cư dân sẽ phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về trang trí nội thất tại căn hộ được cung cấp bởi Ban Quản Lý để giảm thiểu sự rủi ro cũng như ảnh hưởng đến quá trình sinh sống trong Tòa nhà về sau. Các quy định về trang trí nội thất được phổ biến kỹ cho Cư dân và Nhà thầu khi Cư dân chuẩn bị thực hiện việc trang trí nội thất. Những vấn đề sau cần được đặc biệt lưu ý:

- 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 những hư hỏng nhỏ (bóng đèn, vòi nước, sơn tường,) nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung, ảnh hưởng đến kết cấu theo Luật Xây dựng và Luật nhà ở và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác. Trong các trường hợp sửa chữa bắt buộc phải đăng ký với BQLTN và tuân thủ theo thiết kế đã được BQLTN phê duyệt.

- 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 nhà chung cư, nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho BQLTN, BQT 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.
- Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho BQL và chỉ được thực hiện trong thời gian quy định theo hướng dẫn của BQLTN để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của NCC.
- Trong trường hợp người sử dụng căn hộ không phải là chủ sở hữu căn hộ thì không được tự thực hiện sửa chữa phần sở hữu riêng, trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của chủ sở hữu căn hộ. Nếu chủ sở hữu căn hộ uỷ quyền cho người sử dụng căn hộ hay đơn vị thi công sửa chữa thì chủ sở hữu căn hộ vẫn phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trong trường hợp xảy ra sự cố, tai nạn, chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ các thiệt hại, hư hỏng liên quan đến công tác sửa chữa.
- Việc thực hiện thi công sửa chữa, hoàn thiện nội thất căn hộ, vận chuyển các thiết bị, đồ dùng, tài sản trong NCC hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho BQL, và chỉ được thực hiện theo quy định của BQL để không làm ảnh hưởng đến hoạt động của NCC.
- Việc thực hiện các sửa chữa, bảo dưỡng, lắp đặt thiết bị phải tuân thủ theo các quy định sau
 - Nếu có nhu cầu, chủ sở hữu chỉ được thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt theo đúng phạm vi, thiết kế, yêu cầu kỹ thuật . . .được phê duyệt chấp thuận (bằng văn bản) của BQL (trừ các sửa chữa nhỏ như thay bóng đèn, vòi nước, bồn rửa chén, máy hút mùi, v.v...).
 - Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (khi được chủ sở hữu cho phép) thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt trong phần sở hữu riêng phải bảo đảm an toàn cho người và tài sản, giữ gìn vệ sinh chung. Nếu làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của chủ sở hữu khác, thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư liên

quan có trách nhiệm khôi phục lại nguyên trạng hoặc phải bồi thường 100% chi phí khắc phục hậu quả do lỗi của mình (hay thợ của mình) gây ra.

- Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải báo cho BQL biết trước ít nhất 03 (ba) ngày về nội dung và tiến độ của việc bảo dưỡng, sửa chữa diện tích riêng của mình. Nếu việc bảo dưỡng, sửa chữa làm ảnh hưởng đến phần diện tích sở hữu riêng lân cận thì phải bố trí thời gian thích hợp và thông báo cho chủ sở hữu lân cận biết về lịch trình, thời gian thực hiện công việc. Trong trường hợp thuê người khác thực hiện, phải thông báo cho BQL thông tin đơn vị và cá nhân được thuê thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa.
- Trước khi tiến hành bảo dưỡng, sửa chữa phần sở hữu riêng, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng cho BQL một khoản ký quỹ bảo đảm dùng để thanh toán chi phí cho việc khắc phục hư hại hoặc nhiễm bẩn (nếu có) xảy ra cho các công trình tiện ích chung, tài sản của các chủ sở hữu khác;
- Để hạn chế bớt sự ảnh hưởng đối với các chủ sở hữu phần diện tích riêng khác trong nhà chung cư, công tác thi công chỉ được thực hiện trong đúng thời gian quy định nhằm tránh gây ảnh hưởng đến các căn hộ chung quanh.
- Khi chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư hoàn tất việc bảo dưỡng, sửa chữa phần diện tích riêng, nếu không phải trừ các khoản đã nêu ở phần trên hoặc các khoản phạt (nếu có), BQL sẽ hoàn trả khoản ký quỹ **không tính lãi** cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đã ký quỹ đó.
- Nếu có xảy ra thiệt hại đối với NCC do việc thi công của chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ, thì chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ đó phải sửa chữa hoặc phục hồi hoàn chỉnh như ban đầu trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày BQL yêu cầu. Nếu không, BQL sẽ tự tiến hành sửa chữa và phục hồi, toàn bộ chi phí do chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ gây ra thiệt hại phải chịu. Chi phí này sẽ được trích từ khoản ký quỹ, nếu vượt quá khoản ký quỹ thì chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ đó có nghĩa vụ trả bù cho đủ, trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày.
- Trong quá trình bảo dưỡng, sửa chữa hư hỏng, lắp đặt trang thiết bị, BQL có quyền vào phần sở hữu riêng có hoạt động bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt để theo dõi, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa, nhằm đảm bảo an toàn chung cho NCC,

các công trình tiện ích chung và các căn hộ khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh.

- Các loại vật liệu xây dựng phải để đúng nơi quy định, phế liệu phải được dọn dẹp sạch sẽ sau mỗi ngày làm việc. Không bỏ rác xây dựng vào trong đường ống dẫn nước thải, hoặc khu vực chứa rác sinh hoạt, mà phải đưa đến nơi tập kết đúng quy định của thành phố. Phải che chắn khu vực sửa chữa để ngăn bụi và các mảnh vụn...
- Việc bảo dưỡng, sửa chữa căn hộ còn phải đảm bảo sự hài hòa đồng bộ của toàn bộ NCC. Chủ sở hữu, người sử dụng NCC không tự ý sửa chữa làm thay đổi thiết kế ban đầu, ảnh hưởng đến tuổi thọ của NCC và gây khó khăn cho việc hoàn công, cấp chủ quyền căn hộ cho chủ sở hữu NCC.
- Khi kết thúc việc sửa chữa, cải tạo phần sở hữu riêng, chủ hộ, người đại diện thực hiện phải thông báo cho BQL nghiệm thu theo nội dung đăng ký và phê duyệt của BQL, để làm căn cứ thực hiện sau này.
- Nghiêm túc thực hiện theo các hướng dẫn của BQLTN đối với các hoạt động trang trí nội thất, sửa chữa căn hộ.

2. Quy định đối với nhà thầu, công nhân

- Quy định đối với nhà thầu:

- Phải bảo đảm có bảo hiểm đầy đủ để có khả năng chi trả cho trách nhiệm công cộng trước khi bắt đầu thi công tại các địa điểm trong tòa nhà.
- Đăng ký nhu cầu sử dụng điện, nước với BQL tòa nhà nếu có nhu cầu sử dụng trong quá trình thi công.
- Đăng ký danh sách công nhân trực thuộc nhà thầu/ thầu phụ quản lý về BQL tòa nhà nhằm bảo đảm an ninh trật tự và quản lý ra vào hằng ngày.
- Nghiêm chỉnh chấp hành các hướng dẫn, các khu vực được cho phép bởi BQL trong suốt quá trình thi công: lối di chuyển thiết bị, vật dụng, thu dọn rác thải, xả bần.
- Luôn bảo đảm việc giữ gìn vệ sinh chung trong tòa nhà và những khu vực lân cận với khu vực đang thi công. Không tác động hoặc làm hư hỏng các thiết bị trong

tòa nhà, không làm dơ tường, sàn, trần. Không được thay đổi các kết cấu trong tòa nhà.

- Nghiêm chỉnh tuân thủ theo bản vẽ và hồ sơ thi công đã được phê duyệt và hoàn toàn chịu trách nhiệm trong trường hợp thực hiện thi công ngoài hồ sơ thi công mà không có sự phê duyệt của BQL.
- Đưa rác thải đến đúng địa điểm đã được chỉ định trước và giữ gìn khu vực thi công luôn sạch sẽ an toàn. Những rác thải cống kênh phải được thu dọn ra khỏi cao ốc mỗi ngày vào lúc kết thúc giờ làm việc.
- Phải đảm bảo rằng tất cả vật liệu dễ bắt lửa đều được đặt xa nơi thực hiện các công việc dễ cháy như hàn, ổ điện. Việc hàn chỉ được thực hiện trong đơn vị mặt bằng đã thuê. Trong trường hợp khẩn cấp hoặc tối cần thiết, nhà thầu phải thông báo cho BQL. Tất cả các công việc dễ cháy như hàn đều phải có sự chấp thuận và giám sát của BQL.
- Tuân thủ theo giờ thực hiện thi công được BQL duyệt.
- Công nhân, nhà thầu, nhà thầu phụ ra vào tòa nhà phải đeo thẻ do BQL/ bộ phận An Ninh phát.
- Phải tuân theo những chỉ dẫn sử dụng các tiện nghi trang bị như nhà vệ sinh, thang máy, bãi đậu xe để tránh gây phiền hà cho những người khác.
- Công nhân chỉ được ra vào tòa nhà theo lối đi do bộ phận an ninh hướng dẫn.
- Nghiêm túc thực hiện theo các nội quy về Phòng Chống Cháy Nổ trong tòa nhà.
- Hoàn toàn chịu trách nhiệm cho các thiệt hại, hư hỏng, mất mát xảy ra trong quá trình thực hiện thi công do lỗi của nhà thầu, công nhân nhà thầu.

- Quy định đối với công nhân

- Ăn uống, ngồi nằm, ngủ tại các khu vực công cộng trong tòa nhà.
- Tiến hành công việc bên ngoài khu vực đã được chỉ định.
- Gây phiền hà cho các khách thuê khác trong tòa nhà.
- Đánh bạc, sử dụng chất kích thích, chất gây nghiện trong phạm vi khu vực tòa nhà.
- Đánh nhau, gây sự, chửi thề, văng tục, đùa nghịch, hút thuốc, phóng uế, cời trần tại các khu vực công cộng.
- Phá hoại tài sản công cộng của tòa nhà.

- Mang thú nuôi, vật nuôi vào tòa nhà.
- Di chuyển các trang thiết bị cố định hoặc bán cố định của tòa nhà ra ngoài.
- Tùy vào nội dung vi phạm, sẽ áp dụng mức phạt hoặc dừng thi công, mời ra khỏi tòa nhà.
- Khi thi công phải đảm bảo công nhân, nhà thầu đều được đào tạo, phổ biến về an toàn lao động, đặc biệt thi công trên cao và mặt ngoài tòa nhà.
- Trước khi thi công phải lập, làm kế hoạch và biện pháp thi công và tuân thủ mọi hướng dẫn, phê duyệt của BQL, đơn vị chủ quản.

3. Quy định sửa chữa, thi công nội thất

- Quy định về thời gian thi công
 - Từ thứ Hai đến thứ Sáu: sáng từ 7:30 – 11:30, chiều từ 13:30 – 17:30.
 - Trong thời gian thi công và tùy vào tình hình thực tế của Tòa nhà, BQL có thể cho phép thi công ngoài giờ nêu trên. Nếu có nhu cầu thi công ngoài giờ, Nhà thầu thi công điền vào đơn đề nghị cấp phép làm việc ngoài giờ và nộp lại cho BQL trước ít nhất 4 tiếng kể từ thời điểm cần thi công ngoài giờ.
 - Thứ Bảy: Chỉ được phép thi công vào buổi sáng từ: 9h00 – 12h00 và không được phép thi công các hạng mục gây tiếng ồn.
 - Chủ nhật và các ngày Lễ: **Không được phép thi công.**
- Quy định về việc đăng ký đối với nhà thầu
 - Đăng ký công nhân thi công tại VP BQLTN/ Bộ phận bảo vệ tòa nhà.
 - Đăng ký tài sản, trang thiết bị, vật dụng mang vào cho mục đích thi công tại Văn phòng BQL.
- Các qui định chung về việc thực hiện nội quy tòa nhà
 - CẤM hút thuốc và tổ chức ăn uống trong khu vực thi công, khu vực chung và khu vực cư dành riêng cho cư dân.
 - Công nhân thi công bắt buộc phải mặc đồng phục có tên và Logo của công ty thi công, đảm bảo đầy đủ trang phục bảo hộ lao động cần thiết và đeo thẻ công nhân.
 - Cửa chính của căn hộ phải được đóng (không được khóa) trong thời gian thi công.

