



## SỔ TAY HƯỚNG DẪN CƯ DÂN

KHU DÂN CƯ CAO CẤP THE PARK RESIDENCE

# MỤC LỤC

## A. GIỚI THIỆU 03

---

## B. THỦ TỤC LÀM HOÀN THIỆN & TRANG TRÍ NỘI THẤT 04

---

## C. NGHĨA VỤ CỦA CÔNG DÂN 05

---

- |  |    |
|--|----|
| 01. Thủ tục Chuyển đến/Dọn đi                                      | 06 |
| 02. Quy định đối với việc Chuyển đến/Dọn đi                        | 06 |
| 03. Đóng phí Quản lý   | 06 |
| 04. Điện thoại, Truyền hình cáp và Internet                        | 07 |
| 05. Điện   | 07 |
| 06. Nước   | 08 |
| 07. Hệ thống báo cháy  | 08 |
| 08. Thú nuôi   | 08 |
| 09. Đăng ký Cư trú cho người cư ngụ tại căn hộ                     | 08 |
| 10. Thông báo khi có thay đổi người Cư trú                         | 08 |
| 11. Đăng ký thường trú/tạm trú tại Cơ quan chức năng có thẩm quyền | 08 |

## D. THÔNG TIN CẦN BIẾT 9

---

- |                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 01. Ban quản lý (BQL)                | 10 |
| 02. Tiện nghi tại The Park Residence | 10 |
| 03. Dịch vụ khác                     | 15 |
| 04. Quy định tại The Park Residence  | 21 |

## E. TRƯỜNG HỢP KHẨN CẤP 27

---

- |  |    |
|--|----|
| 01. Chuẩn bị   | 28 |
| 02. Hoả hoạn   | 28 |
| 03. Đề phòng hoả hoạn  | 29 |
| 04. Ngập lụt   | 29 |
| 05. Biện pháp đề phòng và quy trình quản lý khi có thiên tai | 30 |
| 06. Mất điện   | 30 |
| 07. Sự cố thang máy  | 31 |
| 08. Trộm, cắp và các tệ nạn khác                             | 31 |

## F. CÁC THÔNG TIN & HƯỚNG DẪN KHÁC 32

---

- |                |    |
|----------------|----|
| 01. Môi trường | 33 |
| 02. Lời khuyên | 34 |

# GIỚI THIỆU

---

Khu Dân Cư Cao Cấp The Park Residence là kiểu mẫu của một Cụm Nhà Chung Cư cao cấp, hiện đại, tiện nghi, tọa lạc tại 12 Nguyễn Hữu Thọ, Phước Kiến, Nhà Bè, TP. HCM, được quản lý và điều hành bởi đơn vị Quản lý Nhà Chung Cư chuyên nghiệp hàng đầu Việt Nam.

Khu Dân Cư Cao Cấp The Park Residence nằm ngay mặt tiền đường Nguyễn Hữu Thọ, trái tim Nam Sài Gòn, cách chợ Bến Thành chỉ 15 phút di chuyển. Dự án được triển khai trên diện tích gần 2,4 ha, bao gồm 4 Tòa tháp căn hộ cao cấp B2, B3, B4, B5 và khu Thương mại – Dịch vụ.

Ngoài ra, dự án còn bao gồm khu vực cảnh quan, hồ bơi chân mây rộng 0,5ha, khu vực công viên, đường đi dạo, sân thể thao ngoài trời, khu vui chơi trẻ em ngoài trời, khu BBQ...

Cho mục đích của Sổ tay Cư Dân này, trừ trường hợp có quy định khác đi trong Sổ tay Cư Dân này, những định nghĩa, cụm từ viết hoa sẽ có nghĩa và có cùng ngữ nghĩa được quy định tại Bản Nội Quy.



# THỦ TỤC HOÀN THIỆN & TRANG TRÍ NỘI THẤT

Vui lòng xem Quy Định Về Hoàn Thiện Và Trang Trí Nội Thất để được hướng dẫn thêm

# B

NGHĨA VỤ  
CỦA CƯ DÂN

C

### 1. THỦ TỤC CHUYỂN ĐẾN/ DỌN ĐI

- a. Các Cư Dân sẽ nộp “Phiếu Đăng Ký Di Chuyển Tài Sản” (theo mẫu do Ban Quản Lý cung cấp) cho Ban Quản Lý ít nhất 01 ngày làm việc trước khi chuyển đồ dùng đến hoặc chuyển đi.
- b. Phiếu đăng ký phải có chữ ký xác nhận của Chủ Sở Hữu (áp dụng bao gồm căn hộ cho thuê hoặc khách thuê) và danh mục chi tiết các tài sản cụ thể như: chủng loại, tên hiệu, mã số và số lượng...

### 2. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI VIỆC DI CHUYỂN ĐẾN/DỌN ĐI

Các Cư Dân cần hướng dẫn công ty/người phụ trách vận chuyển hàng phải tuân thủ những nội quy sau:

- a. Trước khi dọn đến Cư Dân phải Đăng ký và thông báo BQL chung cư để được bố trí chỗ đậu xe tải, khu vực tập kết hàng hóa.
- b. Vì lợi ích cho tài sản của mình và người khác, các Cư Dân vui lòng tự giám sát công tác vận chuyển để đảm bảo không làm hư hỏng thang máy, khu vực công cộng, tiện ích chung và thu dọn tất cả phế liệu, rác thải khi xong việc chuyển đến/dọn đi. Các Cư Dân phải có trách nhiệm đối với mọi thiệt hại, mất mát xảy ra trong quá trình chuyển đến/dọn đi.
- c. Chỉ thực hiện từ 9h00 đến 11h30 sáng và từ 13h30 đến 17h00, từ Thứ Hai đến Thứ Bảy (trừ ngày Chủ Nhật và ngày Lễ) ngoại trừ trường hợp khẩn cấp theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc trường hợp khác theo quyết định của Hội Nghị Cùm Nhà Chung Cư. Thời gian trên có thể thay đổi theo phê duyệt của BQL, phụ thuộc vào khối lượng hàng vận chuyển ra, vào Nhà Chung Cư.
- d. Những tiện ích ở các khu vực công cộng như sảnh thang máy và cầu thang bộ phải được che chắn/bảo vệ cẩn thận. Không được sử dụng khu vực công cộng như sảnh thang máy và cầu thang bộ để làm khu vực tập kết hàng hóa.
- e. Việc sử dụng thang chở hàng để vận chuyển vật liệu và rác phế liệu phải theo hướng dẫn của nhân viên BQL.
- f. Mọi nguyên vật liệu, phế thải trong quá trình vận chuyển phải được thu dọn ngay trong ngày.
- g. Công ty vận chuyển phải có trách nhiệm đối với mọi hành vi, thái độ cư xử của nhân viên trực thuộc và đảm bảo không gây phiền toái đến các Cư Dân khác.
- h. Không được hút thuốc, ăn uống tại khu vực công cộng.
- i. Nghiêm cấm mọi hình thức quảng cáo, tiếp thị trong Cùm Nhà Chung Cư.
- j. Trong trường hợp chứng minh thấy việc vận chuyển không có xét duyệt trước từ Công Ty Quản Lý, mang tính trái phép, vi phạm Quy định tại Cùm Nhà Chung Cư The Park Residence thì Công Ty Quản Lý hoàn toàn có quyền ngưng việc vận chuyển và yêu cầu Công ty vận chuyển rời khỏi Nhà Chung Cư ngay lập tức.

### 3. ĐÓNG PHÍ QUẢN LÝ

Phí quản lý cho một tháng đầu tiên được yêu cầu thanh toán trọn vẹn theo thông báo bàn giao căn hộ.

Bắt đầu từ tháng thứ hai và những tháng tiếp theo, vào đầu mỗi tháng Quý Cư Dân sẽ nhận được một phiếu ghi nợ từ BQL hoặc Chủ Đầu Tư yêu cầu thanh toán phí quản lý cho tháng đó. Quý Cư Dân vui lòng thanh toán trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng.

Để tạo thuận tiện, chúng tôi khuyến khích thanh toán thông qua chuyển khoản. Chi tiết tài khoản đã được thông báo cho Quý khách vào thời điểm nhận thủ tục bàn giao căn hộ và sẽ được thông báo đến quý vị khi thông tin tài khoản có thay đổi.

Tuy nhiên, nếu quý vị muốn thanh toán bằng tiền mặt, vui lòng liên hệ với nhân viên kế toán tại Văn phòng Ban Quản Lý hoặc Lễ Tân để tiến hành thanh toán.

Trong trường hợp sau ngày 12 của mỗi tháng, bất kỳ Cư Dân nào không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ Phí Quản Lý của tháng đó, thì BQL sẽ áp dụng tính lãi suất 0.05% mỗi ngày cho tổng số tiền cần thanh toán kể từ ngày 6 cho đến ngày thực thanh toán. Phần lãi thu thêm này sẽ được bổ sung vào quỹ phục vụ cho việc quản lý Nhà Chung Cư.

Tất cả các khoản thanh toán theo quy định của Sổ tay hướng dẫn này sẽ không bao gồm bất kỳ chi phí ngân hàng hoặc khấu trừ nào cho việc chuyển tiền điện tử.

#### 4. ĐIỆN THOẠI, TRUYỀN HÌNH CÁP VÀ INTERNET

Cư Dân tự quyết định nhà cung cấp dịch vụ có sẵn cho Cụm Nhà Chung Cư theo ý mình, cụ thể:

- Đối với hệ thống internet, điện thoại: VNPT, Viettel, CMC và FPT
- Đối với hệ thống truyền hình cáp: SCTV, VNPT, Viettel, HTVC, VTV Cab
- Đối với hệ thống di động: Vinaphone, Mobiphone, Viettel

Cư Dân có thể trực tiếp làm việc và ký hợp đồng với các nhà mạng và cung cấp thông tin nhà mạng mà Cư Dân đăng ký sử dụng cho Ban Quản Lý để được hỗ trợ khi cần.

Cư Dân chịu trách nhiệm về chi phí cho việc kết nối điện thoại, truyền hình cáp, dịch vụ internet cũng như những chi phí đi kèm và phí dịch vụ hàng tháng.

#### 5. ĐIỆN

Điện tiêu chuẩn cấp cho căn hộ là 380V hoặc 220V/50HZ. Mọi thiết bị đúng theo điện áp nói trên đều có thể sử dụng an toàn.

Vì sự an toàn, không được sử dụng điện quá tải và nên thay thế dây điện hoặc ổ cắm điện nào có dấu hiệu hư hỏng. Mọi công tác lắp đặt về điện đều phải do nhân viên kỹ thuật có chuyên môn thực hiện.

Công ty điện lực Duyên Hải Nhà Bè sẽ đến đọc chỉ số đồng hồ điện vào mỗi tháng và gửi hóa đơn điện trực tiếp đến Cư Dân.

Cư Dân tự quyết định và chịu trách nhiệm về việc kết nối điện cũng như những chi phí đi kèm và chi phí dịch vụ hàng tháng.

Nhằm cung cấp điện kịp thời cho các căn hộ, Chủ Đầu Tư đã đại diện cho Cư Dân đăng ký với công ty điện lực, Cư Dân vui lòng liên hệ Lễ Tân Nhà Chung Cư để được hướng dẫn hoàn tất thủ tục sang tên trên Hợp đồng dùng Điện từ Chủ Đầu Tư sang tên Chủ Hộ.

