

PHỤ LỤC 03
BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ KHU DÂN CƯ CÒN TÂN LẬP

được thực hiện khi có sự phê duyệt và/hoặc cho phép đó của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Việc một, một số hoặc các điều khoản của bản nội quy chưa hoặc không có hiệu lực sẽ không ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp Đồng mua bán nhà ở đã ký hoặc hiệu lực của bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng.

4. Khi chuyển nhượng lại Hợp Đồng mua bán nhà ở cho một bên khác, Cư dân có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của bản nội quy. Người nhận chuyển nhượng phải có văn bản cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định trong bản nội quy và kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Cư dân theo các hợp đồng/thỏa thuận mà Cư dân đã tham gia. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng không có văn bản cam kết về các nội dung nêu trên, Cư dân chịu trách nhiệm liên đới với bên nhận chuyển nhượng về:

- (i) các nghĩa vụ của Cư dân/bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại bản nội quy; và
- (ii) các vấn đề phát sinh do từ việc thực hiện/không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Cư dân/bên nhận chuyển nhượng theo bản nội quy.

Trường hợp Cư dân vi phạm nội dung nêu tại điểm này, Các Bên đồng ý rằng chủ đầu tư có quyền áp dụng các biện pháp được quy định trong bản nội quy tương tự như trường hợp Cư dân có hành vi vi phạm bản nội quy.

5. Người thừa kế Căn Nhà, người nhận chuyển nhượng, người sử dụng, người cư trú tại Căn Nhà cũng có trách nhiệm tuân thủ đầy đủ các quy định nêu trong bản nội quy.

6. Thỏa thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký. bản nội quy là một bộ phận đính kèm của thỏa thuận này.

BÊN MUA

BÊN BÁN

CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA, GIẢI THÍCH

1.1. Định nghĩa

Ngoại trừ ngữ cảnh buộc phải giải thích khác, trong bản nội quy này, các từ và cụm từ trong ngoặc kép dưới đây được định nghĩa và/hoặc diễn giải như sau:

- a) **“Dự án”** là “Dự án khu dân cư Côn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa do Công ty cổ phần Sông Đà – Nha Trang làm chủ đầu tư.
- b) **“Hợp Đồng”**: là Hợp đồng mua bán nhà ở và/hoặc Hợp đồng mua bán phần sở hữu riêng khác được ký giữa chủ đầu tư và Bên Mua.
- c) **“Chủ đầu tư”** hoặc **“Bên Bán”**: là Công ty Cổ phần Sông Đà – Nha Trang.
- d) **“Bản nội quy”**: là bản nội quy về việc quản lý và sử dụng Dự án/khu dân cư do chủ đầu tư ban hành tại thời điểm ký kết Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung sau này do chủ đầu tư (hoặc ban quản lý do chủ đầu tư thành lập) ban hành ở từng thời điểm phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và Hợp Đồng.
- e) **“Ban quản lý”**: là đơn vị do chủ đầu tư thành lập sau khi nhà ở được bàn giao đưa vào sử dụng để thực hiện quản lý kiến trúc bên ngoài của nhà ở, thực hiện việc quản lý, vận hành và bảo trì khu vực chung và tiện ích công cộng, hoặc hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu dân cư trừ hệ thống hạ tầng đã bàn giao cho Nhà nước. Việc tổ chức và hoạt động của ban quản lý được thực hiện theo quy định tại bản nội quy này và quy định của pháp luật có liên quan.
- f) **“Bên Mua”**: là khách hàng mua nhà ở, có thông tin chi tiết tại phần đầu của Hợp Đồng.
- g) **“Bên thứ ba”**: được hiểu là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào không tham gia ký kết Hợp Đồng mua bán mà có hoạt động liên quan đến khu dân cư.
- h) **“Chủ sở hữu”**: được hiểu là chủ sở hữu và/hoặc người đại diện hợp pháp của chủ sở hữu Căn Nhà và/hoặc diện tích/tài sản thuộc sở hữu riêng khác tại khu dân cư theo quy định của hợp đồng mua bán và quy định của pháp luật Việt Nam.
- i) **“Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền”**: là bất kỳ cơ quan hành chính của Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt nam có thẩm quyền về quản lý hành chính, cấp giấy phép, phê duyệt, chấp thuận, xác nhận hoặc quản lý các hoạt động khác theo quy định của pháp luật Việt Nam có liên quan đến chủ đầu tư, dự án và khu dân cư.
- j) **“Cư dân”**: được hiểu là chủ sở hữu và/hoặc những người sử dụng Căn Nhà, diện tích sử dụng riêng khác một cách hợp pháp, bao gồm nhưng không giới hạn: bên thuê, bên thuê lại, bên ở nhờ, bên mượn, bên nhận chuyển nhượng, bên nhận tặng cho, người có đăng ký thường trú, tạm trú cùng với chủ sở hữu của mỗi Căn Nhà.
- k) **“Khu vực chung”**: được hiểu là các khu vực thuộc dự án được quy định tại Điều 8.1 của bản nội quy này.
- l) **“Tiện ích công cộng”**: được hiểu là những công trình dịch vụ đáp ứng nhu cầu ăn ở, sinh hoạt, tiêu dùng, giải trí, thư giãn và tiện ích khác của cư dân trong khu dân cư như được quy định tại Điều 9 của bản nội quy này.