- Đơn vị thi công phải đảm bảo đầy đủ các biện pháp phòng cháy chữa cháy tại khu vực thi công. Phải trang bị 02 bình chữa cháy CO2 3-5kg hoặc tương đương.
- Không sử dụng thang máy dành cho cư dân. Chỉ sử dụng thang tải hàng cho mục đích di chuyển hoặc vận chuyển nguyên vật liệu và trang thiết bị.
- Tất cả vật liệu tồn hoặc phế liệu phải được dời đi trong ngày. Không để vào phòng chứa rác sinh hoạt của cư dân.
- Đơn vị thi công phải đảm bảo không gây ảnh hưởng đến các vấn đề vệ sinh của khu vực chung tòa nhà trong quá trình thi công và vận chuyển.
- Quy định về việc đặt cọc thi công
 - Đơn vị đăng ký thi công phải đặt cọc thi công bằng hình thức chuyển khoản cho các hạng mục:
 - Đóng tiền đặt cọc **10.000.000 VNĐ** đối với hạng mục thi công trong vòng 1 tuần (Các công việc lắp đặt nội thất, sửa chữa, bảo trì hệ thống cơ điện không ảnh hưởng đến hệ thống chung của tòa nhà)
 - Đóng tiền đặt cọc **20.000.000 VNĐ** đối với hạng mục thi công trên 1 tuần đến 45 ngày.
 - Hoàn trả tiền đặt cọc: Tiền đặt cọc sẽ được hoàn trả bằng hình thức chuyển khoản sau 14 ngày làm việc kể từ ngày ký duyệt nghiệm thu thi công theo thông tin đơn vị thi công đăng ký tại “Thông báo hoàn tất thi công”.
 - Hồ sơ nghiệm thu được duyệt bởi Ban Quản Lý tòa nhà bao gồm: Phiếu nghiệm thu hoàn tất thi công theo form mẫu của tòa nhà, Bản vẽ hoàn công, Bản sao Ủy nhiệm chi chuyển tiền đặt cọc.
- Quy định về việc xử lý các vi phạm quy định thi công
 - Đơn vị thi công cam kết chấp hành đúng và đầy đủ các quy định về thi công tại tòa nhà. Các trường hợp vi phạm những quy định trên sẽ được xử lý bằng hình thức theo quy định trong Sổ tay hướng dẫn thi công và trang trí lắp đặt nội thất.
 - Các trường hợp vi phạm khác sẽ xử lý theo mức độ thiệt hại và theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- Các quy định khác
 - Quá trình thi công sẽ được giám sát bởi bộ phận Kỹ thuật/ an ninh/ bộ phận dịch vụ của tòa nhà.

- Trong quá trình đăng ký thi công và thi công, nếu có bất kỳ sự hướng dẫn nào từ Ban Quản Lý tòa nhà, đơn vị thi công có nghĩa vụ phải thực hiện theo hướng dẫn.

VII. QUY ĐỊNH VỀ XỬ LÝ VI PHẠM VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

1. Giải quyết tranh chấp

Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu, sử dụng trong Tòa nhà được giải quyết trên cơ sở hòa giải theo thứ tự sau:

- Cư dân tự hòa giải với nhau.
- BQLTN tổ chức hòa giải.
- Tổ dân phố tổ chức hòa giải.

Trong trường hợp không tự hòa giải được, sẽ yêu cầu các cơ quan chức năng thẩm quyền tổ chức hòa giải. Quyết định của các cơ quan chức năng thẩm quyền là quyết định cuối cùng trong trường hợp hòa giải không thành công.

2. Xử lý vi phạm

- Cư dân, BQL, CĐT, khách viếng thăm tại tòa nhà đều có trách nhiệm phát hiện các hành vi phạm nội quy của tòa nhà, các quy định của Pháp luật hiện hành và ngay lập tức thông báo đến an ninh hoặc BQLTN để có biện pháp ngăn chặn, xử lý nhằm ngăn ngừa, giảm thiểu các thiệt hại.
- Các vi phạm nội quy tòa nhà, quy định của Pháp luật sẽ tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý, và phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền; người vi phạm và chủ sở hữu căn hộ phải chịu trách nhiệm, liên đới chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại gây ra từ hành vi vi phạm và các khoản phạt vi phạm (nếu có).
- Xử lý vi phạm: Cư dân, BQL, CĐT vi phạm quy định về quản lý sử dụng NCC sẽ bị cơ quan thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính theo quy định Điều 66 Nghị định 139/NĐ-CP ngày 27/11/2017.
- Cư dân khi vi phạm các nội dung trong quy định tòa nhà sẽ chịu các hình thức xử phạt vi phạm như sau:
 - Lần 1: Lập biên bản vi phạm, nhắc nhở trực tiếp hoặc bằng email và phí phạt đối với các vi phạm thanghiêm trọng, bồi thường thiệt hại (nếu có).

- Lần 2: Lập biên bản vi phạm, thu phí khắc phục vi phạm & mức phí xử phạt vi phạm nội quy theo Phụ lục số 1 đính kèm, bồi thường thiệt hại, thông báo về hành vi vi phạm tại bản tin cư dân.
- Lần 3: Ngoài các hình thức xử lý như lần 2, BQL sẽ xin phê duyệt của CĐT/ BQT để tạm ngừng dịch vụ các thẻ ra vào, thẻ thang máy, thẻ ra vào căn hộ, tạm ngừng các dịch vụ tiện ích... và đề nghị các nhà cung cấp nước, điện, viễn thông, truyền hình cáp...ngừng cung cấp dịch vụ đối với căn hộ vi phạm
- Thẩm quyền xử lý:
 - Giám đốc tòa nhà là người có thẩm quyền xử lý và áp dụng các mức phí khắc phục vi phạm đối với các hành vi vi phạm quy định tại nội quy tòa nhà trên tinh thần đảm bảo công bằng, hợp lý, căn cứ theo tình hình và điều kiện thực tế.
 - Trường hợp vi phạm mà mức xử phạt chưa được đề cập tại bản nội quy này hoặc mức vi phạm nghiêm trọng thì Giám đốc tòa nhà sẽ báo cáo, xin ý kiến CĐT/ BQT trước khi ra quyết định.
- Quy trình xử lý vi phạm:
 - Khi phát hiện vi phạm hoặc được thông báo về hành vi vi phạm, BQL, an ninh sẽ đến hiện trường, tiến hành kiểm tra, lập biên bản đối với các vi phạm (ghi rõ thời gian, địa điểm, hành vi, đánh giá sơ bộ về mức độ vi phạm với đầy đủ chữ ký xác nhận của người vi phạm, đại diện BQL, người lập biên bản và một nhân chứng nếu có). Trường hợp người vi phạm từ chối ký biên bản, thì người lập biên bản cần ghi rõ trong biên bản. Các biên bản mà đối tượng vi phạm không ký thì vẫn có giá trị nếu có xác nhận khách quan của người chứng kiến/ hoặc bằng chứng (hiện vật, hình ảnh, video...) kèm theo.
 - Biên bản phải được chuyển ngay cho Giám đốc tòa nhà trong vòng 24 giờ kể từ lúc lập biên bản. BQL phải ra quyết định xử lý trong vòng 02 (hai) ngày làm việc kể từ khi nhận được biên bản, trừ trường hợp có thêm thời gian để làm rõ chi tiết hoặc mức độ vi phạm.
 - Người vi phạm phải khắc phục ngay lập tức (nếu gây hậu quả) và phải nộp phí khắc phục vi phạm trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày có quyết định xử lý. Nếu người vi phạm không chịu chấp hành quyết định xử lý thì BQL/ CĐT sẽ xin phê duyệt của CĐT để áp dụng hình thức chế tài phù hợp.

- Khiếu nại liên quan đến xử lý:
 - Trường hợp người vi phạm không đồng ý với quyết định xử lý thì có quyền gửi đơn khiếu nại đến Giám Đốc Tòa Nhà/ Trưởng Ban Quản Lý trong vòng 02 (hai) ngày làm việc kể từ ngày nhận quyết định xử lý. Trưởng BQL có trách nhiệm xác nhận, xử lý khiếu nại trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ khi nhận được đơn.
 - Trường hợp Giám Đốc Tòa Nhà/ Trưởng Ban Quản Lý không giải quyết khiếu nại hoặc giải quyết nhưng người vi phạm vẫn không đồng ý với quyết định mới thì trong vòng 02 (hai) ngày làm việc sau thời hạn xử lý đơn khiếu nại, người vi phạm có quyền khiếu nại đến Đại diện CĐT. Đại diện CĐT có trách nhiệm xử lý khiếu nại trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ khi nhận được đơn. Người vi phạm có trách nhiệm thực hiện quyết định của Đại diện CĐT trong vòng 03 (ba) ngày nhận được quyết định của CĐT.
 - Trừ lý do bất khả kháng, nếu quá các thời hạn quy định tại điều này thì các khiếu nại sẽ không có giá trị và quyết định xử lý sẽ được thi hành. Trong quá trình giải quyết khiếu nại thì sẽ tạm dừng thực thi quyết định xử lý cho đến khi có quyết định cuối cùng.
- Sử dụng tiền khắc phục vi phạm: BQL có quyền sử dụng số tiền khắc phục vi phạm & tiền phạt vi phạm nội quy như sau:
 - Khắc phục hậu quả của hành vi vi phạm và áp dụng các biện pháp ngăn ngừa tái diễn hành vi vi phạm.
 - Đóng góp khoản tiền còn dư sau khi khắc phục & ngăn ngừa tái diễn hành vi vi phạm vào Quỹ kết dư và được sử dụng theo quy định tại Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành.

VIII. MỨC XỬ LÝ VI PHẠM VÀ KHẮC PHỤC

Hành vi vi phạm	Mức phạt vi phạm (đơn vị tính: VNĐ)		
	Lần 1	Lần 2	Lần 3
Thay đổi cấu trúc, kết cấu, màu sắc mặt ngoài của căn hộ và phần sở hữu chung	500,000 (Cùng với khôi phục nguyên trạng)	1,000,000 (Cùng với khôi phục nguyên trạng)	2,000,000 (Cùng với khôi phục nguyên trạng)

Gây hư hỏng cho các căn hộ xung quanh, khu vực công cộng hoặc các phần diện tích chung	500,000 (Cùng với khôi phục nguyên trạng)	1,000,000 (Cùng với khôi phục nguyên trạng)	2,000,000 (Cùng với khôi phục nguyên trạng)
Cố tình làm hư hại, mất tài sản, trang thiết bị của tòa nhà	500,000 (Cùng với khôi phục nguyên trạng)	1,000,000 (Cùng với khôi phục nguyên trạng)	2,000,000 (Cùng với khôi phục nguyên trạng)
Cải tạo, sửa chữa căn hộ mà không có sự chấp thuận của BQL hoặc cải tạo sai phê duyệt	500,000 (Cùng với khôi phục nguyên trạng)	1,000,000 (Cùng với khôi phục nguyên trạng)	2,000,000 (Cùng với khôi phục nguyên trạng)
Thi công sai quy định, không có đăng ký thi công, để nhà thầu gây tiếng ồn, ảnh hưởng đến các căn hộ xung quanh, gây mất vệ sinh, mất an ninh, trật tự	500,000 (Ngừng thi công cho đến khi có Phê duyệt thực hiện thi công từ BQL)	1,000,000 (Ngừng thi công cho đến khi có Phê duyệt thực hiện thi công từ BQL)	2,000,000 (Ngừng thi công cho đến khi có Phê duyệt thực hiện thi công từ BQL)
Tự ý cho nhà thầu lên căn hộ mà không có sự đồng ý của BQL	500,000	1,000,000	2,000,000
Thi công không che chắn miệng gió/ hồi điều hòa/ đầu báo khói/ sprinkler, gây kích hoạt hệ thống báo cháy	500,000	1,000,000	2,000,000
Cố tình kích hoạt hệ thống báo cháy gây báo cháy giả; khi có cháy mà không báo cháy hoặc ngăn cản, gây cản trở đến công tác PCCC	1,000,000	2,000,000	3,000,000
Sử dụng lửa, bếp than, bếp dầu, bếp ga tại các khu vực công cộng. Đốt vàng mã, tài liệu không đúng nơi quy định	1,000,000	2,000,000	3,000,000
Đổ rác thải, vật liệu xây dựng, vật dụng công kênh, rác thải độc hại trong phòng thu gom rác	500,000	1,000,000	2,000,000