### 6. NƯỚC

Đồng hồ nước được lắp đặt riêng cho mỗi căn hộ và nhân viên kỹ thuật của Nhà Chung Cư sẽ đọc chỉ số Đồng hồ nước được lắp riêng cho mỗi căn hộ và nhân viên kỹ thuật của Nhà Chung Cư sẽ đọc chỉ số đồng hồ từ ngày 21 đến ngày 25 mỗi tháng và hóa đơn tiền nước của mỗi tháng sẽ được gửi định kỳ đến Cư Dân vào cuối tháng đó. Quý Cư Dân vui lòng thanh toán tiền nước của tháng đó trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của tháng tiếp theo. Trong trường hợp sau ngày 12 của tháng tiếp theo, bất kỳ Cư Dân nào không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ tiền nước của tháng trước đó, thì BQL sẽ áp dụng tính lãi suất 0.05% mỗi ngày cho tổng số tiền cần thanh toán kể từ ngày 6 của tháng tiếp theo cho đến ngày Cư Dân thanh toán hết khoản tiền chậm thanh toán. Phần lãi thu thêm này sẽ được bổ sung vào quỹ phục vụ cho việc quản lý Nhà Chung Cư.

Việc kết nối ống nước cho máy giặt và mọi công việc sửa chữa hệ thống nước đều phải do nhân viên có chuyên môn thực hiện. Lưu ý áp suất nước cho mỗi căn hộ rất mạnh nên việc rò rỉ cũng có thể gây ngập. Vì thế phải luôn luôn đảm bảo các vòi nước trong căn hộ đã khóa chặt trước khi rời khỏi căn hộ. Quý Cư Dân có trách nhiệm đối với mọi hư hỏng, thiệt hại cho các khu vực công cộng và các căn hộ khác do nước rò rỉ từ căn hộ của mình gây nên.

Trong trường hợp Quý Cư Dân đi công tác hoặc đi nghỉ xa nhà, xin vui lòng thông báo cho BQL khóa đồng hồ nước căn hộ.

### 7. HỆ THỐNG BÁO CHÁY

Nhà Chung Cư được trang bị hệ thống báo cháy tích hợp ở tất cả các khu vực công cộng, xà phòng khách và khu bếp của căn hộ. Vì vậy, để tránh hệ thống kích hoạt báo động, xin Quý Cư Dân không hút thuốc, đốt lửa ở các khu vực công cộng cũng như trong căn hộ.

*Lưu ý: Để đảm bảo an toàn cháy nổ mọi lúc, xin Quý Cư Dân vui lòng không thay đổi hoặc vô hiệu hóa hệ thống báo cháy dưới bất kỳ hình thức nào.*

### 8. THÚ NUÔI

Không nuôi chó, chim, gia súc, gia cầm, các loài bò sát hoặc các loài động vật khác trong căn hộ và Nhà Chung Cư/Cụm Nhà Chung Cư.

### 9. ĐĂNG KÝ CƯ TRÚ CHO NGƯỜI CƯ NGỤ TẠI CĂN HỘ

Mọi cư dân cần thực hiện đăng ký cư trú cho người cư ngụ tại căn hộ. Quý vị vui lòng điền vào mẫu phù hợp (vui lòng liên hệ Lễ Tân để được hướng dẫn chi tiết) để cung cấp dữ liệu thông tin nhân khẩu (thông tin họ tên, số điện thoại và địa chỉ làm việc ...) sau đó nộp lại cho BQL hoặc Lễ Tân để lưu hồ sơ cũng như để được cấp Thẻ An Ninh.

### 10. THÔNG BÁO KHI CÓ THAY ĐỔI NGƯỜI CƯ TRÚ

Xin gửi văn bản thông báo theo mẫu phù hợp (vui lòng liên hệ Lễ Tân để được hướng dẫn chi tiết) đến BQL hoặc trước một (01) tháng trong trường hợp có thay đổi Cư Dân/khách thuê, nhằm đảm bảo việc quản lý và hỗ trợ tốt hơn. Mọi chi phí tồn đọng/chưa thanh toán phải được giải quyết trước hoặc vào đúng hạn.

### 11. ĐĂNG KÝ THƯỜNG TRÚ/TAM TRÚ TẠI CƠ QUAN CHỨC NĂNG CÓ THẨM QUYỀN

Quý Cư Dân vui lòng hoàn tất theo thủ tục đăng ký tại cơ quan chức năng có thẩm quyền. Vui lòng liên hệ BQL để được hướng dẫn.



THÔNG TIN CẦN BIẾT

D

### 1. BAN QUẢN LÝ CHUNG CƯ

#### 1.1 Ban Quản Lý

Chủ Đầu Tư sẽ chỉ định Ban Quản Lý cho Cụm Nhà Chung Cư The Park Residence trong (02) hai năm đầu. Sau đó Ban Quản Trị Cụm Nhà Chung Cư The Park Residence có quyền xem xét lại việc bổ nhiệm trong những năm kế tiếp.

Văn Phòng Ban Quản Lý làm việc từ 8h30 sáng đến 17h30 từ Thứ Hai đến Thứ Bảy. Văn Phòng Ban Quản Lý sẽ bố trí nhân viên trực vào Chủ Nhật và Ngày Lễ để đảm bảo đáp ứng được mọi yêu cầu của Quý vị.

Thời gian làm việc của nhân viên kỹ thuật của BQL luôn sẵn sàng 24/7 để giải quyết các sự việc phát sinh tại Cụm Nhà Chung Cư.

#### 1.2 Nhân Viên Quản Lý

Đội ngũ nhân viên làm việc tại Cụm Nhà Chung Cư The Park Residence bao gồm nhân viên quản lý cùng các nhân viên điều hành chịu trách nhiệm thực hiện mọi công tác quản lý điều hành toàn thời gian (24/7) tại Cụm Nhà Chung Cư The Park Residence. Nhiệm vụ của BQL là cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành cho Cụm Nhà Chung Cư bao gồm nhưng không giới hạn việc bảo trì, bảo dưỡng các khu vực công cộng như phòng máy bơm, điện/nước...

Nhằm hỗ trợ đội ngũ nhân viên quản lý làm tròn trách nhiệm của mình, chúng tôi đặc biệt đề nghị các Cư Dân vui lòng không yêu cầu nhân viên của chúng tôi giúp đỡ làm việc riêng. Đặc biệt nhân viên quản lý hoàn toàn không được phép đề nghị các Cư Dân cho tiền bồi dưỡng. Nếu quý vị có bất cứ thông tin về việc này hoặc khiếu nại gì vui lòng thông báo Văn Phòng Ban Quản Lý.

### 2. TIỆN NGHI TẠI THE PARK RESIDENCE

#### 2.1 Bãi Đậu Xe

Phù hợp với Bản Nội Quy, BQL chịu trách nhiệm trông coi, giữ gìn và quản lý hoạt động chung của bãi xe. Khi có nguyên nhân hợp lý vì sự an toàn của Nhà Chung Cư, BQL sẽ có quyền di dời bất kỳ xe đậu không hợp lệ ra khỏi bãi xe, Nhà Chung Cư mà không cần phải thông báo trước.

Nếu Quý vị có nhu cầu đậu xe, vui lòng nhận mẫu đơn tại Văn Phòng Ban Quản Lý điền đầy đủ các thông tin và gửi lại cho chúng tôi.

#### 2.2 Các Tiện Ích Khác

Tất cả các tiện ích tại Cụm Nhà Chung Cư The Park Residence được áp dụng cho cư dân nhằm đảm bảo mang đến cho Quý vị dịch vụ tốt nhất. Vui lòng liên hệ với văn phòng Ban Quản Lý để biết thêm thông tin chi tiết.

##### 2.2.1 Hồ bơi

- a. Thời gian hoạt động: 6:00 - 21:00
- b. Nhân viên trực hồ bơi từ 6:00 - 21:00 hàng ngày
- c. Khuyến cáo người bơi nên rời khỏi hồ bơi khi có mưa to sấm sét.
- d. Tất cả người bơi phải nâng cao ý thức cảnh giác và tự chịu trách nhiệm về các rủi ro khi bơi.

- e. Tất cả người sử dụng phải mặc đồ bơi theo quy định tại khu vực hồ bơi.
- f. Tất cả người sử dụng cần mang theo khăn tắm khi bơi.
- g. Tất cả người sử dụng được yêu cầu tắm vòi hoa sen trước khi xuống hồ bơi và lau khô người sau khi sử dụng hồ bơi để tránh làm ướt sàn tại hành lang và sàn thang máy của Nhà Chung Cư.
- h. Không được khạc nhổ hoặc thực hiện hành vi mất vệ sinh và/hoặc thiếu văn hóa trong hoặc xung quanh khu vực hồ bơi.
- i. Không sử dụng chất kích thích, chất có cồn trước khi sử dụng hồ bơi.
- j. Những người có băng bó vết thương, bị thương, bị bệnh truyền nhiễm hoặc có vết thương hở không được phép sử dụng hồ bơi vì lý do an toàn và vệ sinh.
- k. Khuyến cáo những người sau đây không được sử dụng hồ bơi: những người mắc bệnh có nguy cơ biến chứng ảnh hưởng đến sức khỏe theo khuyến cáo của bác sĩ, những người bị ảnh hưởng bởi rượu, bia hoặc thuốc an thần, những người bị bệnh ngoài da, bệnh mãn tính hoặc bệnh thần kinh.
- l. Trẻ em dưới 15 tuổi phải có người lớn đi kèm và giám sát.
- m. Không được xô đẩy, chạy hoặc hành vi khác gây mất trật tự và nguy hiểm tại hồ bơi. Không được nhảy chúi đầu xuống hồ bơi dưới bất kỳ hình thức nào và phải chịu trách nhiệm đối với các vật dụng cá nhân của mình.
- n. Phải thông báo ngay lập tức cho nhân viên hồ bơi, bảo vệ, hoặc tiếp tân khi có bất kỳ tai nạn hay sự việc bất thường nào xảy ra.
- o. Không được phép sử dụng vật dụng bằng kính và/hoặc các đồ vật dễ vỡ khác hoặc các đồ vật sắc nhọn trong hồ bơi và các khu vực quanh hồ bơi.
- p. Không được ăn, uống rượu và hút thuốc trong và xung quanh sàn hồ bơi.
- q. Không chơi các môn thể thao có banh, ném đĩa nhựa, trượt patin, cưỡi xe đạp hoặc xe ba bánh, trượt ván, la hét, hành vi gây mất trật tự hoặc bất kỳ hành động nào quấy rầy đến những người sử dụng khác trong khu vực hồ bơi.
- r. Không được mang ván lướt, ống thở và bình khí, đồ chơi bơm phồng lên, súng nước và các đồ vật tương tự vào hồ bơi.
- s. Không được phép mang kẹp tóc, ống cuộn tóc, ghim băng và các đồ vật tương tự khi đang sử dụng hồ bơi.
- t. Không được phép chơi bong bóng nước hoặc bất kỳ đồ nào khác có thể gây nguy hiểm cho những người bơi trong hồ.
- u. Phao cứu sinh chỉ được sử dụng cho mục đích cứu hộ.

- v. Các huấn luyện viên bơi chỉ có thể sử dụng hồ bơi để dạy khi có sự đồng ý bằng văn bản của Ban Quản Lý. Không được dạy vào các ngày Thứ Bảy, Chủ Nhật và các ngày Lễ hoặc trong những giờ cao điểm. Dạy bơi là sự thỏa thuận riêng giữa huấn luyện viên và các Cư Dân.
- w. Mỗi hộ (căn hộ) có thể mời tối đa 02 (hai) khách vào sử dụng hồ bơi. Mỗi khách mời của Cư Dân phải luôn có Cư Dân đi kèm. Cư Dân có trách nhiệm bảo đảm rằng khách mời tuân thủ các quy định và nội quy của hồ bơi. BQL có quyền từ chối trong trường hợp hồ bơi đã kín chỗ hoặc quá tải.
- x. Không được di chuyển bất kỳ đồ đạc của hồ bơi ra khỏi khu vực bơi. Bàn ghế khu hồ bơi không được giữ chỗ trước. Cư Dân và khách không còn sử dụng khu vực bơi phải dọn dẹp toàn bộ vật dụng cá nhân trước khi ra khỏi khu vực bơi.