- m) **“Khu vực riêng của cư dân”**: được hiểu như quy định tại Điều 8.2 của bản nội quy này.
- n) **“Khu vực riêng của chủ đầu tư”**: được hiểu như quy định tại Điều 8.3 của bản nội quy này.
- o) **“Căn Nhà”**: được hiểu là mỗi nhà ở liền kề, biệt thự thuộc khu dân cư, bao gồm cả phần đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích được quy định trong Hợp đồng mua bán mà Cư dân đang sở hữu hoặc sử dụng một cách hợp pháp.
- p) **“Sửa chữa”**: được hiểu là một và/hoặc một số hành vi làm thay đổi hiện trạng Căn Nhà/ khu vực riêng khác của cư dân so với hiện trạng xây dựng được chủ đầu tư bàn giao cho Bên Mua, bao gồm cả việc hoàn thiện hiện Căn Nhà xây thô đã nhận bàn giao từ chủ đầu tư được quy định tại Điều 13 của bản nội quy này.
- q) **“Doanh nghiệp quản lý”**: là đơn vị có năng lực, có tư cách pháp nhân thực hiện việc quản lý, vận hành, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị thuộc các công trình tiện ích chung của khu dân cư, cung cấp các dịch vụ và thực hiện các công việc khác theo hợp đồng quản lý ký với chủ đầu tư hoặc ban quản lý.
- r) **“Phí dịch vụ”**: là khoản phí mà cư dân phải trả hàng tháng cho dịch vụ quản lý mà chủ đầu tư hoặc doanh nghiệp quản lý cung cấp theo quy định tại Điều 7 của bản nội quy này.

ĐIỀU 2. MỤC ĐÍCH, PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

2.1. Mục đích

Bản nội quy này được lập ra trên cơ sở vì quyền lợi chung cho cả cộng đồng cư dân trong khu dân cư với mục đích:

- a) Bảo vệ các lợi ích hợp pháp và bảo đảm an ninh cho cư dân.
- b) Nâng cao chất lượng sống của cư dân.
- c) Bảo đảm vệ sinh môi trường, cảnh quan, mỹ quan, đoàn kết, an ninh trật tự trong khu dân cư.
- d) Xây dựng khu dân cư văn minh, sạch đẹp, lịch sự, phát huy các giá trị tinh thần, thuần phong mỹ tục tốt đẹp.
- e) Làm gia tăng giá trị bất động sản tại khu dân cư.

2.2. Phạm vi điều chỉnh

Bản nội quy này quy định về hoạt động quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo trì Căn Nhà và các công trình xây dựng khác tại Khu dân cư, bao gồm nhưng không giới hạn bởi phần sở hữu riêng của Cư dân, phần sở hữu riêng của chủ đầu tư, khu vực chung, tiện ích công cộng; quyền và nghĩa vụ của Cư dân có tài sản và/hoặc sinh hoạt trong khu dân cư.

2.3. Đối tượng áp dụng

Bản nội quy này áp dụng cho tất cả các Cư dân, khách, nhà thầu và tất cả các cá nhân, tổ chức khác đến thăm, làm việc hoặc có các hoạt động liên quan trong khu vực khu dân cư.