Tự ý thi công ngoài giờ không thông báo cho BQLTN	500,000	1,000,000	2,000,000
Đổ rác sai quy định, đổ tại hành lang, đổ bên ngoài phòng rác, không cho vào thùng rác	Nhắc nhở	200,000	500,000
Bỏ rác thải hoặc chất rắn vào đường ống thoát nước gây ra tắc nghẽn đường ống thoát nước của căn hộ	300,000 (Cùng với chịu chi phí thông đường ống thoát nước)	500,000 (Cùng với chịu chi phí thông đường ống thoát nước)	1,000,000 (Cùng với chịu chi phí thông đường ống thoát nước)
Vứt rác qua cửa sổ, lan can và/hoặc hắt nước, tưới cây làm chảy nước từ trên cao xuống	Nhắc nhở	300,000	500,000
Đặt vật dụng, chậu trồng cây trên lan can hoặc treo ở mép bên ngoài cửa sổ, lô gia	Nhắc nhở	300,000	500,000
Sử dụng hành lang, khu vực công cộng vào các mục đích sử dụng riêng mà không có sự đồng ý của BQL	500,000 (Cùng với khôi phục nguyên trạng)	1,000,000 (Cùng với khôi phục nguyên trạng)	2,000,000 (Cùng với khôi phục nguyên trạng)
Sử dụng căn hộ sai mục đích và dịch vụ homestay không đúng quy định	1,000,000	2,000,000	5,000,000
Chăn, thả, nuôi gia súc gia cầm trong khu chung cư	Nhắc nhở	500,000	1,000,000
Gây mất an ninh, trật tự, ồn ào, ô nhiễm môi trường, ô nhiễm tiếng ồn làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của cư dân khác	Nhắc nhở	200,000	500,000
Viết, vẽ, dán, làm rơi chất bẩn tại khu vực công cộng	Nhắc nhở (Cùng với khôi phục nguyên trạng)	200,000 (Cùng với khôi phục nguyên trạng)	500,000 (Cùng với khôi phục nguyên trạng)
Tiểu tiện, đại tiện tại khu vực công cộng	500,000 (Cùng với khôi phục nguyên trạng)	1,000,000 (Cùng với khôi phục nguyên trạng)	2,000,000 (Cùng với khôi phục nguyên trạng)

	trạng)	trạng)	trạng)
Đỗ xe máy sai quy định tại khu vực giữ xe, không tuân theo hướng dẫn của nhân viên bảo vệ	Nhắc nhở	100,000	200,000
Mang xe đạp lên căn hộ, trừ các trường hợp được sự phê duyệt của BQL	Nhắc nhở	100,000	200,000
Cho người ngoài sử dụng hoặc mượn thẻ để đi lại và sử dụng tiện ích trong tòa nhà	200,000	500,000	1,000,000
Hút thuốc sai quy định tại chung cư	Nhắc nhở	200,000	500,000
Đỗ xe sai quy định, tại các khu vực cấm đỗ xe	100,000	200,000	500,000
Sử dụng thang máy để chở các vật liệu công kênh, vật liệu dễ cháy nổ mà không có sự phê duyệt của BQL	200,000	500,000	1,000,000
Rải, dán các tờ rơi, tờ quảng cáo hoặc vật trưng bày trái phép lên phần sở hữu chung, cửa, hòm thư của các căn hộ khác	200,000 (cùng với chi phí dọn dẹp, di dời)	500,000 (cùng với chi phí dọn dẹp, di dời)	1,000,000 (cùng với chi phí dọn dẹp, di dời)
Mang các chất dễ cháy (xăng, dầu, dung môi) các hóa chất độc hại, chất nổ, vũ khí hoặc những thiết bị không có đăng ký kiểm định an toàn vào trong Tòa nhà. Tự ý mang các công cụ, thiết bị thi công khi mang vào/ra tòa nhà mà không đăng ký	500,000	1,000,000	2,000,000
Sử dụng các thiết bị PCCC sai mục đích (tự ý mở van nước vòi cứu hỏa để sử dụng)	1,000,000/ lần vi phạm		
Tự ý câu mắc điện, nước mà không được sự chấp thuận của VPQL. Không tuân thủ các biện pháp an toàn khi sử dụng điện, khi sử dụng máy móc	500,000	1,000,000	2,000,000
Hút thuốc lá trong khuôn viên tòa nhà (hành lang và sảnh chờ thang máy các	200,000/ lần vi phạm		

tầng, khu vực tầng hầm bãi đậu xe, cầu thang bộ).			
Ấu dả, đánh bài, sử dụng các chất kích thích bị cấm, la hét hoặc nói chuyện lớn tiếng trong phạm vi tòa nhà	Nhắc nhở	200,000	500,000
Không tuân thủ đúng thời gian thi công. Tự ý đi lại những khu vực nằm ngoài phạm vi/khu vực thi công cho phép	Nhắc nhở	500,000	1,000,000
Vận chuyển đồ đạc ra/ vào tòa nhà bằng thang máy mà không có sự phê duyệt của BQLTN	200,000	300,000	500,000
Khi vận chuyển vật tư, công cụ, thiết bị thi công không bao bọc các cạnh nhọn, sắt bén làm trầy xước thang máy. Vận chuyển vượt quá trọng tải cho phép của thang máy	500,000 (Cùng với khôi phục nguyên trạng)	1,000,000 (Cùng với khôi phục nguyên trạng)	2,000,000 (Cùng với khôi phục nguyên trạng)
Để rác thi công, vật liệu tại các lối đi, cầu thang bộ, lối thoát hiểm. Vứt bỏ xà bần và rác thi công trong ống xả rác, phòng rác hay khu vực công cộng	500,000/ lần vi phạm		
Không vệ sinh khu vực thi công sau khi ra về. Gây tiếng ồn, bụi khi thi công	500,000/ lần vi phạm		

PHẦN V – CÁC TIỆN ÍCH TẠI TÒA NHÀ

I. ĐIỆN

- Hệ thống điện được lắp đặt hoàn chỉnh cho mỗi căn hộ với đồng hồ điện riêng do Công ty Điện Lực Quận Sơn Trà cung cấp, điện tiêu chuẩn cấp cho căn hộ là: 220V/50HZ, 1 pha. Công ty Điện Lực sẽ ghi chỉ số điện mỗi tháng và gửi hóa đơn/giấy báo phí vào hộp thư mỗi căn hộ.
- Điện dự phòng: Khu Căn hộ được trang bị nguồn điện dự phòng: Máy phát điện hàng AOSiF công suất 1250 KVA để cung cấp điện cho thang máy, các khu vực công cộng và nguồn điện ưu tiên phục vụ cho hệ thống PCCC khi nguồn điện lưới của Thành phố ngưng hoạt động.
- Vì sự an toàn, Quý Cư dân không được sử dụng điện quá tải, nên thay thế dây điện hoặc ổ cắm điện có dấu hiệu hư hỏng.
- Mọi công tác lắp đặt về điện đều phải do nhân viên Kỹ thuật có trình độ chuyên môn thực hiện.
- Nhằm đảm bảo quyền lợi tốt nhất của Chủ sở hữu căn hộ trong việc sử dụng điện, Chủ sở hữu được đề nghị hoàn tất chuyển đổi/sang tên đồng hồ điện căn hộ ngay sau khi nhận bàn giao căn hộ.



II. NƯỚC

- Nguồn nước sạch cung cấp cho Tòa nhà được cung cấp bởi Xí nghiệp cấp nước Quận Ngũ Hành Sơn. Đồng hồ nước được lắp đặt riêng cho mỗi căn hộ. Nhân viên Ban Quản Lý sẽ ghi chỉ số vào ngày **25 - 28 dương lịch** hàng tháng và gửi hóa đơn/giấy báo tiền nước định kỳ đến Quý Cư dân. Tuy nhiên, do đặc thù của hệ thống Nhà Chung Cư, nhân viên Kỹ thuật của Tòa nhà sẽ đọc chỉ số đồng hồ vào mỗi



tháng và hóa đơn tiền nước sẽ được gửi định kỳ đến Cư dân trong đó sẽ bao gồm chi phí phát sinh do hao hụt nước (nếu có) so với đồng hồ tổng;

- Việc kết nối trang thiết bị sử dụng gia đình vào hệ thống cấp nước sẽ được sự hướng dẫn và hỗ trợ của nhân viên Ban Quản Lý khi cần thiết.
- Nước sinh hoạt cho căn hộ tại các tầng được cung cấp thông qua hệ thống máy bơm nước chung tại Tòa nhà, do vậy áp suất nước sẽ rất mạnh, Quý Cư dân cần chú ý khóa chặt các vòi nước trước khi rời khỏi căn hộ nhằm tránh làm tràn ngập trong căn hộ cũng như các khu vực công cộng khác của Tòa nhà.
- Khi vắng nhà nhiều ngày, Quý Cư dân vui lòng thông báo cho Ban Quản Lý thực hiện khóa van cấp nước chính vào căn hộ để tránh phát sinh các sự cố liên quan.
- Việc sửa chữa hệ thống ống nước phải do nhân viên có trình độ chuyên môn thực hiện. Cư dân có trách nhiệm bồi thường đối với mọi hư hỏng, thiệt hại ở các khu vực công cộng và các căn hộ khác do nước rò rỉ từ căn hộ của Cư dân gây ra.
- Để được sử dụng nước với đơn giá theo quy định hiện hành, Chủ sở hữu cần thực hiện thủ tục đăng ký/chuyển định mức nước.

III. INTERNET, ĐIỆN THOẠI, TRUYỀN HÌNH

- Tại mỗi căn hộ đã được trang bị đường dây internet, đường dây điện thoại và truyền hình cáp từ hệ thống chính của Tòa nhà kéo vào đặt tại hộp cố định trong căn hộ. Khi thực hiện trang trí nội thất, Cư dân đầu nối để kéo dây từ hộp chính này đến các vị trí cần lắp đặt trong căn hộ theo thiết kế. Cư dân không được phép lắp đặt thêm ăng ten hoặc chảo thu tín hiệu.
- Cư dân tự quyết định và chịu trách nhiệm về việc kết nối điện thoại, truyền hình cáp và dịch vụ internet cũng như những chi phí đi kèm và phí dịch vụ hàng tháng.

IV. HỆ THỐNG AN NINH

1. Khóa cửa chính tại căn hộ

- Khóa cửa chính được dùng bằng khóa cơ (sử dụng chìa khóa để mở cửa);
- Mỗi căn hộ sẽ được bàn giao 02 bộ chìa khóa để phục vụ cho mục đích sinh hoạt

2. Hệ thống camera giám sát

Hệ thống camera tại Tòa nhà được bố trí lắp đặt tại khu vực công cộng của Tòa nhà như bãi xe, sảnh, hành lang thang máy các tầng để hỗ trợ giám sát an ninh chung cho Tòa nhà.

3. Hệ thống thang máy

Tòa nhà được trang bị 12 thang máy, bao gồm 9 thang vận chuyển khách hàng và 3 thang vận chuyển hàng hóa, rác thải.

Các thang máy có thông số như sau:

Loại thang	Nhãn hiệu	Số lượng	Kích thước	Tốc độ
Thang khách	Mitsubishi	9	1000kg	1,75m/s
Thang hàng	Mitsubishi	3	1000kg	1,75m/s

Khi sử dụng thang, vui lòng lưu ý thực hiện theo các quy định đối với sử dụng thang máy/thang hàng.

Để đảm bảo an ninh chung tại tòa nhà, tất cả các thang tại tòa nhà đều được quản lý và sử dụng thông qua thẻ an ninh. Cư dân cần quẹt thẻ tại hộp đọc thẻ bên trong thang và bấm số tầng cần hộ của mình. Do đó, Quý cư dân lưu ý:

- Luôn mang theo thẻ của mình khi rời khỏi căn hộ;
- Báo BQLTN để được hỗ trợ xử lý ngay khi mất thẻ;

Tuyệt đối không cho người không cư trú tại tòa nhà mượn thẻ. Tất cả các rủi ro, hư hỏng, mất mát phát sinh từ việc cho mượn thẻ, Quý cư dân sẽ phải chịu trách nhiệm xử lý, sửa chữa, và bồi thường cho các thiệt hại nếu có.

V. HỆ THỐNG PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY

Tại tòa nhà FPT PLAZA, nhằm bảo đảm an toàn, tính mạng tài sản cho cư dân, các công tác liên quan đến Phòng ngừa rủi ro, Phòng chống cháy nổ được ưu tiên đặt lên hàng đầu.

Quý cư dân vui lòng không tác động, di dời, kích hoạt, che, phá hoại các thiết bị PCCC tại tòa nhà, bao gồm các thiết bị bên trong căn hộ hoặc các thiết bị bên ngoài căn hộ (các khu vực công cộng). Tất cả các rủi ro, thiệt hại gây nên do bất kỳ tác động nào của cư dân/khách

thuê/khách viếng thăm khi chưa được sự đồng ý của BQLTN sẽ do cư dân chịu trách nhiệm, bồi thường theo quy định của Pháp luật.

1. Hệ thống báo khói và báo nhiệt

Hệ thống báo khói và báo nhiệt được lắp đặt bên trong căn hộ; các khu vực công cộng được lắp đặt hệ thống báo khói và kết nối về tủ báo cháy trung tâm. Trong điều kiện bình thường thì đèn tín hiệu trên đầu báo sẽ nháy sáng theo chu kỳ từ 10 – 30 giây/lần. Đèn tín hiệu trên đầu báo sẽ sáng liên tục khi tại vị trí đó xảy ra sự cố có hàm lượng khói hoặc nhiệt độ vượt ngưỡng. Do đó, Quý Cư dân hạn chế: hút thuốc, thắp nhang, hoặc các hoạt động có thể tạo khói: chiên, nướng thức ăn...trong căn hộ nhằm tránh việc kích hoạt hệ thống báo động này.



Đầu báo khói



Đầu báo nhiệt

2. Hệ thống chữa cháy tự động

Tương tự hệ thống báo khói và nhiệt, các đầu sprinkler được lắp đặt trong căn hộ (tại khu vực cửa chính căn hộ) và tại khắp các khu vực công cộng. Khi có cháy hoặc tác động nhiệt, đầu phun sprinkler sẽ tự động vỡ ở nhiệt độ 68°C. Trường hợp bình thường cần tránh những tác động có thể gây vỡ đầu phun sprinkler. Ngoài ra, hệ thống chữa cháy sprinkler được lắp đặt để bảo vệ cho các khu bãi xe, khu hành lang, khu vực căn hộ...



3. Hệ thống báo cháy khẩn cấp

Được bố trí tại khu vực hành lang các tầng, khi có sự cố khẩn cấp Quý Cư dân hãy tác động để kích hoạt chuông báo động như sau:



4. Tủ báo cháy trung tâm

Hệ thống báo cháy trung tâm là hệ thống khép kín nhận và xử lý các tín hiệu báo cháy (báo khói, báo nhiệt...) đầu vào và xuất tín hiệu, thông tin cảnh báo cháy đầu ra kịp thời giúp cho nhân viên trực vận hành hệ thống có thể quan sát, nhận biết tình trạng hoạt động của hệ thống và điều khiển hệ thống trong trường hợp cần thiết và trong trường hợp khẩn cấp (có cháy xảy ra) hệ thống báo cháy trung tâm sẽ tự động kích hoạt các hệ thống PCCC như: chuông báo, phát thanh, thông gió, hút khói...