### 2.2.2 Sân chơi trẻ em

- a. Sân chơi trẻ em và trang thiết bị chỉ dành cho trẻ dưới 10 (mười) tuổi.
- b. Khách (là con của khách viếng thăm hoặc bạn của con Cư Dân) chỉ sử dụng sân chơi khi đã đăng ký với Ban quản lý và có Cư Dân đi kèm và phải bảo đảm khách của mình tuân thủ tất cả quy định và nội quy tại sân chơi.
- c. Tối đa 02 (hai) trẻ em là khách của Cư Dân (có thể thay đổi) được phép vào sân chơi.
- d. Nghiêm cấm khách tự vào hoặc sử dụng sân chơi.
- e. Hạn chế tiếng ồn ở mức tối đa để tránh làm phiền người khác.
- f. Trẻ em sử dụng thiết bị tại sân chơi cần được ba mẹ/người giám hộ giám sát và chịu trách nhiệm đối với sự an toàn và hành vi của trẻ.
- g. Trẻ em được yêu cầu cẩn thận khi sử dụng các thiết bị này. Ban Quản Lý có quyền tính chi phí sửa chữa hoặc thay thế đối với bất kỳ hành vi sử dụng sai hoặc gây thiệt hại cho trang thiết bị bao gồm các vật dụng tại sân chơi.
- h. Không được xả rác. Toàn bộ rác phải bỏ vào thùng rác theo quy định.
- i. Tất cả thiết bị cung cấp tại sân chơi được đặt và/hoặc được lắp đặt một cách an toàn, thuận tiện và thoải mái cho tất cả Cư Dân và vì vậy không được làm hư hại, di dời hoặc thay thế mà không được phép từ Ban Quản Lý.
- j. Không được la hét ầm ĩ trong sân chơi.
- k. Nghiêm cấm mang vào hoặc sử dụng bất kỳ đồ vật nào có cạnh sắc hoặc những đồ vật mà Ban Quản Lý cho là nguy hiểm trong sân chơi.
- l. Không được hút thuốc ăn cho trẻ tại khu vực này. Không được phép ăn uống tại sân chơi trẻ em.
- m. Không được phép chơi các môn thể thao có banh, ném đĩa nhựa, trượt patin, cưỡi xe đạp hoặc xe ba bánh, trượt ván la hét, hành vi gây mất trật tự hoặc bất kỳ hoạt động nào quấy

rầy đến những người sử dụng khác trong khu sân chơi.

- n. Giày cao gót, giày thể thao có đế gai cứng phải được tháo ra trước khi vào sân chơi trẻ em vì những loại giày này có thể gây hỏng bề mặt sân chơi.
- o. Không mặc quần áo bơi bị ướt vào khu vực sân chơi.

### 2.2.3 Khu vực nướng ngoài trời (BBQ)

- a. Mở cửa hàng ngày (gồm cả Chủ Nhật và Ngày Lễ) từ 8h sáng đến 21h.
- b. Có thể đăng ký trước 01 (một) tháng và giới hạn tối đa 2 lần/hộ/tháng.
- c. Mỗi căn hộ chỉ được đăng ký một lò nướng cho mỗi lần đăng ký.
- d. Phải trực tiếp đăng ký tại Văn phòng Ban Quản Lý trên cơ sở ai đến trước phục vụ trước trong giờ làm việc.
- e. Việc đăng ký phụ thuộc vào sự có sẵn chỗ của khu vực nướng và chỉ được xác nhận khi nộp mẫu đăng ký theo quy định cùng với khoản tiền đặt cọc bằng tiền mặt 1.000.000 VNĐ.
- f. Khoản tiền đặt cọc này sẽ được hoàn lại không tính lãi sau bữa tiệc nếu Khu vực nướng vừa sử dụng được bàn giao trong điều kiện sạch sẽ, các vật dụng không hư hại và chấp nhận được theo xác nhận của Ban Quản Lý tại thời điểm hoàn trả khu vực nướng, ngoại trừ trường hợp quy định tại điểm (h) dưới đây.
- g. Chi phí sửa chữa và chi phí phát sinh, nếu có, sẽ được căn trừ vào khoản tiền đặt cọc và số tiền còn lại sẽ được trả lại cho Cư Dân mà không tính lãi. Tuy nhiên, nếu chi phí sửa chữa và chi phí phát sinh lớn hơn số tiền đã đặt cọc thì Cư Dân sẽ phải trả khoản tiền chênh lệch đó.
- h. Nhằm hạn chế việc hủy không thông báo, Cư Dân nào không sử dụng sau khi đã đăng ký mà không thông báo hủy với hình thức hợp lý (báo trước ít nhất 24h) ngoại trừ trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật, sẽ mất tiền đặt cọc và không được đăng ký sử dụng tiện ích này trong vòng một tháng nếu vi phạm lần đầu hoặc trong vòng ba tháng nếu vi phạm lần hai hoặc sáu tháng nếu vi phạm từ lần ba trở lên. Tiền đặt cọc sẽ được bổ sung vào quỹ phục vụ cho việc quản lý Nhà Chung Cư.
- i. Trước và sau mỗi lần sử dụng, Cư Dân phải báo cho nhân viên bảo vệ để kiểm tra khu vực nướng ngoài trời và khu vực xung quanh.
- j. Cư dân phải chịu trách nhiệm về đạo đức và hành vi của tất cả những người tham dự tại khu vực nướng và khu vực xung quanh.
- k. Cư Dân không sử dụng hồ bơi và khu vực tiệc nướng ngoài trời cùng lúc vì vấn đề vệ sinh, trật tự của hồ bơi.
- l. Không được có hành vi gây rối trật tự và tiếng ồn phải giữ ở mức tối thiểu theo tiêu chuẩn tiếng ồn của Nhà Chung Cư.
- m. Không được phép chơi nhạc sống hoặc đem thiết bị âm thanh ánh sáng vào khu vực này.

- n. Không được phép dựng lều hoặc thiết bị cắm trại.
- o. Số lượng khách mời phải giới hạn không quá 12 người/lần.
- p. Cư Dân phải đảm bảo dập tắt than hoàn toàn và bỏ thức ăn thừa vào túi và vào thùng rác đúng nơi quy định sau khi sử dụng.
- q. Phải giữ cho khu vực nướng được sạch sẽ và gọn gàng trong khi và sau khi sử dụng.
- r. Phải được đồng ý của Ban Quản Lý trước khi đem bàn ghế thêm để sử dụng tại khu vực nướng.
- s. Không được phép sử dụng thiết bị dễ cháy, bếp nướng mini và các thiết bị nấu nướng khác tại khu vực nướng.
- t. Chỉ sử dụng các vật dụng bằng nhựa để đảm bảo an toàn.

### 2.2.4 Phòng tập thể dục

- a. Mở cửa từ 6h sáng đến 21h hàng ngày.
- b. Cư Dân cần mang theo Thẻ Cư Dân còn giá trị khi vào phòng tập.
- c. Phòng tập thể dục chỉ dành cho Cư Dân cư ngụ tại Cụm Nhà Chung Cư The Park Residence sử dụng.
- d. Cần mang theo khăn và mang giày, áo quần thể thao phù hợp khi vào phòng tập.
- e. Không ăn, hoặc hút thuốc trong phòng tập.
- f. Trẻ em dưới 15 tuổi không được phép vào phòng tập mà không có người lớn đi kèm.
- g. Cần sử dụng và thao tác các trang thiết bị cẩn thận và đúng cách. Tất cả các thiết bị phải được để lại nguyên vị trí sau khi sử dụng. Không được mang trang thiết bị ra khỏi phòng tập.
- h. Cần chia sẻ việc sử dụng trang thiết bị một cách hợp lý.
- i. Thời gian sử dụng mỗi thiết bị có thể được giới hạn để tránh tình trạng chiếm dụng thiết bị khi xét thấy cần thiết.
- j. Không được tổ chức huấn luyện trong phòng tập thể dục trừ khi được Ban Quản Lý đồng ý trước.
- k. Khuyến cáo những người sau đây không được sử dụng phòng tập thể dục: những người mắc bệnh có nguy cơ biến chứng ảnh hưởng đến sức khỏe theo khuyến cáo của bác sĩ, những người bị ảnh hưởng bởi rượu bia hoặc thuốc an thần, bệnh mãn tính hoặc bệnh thần kinh.

### 2.2.5 Sân Tennis

- a. Mở cửa hàng ngày từ 6h sáng đến 21h.

- b. Cư Dân sẽ đăng ký tại Văn phòng Ban Quản Lý vào mỗi Thứ Năm và Thứ Sáu hàng tuần từ 8h30 phút đến 11h30 phút để đặt trước sân chơi cho từ Thứ Hai đến Chủ Nhật của tuần kế tiếp.
- c. Thời gian sử dụng được chia theo lượt, mỗi lượt 1 giờ 30 phút. Cư dân chỉ đăng ký tối đa 1 lượt/ngày và không quá 2 lượt/tuần.
- d. Người chơi nếu không sử dụng sân đã đặt phải thông báo hủy trước ít nhất 3 giờ so với giờ đăng ký.
- e. Nếu người chơi đến trễ 15 phút so với giờ đã đặt thì Văn phòng Ban Quản Lý sẽ cho phép người đăng ký liền sau đó sử dụng sân.
- f. Nhằm hạn chế việc đăng ký và không sử dụng, cư dân không sử dụng sau khi đã đăng ký mà không thông báo hủy với hình thức hợp lý (hủy không thông báo trước cho Văn phòng Ban Quản Lý) sẽ không được đăng ký sử dụng tiện ích này trong vòng 1 tháng nếu vi phạm lần đầu hoặc trong vòng 3 tháng nếu vi phạm lần hai hoặc 6 tháng nếu vi phạm từ lần 3 trở lên.
- g. Người chơi phải mặc quần áo thể thao phù hợp.
- h. Chỉ chấp nhận giày tennis. Không được phép mang giày cao cổ, giày cao gót hoặc các loại giày không có đế cao su khác vào sân tennis.
- i. Sân tennis có thể được đóng cửa bất kỳ thời điểm nào vì lý do an toàn hoặc để sửa chữa và bảo trì.
- j. Mỗi Cư Dân chỉ được phép mời một khách mỗi lần vào sân. Khách có thể không được chấp nhận vào các ngày cuối tuần mà chỉ các ngày trong tuần.
- k. Khách phải đi cùng Cư Dân – người chịu trách nhiệm về khách của mình.
- l. Không dắt theo vật nuôi, không hút thuốc, không nhai kẹo cao su, không ăn bánh kẹo trong sân tennis. Không được la hét hay sử dụng ngôn ngữ thô tục.
- m. Trẻ em không có người lớn đi kèm hoặc xe đẩy trẻ em không được vào sân. Trẻ em không người lớn đi kèm được định nghĩa như sau: “Trẻ em không thực sự chơi tennis trong sân với cha mẹ/người giám hộ hoặc trong tầm giám sát của cha mẹ/người giám hộ”.
- n. Người chơi phải giữ sân và khu vực xung quanh sân tennis sạch sẽ.
- o. Xe đạp, xe đẩy, ván trượt không được vào sân. Không được chơi các trò chơi có bóng bất kỳ trong sân ngoại trừ tennis.

### 3. DỊCH VỤ KHÁC

#### 3.1 Quầy Lễ Tân

Với mục đích đáp ứng mọi nhu cầu hàng ngày của Quý vị, chúng tôi đã đặc biệt bố trí một quầy lễ tân đặt tại tiền sảnh Tầng Trệt Nhà Chung Cư. Nhân viên Tiếp tân hoặc Bảo vệ chuyên nghiệp sẽ luôn sẵn sàng trả lời hoặc giải quyết các yêu cầu và thông tin cần thiết về Nhà Chung Cư. Thời

gian phục vụ 7:30 - 20:00 các ngày trong tuần. Sau thời gian phục vụ, nhân viên bảo vệ sẽ tiếp nhận và hỗ trợ cơ bản.