ĐIỀU 3. QUYỀN HẠN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

- 3.1.** Chủ đầu tư, căn cứ trên cơ sở quy định của pháp luật, tùy theo điều kiện thực tế và theo quyết định của mình, có quyền thực hiện bất kỳ quyền nào phù hợp với quy định của

bản nội quy này, bao gồm không giới hạn:

- a) Tổ chức quản lý kiến trúc mặt ngoài của nhà ở và quản lý việc sử dụng, bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở trong khu dân cư theo đúng nội dung của Dự Án đã được phê duyệt.
- b) Sau khi nhà ở được bàn giao và đưa vào sử dụng, chủ đầu tư được thành lập ban quản lý khu dân cư hoặc một tên gọi khác do chủ đầu tư quyết định phù hợp với quy định của pháp luật tại từng thời điểm ("**Ban quản lý**") để đại diện cho Chủ đầu tư thực hiện quản lý, bảo trì kiến trúc bên ngoài của nhà ở, quản lý và bảo trì khu vực chung và tiện ích công cộng hoặc hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho Khu dân cư (trừ hệ thống hạ tầng đã bàn giao cho Nhà nước).
- c) Chủ đầu tư tùy theo quyết định của mình sẽ tự mình thực hiện việc quản lý, hoặc lựa chọn doanh nghiệp quản lý có đủ năng lực để thực hiện công việc quản lý Khu dân cư theo nội dung của bản nội quy này.
- d) Trực tiếp hoặc thông qua doanh nghiệp quản lý thực hiện thu và quản lý phí dịch vụ theo quy định của bản nội quy này.
- e) Tự mình hoặc yêu cầu doanh nghiệp quản lý tạm ngừng cung cấp điện, nước hoặc dịch vụ quản lý cho Căn Nhà nếu chủ sở hữu hoặc cư dân sinh sống tại Căn Nhà vi phạm bản nội quy này.
- f) Thực hiện các quyền khác của chủ đầu tư theo quy định của pháp luật và quy định tại bản nội quy này.

3.2. Phù hợp với quy định tại bản nội quy này, chủ đầu tư có trách nhiệm:

- a) Lưu giữ hồ sơ bảo trì và các giấy tờ, tài liệu, và các công việc cần thiết khác theo quy định của pháp luật, và
- b) Thực hiện đúng và đầy đủ các dịch vụ được quy định trong bản nội quy này và duy trì, đảm bảo khu vực chung và tiện ích công cộng luôn ở trong tình trạng tốt.

ĐIỀU 4. BAN QUẢN LÝ

4.1. Ban quản lý là đơn vị do chủ đầu tư thành lập để thay mặt và đại diện cho chủ đầu tư thực hiện việc quản lý, vận hành và bảo trì khu dân cư (bao gồm không giới hạn quản lý kiến trúc bên ngoài của nhà ở, thực hiện việc quản lý, vận hành và bảo trì khu vực chung và tiện ích công cộng, hoặc hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu dân cư). Thành phần của ban quản lý do chủ đầu tư quyết định bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở của khu vực đó và đại diện chủ đầu tư.

4.2. Quy chế hoạt động, nhiệm kỳ hoạt động và thành viên quản lý sẽ được chủ đầu tư quyết định phù hợp với quy định của pháp luật.

4.3. Chức năng và nhiệm vụ của ban quản lý:

Tùy theo quyết định của chủ đầu tư, chức năng nhiệm vụ của ban quản lý, bao gồm không giới hạn các công việc sau:

- a) Đảm bảo việc cư dân tuân thủ bản nội quy.

- b) Hợp tác với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ở địa phương để duy trì trật tự xã hội, an ninh và vệ sinh môi trường; bảo đảm quyền hợp pháp của cư dân.
- c) Lựa chọn và ký kết hợp đồng với các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ công cộng đô thị trong khu dân cư; giám sát hoạt động của các doanh nghiệp này.
- d) Quản lý các vấn đề kỹ thuật trong khu dân cư bao gồm việc sử dụng, vận hành và bảo trì các khu vực chung và tiện ích công cộng.
- e) Thu, quản lý, sử dụng phí dịch vụ liên quan đến khu vực chung của khu dân cư.
- f) Quản lý các vấn đề hành chính của khu dân cư.
- g) Thu thập ý kiến phản hồi của cư dân đối với các vấn đề của khu dân cư và phối hợp với các cơ quan, tổ chức cá nhân liên quan để giải quyết các vấn đề chung.
- h) Xử lý các vi phạm của cư dân theo quy định tại Điều 14 của bản nội quy này.
- i) Thực hiện các nhiệm vụ khác do chủ đầu tư chỉ định tùy từng trường hợp.