5. Hệ thống chữa cháy hòng vách tường

Được lắp đặt trong khu vực công cộng hành lang căn hộ, tầng hầm, lô thương mại... của Tòa nhà. Trong các tủ “Fire Hose Reel” được trang bị cuộn dây mềm với lăng, đầu phun, khớp nối. Khi không có sự cố, Cư dân vui lòng không sử dụng, di dời các thiết bị trên.

6. Phương tiện chữa cháy

Được bố trí tại từng khu vực hành lang từng tầng gồm các phương tiện.



Tủ PCCC: hòng nước chữa cháy, cuộn vòi & lăng	Bình chữa cháy cầm tay (CO₂), sử dụng để dập tắt các đám cháy mới phát sinh dạng lỏng, khí, và thiết bị điện.	Bình chữa cháy cầm tay (Bột ABC), sử dụng để dập tắt các đám cháy mới phát sinh dạng rắn, lỏng, khí, đám cháy điện và thiết bị điện.
--	---	---

7. Hệ thống tạo áp cầu thang

Cầu thang thoát hiểm được trang bị hệ thống tạo áp cầu thang bao gồm các ống gió và miệng gió. Cửa vào thang thoát hiểm là cửa kín và sử dụng chất liệu chống cháy, chịu nhiệt và chịu lửa với thời gian 60 phút đến 120 phút, có bản lề thủy lực tự động đóng lại và một phần do áp lực trong thang mạnh sẽ đóng cửa liên tục để tạo không gian riêng biệt giữa các thang thoát hiểm và hành lang bên trong. Mục đích là cấp gió vào trực thang để tạo áp suất trong thang thoát hiểm, thang máy chữa cháy cao hơn so với áp suất tại khu vực hành lang, ngăn không cho lửa và khói tràn vào khu vực thang thoát hiểm, thang máy chữa cháy. Khi không có cháy, các quạt này ngưng hoạt động. Khi có hỏa hoạn xảy ra, tín hiệu báo cháy sẽ gọi về tủ điều khiển để vận hành tự động hệ thống quạt này.

8. Hệ thống hút khói hành lang

Hệ thống thông gió, hút khói hành lang, hút khói phòng lớn được lắp đặt ở tầng mái. Miệng gió được bố trí dọc theo hành lang tất cả các tầng.

Khi có sự cố cháy, hệ thống này sẽ được kích hoạt tự động. Hệ thống sẽ được mở tại tầng có cháy và các tầng khác đóng lại để hút khói ra khỏi tòa nhà, giảm thiểu việc người thoát nạn

di chuyển trên hành lang bị ngạt do khói. Mục tiêu của hệ thống hút khói hành lang là hút lượng khói độc để cho người thoát hiểm.

- An toàn cho con người: Bảo vệ tính mạng con người trong trường hợp hỏa hoạn;
- Bảo vệ tài sản: Ngăn sự lây lan của khói vào các khu vực có chứa thiết bị, hệ thống quan trọng tại tòa nhà nhạy cảm khi có khói.

9. Hệ thống đèn chiếu sáng khẩn cấp

Được lắp đặt tại các khu vực hành lang, khu vực công cộng, lối thoát hiểm, phòng máy, phòng trạm biến áp, phòng máy phát điện, bãi xe, tầng hầm, v.v...

10. Hệ thống đèn chỉ dẫn thoát hiểm

Được trang bị tại tòa nhà nhằm chỉ dẫn các lối thoát hiểm, cửa ra vào nhằm giúp cư dân, khách viếng thăm tại tòa nhà có thể nhanh chóng xác định được lối ra để thoát ra khỏi tòa nhà trong các tình huống khẩn cấp.

11. Cầu thang thoát nạn

Tòa nhà được bố trí cầu thang bộ thoát hiểm, bao gồm ... thang bộ tại mỗi tầng.

Quý Cư dân vui lòng xem mặt bằng “Thoát hiểm” để nắm bắt khu vực cầu thang bộ thoát hiểm).

Lối thoát hiểm này chỉ sử dụng trong trường hợp khẩn cấp. Vì vậy Quý Cư dân hạn chế sử dụng khu vực này khi không thật sự cần thiết.

Lưu ý: Các cửa của lối thoát nạn có tác dụng ngăn khói và hạn chế đám cháy lan vào khu vực cầu thang thoát nạn do đó cửa phải luôn trong tình trạng đóng kín, Quý Cư dân được đề nghị không được chặn, chèn cửa dưới bất kỳ hình thức nào và không được đặt để bất kỳ vật dụng nào cản trở lối thoát nạn.

VI. HƯỚNG DẪN SỬ DỤNG CÁC PHƯƠNG TIỆN CHỮA CHÁY

1. Sử dụng bình chữa cháy

Nhanh chóng lấy bình chữa cháy gần nhất bằng tay thuận của bạn.

Bình tĩnh đặt bình xuống đất, một tay giữ bình, một tay rút chốt an toàn.



Một tay bóp mạnh mỏ vịt ở nắp bình, một tay cầm vòi xịt thẳng vào điểm cháy.



Lưu ý:

- Chọn đứng đầu hướng gió, hướng vòi vào tâm đám cháy, đứng cách xa đám cháy 1.5m – 4m (tùy đám cháy và loại bình chữa cháy).
- Khi đám cháy yếu dần thì tiến lại gần và đưa vòi phun qua lại để dập tắt đám cháy hoàn toàn.
- Khi phun phải dập tắt hẳn đám cháy mới ngừng phun.
- Khi phun, tùy thuộc vào từng đám cháy, ngọn gió và loại bình chữa cháy mà chọn vị trí, khoảng cách đứng phun cho phù hợp.
- Khi dập các đám cháy chất lỏng phải phun bao phủ lên bề mặt đám cháy, tránh phun trực tiếp xuống chất lỏng để phòng lửa bắn ra gây cháy to hơn.
- Phòng ngừa bỏng lạnh: chỉ được cầm vào phần nhựa hoặc cao su trên vòi và loa phun.
- Trước khi phun ở phòng kín phải cho mọi người ra hết khỏi phòng và dự trù lối thoát ra sau khi phun.

2. Sử dụng hộp chữa cháy

- Nhanh chóng lấy cuộn dây từ hộp ra.
- Trải cuộn dây ra, một đầu gắn vào van trong hộp chữa cháy, một đầu gắn lăng phun và kéo về phía đám cháy.
- Một người mở van khóa nước tại hộp chữa cháy, một người cầm vòi nước và tỳ vào người, cho đầu vòi hơi hướng lên trên.
- Trải cuộn dây lăng, lắp vào hộp chữa cháy hay xe chữa cháy
- Một người cầm vòi nước và tỳ vào người, cho đầu vòi hơi hướng lên trên đám cháy



3. Quy tắc di tản và thoát hiểm

- Bước 1: Chuẩn bị di tản

Khi nghe hồi chuông báo động thứ nhất, mọi người cần bình tĩnh và chuẩn bị để sẵn sàng di tản. Tầng xảy ra sự cố hỏa hoạn có thể di tản ngay, các tầng còn lại trong tư thế sẵn sàng và bình tĩnh chờ thông báo tiếp theo

- Bước 2: Tiến hành di tản

Khi hồi chuông báo động thứ hai reo liên tục là tín hiệu thông báo di tản. Mọi người ở các tầng còn lại thoát hiểm bằng cầu thang bộ gần nhất đến tầng trệt theo sơ đồ hướng dẫn lối thoát hiểm. Lưu ý khi di tản không nên mang theo vật dụng, đồ đạc. Trong quá trình di tản cần giữ bình tĩnh, tránh hoảng loạn, di chuyển khẩn trương nhưng trật tự và tuân theo sự hướng dẫn của Ban Quản Lý Tòa nhà/Tổng Chỉ huy Cứu hộ, Cứu nạn.



- Bước 3: Tập kết, điểm danh, sơ cứu người bị thương, bị ngạt

Sau khi di tản ra khỏi Tòa nhà, mọi người tập hợp lại tại điểm tập kết phía trước Tòa nhà để điểm danh xem có ai bị kẹt lại trong Tòa nhà hay không, và để tiến hành sơ cứu cho những người bị thương, bị ngất. Nếu biết hoặc nghi ngờ là còn có người bị kẹt trong Tòa nhà/Căn hộ, thì phải báo ngay cho Ban Quản Lý Tòa nhà hoặc đội PCCC-Cứu hộ biết, để nhân viên cứu hộ chuyên nghiệp triển khai việc cứu hộ.

- **Các điểm cần lưu ý khi di tản**

- Tuyệt đối không sử dụng thang máy, bạn có nguy cơ bị kẹt trong thang máy.
- Khi di chuyển nếu gặp khói nhiều cần di chuyển khom người hoặc trườn, bò vì khói lơ lửng trên không. Nếu có thể dùng khăn tay, áo ướt che mũi để ngăn bớt khói bụi vào phổi.
- Không nên quay trở lại để lấy đồ đạc, vật dụng cá nhân.
- Nếu chẳng may bị kẹt lại, cần bình tĩnh đóng cửa phòng và dùng mọi vật dụng mềm như khăn tắm, khăn tay, quần áo khoác, giẻ lau, bìa, giấy...để bít các khe hở cửa nhằm ngăn khói và khí độc tràn vào. Tìm mọi cách liên lạc với bên ngoài như sử dụng điện thoại, hoặc gây sự chú ý bằng tiếng động, ánh sáng...để được phát hiện và cứu hộ.
- Trong trường hợp bị động đất: không nên di chuyển trong khi Tòa nhà đang bị chấn động, mà cần bình tĩnh tìm chỗ trú ẩn chắc chắn như gầm cầu thang, gầm bàn, gầm giường hoặc nấp gần cửa ra vào. Không nên trú ẩn gần cửa kính, tủ, kệ, hoặc ở gần các vật dụng treo trên tường, trần để phòng ngừa bị các vật đó rơi đè.

PHẦN VI – CÁC DỊCH VỤ TẠI TÒA NHÀ

I. BẢO VỆ

Bảo vệ của Tòa nhà hoạt động 24/24 giờ và 7 ngày một tuần (kể cả ngày Lễ, Tết) để đáp ứng các yêu cầu an ninh và các trường hợp khẩn cấp như: cháy, nổ, tai nạn, thương tích, gây rối trật tự hoặc những hành vi khác có dấu hiệu tội phạm, cũng như có trách nhiệm bảo vệ an toàn, tránh mất mát thiệt hại cho trang thiết bị và tài sản chung của Tòa nhà.



Dịch vụ bảo vệ nhằm đảm bảo an ninh chung, hạn chế thấp nhất các rủi ro an ninh tại Tòa nhà. Tuy nhiên, không thể đảm bảo an toàn tuyệt đối cho Cư dân nên chúng tôi đề nghị Cư dân và gia đình luôn có ý thức cảnh giác, tự bảo vệ, đề phòng các vấn đề an ninh có thể xảy ra.

Để góp phần nâng cao an ninh, Quý Cư dân vui lòng thông tin đến Ban Quản Lý, lực lượng Bảo vệ khi phát hiện các sự việc có dấu hiệu/khả năng gây mất an ninh, an toàn và PCCC tại Tòa nhà.

Để bảo đảm an ninh cho Tòa nhà, nhân viên Bảo vệ có thể kiểm tra và giữ lại CMND và các giấy tờ tùy thân khác của Khách đến Tòa nhà khi cần thiết và trả lại khi Khách rời khỏi Tòa nhà. Cư dân nên thông báo đến Khách viếng thăm của mình về yêu cầu này để Khách thông cảm khi được nhân viên Bảo vệ yêu cầu kiểm tra.

II. VỆ SINH CÔNG CỘNG

Vệ sinh các khu vực công cộng tại Tòa nhà được đảm trách bởi bộ phận Vệ sinh do Ban Quản Lý chỉ định. Tất cả Quý Cư dân cần giữ gìn vệ sinh chung của Tòa nhà (bao gồm khu vực hành lang, cầu thang, thang máy, sảnh và khu vực xung quanh Tòa nhà).

Tuân thủ và thực hiện nghiêm túc các quy định về việc xử lý rác thải để cùng góp phần duy trì môi trường sống sạch đẹp và trong lành.



III. CHĂM SÓC CẢNH QUAN

Ban Quản Lý luôn nỗ lực trong việc đảm bảo và duy trì môi trường luôn xanh, sạch và đẹp. Bên cạnh đó chúng tôi kêu gọi sự hợp tác của các Cư dân trong việc giữ gìn, bảo vệ cây cảnh, cảnh quan trong khu vực Tòa nhà. Quý vị phải chịu mọi trách nhiệm khi gây ra thiệt hại, mất mát hoặc ảnh hưởng đến môi trường cảnh quan tại Tòa nhà.

- Vui lòng không leo trèo để đảm bảo an toàn cho bản thân. Ban Quản Lý không chịu trách nhiệm đối với thương tổn, thiệt hại cá nhân từ hành vi sai phạm.
- Vui lòng không hái hoặc dẫm đạp lên cỏ, cây trồng, cây cảnh...
- Vui lòng không sử dụng xe đạp 2 hoặc 3 bánh, ván trượt vào khu vực vườn cảnh.
- Vui lòng không khạc nhổ, xả rác nơi công cộng.