### 3.2 Hộp Thu

- a. Mỗi căn hộ được phân bổ sử dụng một hộp thư đặt tại khu vực tầng trệt của Nhà Chung Cư.
- b. Cư Dân cần bàn giao tất cả chìa khóa hộp thư của mình cho các Cư Dân mới khi các căn hộ được bán hoặc cho thuê. BQL sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ mất mát, thiếu chìa hoặc chìa khóa của các hộp thư bị hỏng, cũng như không thay thế bất cứ chìa khóa nào của hộp thư.
- c. Cư Dân cần thay thế ổ khóa của hộp thư trong trường hợp chìa khóa bị mất, thiếu hoặc hư hỏng mà không thể thay chìa mới hoặc làm thêm chìa dự phòng và phải chịu chi phí phát sinh trong việc thay khóa.
- d. Cư Dân chỉ thay thế ổ khóa cùng chủng loại, màu sắc và thiết kế đồng bộ với ổ khóa hiện tại.
- e. Cư Dân không được phép dán hay hiển thị bất kỳ nhãn mác, bảng hiệu, tên cá nhân, quảng cáo hoặc bất cứ điều gì khác trên hộp thư được giao cho họ. BQL Nhà Chung Cư được quyền gỡ bỏ các đồ vật như đã đề cập ở trên và Cư Dân có nghĩa vụ và chịu trách nhiệm về tất cả các chi phí liên quan trong việc gỡ bỏ các đồ vật đó.
- f. Cư Dân có nghĩa vụ và chịu trách nhiệm đảm bảo rằng hộp thư giao cho họ được khóa cẩn thận.
- g. Cư Dân có nghĩa vụ và trách nhiệm thường xuyên kiểm tra hộp thư được giao để tránh tình trạng của hộp thư quá đầy hoặc tràn ra bên ngoài sẽ khiến thư từ bị thất lạc hoặc bị hư hỏng. BQL sẽ không có nghĩa vụ hoặc chịu trách nhiệm về việc thư từ bị thất lạc, bị mất hoặc hư hại.
- h. Cư Dân không được phép đặt tờ rơi quảng cáo vào hộp thư của căn hộ khác.

### 3.3 Dịch Vụ Bảo Vệ

#### 3.3.1 Nhân viên bảo vệ và trang thiết bị an ninh

Nhân viên bảo vệ và hệ thống an ninh 24/7 được cung cấp để bảo vệ ở mức tối đa an toàn của Cư Dân. Hệ thống an ninh bao gồm hệ thống màn hình quan sát, thẻ an ninh, thiết bị liên lạc nội bộ và phòng quan sát trong Nhà Chung Cư.

Xin lưu ý, dịch vụ an ninh và bảo vệ tại Nhà Chung Cư nói trên **KHÔNG ĐẢM BẢO** an toàn tuyệt đối cho tài sản, Cư Dân và gia đình cũng như khách căn hộ. Mọi Cư Dân cần tự cẩn thận và đề phòng các tệ nạn có thể xảy ra.

Chủ Đầu Tư/BQL không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ các thiệt hại hư hỏng, tệ nạn, xô xát xảy ra bên trong phạm vi Nhà Chung Cư.

Quý Cư Dân cần luôn nâng cao tinh thần cảnh giác, phát hiện các hiện tượng nghi vấn, khả nghi, thông báo ngay cho Ban Quản Lý kịp thời xử lý tránh hậu quả đáng tiếc có thể xảy ra.

#### 3.3.2 Khách của căn hộ

Để đảm bảo an ninh, nhân viên quản lý được quyền kiểm tra, đăng ký và xác minh lai lịch rõ



ràng của khách ra vào Nhà Chung Cư. Chúng tôi mong quý Cư Dân thông báo đến khách của mình về thủ tục trên vì quy định này đặt ra nhằm đảm bảo an ninh cho Cư Dân và căn hộ ở mức tối đa có thể.

Vì lý do an ninh hoặc trong trường hợp khẩn cấp và cần thiết, BQL có quyền từ chối không cho bất cứ khách nào vào trong Nhà Chung Cư. Trường hợp Quý cư dân có nhiều trên 12 khách viếng thăm hoặc ăn tối xin vui lòng thông báo trước cho BQL.

**3.3.3 Chia khóa căn hộ**

Vì lý do an ninh của Quý vị, chúng tôi sẽ không giữ lại bất kỳ chìa khóa căn hộ nào. Vì thế khi Quý vị đi công tác hoặc đi nghỉ xa nhà, xin vui lòng thông báo cho nhân viên chúng tôi biết số liên lạc của người giữ chìa khóa căn hộ của Quý vị để chúng tôi liên lạc đề phòng khi có trường hợp khẩn cấp xảy ra.

Bảo vệ Cụm Nhà Chung Cư The Park Residence chỉ được phép dùng biện pháp nhanh nhất có thể áp dụng được vào căn hộ khi có trường hợp khẩn cấp và/hoặc được báo cáo hay quan sát thấy có nguy hiểm xảy ra. Thiệt hại phát sinh trong những trường hợp trên sẽ thuộc trách nhiệm của Cư Dân. Chủ Đầu Tư/Văn phòng Ban Quản lý sẽ không chịu trách nhiệm pháp lý đối với những thiệt hại hoặc tổn thất bất kỳ. Văn phòng Ban Quản Lý sẽ có biện pháp nghiêm khắc đối với hành vi xâm nhập trái phép.

**3.3.4 Thẻ An Ninh**

Cụm Nhà Chung Cư The Park Residence được trang bị với hệ thống thẻ an ninh đặt tại tầng hầm và sảnh chính ở tầng trệt của mỗi tòa nhà . Cần có Thẻ An Ninh để sử dụng thang máy và một số khu vực tiện ích.

- a. Là một phần của hệ thống an ninh trong khu chung cư, sử dụng thang máy để đến các căn hộ, và một số khu vực tiện ích được kiểm soát thông qua việc sử dụng Thẻ An Ninh.
- b. Mỗi căn hộ được phát miễn phí các Thẻ An Ninh lần đầu và số lượng thẻ tùy thuộc vào kích thước và loại căn hộ như trong bảng dưới đây

Loại căn hộ	Thẻ An Ninh được phát lần đầu	Thẻ An Ninh cấp thêm có tính phí (có lý do chính đáng và thông qua Ban Quản Lý phê duyệt)
2 phòng ngủ	3	+2
>=3 phòng ngủ	4	+2

- c. Trường hợp căn hộ được chuyển nhượng, Cư Dân hiện tại phải có trách nhiệm trao toàn bộ Thẻ An Ninh cho Ban Quản Lý.
- d. Tất cả Thẻ An Ninh bị mất hoặc bị hư phải được báo ngay cho Văn phòng Ban Quản Lý. Để thay thế Thẻ bị mất hoặc hư, cần điền vào Phiếu yêu cầu gửi Ban Quản Lý, phí phát hành cho mỗi thẻ là 100.000 VNĐ. Có thể đăng ký Thẻ Phụ cho nhân viên của Cư Dân như người giúp việc và tài xế. Loại Thẻ Phụ này chỉ được sử dụng để đi vào Nhà Chung Cư và mục đích

nhận diện và không cho phép những người nắm giữ các thẻ này sử dụng các tiện ích giải trí. Thẻ này phải được trả lại cho Ban Quản Lý khi người giúp việc/tài xế chấm dứt làm việc cho Cư Dân đó. Phí phát hành các Thẻ Phụ với mức 100.000VNĐ/thẻ.

- e. Việc thêm Thẻ An Ninh (cho các thành viên trong gia đình) sẽ được phát hành trên từng trường hợp theo sự xem xét của Ban Quản Lý và cũng chịu phí hành chính 100.000VNĐ/thẻ.
- f. Các khoản phí phát hành thẻ nêu trên có thể sẽ được điều chỉnh khi Ban Quản Lý xét thấy cần thiết.

### 3.3.5 Hệ thống rào chắn xe

#### 3.3.5.1 Dành cho xe hơi

- a. Mỗi căn hộ sẽ được phát hành 1 thẻ từ khi đăng ký xe hơi phụ thuộc vào chỗ trống của bãi xe và trên cơ sở ai đến trước phục vụ trước, và đúng thẻ, đúng xe.
- b. Thẻ từ này sẽ được sử dụng khi Cư Dân quét vào đầu đọc thẻ để nâng các rào chắn ra vào tại cổng chính cũng như các rào chắn tại ram dốc trước khi vào bãi xe ở tầng hầm để đậu xe và trước khi ra khỏi tầng hầm.
- c. Những người sử dụng phải giữ thẻ cẩn thận không được làm hư thẻ vì điều này có thể ảnh hưởng đến hoạt động của thẻ. Cư dân sẽ thanh toán phí cho thẻ xe tương ứng là 100.000VNĐ/thẻ khi đăng ký.
- d. Tất cả thẻ từ bị mất hoặc bị hư phải được báo ngay cho Văn phòng Ban Quản Lý. Để thay thế thẻ bị mất hoặc bị hư, cần thông báo cho Ban Quản Lý việc mất mát hoặc hư hại của thẻ và phải chịu phí là 200.000VNĐ/thẻ. Khoản phí này có thể sẽ được điều chỉnh khi Ban Quản Lý xét thấy cần thiết.
- e. Thẻ xe hơi không được chuyển nhượng trừ khi căn hộ được bán hoặc cho thuê, khi đó Cư Dân căn hộ đó có trách nhiệm bàn giao thẻ này cho Ban Quản Lý.
- f. Phí gửi xe hơi: Quý Cư Dân vui lòng thanh toán trong vòng 5 ngày đầu tiên của mỗi tháng. Trong trường hợp sau ngày 10 của mỗi tháng, bất kỳ Cư Dân nào không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ Phí gửi xe của tháng đó, thì BQL sẽ áp dụng tính lãi suất 0.05% mỗi ngày cho tổng số tiền cần thanh toán kể từ ngày 6 cho đến ngày thực thanh toán. Phần lãi thu thêm này sẽ được bổ sung vào quỹ phục vụ cho việc quản lý Nhà Chung Cư.

#### 3.3.5.2 Dành cho xe hai bánh

- a. Mỗi căn hộ được đăng ký tối đa 2 xe máy trên cơ sở ai đến trước phục vụ trước và đúng thẻ, đúng xe. Trong trường hợp số lượng đăng ký vượt quá số lượng cho phép, tùy theo chỗ trống của bãi xe, Ban Quản Lý sẽ linh động cung cấp chỗ đậu xe cho Cư Dân sử dụng.
- b. Thẻ từ được cung cấp miễn phí lần đầu khi đăng ký. Để thay thế thẻ bị mất hoặc bị hư, cần thông báo Văn phòng Ban Quản Lý việc mất mát hoặc hư hại của thẻ và phải chịu phí hành chính 100.000VNĐ/thẻ. Khoản phí này có thể sẽ được điều chỉnh khi Ban Quản Lý xét thấy cần thiết.
- c. Cư Dân sẽ sử dụng Thẻ từ quét vào đầu đọc thẻ để nâng các rào chắn ra vào tại cổng chính

cũng như các rào chắn tại ram dốc khi thẻ được kích hoạt để đậu xe tại tầng hầm.

- d. Đối với xe máy và xe đạp của Cư Dân, người lái xe có Thẻ từ hợp lệ sẽ quét thẻ vào đầu đọc thẻ để nâng thanh rào chắn để vào hoặc ra.
- e. Phí gửi xe hai bánh: Quý Cư Dân vui lòng thanh toán trong vòng 5 ngày đầu tiên của mỗi tháng. Trong trường hợp sau ngày 10 của mỗi tháng, bất kỳ Cư Dân nào không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ phí gửi xe của tháng đó, thì BQL sẽ áp dụng tính lãi suất 0.05% mỗi ngày cho tổng số tiền cần thanh toán kể từ ngày 6 cho đến ngày thực thanh toán. Phần lãi thu thêm này sẽ được bổ sung vào quỹ phục vụ cho việc quản lý Nhà Chung Cư.