CHƯƠNG II. DỊCH VỤ QUẢN LÝ

ĐIỀU 5. HÌNH THỨC QUẢN LÝ

- 5.1.** Tùy theo quyết định của mình, chủ đầu tư có thể tự mình (hoặc thông qua ban quản lý do chủ đầu tư thành lập) hoặc thuê doanh nghiệp quản lý để thực hiện các dịch vụ quản lý phù hợp với các quy định tại bản nội quy này để đảm bảo khu dân cư được quản lý, vận hành và duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một khu dân cư đồng bộ, văn minh và hiện đại.
- 5.2.** Chủ đầu tư có toàn quyền lựa chọn doanh nghiệp quản lý trên cơ sở đánh giá khả năng và năng lực của doanh nghiệp quản lý phù hợp với các tiêu chuẩn, yêu cầu của chủ đầu tư và phạm vi dịch vụ quản lý quy định tại Điều 6 của bản nội quy này.

ĐIỀU 6. PHẠM VI DỊCH VỤ QUẢN LÝ

- 6.1.** Phạm vi dịch vụ quản lý mà chủ đầu tư (hoặc ban quản lý do chủ đầu tư thành lập), hoặc doanh nghiệp quản lý phải thực hiện theo bản nội quy này (“**dịch vụ quản lý**”) bao gồm các công việc sau:
 - a. Vận hành hệ thống trang thiết bị sử dụng chung (hệ thống đèn chiếu sáng, thoát nước ...) và các tiện ích khác theo thông báo của chủ đầu tư (hoặc doanh nghiệp quản lý) vào từng thời điểm;
 - b. Quản lý việc sử dụng, duy tu, bảo dưỡng khu vực chung, tiện ích công cộng và các trang thiết bị khác trong khu dân cư (bao gồm: hệ thống đường ống cấp thoát nước, hệ thống cấp điện ...);
 - c. Kiểm tra, đôn đốc cư dân sinh sống trong khu dân cư tuân thủ bản nội quy này;
 - d. Duy trì an ninh, trật tự, an toàn chung trong khu dân cư. Để tránh hiểu lầm, chủ đầu tư/ban quản lý/doanh nghiệp quản lý sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ mất mát, hư hỏng và các thiệt hại về người, tài sản xảy ra đối với cư dân và/hoặc bên thứ ba trong phạm vi khu vực Căn Nhà thuộc sở hữu riêng của cư dân hoặc có nguyên nhân

phát sinh từ khu vực Căn Nhà thuộc sở hữu riêng của cư dân.

- e. Quét dọn vệ sinh công cộng, thu gom rác thải tại khu vực chung;
 - f. Chăm sóc và đảm bảo cảnh quan chung luôn ở trong tình trạng tốt, bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc chăm sóc vườn hoa, thảm cỏ và các hạng mục công cộng khác trong khuôn viên khu dân cư;
 - g. Thực hiện các biện pháp cần thiết để ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho cư dân và khu dân cư, tiến hành sửa chữa bất kỳ hạng mục nào thuộc khu vực chung và tiện ích công cộng bị hư hỏng nhằm đảm bảo cho khu dân cư hoạt động bình thường;
 - h. Thực hiện các công việc bảo trì theo quy định tại bản nội quy này;
 - i. Cung cấp dịch vụ và nhân sự tại khu vực chung và công trình tiện ích công cộng.
 - j. Các công việc khác theo quy định của bản nội quy này tùy từng thời điểm.
- 6.2.** Chủ đầu tư có thể xem xét điều chỉnh phạm vi dịch vụ quản lý cũng như phí dịch vụ một cách hợp lý vào từng thời điểm khác nhau phù hợp với thẩm quyền quy định tại Bản nội quy này và quy định của pháp luật có liên quan.

ĐIỀU 7. PHÍ DỊCH VỤ

- 7.1.** Phí dịch vụ quản lý và vận hành khu dân cư (“**phí dịch vụ**”) sẽ được thu, chi theo nguyên tắc tự thu, tự trang trải và công khai nhằm đảm bảo khu dân cư hoạt động bình thường và để trang trải các chi phí bao gồm không giới hạn:
- a. Chi phí sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, vật liệu và các chi phí khác (nếu có) để phục vụ công tác quản lý, vận hành, duy tu khu vực chung (bao gồm cả hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác);
 - b. Chi phí nhân công quản lý, điều khiển và duy trì hoạt động của khu vực chung, hệ thống hạ tầng kỹ thuật (bao gồm hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác);
 - c. Chi phí cho các dịch vụ trong khu dân 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;
 - d. Chi phí điện chiếu sáng công cộng, nước công cộng sử dụng trong khu dân cư;
 - e. Chi phí quản lý chung của chủ đầu tư hoặc ban quản lý và/hoặc doanh nghiệp quản lý được phân bổ vào phí dịch vụ, bao gồm: 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 quản lý, và chi phí khấu hao tài sản cố định của chủ đầu tư hoặc ban quản lý và/hoặc doanh nghiệp quản lý, nhưng trong mọi trường hợp sẽ không vượt quá tổng chi phí thực tế để thực hiện dịch vụ quản lý; và
 - f. Chi phí bảo trì khu vực chung và các tiện ích công cộng.
 - g. Các chi phí phát sinh khác liên quan đến khu vực chung và các tiện ích công cộng.
- 7.2.** Trong vòng 3 (ba) tháng đầu tiên của mỗi năm dương lịch, chủ đầu tư (hoặc ban quản lý nếu được chủ đầu tư giao thực hiện) sẽ dự trù ngân sách tổng phí dịch vụ cho năm