IV. XỬ LÝ CÔN TRÙNG

- Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý sẽ ký hợp đồng với Công ty xử lý côn trùng chuyên nghiệp để thực hiện chương trình kiểm soát côn trùng định kỳ theo đúng tiêu chuẩn tại khu vực công cộng của Tòa nhà.
- Nhà cung cấp dịch vụ này chỉ sử dụng các hóa chất có trong danh mục hóa chất an toàn do Sở Y Tế ban hành.
- Lịch trình phun thuốc diệt côn trùng cụ thể cho các khu vực công cộng của Tòa nhà theo định kỳ sẽ được Ban Quản Lý thông báo đến Cư dân hoặc niêm yết công cộng.
- Lưu ý rằng chương trình kiểm tra và xịt thuốc diệt côn trùng được thực hiện ở khu vực công cộng. Nhằm tăng cường hiệu quả việc kiểm soát côn trùng của Tòa nhà, Ban Quản Lý khuyến khích Quý Cư dân cần có chương trình xử lý côn trùng bên trong căn hộ của mình.
- Khi Cư dân có nhu cầu sử dụng dịch vụ xử lý côn trùng trong căn hộ, vui lòng liên lạc Ban Quản Lý để được hướng dẫn chi tiết. Điều này giúp Ban Quản Lý giám sát việc xử lý côn trùng trong những căn hộ riêng lẻ mà không gây ảnh hưởng đến sức khỏe & môi trường công cộng.



- Không được phép sử dụng các loại hóa chất mà không nằm trong danh mục hóa chất an toàn do Sở Y Tế ban hành.

V. HỖ TRỢ KỸ THUẬT

Ban Quản Lý Tòa nhà có trách nhiệm kiểm tra, sửa chữa, bảo dưỡng các Phần sở hữu chung hoặc tìm kiếm đối tác có chức năng để thực hiện việc bảo trì, bảo dưỡng cho Tòa nhà.

Đối với những sửa chữa bên trong căn hộ, Ban Quản Lý sẽ hỗ trợ Quý Cư dân để kiểm tra và xử lý tạm thời khi sự cố xảy ra, trường hợp Quý Cư dân gây ra thiệt hại thì hoàn toàn chịu trách nhiệm cho chi phí khắc phục sửa chữa.

Quý Cư dân khi phát hiện bất cứ thứ gì cần phải được sửa chữa ở các khu vực công cộng vui lòng thông báo kịp thời cho Ban Quản Lý để có biện pháp khắc phục cần thiết.

PHẦN VII – CÁC KHOẢN PHÍ LIÊN QUAN

I. PHÍ QUẢN LÝ

Phí quản lý hàng tháng được dùng để chi cho các hạng mục như sau:

- Chi phí sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, vật liệu và các chi phí khác (nếu có) để phục vụ công tác vận hành Nhà Chung Cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác);
- Chi phí nhân công điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị Nhà Chung Cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác);
- Chi phí cho các dịch vụ trong khu Nhà Chung Cư như: bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác (nếu có) được xác định trên cơ sở khối lượng công việc cần thực hiện và mức giao khoán thoả thuận trong hợp đồng dịch vụ;
- Chi phí điện chiếu sáng công cộng, nước công cộng trong khu Nhà Chung Cư;
- Chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế, phòng làm việc, chi phí điện, nước sinh hoạt và một số chi phí khác của bộ phận quản lý Nhà Chung Cư;
- Chi phí quản lý chung của Doanh nghiệp quản lý vận hành được phân bổ vào giá dịch vụ Nhà Chung Cư, bao gồm:
 - o Chi phí tiền lương, tiền công và các khoản phụ cấp lương, chi phí BHXH, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương trả cho bộ phận quản lý của Doanh nghiệp.
 - o Chi phí khấu hao tài sản cố định của Doanh nghiệp quản lý vận hành. Việc trích, quản lý và sử dụng khấu hao tài sản cố định theo quy định của Bộ Tài Chính.
- Chi phí cho Ban Quản Trị (sau khi tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra Ban Quản Trị Chung Cư), gồm chi phí phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản Trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản Trị;
- Mức phí này có thể thay đổi tùy theo mức chi phí thực tế hàng năm.

II. CÁC LOẠI PHÍ KHÁC

Bao gồm các loại phí không thuộc Phí quản lý vận hành, nhằm phục vụ đời sống riêng cho cư dân.

- Phí sử dụng nước sinh hoạt của căn hộ: chi trả theo thông báo đề nghị thanh toán hàng tháng của Ban Quản Lý.
- Phí sử dụng điện từng căn hộ: chi trả khi Công ty Điện Lực (Nhà cung cấp điện) gửi thông báo phí.
- Phí truyền hình cáp, internet, điện thoại (nếu có).
- Phí gửi xe máy, xe ô tô (nếu có).
- Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với tài sản, thiết bị trong căn hộ.
- Phí sử dụng các dịch vụ tiện ích gia tăng (nếu có).

III. QUY TRÌNH THANH TOÁN

- Từ ngày 25 đến 28 dương lịch hàng tháng: Ban Quản Lý tiến hành chốt chỉ số đồng hồ nước.
- Từ ngày 25 đến 30 dương lịch hàng tháng: Ban Quản Lý gửi thông báo thanh toán phí quản lý, phí sử dụng nước sinh hoạt, phí trông giữ xe tháng đến các hộ dân.
- Từ ngày 01 đến 10 dương lịch hàng tháng: các Chủ sở hữu/người sử dụng thanh toán phí quản lý, phí sử dụng nước sinh hoạt, phí trông giữ xe tháng (trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo phí).
- Nếu Chủ sở hữu/người sử dụng chậm thanh toán sau ngày 15 dương lịch và sau nhắc nợ lần 1: Ban Quản Lý có quyền tạm ngừng cung cấp nước và các dịch vụ tiện ích liên quan khác đối với căn hộ cho đến khi khoản tiền phí được thanh toán đầy đủ.
- Ban Quản Lý với sự đồng ý của Chủ Đầu Tư có quyền thực hiện các biện pháp chế tài phù hợp đối với Chủ sở hữu/người sử dụng không thanh toán các chi phí trên.

PHẦN VIII – XỬ LÝ CÁC TRƯỜNG HỢP KHẨN CẤP

EMERGENCY CALLS

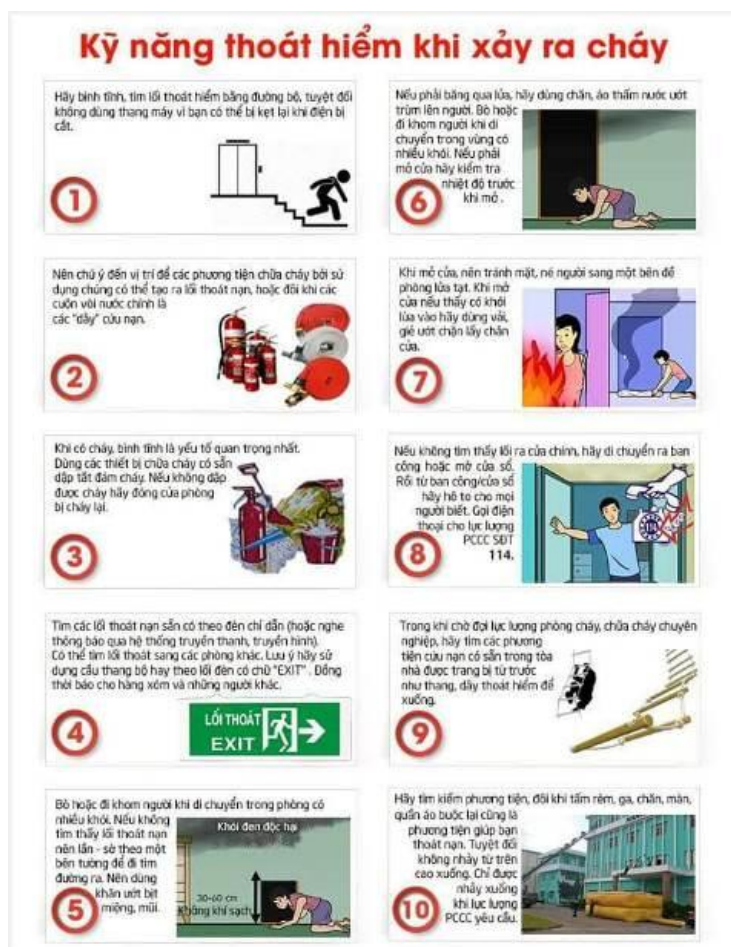


- Khi xảy ra tình trạng khẩn cấp, Quý Cư dân có thể gọi cho Ban Quản Lý số điện thoại Hotline 0931 866 630 để được hỗ trợ, hoặc trường hợp nghiêm trọng thì gọi trực tiếp Công an số **113**, gọi Cảnh sát chữa cháy số **114**, gọi Cấp cứu số **115**.
- Định kỳ Ban Quản Lý tổ chức huấn luyện xử lý tình huống khẩn cấp cho Cư dân. Trách nhiệm của Cư dân là phải tham gia đầy đủ và tích cực các buổi huấn luyện.
- Dưới đây là hướng dẫn xử lý một số trường hợp khẩn cấp, Quý Cư dân vui lòng dành chút thời gian để xem và nắm bắt. Chúng tôi hy vọng các hướng dẫn này sẽ giúp ích được cho Quý Cư dân khi cư ngụ tại Tòa nhà, trong trường hợp Quý Cư dân không hiểu rõ về các quy định trong Sổ tay này, vui lòng liên hệ Ban Quản Lý để được tư vấn, hướng dẫn thêm.

I. XỬ LÝ KHI CÓ CHÁY

- Hãy giữ bình tĩnh.
- Tuyệt đối **KHÔNG** dùng thang máy.
- Tắt tất cả thiết bị điện trong căn hộ (tắt cầu dao/CB tổng tại tủ điện trong căn hộ) và chạy đến nút báo cháy gần nhất (đập vỡ kính của hộp “Break glass” hoặc kéo chốt để kích hoạt chuông báo động).
- Gọi đến số “**114**” để thông báo cho Cảnh sát PCCC.
- Thông báo các căn hộ lân cận.
- Trong trường hợp có thể hãy dùng vòi chữa cháy hoặc bình chữa cháy để dập tắt đám cháy, nhưng nếu đám cháy vượt khỏi sự kiểm soát của bạn thì phải di tản ngay để bảo đảm an toàn cho mình.

- Trong trường hợp khói tụ nhiều ở tầng bất kỳ: dùng khăn ướt trùm qua đầu để tránh bị ngạt khói, hãy di chuyển thấp người đến lối thoát nạn gần nhất (tìm các lối thoát nạn sẵn có theo đèn Exit).
- Nếu cần mở cửa, hãy kiểm tra nhiệt độ trước khi mở cửa, tuyệt đối không được mở cửa khi nhiệt độ quá cao. Khi mở nên tránh mặt và người sang một bên để phòng lửa tạt.
- Chỉ được dùng cầu thang bộ để thoát nạn, sơ tán.
- Trường hợp cháy do điện, phải tắt tất cả cầu dao điện và dùng bình bột ABC để dập tắt không được dùng nước.
- Trường hợp không thể rời khỏi căn hộ, xin Quý Cư dân gọi đến Ban Quản Lý hoặc bất kỳ nhân viên BQL để báo vị trí chính xác nơi đang ở. Tắt máy điều hòa, đặt khăn, màn hoặc vải ướt chèn các khe cửa để ngăn khói lan vào căn hộ. Giữ bình tĩnh và chờ cứu hộ.



II. PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ

Những bước dưới đây sẽ giúp Quý vị phòng tránh hỏa hoạn, hoặc chuẩn bị sẵn sàng trong trường hợp có cháy:

- Phải đảm bảo bạn cùng gia đình quen thuộc mọi vị trí các lối thoát nạn, cầu thang bộ, nút báo cháy, bình chữa cháy và vòi chữa cháy.
- Tham gia các buổi huấn luyện, diễn tập PCCC do Ban Quản Lý tổ chức.
- KHÔNG chèn, chặn cửa thoát nạn. Đảm bảo cửa thoát nạn luôn được đóng kín.
- Đảm bảo tắt mọi thiết bị điện trong nhà như đèn, máy điều hòa, máy sưởi, ti vi, bếp điện, lò vi sóng...trước khi ra khỏi căn hộ.
- Không gạt tàn thuốc bừa bãi hoặc sử dụng gạt tàn thuốc không đúng vật liệu chuyên dụng. Đảm bảo tàn thuốc được dập tắt hẳn và bỏ vào đồ dùng gạt tàn.
- KHÔNG dùng nến để thắp sáng khi cúp điện.
- Luôn đảm bảo lối ra vào cần thiết cho nhân viên cứu hỏa. Không gây cản trở lối thoát nạn, cầu thang bộ. Đồ vật bất kỳ đặt tại hành lang công cộng, lối thoát nạn, cầu thang bộ sẽ được dời đi ngay lập tức mà không cần thông báo.
- Tránh gây quá tải nguồn điện và chú ý khi sử dụng thiết bị điện bất kỳ. Định kỳ kiểm tra các thiết bị điện trong căn hộ: dây dẫn, ổ cắm...
- Xin lưu ý rằng các hóa chất và hàng hóa dễ cháy không được phép lưu trữ trong căn hộ.
- Trang bị bình chữa cháy (CO2 & Bột ABC) trong căn hộ.
- KHÔNG tạo ra các nguồn nhiệt gây ảnh hưởng cho công tác PCCC.
- KHÔNG sử dụng bếp gas để nấu nướng trong tòa nhà

III. SỰ CỐ THANG MÁY

Trường hợp bị kẹt trong thang máy, Quý Cư dân vui lòng:

- ĐỪNG hoảng loạn.
- Tuyệt đối **KHÔNG** tự ý hoặc cố dùng sức để cạy mở cửa thang máy.