### 3.3.6 Bảo hiểm đa rủi ro cho căn hộ

- a. Cư Dân có trách nhiệm bảo đảm tài sản của mình được bảo hiểm đầy đủ sau khi nhận chia khóa của căn hộ.
- b. Hiện trên thị trường có một số loại bảo hiểm nhà, trong đó điển hình gồm có loại bảo hiểm khi mất mát hoặc hư hại đối với tài sản được bảo hiểm do cháy, sét đánh, nổ, bão, lụt và trộm cắp, bảo hiểm Vật Dụng Trong Nhà và bảo hiểm Trách Nhiệm Bên Thứ Ba, Cư Dân có thể chọn lựa loại bảo hiểm phù hợp cho căn hộ của mình theo quy định pháp luật.

### 3.3.7 An ninh căn hộ

Để căn hộ an ninh hơn, chúng tôi khuyến nghị Cư Dân tự trang bị các vật dụng như sau:

- a. Chuông báo động:  
Lắp hệ thống báo động cho căn hộ và bảo đảm có đèn báo hiệu có thể nhìn thấy để phát hiện bất kỳ kẻ đột nhập vào căn hộ.
- b. Cửa sổ và cửa đi:  
Khóa tất cả các cửa ngoài vào bất kỳ lúc nào. Khóa tất cả cửa sổ và cửa đi bên ngoài mỗi khi ra khỏi nhà.
- c. Song bảo vệ cửa:  
Lắp song bảo vệ cửa sổ và ban công/lô gia (theo thiết kế đã được phê duyệt bởi Văn Phòng Ban Quản Lý) để tăng cường an ninh an toàn cho căn hộ của mình.

## 3.4 Dịch vụ vệ sinh

### 3.4.1 Phòng rác thải

- a. Mỗi tầng căn hộ được bố trí phòng rác, có ống đổ rác từ tầng cao đến tầng trệt. Vui lòng phân loại và bỏ rác tái chế như chai, lọ nhựa, hộp giấy, thủy tinh, kim loại, lon nhôm... vào bao rác riêng cho mục đích tái chế. Đây cũng là một thói quen tốt cần được hình thành.
- b. Rác phải bỏ vào bao nilon và cột cẩn thận, cho vào bao trước khi bỏ vào ống thải.
- c. Không bỏ đồ vật nóng, cháy (tàn thuốc lá) hoặc nước, chất lỏng vào bao rác hoặc cửa ống thải rác.
- d. Đảm bảo các bao rác có kích thước nhỏ hơn ống thông.
- e. Không bỏ các giấy bìa cứng, thùng hộp, xốp hoặc các vật liệu rác thải có kích thước lớn hơn cửa ống thải

- f. Cư Dân tự chuyển hoặc sắp xếp trước với BQL để chuyển bỏ các loại phế liệu kích thước lớn như đồ nội thất, thiết bị hư cũ trong nhà. Cư Dân sẽ thanh toán chi phí chuyển rác nêu trên.

*Lưu ý:* Nhằm đảm bảo an toàn và duy trì hoạt động của ống thải:

- Trẻ em dưới 14 tuổi không được vào phòng rác dưới bất kỳ hình thức nào. Cư dân có trách nhiệm quản lý và nhắc nhở các bé về nguyên tắc an toàn.
- Không thò tay, chân, đầu hoặc bất kỳ phần cơ thể nào vào ống thải.
- Không bỏ cây, dây kim loại hoặc các vật làm tắc nghẽn ống thải.
- Cư dân hoặc khách của cư dân chịu mọi trách nhiệm cho các hành vi làm tắc nghẽn hoặc nguy hiểm đến bản thân. BQL miễn trừ trách nhiệm của các sự cố xảy ra do sự thiếu sót, lơ đãng hoặc cố ý của người sử dụng ống thải.

### 3.4.2 Vệ sinh bên ngoài và mặt ngoài Nhà Chung Cư

BQL sẽ tiến hành làm vệ sinh định kỳ cho mặt tiền bên ngoài Nhà Chung Cư bao gồm mọi cửa sổ. Chúng tôi có thể phải sử dụng mái nhà, sân thượng của Cư Dân trong trường hợp cần thiết khi phục vụ công việc vệ sinh.

Mặt khác, Quý Cư Dân sẽ thực hiện công việc vệ sinh bên trong căn hộ của mình trừ khi ban quản trị có ý kiến khác.

BQL sẽ gửi văn bản thông báo trước và sắp xếp thời gian thuận tiện nhất với Cư Dân trong trường hợp việc vệ sinh cần được tiến hành trong phạm vi căn hộ của Cư Dân. Vì mục đích an ninh, mọi nhân viên vệ sinh sẽ phải đeo thẻ thi công hợp lệ và có nhân viên Công Ty Quản Lý đi cùng khi cần thiết.

### 3.4.3 Vệ sinh khu vực công cộng

BQL hoặc nhà thầu cung cấp dịch vụ sẽ tiến hành vệ sinh định kỳ Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Chung của Cụm Nhà Chung Cư và tài sản chung của Nhà Chung Cư/Cụm Nhà Chung Cư, bao gồm việc thu gom rác như đã nêu trên.

### 3.4.4 Vệ sinh hệ thống thoát nước

Mọi đường ống, lối thoát nước thuộc tài sản chung sẽ được kiểm tra và làm vệ sinh thường xuyên. Cư Dân có bổn phận giữ gìn sạch sẽ hệ thống thoát nước/cống rãnh. Trường hợp Cư Dân, hoặc khách căn hộ gây tắc nghẽn hư hỏng hệ thống trên thì phải thanh toán chi phí bồi thường sửa chữa tương ứng. Ban Quản Lý có quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế trong trường hợp Cư Dân không hợp tác xử lý hư hỏng.

## 3.5 Chăm sóc cảnh quan

Mọi nỗ lực sẽ được BQL thực hiện nhằm đảm bảo cho môi trường luôn luôn trong sạch cùng với cảnh quan xanh mát và tươi sắc. Bên cạnh đó chúng tôi kêu gọi sự hợp tác của các Cư Dân trong việc giữ gìn, bảo vệ cây xanh, hoa trong Nhà Chung Cư. Quý Cư Dân chịu mọi trách nhiệm khi gây ra thiệt hại, mất mát cho vườn cây.

- a. Không được phép treo hoặc phơi quần áo, cũng như đồ đạc bất kỳ trong khu vực vườn cây.
- b. Cấm leo trèo. BQL không chịu trách nhiệm đối với thương tổn, thiệt hại cá nhân từ hành vi sai phạm.

- c. Cấm hái hoặc giẫm đạp lên hoa, cỏ, cây trồng...
- d. Cấm mang vật nuôi, động vật, xe đạp 2 hoặc 3 bánh, ván trượt vào khu vực vườn cảnh.
- e. Cấm khạc nhổ, xả rác.

### 3.6 Diệt côn trùng

Nhằm đảm bảo một môi trường sống trong sạch, Cụm Nhà Chung Cư đã thuê đơn vị cung cấp dịch vụ diệt và xử lý côn trùng định kỳ cho các khu vực công cộng. Nếu cư dân muốn sử dụng dịch vụ diệt côn trùng riêng bên trong căn hộ, vui lòng liên hệ BQL để được tư vấn mức phí và các chi tiết khác (nếu cần).

Xin lưu ý: Để đảm bảo vệ sinh môi trường và an toàn dịch hại, tất cả các vật dụng chuyển vào Nhà Chung Cư cần được xử lý trước khi di chuyển vào thang máy, và Cư Dân vui lòng tẩy rửa đồ đạc, vật dụng trước khi sử dụng.

### 3.7 Thang máy

Mỗi Nhà Chung Cư được trang bị 03 thang máy, bao gồm 02 thang máy khách và 01 thang máy chở hàng. Khi sử dụng thang xin chú ý trọng tải cho phép ghi trong thang.

Đối với thang máy chở hàng, Cư Dân cần đăng ký trước với BQL để vận chuyển hàng hóa. Hàng hóa có kích thước, trọng lượng lớn phải được di chuyển qua lối tầng hầm hoặc lối vào hầm xe tại tầng trệt. BQL sẽ kiểm tra trước khi cho phép đưa hàng hóa vào thang, để tránh gây quá tải hoặc hư hỏng thang và cần che chắn để bảo vệ thang khi vận chuyển.

## 4. QUY ĐỊNH TẠI CỤM NHÀ CHUNG CƯ THE PARK RESIDENCE

### 4.1 Cương Chế Thi Hành các Quy Định tại Cụm Nhà Chung Cư The Park Residence

BQL và các nhân viên Nhà Chung Cư được bổ nhiệm là đại diện cho Ban Quản Trị và Chủ Đầu Tư thực hiện cương chế thi hành các Quy định tại Cụm Nhà Chung Cư The Park Residence. Tùy vào mức độ vi phạm quy định và phù hợp với Quy định tại Sổ tay này, Bản Nội Quy và các quy định pháp luật tương ứng mà BQL sẽ có quyền thực hiện một hoặc các bước xử lý cần thiết như sau:

- a. Nhắc nhở miệng.
- b. Gửi văn bản cảnh cáo.
- c. Ngừng cung cấp các tiện ích.
- d. Giới hạn việc sử dụng một số khu vực nhất định của Nhà Chung Cư đối với đối tượng không tuân thủ điều khoản trong quy định, dẫn đến thiệt hại nghiêm trọng cho Cụm Nhà Chung Cư.
- e. Cư Dân có bổn phận thanh toán cho mọi chi phí cho việc cương chế thi hành Quy định hoặc phí tổn phát sinh liên quan.

Cụ thể như: Mọi chi phí, phụ phí trong việc mở lại nguồn điện cấp, phí pháp lý phát sinh trong quá trình cương chế thi hành đối với đối tượng vi phạm, thực hiện bởi hoặc thay mặt bởi Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị. Những chi phí này phải được thanh toán nhanh chóng theo yêu cầu của BQL và được sung vào quỹ phục vụ cho việc quản lý Nhà Chung Cư.

Căn cứ vào các quy định trong Bản Nội Quy, Sổ tay Cư Dân hoặc quy định pháp luật có liên quan, BQL sẽ áp dụng hình thức xử lý cụ thể cho từng trường hợp.

### 4.2 Nội Quy và Quy Định

#### 4.2.1 Không thay đổi cấu trúc

Cư Dân không được phép thực hiện công việc hay có bất kỳ hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu tòa nhà của Nhà Chung Cư, các tiện ích sinh hoạt và dịch vụ khác hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài Nhà Chung Cư, căn hộ, các công trình tiện ích chung, việc vận hành, khai thác, sử dụng Nhà Chung Cư trái với quy định pháp luật hiện hành như việc đặt các biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của căn hộ hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của Nhà Chung Cư và/hoặc mặt ngoài của căn hộ.

Cư Dân không được vi phạm các quy định trong Sổ tay hướng dẫn: mỗi Cư Dân phải thực hiện và tuân thủ mọi điều khoản trong Sổ tay hướng dẫn này cho đến khi vẫn còn đang là Cư Dân một căn hộ.

#### 4.2.2 Không được phép dựng vách phân chia Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư và Căn Hộ

Dù ở bất kỳ thời điểm nào thì không Cư Dân nào được phép (ngoại trừ Chủ Đầu Tư) thực hiện hoặc cố gắng thực hiện vi phạm các quy định để tiến hành dựng vách phân chia bất kỳ Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư và Căn Hộ nào mà không có văn bản được phê duyệt từ Chủ Đầu Tư hoặc BQL.