tiếp theo, cũng như khoản phí dịch vụ mà cư dân phải nộp hàng tháng và thông báo cho cư dân.

- 7.3.** Phí dịch vụ sẽ được chủ đầu tư (hoặc ban quản lý nếu được chủ đầu tư giao thực hiện) hoặc doanh nghiệp quản lý tính toán và được phân bổ trên mỗi mét vuông đất của thửa đất thuộc khu vực riêng của cư dân, với mức dự kiến tối thiểu là **5.000 VNĐ/m² đất/tháng (Năm nghìn đồng một mét vuông đất một tháng)** và chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (“**Mức phí dự kiến**”), nếu có. Do mức phí dự kiến được tính toán dựa trên các giá thành dịch vụ và chi phí tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán, vì vậy tùy từng thời điểm sau khi bàn giao Căn Nhà cho cư dân, chủ đầu tư/doanh nghiệp quản lý có quyền điều chỉnh mức phí dự kiến nêu trên dựa trên đơn giá dịch vụ và chi phí có liên quan tại thời điểm bàn giao và thông báo cho cư dân bằng văn bản (“**Mức phí thực tế**”). Cư dân chấp nhận rằng sẽ nộp đầy đủ phí dịch vụ sau khi nhận bàn giao Căn Nhà (bất kể đã sử dụng hay chưa) theo mức phí thực tế do chủ đầu tư (ban quản lý)/doanh nghiệp quản lý thông báo. Mức phí thực tế sẽ không được vượt quá mức phí do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định áp dụng trên địa bàn khu dân cư (nếu có).
- 7.4.** Trừ trường hợp Hợp đồng mua bán có quy định khác, cư dân phải thanh toán trước và đầy đủ phí dịch vụ cho ban quản lý hoặc doanh nghiệp quản lý trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày ban quản lý hoặc doanh nghiệp quản lý thông báo. Trường hợp cư dân không thanh toán phí dịch vụ đúng hạn, chủ đầu tư có quyền tạm ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp một số dịch vụ như cấp điện, cấp nước, truyền hình, viễn thông v.v...
- 7.5.** Trong trường hợp cư dân chuyển nhượng Hợp đồng mua bán cho người khác mà chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền cho chủ đầu tư bao gồm cả phí dịch vụ theo quy định tại bản nội quy này, chủ đầu tư, tùy vào quyết định của mình có quyền từ chối xác nhận vào văn bản chuyển nhượng của các bên liên quan đến khi cư dân hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nói trên.

CHƯƠNG III. KHU VỰC CHUNG – KHU VỰC RIÊNG

ĐIỀU 8. KHU VỰC CHUNG, KHU VỰC RIÊNG

8.1. Khu vực chung:

Trừ khi được quy định khác đi trong Hợp đồng mua bán hoặc các thỏa thuận khác giữa chủ đầu tư và cư dân tại từng thời điểm, khu vực chung gồm:

- a. Khu vực công cộng bao gồm cổng ra vào, công viên, vườn hoa, sân chơi, cây xanh ven đường, đèn trang trí, v.v...;
- b. Hệ thống thiết bị cảnh quan đường phố: thùng rác, biển chỉ dẫn, ghé đá, tượng;
- c. Hệ thống an ninh: Nhà bảo vệ (nếu có); Hệ thống kiểm soát ra vào và an ninh (nếu có); Hệ thống chỉ dẫn công cộng (nếu có);
- d. Khu vực thu gom rác, nhà nghỉ lao công (nếu có);