- Nhấn nút gọi KHẨN CẤP (“🔔”) trên bảng nút để báo động đến Ban Quản Lý/bộ phận Bảo vệ.
- Báo tình hình hiện tại khi nhân viên Ban Quản Lý liên lạc vào trong thang thông qua thiết bị intercom.
- Vui lòng báo ngay số tầng thang máy đang dừng (nếu có hiển thị), 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.
- Thực hiện theo các hướng dẫn/chỉ dẫn của nhân viên cứu hộ. Chỉ ra khỏi thang máy khi đã có xác nhận của nhân viên cứu hộ.

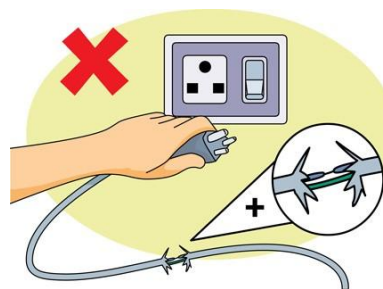
IV. NGẬP/ TRÀN NƯỚC

Quý Cư dân vui lòng thực hiện những điều sau đây khi xảy ra ngập/tràn nước:

- Khi phát hiện thấy dấu hiệu rò rỉ nước trong căn hộ, hoặc nghi ngờ có sự rò rỉ nước từ căn hộ bên trên hoặc lân cận, vui lòng thông báo ngay lập tức cho Ban Quản Lý để kịp thời xử lý và cô lập nguy cơ tràn nước.
- Đóng khóa van nước khi xác định được nguồn nước rỉ.
- Bảo vệ tài sản, đồ vật trong căn hộ và cá nhân.
- Khi cần phải sơ tán, tắt mọi thiết bị trong căn hộ trước khi đi khỏi.
- Bảo vệ hoặc mang theo tài liệu quan trọng hoặc tài sản có giá trị.
- Định kỳ kiểm tra các thiết bị vệ sinh, van nước trong căn hộ để kịp thời sửa chữa khi phát hiện rò rỉ nước;
- Thông báo cho Ban Quản Lý khoá van cấp nước căn hộ khi vắng nhà nhiều ngày.

V. SỰ CỐ ĐIỆN

- Sử dụng dây dẫn điện có bọc cách điện tốt.
- Kiểm tra dây dẫn điện: các loại dây dẫn điện có vỏ bọc nhựa thường dễ bị nứt, giòn...vậy nên cần phải tuyệt đối tuân thủ các nguyên tắc về dây tiếp đất, tránh nguy cơ giật điện.
- Thường xuyên kiểm tra hệ thống điện, bảo trì các thiết bị điện: cần lưu ý đến các vật dụng có khả năng



rò rỉ điện như lò nung, ấm đun nước, nồi cơm điện...

- Không mở đồng loạt các thiết bị điện có công suất lớn.
- Tắt các nguồn điện khi không sử dụng.
- Trong gia đình luôn phải có sẵn các dụng cụ cần thiết để sửa chữa điện khi xảy ra sự cố như bút thử điện, băng dính cách điện...
- Cách ly các thiết bị điện với nguồn nước, không dùng tay ướt để chạm vào các thiết bị điện, không sử dụng các thiết bị điện bị hỏng hay dây điện bị đứt.
- Tắt nguồn điện trước khi sửa chữa thay thế bất kỳ thiết bị điện nào.
- Không được đóng đinh vào tường, nơi có các hệ thống điện ngầm.
- Khi có sự cố xảy ra, việc đầu tiên là phải tắt nguồn điện, sau đó mới thực hiện các biện pháp xử lý.
- Đặt các thiết bị điện ở những nơi khô ráo tránh bị hỏng điện hay giật điện khi thời tiết ẩm mốc, mưa nhiều.
- Che chắn các ổ cắm điện, công tắc điện bằng tấm che.
- Các thiết bị điện phải được thiết kế ngoài tầm với của trẻ nhỏ và thú nuôi.
- Khi trong nhà có mùi cháy khét hay phích cắm điện bị nóng bất thường, cần phải ngắt nguồn điện và lập tức kiểm tra tìm hiểu nguyên nhân.
- Không được dùng giấy bạc, các loại dây kim loại khác để thay thế cầu chì, cầu dao.
- **Lưu ý:** Điện dự phòng chỉ cấp cho các khu vực công cộng, hệ thống đèn khẩn cấp và chiếu sáng lối thoát hiểm. Mỗi căn hộ nên tự chuẩn bị nguồn ánh sáng dự phòng, nên trang bị ít nhất 01 đèn pin luôn ở tình trạng hoạt động tốt, hay 01 đèn pin sạc có thể sử dụng trong thời gian dài hơn đèn pin thông thường. **Không** khuyến khích sử dụng đèn cầy do có khả năng gây hỏa hoạn.

VI. MƯA BÃO

Khi được thông báo về khả năng xảy ra mưa bão, Quý Cư dân vui lòng 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:

- Bảo vệ, buộc chặt các đồ vật dễ rơi, đổ.
- Dán băng keo các cửa kính, cửa sổ, lối ra logia bằng kính;
- Sử dụng áo quần cũ, không sử dụng chèn các khe cửa sổ, cửa ban công, các lối có thể nước mưa tràn vào nhà;

- Đóng, khóa kỹ mọi cửa ra vào trước và trong cơn bão.
- Buộc chặt cây trồng ngoài trời và chuyển các chậu cảnh, bàn ghế ngoài ban công vào căn hộ.
- Kiểm tra các miệng thoát nước để đảm bảo không có rác và thoát nước tốt.
- Không treo áo quần tại các khu vực ban công, ngoài lô gia.
- Sau cơn bão, thay mới các tấm kính nứt hay vỡ (nếu có) càng sớm càng tốt.
- Luôn nhớ đóng/ khóa các cửa sổ, cửa lô gia/ban công... mỗi khi rời khỏi căn hộ.
- Chú ý cập nhật các thông báo bão thường xuyên của cơ quan chức năng và thực hiện theo các hướng dẫn của cơ quan chức năng hoặc BQLTN.

VII. RÒ RỈ GAS

Chúng tôi khuyến cáo Quý Cư dân nên lắp thêm một thiết bị dò cảnh báo sự rò gas trong khu vực nhà bếp, khi phát hiện thấy dấu hiệu rò rỉ ga bằng thiết bị hay mùi, vui lòng thực hiện những điều sau:

- Đóng khóa gas ngay lập tức.
- Mở tất cả các cửa và cửa sổ để thông khí gas.
- Không tắt, bật thiết bị điện, sử dụng điện thoại/chuông cửa hoặc bất kỳ thiết bị nào tạo ra tia lửa vì có thể gây phát lửa.
- Báo ngay sự cố đến Ban Quản Lý và công ty cấp gas, hai số liên lạc này nên dán nơi dễ thấy trong căn hộ.

VIII. CÁC TRƯỜNG HỢP TRỘM, CẮP, CÁC VẤN ĐỀ AN NINH KHÁC

Khi phát hiện có người bị nạn, đối tượng khả nghi, sự việc mờ ám, gây rối, phá hoại, uy hiếp...bên trong hoặc xung quanh Tòa nhà, vui lòng:

- Báo ngay đến nhân viên Bảo vệ hoặc Ban Quản Lý.
- Báo đến Công an khu vực.
- Lưu ý: Các khu vực công cộng (dù có hoặc không có nhân viên Bảo vệ) có tính chất sử dụng chung, do đó rủi ro trộm cắp có thể xảy ra và không thể phòng tránh tuyệt đối. Chủ Đầu Tư, Ban Quản Lý không chịu trách nhiệm đối với tai nạn, thương tổn, thiệt hại hoặc mất mát cho người hoặc tài sản trong khu vực công cộng gây ra bởi sự

bất cần hoặc đối tượng thứ ba tại khu vực này, như ở thang máy, khu mua sắm, bãi đậu xe, khu vực tiện ích giải trí, thang bộ, xung quanh khu căn hộ, v.v...

PHẦN IX – HƯỚNG DẪN THỰC HIỆN TRANG TRÍ NỘI THẤT

I. GIỚI THIỆU

Việc sửa chữa, cải tạo nội thất trong Căn hộ cần được xem xét và phê duyệt bởi BQLTN hoặc CĐT nhằm đảm bảo việc sửa chữa, cải tạo nội thất của Chủ Căn hộ không làm ảnh hưởng kiến trúc, kết cấu và các hệ thống cơ điện chung của Tòa nhà.

Khi đăng ký lắp đặt nội thất được tiếp nhận, Chủ Căn hộ sẽ được yêu cầu cung cấp những thông tin cần thiết theo yêu cầu như sau & cung cấp các bản vẽ (bản in hoặc file định dạng CAD) & in trên khổ giấy **A3**.

- Mặt bằng tổng thể của tầng;
- Bản vẽ kiến trúc Căn hộ;
- Bản vẽ hệ thống điện trong Căn hộ;
- Sơ đồ bố trí các máng cáp trong Căn hộ;
- Sơ đồ nguyên lý các tủ điện trong Căn hộ;
- Bản vẽ hệ thống cấp thoát nước trong Căn hộ;
- Bản vẽ hệ thống điều hòa thông gió trong Căn hộ;
- Bản vẽ lắp đặt đường ống ga;
- Bản vẽ lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy trong Căn hộ.

II. QUY TRÌNH THIẾT KẾ

1. Quy trình thiết kế

- Khi Chủ Căn hộ nhận được bản Hướng dẫn lắp đặt nội thất và các bản vẽ liên quan, BQL Tòa nhà sẽ yêu cầu nộp 03 bộ bản vẽ thiết kế nội thất Căn hộ.
- Bản vẽ thiết kế của Chủ Căn hộ sẽ được xem xét và cho ý kiến trong vòng bảy (05) ngày (không kể Thứ Bảy, Chủ Nhật) kể từ ngày nộp. Mọi sự thay đổi theo yêu cầu của BQL Tòa nhà cũng được xem xét trong vòng bảy (05) ngày kể từ ngày nộp;
- Nếu chưa có các bản vẽ hay phương án thi công nào được phê duyệt thì Chủ Căn hộ chưa được phép tiến hành lắp đặt nội thất.

2. Thẩm định thiết kế, xin giấy phép

Chủ Căn hộ sẽ chịu trách nhiệm xin giấy phép, thẩm định thiết kế nếu các hạng mục lắp đặt nội thất đòi hỏi phải có sự cấp phép và phê duyệt của các cơ quan chức năng.

3. Tiền đặt cọc

Chủ Căn hộ hoặc Nhà thầu lắp đặt nội thất của mình phải nộp một khoản tiền đặt cọc theo quy định của Tòa nhà để đảm bảo tuân thủ mọi quy định liên quan đến việc sửa chữa nội thất. Khoản tiền này sẽ được trả lại đầy đủ cho Chủ Căn hộ/ Nhà thầu lắp đặt nội thất sau khi hoàn thành việc sửa chữa nội thất với điều kiện Chủ Căn hộ hoặc Nhà thầu lắp đặt nội thất không để xảy ra các sự cố hoặc vi phạm những quy định sửa chữa, cải tạo nội thất. Trong trường hợp tiền đặt cọc không đủ khắc phục những hư hỏng gây ra trong quá trình lắp đặt nội thất của Chủ Căn hộ, BQL Tòa nhà có quyền thu thêm khoản tiền phụ trội từ Chủ Căn Hộ.

4. Thu dọn rác thải thi công

Chủ Căn hộ phải có trách nhiệm ràng buộc Nhà thầu của mình tuân thủ nội quy thu dọn rác thải, xả bần một cách nghiêm túc. Rác thải xây dựng chỉ được tập trung trong khu vực Căn hộ và cho chuyển ra khỏi Tòa nhà. Trong trường hợp muốn mượn điểm tập kết rác của Tòa nhà trước khi chuyển đi thì phải có sự chấp thuận của BQL Tòa nhà.

5. Điện

Điện sử dụng trong quá trình thi công nội thất chỉ được phép lấy từ tủ điện tổng của Căn hộ. Chủ Căn hộ và Nhà thầu lắp đặt nội thất sẽ chịu mọi trách nhiệm liên quan đến hư hỏng hệ thống điện trong Căn hộ do quá trình thi công nội thất gây ra.

6. Nước

Nước được sử dụng trong quá trình thi công nội thất chỉ được phép lấy theo đồng hồ nước của Căn hộ đó.

7. Giấy phép thi công

Nhà thầu lắp đặt nội thất Căn hộ phải có giấy phép, chứng chỉ hành nghề, bằng cấp chuyên môn cho các hạng mục mà họ thi công.