#### 4.2.3 Không cản trở việc thi công, quản lý và bảo dưỡng

Cư Dân không được phép có bất kỳ hành vi gây ảnh hưởng hoặc cản trở đến việc thi công, quản lý hoặc bảo dưỡng Nhà Chung Cư/Cụm Nhà Chung Cư

#### 4.2.4 Sử dụng căn hộ

- a. Cư Dân không được phép sử dụng căn hộ hoặc cho phép sử dụng căn hộ cho bất kỳ hành vi trái pháp luật hoặc hành vi vi phạm đạo đức mà có thể gây nên sự phiền toái hoặc thiệt hại hoặc bất tiện cho các Cư Dân đang sinh sống trong Cụm Nhà Chung Cư hoặc bất kỳ Nhà Chung Cư lân cận nào khác.
- b. Cư Dân không được phép sử dụng hoặc cho phép sử dụng bất kỳ phần nào của căn hộ để làm trường học, nhà tang lễ, ma chay, quán cà phê, chùa chiền, điện thờ tôn giáo hoặc bất kỳ các buổi lễ nào tương tự hoặc làm quán ăn, sân nhảy, sân khấu ca nhạc hoặc bất kỳ công việc mua bán gì gây ra tiếng ồn và mất trật tự hoặc gây ra khó chịu cho các Cư Dân khác và trái quy định pháp luật.
- c. Các căn hộ chỉ được sử dụng cho mục đích duy nhất là lưu trú.
- d. Ngoài các quyền và nghĩa vụ mà Chủ Đầu Tư và BQL đã nêu trong sổ tay hướng dẫn, Cư Dân không chiếm giữ hoặc sử dụng mái hiên hoặc mái nhà trù trường hợp cho mục đích thoát hiểm trong trường hợp khẩn cấp hoặc hỏa hoạn của Nhà Chung Cư.

#### 4.2.5 Không được chuyển đổi mục đích sử dụng của tiện nghi và Cụm Nhà Chung Cư

Nếu không được Chủ Đầu Tư và BQL cho phép trước, Cư Dân không được phép thay đổi Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư và/hoặc Phần Sở Hữu Chung của Cụm Nhà Chung Cư để sử

dụng mục đích riêng (như việc lắp đặt thêm đèn và thiết bị chiếu sáng), hoặc cho lợi ích cá nhân, cũng như không được chuyển đổi một phần căn hộ của mình thành Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư và/hoặc Phần Sở Hữu Chung của Cụm Nhà Chung Cư.

- a. Không thi công bất kỳ đối với khu vực nào thuộc Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư và/hoặc Phần Sở Hữu Chung của Cụm Nhà Chung Cư.
- b. Không thay đổi mặt tiền hoặc thiết kế bên ngoài của Nhà Chung Cư. Cư Dân không được phép sơn sửa phía bên ngoài, mặt tiền Nhà Chung Cư, thay đổi di chuyển hàng rào chắn hoặc thực hiện bất kỳ công việc nào gây ảnh hưởng/biến đổi mặt tiền bên ngoài Nhà Chung Cư.
- c. Điều kiện và quy định: Cư Dân không được sử dụng căn hộ hoặc cho phép sử dụng căn hộ trái với nội quy và quy định của Cụm Nhà Chung Cư The Park Residence cũng như pháp luật Việt Nam có liên quan.
- d. Không gây cản trở và hư hỏng cho các khu vực công cộng và các tiện ích: không gây cản trở cho bất kỳ tiện nghi nào trong Nhà Chung Cư/ Cụm Nhà Chung Cư cũng như không xả rác hoặc bỏ đồ vật, hàng hóa bất kỳ ở khu vực Tài sản chung hoặc hành lang. Mọi hàng hóa, đồ vật tìm thấy tại các lối thoát hiểm hoặc cầu thang bộ sẽ được dời đi mà không cần thông báo. Cư Dân không được phép ngắt, cắt, nối, gây cản trở hoặc làm hư hỏng đường ống, van, ống nối, ống dẫn điện hệ thống phát sóng đài, TV, hoặc bất kỳ thiết bị nào và cũng không được phép lắp đặt các thiết bị mà có thể ngăn chia sân, hoặc mái của một căn hộ mà sân và mái nhà đó thuộc tài sản chung của Nhà Chung Cư.

#### 4.2.6 Không lắp đặt dây điện

Cư Dân không được phép lắp đặt hoặc thực hiện công việc sửa chữa cho hệ thống mạng nối từ phòng điện trung tâm đến khu vực bất kỳ trong Nhà Chung Cư/Cụm Nhà Chung Cư.

#### 4.2.7 Đèn công chính

Tất cả các hành lang ngoài thang máy và ở các khu vực công cộng đều được trang bị đầy đủ đèn chiếu sáng. Để giữ được vẻ mỹ quan của Nhà Chung Cư, Cư Dân không được phép lắp đặt thêm đèn ở các hành lang theo quy định.

#### 4.2.8 Cửa sổ có lưới sắt

Để duy trì mỹ quan của Nhà Chung Cư, cửa sổ và các thanh lưới sắt chỉ được phép lắp đặt theo mẫu được quy định bởi BQL và được gắn chặt ở phía trong của các cửa sổ. Các khung cửa sổ được làm bằng hợp chất nhôm hoặc kim loại do đó cần phải thật cẩn thận khi tiến hành lắp đặt các khung lưới sắt.

#### 4.2.9 Tải trọng sàn

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

#### 4.2.10 Không can thiệp hoặc thay đổi hệ thống phòng cháy chữa cháy

Cư Dân không được phép thực hiện, hoặc cho phép thực hiện bất kỳ công việc can thiệp hoặc chèn

vào hệ thống phun cháy tự động, hệ thống báo cháy hoặc hệ thống thiết bị thuộc hệ thống PCCC của Nhà Chung Cư.

### **4.2.11 Không thi công công việc trong sân vườn, mái nhà, mái hiên**

Cư Dân không được thực hiện thi công công việc trong phạm vi sân vườn, mái nhà, mái hiên, hoặc tường ngoài khi chưa được phép của BQL.

### **4.2.12 Không lắp đặt ống nước hoặc máng nước trên khu vực tường ngoài**

Cư Dân không được xây dựng hoặc lắp đặt đường ống hoặc máng dẫn trên khu vực tường ngoài.

### **4.2.13 Trẻ em**

Cư Dân không được cho phép trẻ nhỏ hoặc khách căn hộ vui chơi tại Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư ngoại trừ những khu vực phục vụ cho hoạt động. Thiệt hại do trẻ nhỏ gây ra cho đồ đạc, vật trang trí tại các khu vực chung sẽ được các Cư Dân có trách nhiệm sửa chữa, bồi thường. Cư Dân/Người giám sát sẽ có trách nhiệm đối với mọi hành vi hoặc cư xử của trẻ nhỏ khi sống tại Cụm Nhà Chung Cư The Park Residence để đảm bảo việc tuân thủ các quy định tại Nhà Chung Cư. Việc sử dụng các tiện ích, tiện nghi Nhà Chung Cư sẽ được quy định giới hạn cho trẻ ở từng độ tuổi, nhằm đảm bảo an toàn khi sử dụng nhằm tránh gây phiền hà đến Cư Dân khác. Quy định độ tuổi sẽ được xác định rõ cho mỗi tiện ích và tiện nghi tại Nhà Chung Cư.

### **4.2.14 Khách ở qua đêm**

Xin Quý Cư Dân lưu ý là khách đến căn hộ và lưu trú qua đêm đều phải đăng ký với chính quyền địa phương. Xin quý khách vui lòng liên hệ văn phòng Ban Quản Lý để được hỗ trợ.

### **4.2.15 Giặt và phơi quần áo tại nơi quy định**

- a. Không giặt phơi quần áo ngoài căn hộ hoặc bất kỳ khu vực nào có thể nhìn thấy được (ngoài khu vực đã được chỉ định), hoặc ở Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư.
- b. Không Cư Dân nào được phép giữ, treo, phơi phóng hoặc cho phép người khác giữ, treo, phơi phóng quần áo hoặc những vật dụng khác hoặc là để các đồ dùng, vật dụng khác tại Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư, mái nhà, ban công, tường rào, hành lang, lối vào hoặc bất kỳ khu vực nào của Nhà Chung Cư có thể gây ra phiền phức hoặc thiệt hại cho các Cư Dân khác của Nhà Chung Cư, Ban Quản Lý có toàn quyền di dời những vật dụng đó mà không phải báo trước cho Cư Dân khi đã tiến hành cảnh cáo mà Cư Dân không thực hiện và mọi chi phí phát sinh sẽ do Cư Dân thanh toán.

### **4.2.16 Giữ gìn hệ thống thoát nước**

Mọi Cư Dân có nghĩa vụ giữ gìn hệ thống thoát nước nối riêng cho căn hộ và nối chung cho Nhà Chung Cư. Không thái các hóa chất, vật liệu có khả năng gây hư hỏng, tắc nghẽn đường ống thoát nước.

### **4.2.17 Lau và quét dọn**

Không phủi, giữ bụi, chần mền, thảm, giẻ lau, và các đồ vật khác bên cửa sổ hoặc ban công. Không quét hoặc đẩy bụi bẩn và rác trong nhà ra bên ngoài khu vực Nhà Chung Cư. Không quăng, ném, xả bất kỳ vật gì ra ngoài cửa sổ, cửa chính hoặc ban công.

### **4.2.18 Sử dụng sai chức năng thiết bị vệ sinh và các thiết bị sử dụng nước khác (Nhà vệ sinh/Bồn rửa tay)**



Không sử dụng thiết bị vệ sinh và các thiết bị sử dụng nước khác cho mục đích ngoài mục đích chỉ định rõ.

Không thải bỏ đồ vật vào bồn vệ sinh. Cư Dân chịu trách nhiệm thanh toán chi phí cho mọi hư hỏng, thiệt hại gây ra do sử dụng sai hoặc lạm dụng thiết bị.

#### **4.2.19 Không xây cổng hoặc các thang sắt trên sân phơi, mái nhà, mái hiên và tường rào**

Theo quy định trong Sổ tay này, nếu không được phép của BQL, Cư Dân không được dựng (hoặc chịu ảnh hưởng của hành động này), không được xây trên sân, mái sân thượng hoặc tường ngoài (mà nó là một phần của căn hộ) bất cứ trên một tường, cửa sổ, cổng, cửa rèm, mái hiên ngoài, mái che, vách ngăn, cửa chớp, chấn song, lưới bảo vệ hay bất cứ một cấu trúc nào cho dù mang tính chất tạm thời hay lâu dài mà các hành động đó sẽ làm cho sân, mái, sân thượng, tường ngoài nói trên bị rào lại hoặc bị ngăn chia một phần hay toàn bộ, BQL có quyền tháo bỏ các phần lắp đặt hay được xây dựng thêm đó và chi phí sẽ do Cư Dân chi trả.

#### **4.2.20 Xả rác sinh hoạt**

Cư Dân không được quăng, vứt hoặc xả rác tại bất kỳ khu vực nào trong Nhà Chung Cư, trừ khi bỏ vào khu vực thu gom rác và BQL chỉ định. Rác thải phải được cho vào bao đựng chắc chắn, không để rò rỉ nước, cột chặt và bỏ vào phòng ống rác tại mỗi tầng. Các loại thùng, hộp, bao rác kích thước lớn phải được chuyển thẳng xuống khu vực gom rác tại nơi quy định tại tầng trệt. Không bỏ hoặc đặt lấn sang bất kỳ Tài sản chung nào trong Nhà Chung Cư.

#### **4.2.21 Ban công**

Đảm bảo đồng bộ theo mỹ quan chung của Nhà Chung Cư và an toàn cho tài sản và tính mạng con người đang đi lại phía dưới tầng trệt, không thực hiện lắp đặt các thiết bị sau:

- a. Giàn phơi đồ lộ thiên tại khu vực ban công mà có thể nhìn thấy được từ bên ngoài.
- b. Giàn treo chậu cây, chậu hoa vươn ra ngoài phạm vi ban công. Cư Dân có thể treo chậu cây bên trong khu vực ban công thuộc căn hộ của mình nhưng phải đảm bảo các thiết bị treo đủ tiêu chuẩn an toàn (vui lòng tham khảo bộ phận kỹ thuật của Văn phòng Ban Quản Lý).
- c. Các thiết bị ngoại vi như: anten, chảo vệ tinh, quạt, các thiết bị phát sóng, máy phát điện.
- d. Các loại máy che cố định và di động...
- e. Các hệ kệ tủ, bàn thờ, bếp, kho, vách ngăn, trần trang trí, quạt trần, đèn trang trí...
- f. Các thiết bị cứu hộ cố định (nếu có) phải theo hướng dẫn và phê duyệt của Ban Quản Lý.
- g. Hay bất kỳ vật dụng gì trên khu vực ban công, lan can có nguy cơ rơi và gây mất an toàn cho tài sản và tính mạng con người đang đi lại phía dưới tầng trệt không thay đổi kiểu dáng đèn và ánh sáng đèn, đảm bảo ánh sáng đồng nhất theo quy chuẩn của Nhà Chung Cư.

*Lưu ý:*

- Không lắp khung sắt, chỉ lắp lưới cáp an toàn sợi inox.
- Vui lòng liên hệ Ban Quản Lý để được hướng dẫn chi tiết.

#### **4.2.22 Không gây mất trật tự**

Cư Dân không được gây hoặc cho phép gây ra tiếng ồn vượt quá tiêu chuẩn tiếng ồn theo quy

định của Nhà Chung Cư trong căn hộ của mình, dẫn đến ảnh hưởng hoặc quấy rầy đến các Cư Dân khác.

#### 4.2.23 Vật nuôi

Không nuôi giữ hoặc cột chó, mèo, gia cầm hoặc động vật bất kỳ trong căn hộ hoặc Nhà Chung Cư. Quy định chung của Nhà Chung Cư là **CẤM VẬT NUÔI**.

#### 4.2.24 Cản trở lối đi

BQL không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ buu kiện, hàng hóa vận chuyển đặt tại cửa căn hộ hoặc tại các vị trí không được chỉ định khác trong Nhà Chung Cư.

#### 4.2.25 Lưu trữ hàng, hóa chất nguy hiểm

Cư Dân không được phép tàng trữ, cất giữ hoặc bảo quản các hóa chất hoặc hàng hóa nguy hiểm, độc hại, dễ gây cháy nổ.

#### 4.2.26 Không gây ô nhiễm

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

#### 4.2.27 Sửa chữa

Mọi Cư Dân tự chịu trách nhiệm bảo quản, giữ gìn mọi đồ vật, tài sản bên trong căn hộ của mình, bao gồm đường ống nước và mạng lưới điện lắp đặt bên trong.

#### 4.2.28 Xe đạp, patin, ván trượt, xe trượt, và xe nôi em bé

Cư Dân chú ý cẩn thận, tránh gây hư hỏng cho thang tải khi sử dụng thang để di chuyển xe đạp, xe nôi em bé, hoặc những đồ đạc tương tự. Không đặt hoặc để những vật dụng nêu trên tại Tài sản chung.

#### 4.2.29 Thi công trái phép

Cư Dân không được phép thực hiện thi công các công việc mà chưa được BQL cho phép, hoặc công việc vi phạm đến các điều lệ nêu trong Sổ tay hướng dẫn, trong Quy trình thi công lắp đặt/trang trí nội thất, hoặc vi phạm quy định của Nhà Chung Cư, pháp luật Việt Nam có liên quan.

#### 4.2.30 Quyền ra vào Nhà Chung Cư

Vào mọi thời điểm thích hợp (trừ những trường hợp khẩn cấp, bất khả kháng mà BQL và Doanh nghiệp, các nhà thầu, nhân viên, người có thẩm quyền hoặc được ủy quyền từ BQL, đi cùng công nhân hoặc nhân viên khác, có thể mang theo thiết bị, dụng cụ thi công để vào căn hộ thực hiện một hoặc nhiều công việc sau đây:

- a. Thanh tra/kiểm tra tình trạng các thiết bị có liên kết với hệ thống của Nhà Chung Cư.
- b. Cung cấp dịch vụ.
- c. Thực hiện công việc được yêu cầu cho hệ thống Nhà Chung Cư.
- d. Thực hiện công việc theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Trong quá trình thi hành nghĩa vụ khi khẩn cấp, ngoại trừ những thiệt hại gây ra do sơ suất của BQL và các nhân viên đã nêu, Chủ Đầu Tư/BQL cũng như mọi cá nhân trực thuộc sẽ không chịu trách nhiệm hoặc chấp nhận việc quy trách nhiệm cho bất kỳ thiệt hại, tổn thất nào gây ra cho căn

TRƯỜNG HỢP  
KHẨN CẤP

E

## TRƯỜNG HỢP KHẨN CẤP

### 1. CHUẨN BỊ

Điều tối quan trọng là mọi Cư Dân tại Cụm Nhà Chung Cư The Park Residence phải biết rõ cách xử lý trong trường hợp khẩn cấp. Để hỗ trợ Quý vị trong điểm này, chúng tôi cung cấp dưới đây một tập hợp thông tin về nguyên tắc ghi nhớ trong tình huống khẩn và biện pháp đề phòng. Quý Cư Dân nên tham khảo kỹ các thông tin dưới đây:

Số liên lạc khẩn	
Văn phòng quản lý	088 663 6060 Email: banquanly@thepark.vn
Cảnh sát	113
Phòng cháy chữa cháy	114
Cấp cứu	115

### 2. HỎA HOẠN

Thiết bị báo cháy tại mỗi căn hộ có kết nối với hệ thống PCCC chung của Nhà Chung Cư. Hệ thống sẽ báo động đến bảo vệ và BQL để có mặt kịp thời kiểm tra tình huống sự việc. Nếu phát hiện có hỏa hoạn xin vui lòng thực hiện như sau:

- Hãy bình tĩnh và chạy đến nút báo cháy gần nhất. Đập vỡ hộp kính bên ngoài để kích hoạt chuông báo động.
- Quay số 114 để gọi cứu hỏa. Phải thông báo chi tiết cho cảnh sát.
- Thông báo cho BQL.
- Thông báo cho các căn hộ lân cận.
- Sử dụng thang thoát hiểm xuống tầng trệt.
- Không sử dụng thang máy trong trường hợp báo cháy hoặc cháy.

*Các điểm cần lưu ý:*

- Tắt tất cả thiết bị trong nhà, khóa gas.
- Đóng chặt tất cả các cửa, bảo đảm rằng cửa hành lang sảnh chính đã được đóng, nhằm ngăn chặn không cho đám cháy hoặc khói lan ra các khu vực khác.
- Trong trường hợp khói tụ nhiều ở tầng bất kỳ, hãy di chuyển thấp người hoặc trườn đến lối thoát hiểm gần nhất, dùng khăn ướt trùm qua đầu để tránh bị ngạt khói.
- Chỉ được dùng cầu thang bộ để sơ tán, không được dùng thang máy.
- Trường hợp cháy do điện, phải đóng tất cả cầu dao điện và dùng bình bột ABC để dập tắt không được dùng nước.
- Trường hợp không thể rời căn hộ, xin gọi đến BQL hoặc nhân viên Nhà Chung Cư bất kỳ để

báo vị trí chính xác nơi đang ở. Tắt cầu dao điện chính trong căn hộ (lưu ý máy điều hòa), đặt khăn, màn hoặc vải ướt chèn dưới cửa để ngăn khói tràn vào căn hộ.

- Mở cửa sổ, dùng khăn màu, còi ra dấu vị trí của mình.
- Giữ bình tĩnh và chờ cứu hộ.

Ngoài những hướng dẫn trên, xin cùng gia đình tham khảo và nghiên cứu thường xuyên tài liệu về QUY TRÌNH THOÁT HIỂM.

### 3. ĐỀ PHÒNG HỎA HOẠN

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

- Phải đảm bảo bạn cùng gia đình quen thuộc mọi vị trí thoát hiểm, cầu thang bộ, nút báo cháy, bình chữa cháy và vòi chữa cháy.
- Làm quen với mọi vị trí công tắc báo cháy.
- Làm quen với vị trí của công tắc ga (nếu có) và bình ga để đóng khóa nhanh chóng khi có cháy.
- Đảm bảo đóng/tắt mọi thiết bị điện trong nhà như đèn, máy điều hòa, máy sưởi, tivi, bếp điện, lò vi sóng... trước khi ra khỏi nhà.
- Luôn đảm bảo lối ra vào cần thiết cho nhân viên cứu hỏa. Không gây cản trở lối thoát hiểm, cầu thang bộ. Đồ vật bất kỳ đặt tại lối thoát hiểm, cầu thang bộ sẽ bị 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. Cụ thể như hạn chế sử dụng thiết bị điện tiếp hợp (Adapter), hoặc sử dụng Adapter loại tốt nếu có nhu cầu. Xin lưu ý rằng các hóa chất và hàng hóa dễ cháy không được lưu trữ trong căn hộ.
- Trang bị bình chữa cháy CO2 trong căn hộ riêng của Quý vị.
- Trong mỗi căn hộ cư dân cần tự trang bị mền (chăn) chữa cháy. Vui lòng để mền (chăn) chữa cháy đúng nơi để lấy ra dễ dàng khi cần sử dụng.

### 4. NGẬP LỤT

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

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

### 5. BẢO VỆ BÊN TRONG PHÒNG VÀ QUY TRÌNH QUẢN LÝ KHI CÓ THIÊN TAI

Khi được thông báo về khả năng xảy ra bão nhiệt đới, xin chú ý những biện pháp đề phòng sau đây và áp dụng khi cần thiết để đảm bảo an toàn cho bản thân và tài sản:

- Bảo vệ, cố định các đồ vật dễ rơi, đổ.
- Đóng, khóa kỹ mọi cửa nẻo trước và sau cơn bão; (trong thời gian quét qua, thường xuyên kiểm tra vì gió bão có thể gây lỏng chốt khóa cửa).
- Cố định cây trồng ngoài trời và chuyển vào nhà các chậu cây cảnh, bàn ghế ngoài ban công.
- Trong khi có bão, không ở gần cửa kính để tránh mọi thương tổn có thể xảy ra.
- Kiểm tra các miệng thoát nước để đảm bảo thông thoát (tránh ngập nước).
- Sau cơn bão, thay mới các tấm kính vỡ nếu có càng sớm càng tốt.

Có rất nhiều Cư Dân lo lắng về tình trạng thấm nước bên trong căn hộ. Trong điều kiện thời tiết mưa bão, để đề phòng tuyệt đối việc thấm nước qua cửa sổ, cửa kéo và các vị trí có khe hở khác là không thể. Tuy nhiên, những bước phòng tránh sau có thể giúp giảm nguy cơ thấm, dột nước.

- Cuốn hoặc tháo màn cửa và thảm ngoài trời. Cư Dân cần chuẩn bị một số khăn, giẻ và vải cũ đủ để dùng lau dọn nước.
- Hầu hết các công ty Bảo hiểm có bao gồm khoản bảo hiểm thiên tai ở mức độ vừa phải, khoản bảo hiểm bồi thường các thiệt hại xảy ra cho tài sản cá nhân. Chúng tôi khuyến khích chủ hộ mua bảo hiểm cho tài sản cá nhân bên trong căn hộ của mình.

### 6. MẮT ĐIỆN

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

- Thông báo ngay đến BQL.
- Cẩn thận an toàn phòng cháy chữa cháy khi sử dụng đèn cầy hoặc các dụng cụ để thắp sáng.
- Nếu rời khỏi nhà khi cúp điện, hãy khóa cửa nẻo cẩn thận và đảm bảo tắt mọi thiết bị điện trong nhà.
- BQL sẽ có thông báo chi tiết về việc cúp điện ngay khi có thể.
- Khi có điện lại bình thường, vui lòng kiểm tra nguồn điện, thiết bị cấp điện và thông báo đến BQL nếu thấy có dấu hiệu bất thường.