8. Bảo hiểm rủi ro đối với nhà thầu

Loại hình bảo hiểm này áp dụng cho:

- Mọi hư hỏng hoàn toàn hoặc tạm thời mà Nhà thầu lắp đặt nội thất của Chủ Căn hộ gây ra đối với hệ thống cơ điện, thiết bị, máy móc, cấu trúc... của Tòa nhà trong quá trình lắp đặt nội thất Căn hộ.
- Bảo hiểm trách nhiệm dân sự đối với bên thứ ba được áp dụng trong trường hợp xảy ra tai nạn hay thương vong về người, thiệt hại về tài sản do quá trình thi công nội thất Căn hộ gây ra.

III. ĐỆ TRÌNH BẢN VẼ THIẾT KẾ VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG

- Trong vòng bảy (07) ngày kể từ ngày đăng ký lắp đặt nội thất, Chủ Căn hộ cần đệ trình bản vẽ thiết kế và những đặc tả liên quan đến việc lắp đặt nội thất Căn hộ cho BQL Tòa nhà.
- Chủ Căn hộ cần nộp đầy đủ ba (03) bộ bản vẽ. Tất cả bản vẽ phải in ở khổ giấy A3. Tất cả các thông tin kỹ thuật phải được ghi ở hệ số mét.
- Tất cả những thông tin sau phải được cung cấp một cách rõ ràng
- Bản vẽ mặt bằng phải thể hiện rõ:
 - o Tường, vách ngăn Chủ Căn hộ muốn xây hoặc phá bỏ. Xác định rõ chiều cao của tường, vách ngăn và loại vật liệu sử dụng;
 - o Vị trí bố trí các đồ vật có trọng lượng bất thường, xác định rõ kích thước và trọng lượng;
 - o Vị trí lắp đặt bếp nếu có thay đổi;
 - o Vị trí lắp đặt điều hòa nếu có thay đổi;
 - o Bảng tính toán công suất sử dụng điện của tất cả các thiết bị điện.
- Bản vẽ trần phải thể hiện rõ:
 - o Bất kỳ vách hoặc tường ngăn nằm phía trên trần giả. Chi tiết quá trình thi công tường, vách ngăn phía trên trần giả và loại vật liệu sử dụng;
 - o Mọi thay đổi liên quan đến hệ thống chiếu sáng;
 - o Vị trí lắp đặt, kích thước các cửa gió điều hòa, vị trí lắp đặt các đầu báo cháy và những thay đổi nếu có.

- Bản vẽ hệ thống điện, sơ đồ nguyên lý phải thể hiện rõ:
 - Dòng điện định mức, kiểu aptomat. Vị trí lắp đặt của các tủ điện;
 - Sơ đồ một sợi của hệ thống ổ cắm, đèn chiếu sáng. Trên sơ đồ phải chỉ rõ tiết diện dây dẫn sử dụng cho các mạch đèn chiếu sáng và ổ cắm;
 - Tính toán nhu cầu dùng điện tối đa.
- Bản vẽ hệ thống cấp thoát nước cần thể hiện rõ:
 - Chi tiết các đấu nối giữa hệ thống cấp thoát nước trong Căn hộ với hệ thống cấp thoát nước chung của Tòa nhà. Ghi rõ kích thước đường ống và loại vật liệu sử dụng;
 - Những thay đổi của hệ thống cấp thoát nước bên trong Căn hộ. Những phần đường ống chạy xuyên qua sàn bê tông, qua tường cũng phải được thể hiện trên bản vẽ mặt cắt và bản vẽ chi tiết;
 - Tất cả bản vẽ cấp thoát nước phải được Kỹ sư trưởng Tòa nhà xem xét;
 - Phương pháp chống thấm các vị trí như bồn tắm, sàn nhà vệ sinh, bể sục...nếu có thay đổi so với thiết kế ban đầu.
- Bản vẽ hệ thống điều hòa thông gió cần thể hiện rõ:
 - Những thay đổi của hệ thống ống gió;
 - Tải lạnh của các khu vực;
 - Vị trí lắp đặt ống dẫn môi chất lạnh và ống thoát nước ngưng;
 - Vị trí lắp đặt của các cửa gió điều hòa;
 - Vị trí lắp đặt của các máy điều hòa;
 - Vị trí lắp đặt của các quạt thông gió.
- Bản vẽ lắp đặt đường ống ga cần thể hiện rõ:
 - Điểm đấu nối với hệ thống chính;
 - Chi tiết lắp đặt tại các điểm đường ống ga chạy xuyên tường, chôn ngầm trong tường;
 - Chi tiết các điểm nối giữa đường ống cũ và đường ống mới.

IV. HƯỚNG DẪN THIẾT KẾ

Phần này sẽ hướng dẫn cho Chủ Căn hộ những tiêu chuẩn kiến trúc, xây dựng và cơ điện của Tòa nhà mà họ phải tuân thủ khi thực hiện sửa chữa, cải tạo nội thất.

BQL Tòa nhà chỉ phê duyệt thiết kế, bản vẽ phù hợp với những quy định dưới đây:

1. Các quy định về kiến trúc, xây dựng:

- Sàn:

- Trong quá trình thi công nội thất, Chủ Căn hộ không được đục sàn bê tông để lắp đặt các đường ống cấp thoát nước, lắp đặt dây điện, dây điện nhẹ...;
- Chủ Căn hộ không được cắt bỏ các kết cấu chịu lực của sàn;
- Chủ Căn hộ không được lắp đặt các vật nặng vượt quá khả năng chịu tải của sàn.

- Tường, vách ngăn

- Tường, vách ngăn do Chủ Căn hộ lắp đặt thêm phải được tính toán, thiết kế phù hợp với khả năng chịu tải của sàn;
- Nếu Chủ Căn hộ muốn lắp thêm tường, vách ngăn thì nên sử dụng loại vật liệu bất cháy kém;
- Tường, vách ngăn phải được thiết kế sao cho không ảnh hưởng đến việc lưu thông không khí trên trần giả;
- Chủ Căn hộ không được phép thay đổi phần tường ngăn với những Căn hộ liền kề, phần tường tiếp giáp với hành lang, phần tường bao của Căn hộ và các phần tường chịu lực;
- Phương pháp cố định tường, vách ngăn với sàn và trần bê tông phải được đệ trình đến BQL Tòa nhà để xem xét;
- Chủ Căn hộ không được phép thay đổi màu sơn tường bên ngoài Căn hộ.

- Trần

- Không được phép lắp đặt gỗ và các vật liệu dễ cháy phía trên trần giả;
- Không được phép gắn các ti treo trần vào đường ống cứu hỏa;
- Phải được sự phê duyệt của BQL Tòa nhà khi sử dụng các vật liệu làm trần không có tiêu chuẩn;
- Chủ Căn hộ không được bịt các lỗ thăm kỹ thuật;
- Chủ Căn hộ không được đục, phá, cắt trần bê tông hay cắt bỏ và thay đổi các kết cấu chịu lực của trần bê tông.

- Cửa chính

- Chủ Căn hộ không được thay đổi kích thước và vị trí lắp đặt cửa chính;

- Chủ Căn hộ không được thay đổi chất liệu của khuôn, cánh cửa chính;
- Chủ Căn hộ không được thay đổi màu sắc của khuôn, cánh cửa chính;
- Chủ Căn hộ không được thay đổi chiều mở của cửa chính;
- Chủ Căn hộ không được lắp thêm 1 lớp cửa bảo vệ phía ngoài cửa chính.
- Cửa sổ
- Chủ Căn hộ không được thay đổi cửa sổ, mặt dựng kính;
- Chủ Căn hộ không được đặt các vật nặng trên bệ cửa sổ.
- **Lô Gia**
 - Chủ Căn hộ không được sửa chữa, coi nới khu vực lô gia;
 - Chủ Căn hộ không được lắp thêm cửa sổ, các lưới thép, song chắn...tại khu vực lô gia.
- **Biển hiệu**
 - Chủ Căn hộ không được lắp đặt các biển hiệu tại mặt ngoài của Căn hộ.

2. Các quy định về cơ điện

- **Điện**
 - Căn hộ được cung cấp nguồn điện 1 pha, 220V, 50Hz. Công suất sử dụng đồng thời tối đa là 8KVA. Mọi sự thay đổi hệ thống điện trong Căn hộ do Chủ Căn hộ thực hiện đều phải tuân thủ các tiêu chuẩn lắp đặt điện và có tổng công suất sử dụng đồng thời không vượt quá công suất tính toán ban đầu. Tất cả các dây dẫn phải được đi trong ống luồn dây. Màu dây được quy định như sau:
 - Dây pha: màu đỏ;
 - Dây trung tính: màu đen;
 - Dây nối đất: sọc vàng/xanh.
 - Dây dẫn, cáp sử dụng cho đèn chiếu sáng phải có tiết diện tối thiểu là 1,5mm² và phù hợp với công suất của mạch đèn chiếu sáng;
 - Dây dẫn, cáp sử dụng cho ổ cắm phải có tiết diện tối thiểu là 2,5mm²;
 - Các thiết bị điện có công suất tiêu thụ điện lớn phải sử dụng dây dẫn, cáp có tiết diện phù hợp. Nếu cần, phải kéo dây dẫn, cáp về tủ điện tổng của Căn hộ;
 - Các công tắc đèn phải có dòng điện định mức tối thiểu 10A tại điện áp 220V;

- Các ổ cắm phải là loại có cực nối đất, có dòng điện định mức 15A tại điện áp 220V;
- Các ổ cắm, công tắc sử dụng cho các thiết bị có công suất điện lớn như bình nóng lạnh, bếp từ, lò vi sóng... phải có dòng điện định mức lớn hơn dòng điện định mức của thiết bị;
- Các ống luồn dây lắp đặt phía trên trần giả phải được định vị trên trần bê tông. Không được phép đục trần, sàn bê tông để lắp đặt dây dẫn;
- Tất cả các aptomat mà Chủ Căn hộ lắp thêm phải đảm bảo tính tương thích với mạch điện và được kết hợp an toàn với hệ thống điện của Tòa nhà.

- **Cấp thoát nước**

- Chủ Căn hộ không được lắp bơm vào đường ống cấp nước sinh hoạt để hút nước;
- Nếu có thay đổi hệ thống cấp nước trong nhà, Chủ Căn hộ phải sử dụng những vật tư, phụ kiện có tiêu chuẩn bằng hoặc cao hơn loại đang được sử dụng trong Căn hộ;
- Mọi thay đổi về kích thước đường ống cấp nước phải do nhà thầu thi công của Chủ Căn hộ tính toán và được BQL Tòa nhà phê duyệt;
- Các đường ống cấp nước phải được tiến hành thử áp lực sau khi Chủ Căn hộ thực hiện việc sửa đổi hệ thống cấp nước trong Căn hộ;
- Chủ Căn hộ không được thực hiện bất cứ thay đổi nào trên trực đứng thoát nước của Tòa nhà;
- Các đường ống thoát nước phải được kiểm tra rò rỉ trước khi đưa vào sử dụng;
- Chủ Căn hộ không được thay đổi vị trí lắp đặt của thiết bị vệ sinh như bồn cầu, bồn tắm, cabin tắm đứng, chậu rửa...;
- Chủ Căn hộ sẽ phải chịu mọi chi phí khắc phục hậu quả nếu để xảy ra các hư hỏng hoặc sự cố liên quan đến hệ thống cấp thoát nước của Tòa nhà.

- **Điều hòa, thông gió**

- Khi thực hiện việc thay đổi không gian kiến trúc trong Căn hộ, Chủ Căn hộ phải tính toán lại công suất máy lạnh, kích thước đường ống dẫn môi chất lạnh, lưu lượng quạt hút, kích thước ống gió...;
- Việc thi công, lắp đặt hệ thống điều hòa thông gió trong Căn hộ tối thiểu phải tuân thủ các tiêu chuẩn của Việt Nam.

- **Hệ thống phòng cháy chữa cháy**
 - Chủ Căn hộ không được thực hiện bất cứ thay đổi nào đối với hệ thống báo cháy, chữa cháy hiện có trong Căn hộ;
 - Việc lắp đặt nội thất không được gây ra những tác động làm hạn chế hoặc vô hiệu hóa hệ thống báo cháy, chữa cháy hiện có trong Căn hộ;
 - Không được treo, móc bất cứ thứ gì vào đường ống phun chữa cháy;
 - Chủ Căn hộ không được tháo lắp các đầu báo cháy;
 - Khi cần tháo lắp, di chuyển đầu báo cháy, Chủ Căn hộ phải thông báo cho BQL Tòa nhà và việc này sẽ do nhà thầu thi công hệ thống phòng cháy, chữa cháy của dự án thực hiện.
- **Lưu ý**
 - Trong quá trình lắp đặt nội thất, để tránh báo động giả của hệ thống báo cháy, BQL Tòa nhà sẽ cách ly các đầu báo cháy trong Căn hộ trong khoảng thời gian Nhà thầu lắp đặt nội thất làm việc.