Công ty điện lực có thể tạm cắt điện vào từng thời điểm. Cụm Nhà Chung Cư The Park Residence được trang bị hệ thống máy phát nhằm cung cấp điện cho Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư và Căn Hộ trong trường hợp mất điện.

## 7. SỰ CỐ THANG MÁY

Trường hợp bị kẹt trong thang máy vui lòng:

- a. Không hoảng loạn.
- b. Nhấn nút gọi KHẨN CẤP trên bảng nút để báo đến BQL/Bảo vệ.
- c. Báo số hiệu thang máy đang bị kẹt và tình hình hiện tại cho nhân viên bảo vệ thông qua thiết bị liên lạc được gắn trong thang.
- d. Xin báo ngay về số người lớn tuổi, phụ nữ có thai, và/hoặc trẻ em đang bị kẹt trong thang và nếu có yêu cầu xe cứu thương.
- e. Bình tĩnh chờ nhân viên cứu hộ đến.

## 8. TRỘM, CẮP VÀ CÁC TỆ NẠN KHÁC

Nếu phát hiện thấy có đối tượng khả nghi phát hiện bên trong hoặc xung quanh khu vực Cụm Nhà Chung Cư The Park Residence.

- a. Báo ngay đến BQL hoặc nhân viên bảo vệ.
- b. Trường hợp chứng kiến sự việc mờ ám, khả nghi, xin thông báo ngay tính chất sự việc cho nhân viên BQL và nếu cần thiết báo đến cảnh sát khu vực.
- c. Xin lưu ý: Các khu vực công cộng (dù có hoặc không có nhân viên Bảo vệ) có tính chất sử dụng chung và do đó rủi ro trộm cắp có thể xảy ra và không thể phòng tránh tuyệt đối. Chủ Đầu Tư/BQL 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 đối tượng thứ ba tại khu vực này, như ở thang máy, thang cuốn, khu mua sắm, bãi đậu xe, tiện ích giải trí, thang bộ, xung quanh Nhà Chung Cư...

CÁC THÔNG TIN  
& HƯỚNG DẪN KHÁC

F



### 1. MÔI TRƯỜNG

#### 1.1 Tái chế

Cũng như các công ty chuyên nghiệp khác, BQL luôn hướng tới một môi trường sống lành mạnh và an toàn.

Chúng tôi muốn giúp thành phố Hồ Chí Minh vẽ nên một bức tranh sáng sủa hơn về môi trường sống tại Cụm Nhà Chung Cư The Park Residence. Để thực hiện được điều trên chúng tôi sẽ thực hiện một hệ thống xử lý rác thải thân thiện môi trường.

Việc đổi mới kinh doanh trong giai đoạn hiện nay là cần thiết nhưng việc quan tâm đến thế giới và tương lai của thế giới phải là việc ưu tiên. Mỗi sự đóng góp dù là lớn hay nhỏ mà Quý Cư Dân có thể làm đều được đánh giá cao. Xin vui lòng phân loại và để riêng các loại rác như chai nhựa, thủy tinh, giấy, lon nhôm và bỏ vào thùng rác tại khu vực quy định. Mọi thông tin chi tiết sẽ được gửi đến Cư Dân theo từng thời điểm. Hãy cùng bắt tay làm việc để mang lại môi trường tươi đẹp hơn cho con em chúng ta.

#### 1.2 Những cách thức để bảo vệ môi trường và các phương pháp tiết kiệm chi phí hiệu quả

Quý Cư Dân có thật sự muốn sống trong một thế giới và thành phố đầy ô nhiễm, đường phố thì đầy rác và nguồn nước sinh hoạt thì không thể sử dụng được?

Có nhiều điều Quý Cư Dân cần phải làm để giúp cho trái đất này tươi sáng hơn, lành mạnh hơn và sạch đẹp hơn và cũng để tiết kiệm tiền của Quý Cư Dân.

Từ việc tiết kiệm chi phí điện và nước đến việc chi tiêu mua sắm hợp lý, chúng ta còn nhiều cách để tiết kiệm được tiền cũng như bảo tồn năng lượng.

Bảo vệ môi trường sống của chúng ta là việc làm thú vị và không bao giờ được xem là việc vất vả. Hãy cố gắng làm theo những hướng dẫn sau đây và khuyến khích gia đình và bạn bè của Quý Cư Dân cùng hưởng ứng thực hiện.

#### 1.3 Những điều cần làm để tiết kiệm chi phí môi trường

- a. Tắt tất cả thiết bị điện và bóng đèn khi không còn sử dụng.
- b. Sử dụng thiết bị điện có hiệu suất cao như bóng đèn huỳnh quang (compact fluorescent CF) loại sử dụng ít năng lượng hơn 75% và bền hơn 10 lần so với những loại bóng đèn khác.
- c. Sử dụng bóng đèn tiêu thụ ít điện năng.
- d. Giữ nhiệt bằng cách chặn tất cả các lỗ thông gió và sử dụng loại màn cửa dày.
- e. Chỉ sử dụng máy giặt khi có đủ quần áo cho súc chứa của máy.
- f. Sử dụng lò vi ba và nấu chậm sẽ giúp Quý Cư Dân tiết kiệm được 70% phí sử dụng ga.
- g. Sử dụng vòi hoa sen khi tắm giúp tiết kiệm được một nửa một lượng nước sinh hoạt và nhiên liệu.
- h. Thay thế hoặc sửa chữa vòi nước và bể chứa khi cần. Chỉ cần mất mười giọt nước một phút sẽ lãng phí gần 3.000 lít nước trong một năm.
- i. Nhớ rằng mỗi lần xả nước toilet sẽ tiêu thụ hết 9 lít nước, nếu nhấn nút tiết kiệm sẽ là 3 lít/lần xả.

## CÁC THÔNG TIN & HƯỚNG DẪN KHÁC

- j. Sử dụng lại giấy nháp khi còn sử dụng được.
- k. Túi nhựa phải mất nhiều năm mới phân hủy, nên giữ lại túi mua hàng để sử dụng nhiều lần.
- l. Sử dụng khăn tay thay cho khăn giấy.
- m. Sử dụng loại pin sạc.

## 2. LỜI KHUYÊN

### 2.1 Máy lạnh hai cục

- a. Không được nối dây điện hoặc sử dụng loại ổ cắm dây điện nối dài.
- b. Không được kéo mạnh dây điện.
- c. Không được kéo phích cắm điện ra trong khi máy đang hoạt động trừ khi trong trường hợp khẩn cấp.
- d. Không được gắn hoặc dán bất kỳ vật gì vào lỗ thông gió.
- e. Không đặt bất kỳ lò sưởi nào cạnh máy điều hòa.
- f. Không sử dụng thuốc trừ sâu hoặc các loại bình xịt dễ cháy gần máy điều hòa.
- g. Điều đặn mở máy điều hòa vào mùa đông để đảm bảo rằng máy vẫn hoạt động tốt.
- h. Làm sạch bên trong máy bằng cách lau chùi bằng một miếng vải sạch được nhúng vào nước lạnh hoặc nước ấm, sau đó lau lại bằng một miếng vải mềm, sạch và khô.

### 2.2 Cửa gỗ

- a. Tránh sử dụng vải ướt để lau bề mặt.
- b. Vải ướt chỉ nên được sử dụng khi có vết bẩn. Tuy nhiên, các hơi nước ẩm còn lại cần được lau bằng vải khô ngay sau đó.
- c. Tránh sử dụng các dung dịch tẩy rửa để lau bề mặt, có thể làm hỏng màu sắc của cửa.
- d. Không được sử dụng chất tẩy rửa để lau chùi các phần bằng sắt.

### 2.3 Sử dụng thang máy

- a. Trẻ em phải được đi cùng người lớn khi sử dụng thang máy.
- b. Nếu bị kẹt thang máy, bạn không nên hoảng sợ hoặc tìm cách mở cửa thang máy. Nhấn chuông báo động ngay lập tức. Giữ bình tĩnh và chờ bảo vệ đến mở cửa.
- c. Cấm hút thuốc trong thang máy.
- d. Không được đá vào cửa thang máy, đập cửa thang máy bằng tay hoặc đâm mạnh xe chó hàng hoặc hàng hóa vào cửa thang máy.

- e. Để tránh xảy ra tai nạn, không cố mọi cách mở cửa thang máy.
- f. Không được tựa vào thang máy hoặc khung thang để phòng ngừa việc các ngón tay và cơ thể có thể bị kẹt cửa thang máy mở ra.
- g. Không đặt tay trên cửa thang máy để tránh các ngón tay bị kẹt khi cửa thang được mở ra hay đóng lại.
- h. Bạn nên lưu ý đến số hiệu thang và vị trí của tầng thang máy đang dừng lại để tránh trường hợp đi nhầm.
- i. Đừng cố gắng bước vào thang máy đã đầy kín người hoặc là khi bảng báo quá tải báo động.
- j. Trong bước ra trước, ngoài bước vào sau. Đừng đứng ngay trước cửa thang máy mà hãy đứng qua một bên và chờ người trong thang bước ra khỏi thang máy trước khi mình bước vào.
- k. Không gây trở ngại cho hoạt động bình thường của thang máy do đặt bất kỳ vật gì vào chỗ trống giữa cửa thang và khung thang nhằm tạo thuận lợi cho mình.
- l. Để tránh tai nạn, không được mở lối thoát hiểm khẩn cấp nằm phía trên đầu mỗi thang máy.
- m. Để tránh ảnh hưởng đến hoạt động thông thường của thang máy, không được leo trèo lên tay vịn hoặc chơi đùa, chạy nhảy trong thang máy.
- n. Không được dán, vẽ hoặc gây ra hư hỏng cho thang máy hoặc ống kính của CCTV.
- o. Để tránh ảnh hưởng đến hoạt động của thang máy, nghiêm cấm việc nhấn nút gọi thang.
- p. Để phòng tránh các hư hỏng có thể xảy ra cho các nút thang máy, không được phép dùng bất kỳ vật gì khác ngoài các ngón tay để nhấn nút gọi thang.

### 2.4 Hướng dẫn khác

- a. Chúng tôi chân thành cảm ơn Quý vị đã đọc những thông tin trên và Quy tắc di tản và thoát hiểm trong trường hợp khẩn cấp. Xin cất giữ cẩn thận Sổ tay hướng dẫn cùng mọi tài liệu về Cụm Nhà Chung Cư The Park Residence, và đảm bảo mọi thành viên sống tại căn hộ đọc, áp dụng cũng như chấp hành mọi thông tin hữu ích đề ra.
- b. Nhằm cải thiện, nâng cao vấn đề an ninh trật tự, hoạt động điều hành chung cũng như điều kiện sinh sống tại Cụm Nhà Chung Cư The Park Residence, BQL sẽ tiến hành bổ sung hoặc sửa đổi một số thông tin nêu trên tại thời điểm cần thiết.
- c. Với mục đích hỗ trợ tốt nhất mọi nhu cầu Cư Dân, BQL yêu cầu sử dụng biểu mẫu có sẵn tại Văn phòng Quản lý để đạt quy trình điều hành/hoạt động trôi chảy và hiệu quả.
- d. Quý Cư Dân cùng gia đình đã trở thành một trong số những thành viên sinh sống, đồng sở hữu và cùng sử dụng mọi tiện ích, dịch vụ cao cấp tại Cụm Nhà Chung Cư The Park Residence. Điều này cùng nghĩa với việc Quý vị sẽ có một môi trường sống thư giãn và tận hưởng cũng như mức sống ngày càng được nâng cao.
- e. Hãy gọi các yêu cầu cho chúng tôi để chúng tôi có thể trả lời, giải quyết ở mức độ chuyên môn và hiệu quả nhất cho mọi câu hỏi, vấn đề thắc mắc từ Quý Cư Dân.



**THE PARK RESIDENCE**

Địa chỉ: 12 Nguyễn Hữu Thọ, Phước Kiến, Nhà Bè, TP.HCM  
Website: [www.thepark.vn](http://www.thepark.vn)