V. CÁC QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI THI CÔNG NỘI THẤT

1. Đăng ký thi công

- Chủ Căn hộ, nhà thầu lắp đặt nội thất phải đăng ký thi công hoàn thiện nội thất (Theo mẫu “Đăng ký thi công và hoàn thiện nội thất”) và đăng ký danh sách công nhân thi công (Theo mẫu “Đăng ký nhân công”) với BQL Tòa nhà;
- Nhà thầu lắp đặt nội thất phải đăng ký những dụng cụ, máy móc sử dụng trong quá trình thi công với BQL Tòa nhà. (Theo mẫu Đăng ký vận chuyển trang thiết bị ra/vào Tòa nhà);
- Chủ Căn hộ, Nhà thầu lắp đặt nội thất phải nộp bảng tin độ thi công cho BQL Tòa nhà;
- Bảng tiến độ, bản vẽ thi công, danh sách công nhân phải được gắn trên cửa chính Căn hộ;
- Các công việc có nguy cơ cháy nổ cao như hàn, cắt... phải được BQL Tòa nhà cấp phép và giám sát;
- Các công việc có nguy cơ bị ngã, rơi từ trên cao phải được áp dụng các biện pháp bảo hiểm cần thiết và chịu sự giám sát của BQL Tòa nhà.

2. Sử dụng thang máy

- Công nhân của Nhà thầu lắp đặt nội thất chỉ được sử dụng thang máy dịch vụ (Thang chở hàng) để di chuyển;
- Nhà thầu lắp đặt nội thất phải đăng ký sử dụng thang máy để vận chuyển vật liệu, rác thải với BQL Tòa nhà (Theo mẫu “Đăng ký sử dụng thang máy”). Thời gian sử dụng thang máy để vận chuyển vật liệu, rác thải sẽ do BQL Tòa nhà quy định;
- Nhà thầu lắp đặt nội thất không được sử dụng thang máy để vận chuyển vật tư, vật liệu có nguy cơ cháy nổ cao.

3. Thời gian thi công

- Thời gian thi công nội thất là từ 8:00 đến 18:00, từ Thứ Hai đến Thứ Sáu. Riêng Thứ Bảy chỉ thi công từ 8:00 đến 12:00 và chỉ được thực hiện những hạng mục không gây tiếng ồn. Chủ Nhật và Ngày lễ không được phép thi công.
- Việc thi công nội thất sẽ được tiến hành ngay khi Ban Quản lý dự án phê duyệt thiết kế của Chủ Căn hộ, đồng thời Chủ Căn hộ thực hiện việc nộp các khoản tiền và mua bảo hiểm đầy đủ.

4. An ninh

- Tất cả Nhà thầu hoặc Người được ủy quyền phải đăng ký với BQL Tòa nhà hoặc chốt bảo vệ hàng ngày trước và sau giờ làm việc;
- Nhà thầu lắp đặt nội thất không được phép mang vũ khí, chất nổ, chất độc hại vào Tòa nhà.

5. Rác thải

- Nghiêm cấm mọi hành vi xả chất thải, rác thải vào hệ thống thoát nước sinh hoạt, thoát nước mưa. Nếu Nhà thầu vi phạm sẽ bị đình chỉ thi công và phải khắc phục hậu quả ngay lập tức. Mọi chi phí gây ra do hành vi này sẽ được khấu trừ vào khoản tiền đặt cọc;
- Nghiêm cấm mọi hành vi xả chất thải, rác thải, làm mất vệ sinh hoặc gây ô nhiễm ở khu vực công cộng của Tòa nhà;
- Rác thải phát sinh trong quá trình lắp đặt nội thất phải được đóng bao, tập kết trong căn hộ và được chuyển đi theo khung giờ do BQL Tòa nhà quy định;

- Nhà thầu lắp đặt nội thất sẽ chịu trách nhiệm vận chuyển toàn bộ rác thải phát sinh trong quá trình lắp đặt nội thất ra khỏi Tòa nhà;
- Nhà thầu lắp đặt nội thất phải sử dụng xe đẩy (loại có bánh xe làm bằng nhựa hoặc cao su) để vận chuyển rác thải.

6. Tập kết, vận chuyển vật liệu, thiết bị

- Nhà thầu lắp đặt nội thất chỉ được tập kết vật liệu, thiết bị tại nơi do BQL Tòa nhà quy định;
- Việc vận chuyển vật liệu, thiết bị nội thất chỉ được thực hiện trong những khung giờ do BQL Tòa nhà quy định hoặc được BQL Tòa nhà phê duyệt;
- Những vật liệu thô như cát, đá, gạch...phải được đóng bao;
- Những vật liệu, thiết bị có kích thước lớn hơn kích thước cabin thang máy thì phải tháo rời hoặc vận chuyển bằng cầu thang bộ;
- Nhà thầu lắp đặt nội thất phải sử dụng xe đẩy (loại có bánh xe bằng nhựa hoặc cao su) để vận chuyển vật liệu, thiết bị. Nghiêm cấm kéo lê các vật nặng trên sàn.

7. Tiếng ồn

- Nhà thầu lắp đặt nội thất không được gây ồn ào ảnh hưởng đến không gian yên bình của những Cư dân khác;
- Không được phép sử dụng những phương tiện thi công cơ giới hạng nặng;
- Hạn chế sử dụng thiết bị gây ồn, cần thực hiện những phương pháp giảm thiểu tiếng ồn trong quá trình thi công;
- Tránh gây tiếng ồn trước 9 giờ sáng;
- Tránh sử dụng nhiều thiết bị cơ giới cùng lúc.

8. Vệ sinh, an toàn, sức khỏe nghề nghiệp

- Nhà thầu lắp đặt chỉ được phép sử dụng nhà vệ sinh của Căn hộ đang thi công;
- Chủ Căn hộ, Nhà thầu lắp đặt nội thất phải đảm bảo môi trường làm việc an toàn cho công nhân và những người khác trong Tòa nhà;
- Công nhân nhà thầu phải được trang bị đầy đủ bảo hộ lao động;
- Nhà thầu lắp đặt nội thất phải tuân thủ mọi biện pháp an toàn lao động;

- Trong trường hợp xảy ra tai nạn lao động, Nhà thầu lắp đặt nội thất sẽ phải chịu toàn bộ trách nhiệm dân sự và hình sự;
- Nhà thầu lắp đặt nội thất phải thực hiện việc dọn vệ sinh hàng ngày tại nơi làm việc;
- Nếu quá trình lắp đặt nội thất Căn hộ gây ảnh hưởng đến vệ sinh chung của Tòa nhà thì Nhà thầu phải chịu trách nhiệm làm vệ sinh cho những khu vực bị ảnh hưởng;
- Trong quá trình lắp đặt nội thất, Nhà thầu phải thực hiện những biện pháp che chắn cần thiết để bụi, rác thải không ảnh hưởng đến những Căn hộ liền kề và những khu vực khác của Tòa nhà;
- Những công việc có khả năng gây ô nhiễm không khí, nguồn nước không được phép thực hiện trong Tòa nhà;
- Nếu gây mất vệ sinh cho khu vực công cộng, Nhà thầu lắp đặt nội thất sẽ phải chịu trách nhiệm dọn dẹp hoặc trả phí để thực hiện công việc này.

9. An toàn, phòng chống cháy nổ

- Nhà thầu lắp đặt nội thất phải tuân thủ đầy đủ mọi quy định về an toàn, phòng chống cháy nổ của Tòa nhà;
- Nếu gây ra các sự cố cháy, nổ thì Nhà thầu lắp đặt nội thất sẽ bị đình chỉ thi công và chịu mọi chi phí khắc phục hậu quả;
- Trong quá trình lắp đặt nội thất, Chủ Căn hộ phải tự trang bị ít nhất 03 bình chữa cháy để sẵn trong Căn hộ;
- Hàng ngày, trước khi rời khỏi Căn hộ, Nhà thầu phải tắt hết các thiết bị điện, cắt cầu dao tổng, khóa ga, khóa nước.

10. Những quy định khác

- Nhà thầu khi thi công không được phép khoan, đục bằng khí nén;
- Nhà thầu khi thi công không được phép sử dụng điện, nước lắp đặt tại các khu vực công cộng của Tòa nhà;
- Trong quá trình thi công, vận chuyển vật liệu, rác thải... nếu gây hư hỏng, mất vệ sinh khu vực công cộng của Tòa nhà, Chủ Căn hộ, Nhà thầu lắp đặt nội thất phải khắc phục ngay lập tức hoặc BQL Tòa nhà sẽ thực hiện công việc đó và chi phí sẽ được khấu trừ vào tiền đặt cọc;

- Công nhân của Nhà thầu lắp đặt nội thất không được phép tụ tập, ngủ, hút thuốc, đánh bạc... trong Tòa nhà;
- Công nhân của Nhà thầu lắp đặt nội thất không được phép có những hành vi thiếu văn hóa, gây phiền toái hoặc xúc phạm đến Cư dân, Khách viếng thăm Tòa nhà FPT PLAZA;
- Công nhân của Nhà thầu lắp đặt nội thất phải mặc đồng phục có tên hoặc logo công ty;
- Trong quá trình thi công nội thất, nếu để xảy ra bất kỳ sự cố gì trong Tòa nhà, Chủ Căn hộ sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc khắc phục hậu quả.
- Lưu ý: BQL có quyền kiểm tra, giám sát quá trình TTNT và đình chỉ việc thi công, xử phạt vi phạm tùy theo mức độ.

11. Mức xử phạt

Phạt tiền từ 200.000 VNĐ đến 500.000 VNĐ và đình chỉ thi công một (01) ngày đối với những hành vi sau:

- Vi phạm các quy định về an toàn lao động;
- Vi phạm các quy định về đồng phục, bảo hộ lao động;
- Vi phạm về thời gian thi công;
- Đổ rác sai nơi quy định;
- Cố tình gây mất vệ sinh khu vực công cộng;
- Vi phạm các quy định về tiếng ồn;
- Tụ tập, ngủ, hút thuốc... trong Tòa nhà;
- Có hành vi thiếu văn hóa, gây phiền toái, xúc phạm đến Cư dân hoặc Khách viếng thăm của Tòa nhà

Phạt tiền từ 500.000 VNĐ đến 1.000.000 VNĐ và đình chỉ thi công ba (03) ngày đối với những hành vi sau:

- Gây mất an toàn phòng cháy, chữa cháy;
- Cãi lộn, đánh nhau trong Tòa nhà;
- Đánh bạc, uống rượu, bia trong Tòa nhà.

VI. ĐIỀU KIỆN ĐỂ BẮT ĐẦU THI CÔNG NỘI THẤT

- Chủ Căn hộ phải nộp tiền đặt cọc cho BQL Tòa nhà.
- Chủ Căn hộ phải mua đầy đủ bảo hiểm theo quy định của sổ tay này.
- Nhà thầu lắp đặt nội thất phải đăng ký danh sách công nhân cho BQL Tòa nhà (Theo mẫu “Đăng ký nhân công”).
- Nhà thầu lắp đặt nội thất phải nộp bảng tiến độ thi công cho BQL Tòa nhà.
- Chủ Căn hộ và Nhà thầu lắp đặt nội thất ký cam kết tuân thủ mọi quy định của BQL Tòa nhà.

VII. HOÀN THÀNH THI CÔNG NỘI THẤT

- Nhà thầu lắp đặt nộp ba (03) bản vẽ hoàn công, file bản vẽ CAD, các biên bản nghiệm thu trong quá trình lắp đặt cho BQL Tòa nhà. Chủ Căn hộ thông báo và yêu cầu BQL Tòa nhà tiến hành nghiệm thu (Theo mẫu "Yêu cầu nghiệm thu hoàn thành trang trí nội thất").
- BQL Tòa nhà tiến hành nghiệm thu kiểm tra lần cuối để đảm bảo rằng việc lắp đặt nội thất đã thực hiện theo đúng thiết kế được phê duyệt (Thể hiện qua "Biên bản nghiệm thu hoàn thành lắp đặt nội thất").
- Chủ Căn hộ phải hoàn tất việc sửa chữa những hư hỏng gây ra cho Tòa nhà trong quá trình lắp đặt nội thất Căn hộ.

PHẦN X – TIẾT KIỆM CHI PHÍ VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Các phương pháp sau đây giúp Quý Cư dân tiết kiệm chi phí và bảo vệ môi trường:

- Tắt/khoá các thiết bị điện, nước khi ra khỏi phòng/căn hộ hoặc khi không cần thiết sử dụng.
- Sử dụng bóng đèn tiết kiệm, lò vi ba và thiết bị nấu chậm để tiết kiệm năng lượng.
- Thường sử dụng vòi tắm thay cho bồn, dùng bồn toilet có chế độ xả tiết kiệm nước.
- Thay vòi nước mới khi phát hiện vòi nước cũ bị rò rỉ nước nhỏ giọt.
- Hạn chế sử dụng túi nilông, dùng túi mua hàng sử dụng nhiều lần.
- Phân loại tách riêng các loại rác vô cơ có thể tái chế (nhựa, nylon, thủy tinh, kim loại, giấy...) với loại rác hữu cơ từ thực phẩm, rau củ sinh hoạt hàng ngày.



LỜI KẾT

Thưa Quý Cư dân,

Thông qua “Sổ tay Hướng dẫn Cư dân” này, chúng tôi mong muốn Quý Cư dân dành chút thời gian đọc và đảm bảo các thành viên trong gia đình đều đọc được để Sổ tay trở thành cẩm nang hướng dẫn hữu ích cho mọi Cư dân sống tại TÒA NHÀ FPT PLAZA.

Kính chúc Quý Cư dân cùng gia đình tận hưởng trọn vẹn cuộc sống tiện nghi, thoải mái và một không gian sống đáng mơ ước tại TÒA NHÀ FPT PLAZA.

Trân trọng kính chào!