- e. Hệ thống điện bao gồm: Trạm biến thế (nếu có); hệ thống điện; hệ thống chống sét; hệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống phát điện khẩn cấp (nếu có), hệ thống chiếu sáng khẩn cấp (nếu có);
- f. Hệ thống cấp thoát nước: Hệ thống cấp nước sinh hoạt, Hệ thống thoát nước mưa, Hệ thống thoát nước thải, Bể nước không nằm trong khu vực riêng của cư dân (nếu có), Máy bơm nước (nếu có), Hệ thống xử lý nước (nếu có);
- g. Hệ thống chữa cháy: Hệ thống trụ, vòi nước cứu hỏa ngoài Căn Nhà;
- h. Nhà văn hóa, câu lạc bộ (nếu có);
- i. Các thiết bị, đồ vật khác được lắp đặt nhằm mục đích sử dụng chung cho cư dân tại (các) khu vực chung nêu trên.

Việc sử dụng khu vực chung phải phù hợp với quy định của bản nội quy này và các nội quy, quy định khác áp dụng cho khu dân cư và/hoặc Dự Án tại từng thời điểm.

8.2. Khu vực riêng của cư dân:

Khu vực riêng của cư dân bao gồm toàn bộ diện tích nhà ở và diện tích khuôn viên thửa đất sử dụng riêng (nếu có) được chủ đầu tư bàn giao cho (các) Bên Mua theo Hợp đồng mua bán.

Việc sử dụng các tiện ích cung cấp cho khu vực riêng sẽ được thực hiện theo quy định và/hoặc thỏa thuận giữa cư dân và đơn vị cung cấp. Riêng tiền điện, nước sẽ được thu theo số liệu của các thiết bị đo chuyên dụng được lắp tại khu vực riêng và thêm phần phụ trội (nếu có). Trong trường hợp chưa lắp đặt thiết bị đo chuyên dụng thì tiền điện, nước sẽ được người sử dụng thanh toán cho chủ đầu tư với mức khoán của chủ đầu tư hoặc đơn vị cung cấp tại từng thời điểm.

8.3. Khu vực riêng của chủ đầu tư

Khu vực riêng của chủ đầu tư bao gồm toàn bộ hạng mục, công trình không thuộc khu vực chung, khu vực riêng của cư dân bao gồm nhưng không giới hạn ở: nhà ở, công trình xây dựng khác và các thiết bị kèm theo mà chủ đầu tư chưa bán hoặc giữ lại để khai thác, sử dụng; các khu vực khác được đầu tư và/hoặc thanh toán bằng tiền của chủ đầu tư và không được hạch toán vào chi phí bán nhà ở và khu vực riêng khác.

Chủ đầu tư được toàn quyền kinh doanh, khai thác và sử dụng khu vực riêng của chủ đầu tư phù hợp với quy định của bản nội quy này và quy định của pháp luật tại từng thời điểm.

ĐIỀU 9. TIỆN ÍCH CÔNG CỘNG

- 9.1.** Tiện ích công cộng là các khu vực, công trình, thiết bị trong phạm vi khu dân cư, nhưng ngoài phạm vi khu vực riêng của chủ đầu tư, khu vực riêng của cư dân, được sử dụng cho mục đích làm chỗ đỗ xe trong khu dân cư; kinh doanh hàng hoá, dịch vụ; lắp đặt biển quảng cáo, biển chỉ dẫn, lắp đặt các ATM, bể bơi, phòng tập thể thao v.v...; thực hiện các hoạt động khác không trái với quy định tại bản nội quy này và quy định của pháp luật Việt Nam.

- 9.2.** Trừ trường hợp Pháp luật có quy định khác, chủ đầu tư sẽ tự chịu trách nhiệm hoặc chỉ định tổ chức, cá nhân khác quản lý, khai thác tiện ích công cộng quy định tại Điều 9.1 trên đây.
- 9.3.** Các cư dân hoặc những cá nhân, tổ chức khác muốn sử dụng tiện ích công cộng quy định tại Điều 9.1 trên đây phải tuân thủ theo yêu cầu, quy định của chủ đầu tư tại từng thời điểm bao gồm nhưng không giới hạn bởi quy định về việc trả phí khi sử dụng.

ĐIỀU 10. HOẠT ĐỘNG BẢO TRÌ

- 10.1.** Việc bảo trì khu vực riêng của cư dân sẽ do cư dân tự thực hiện và chịu trách nhiệm thanh toán các chi phí có liên quan phù hợp với quy định tại bản nội quy này và/hoặc quy định có liên quan của Pháp luật.
- 10.2.** Việc bảo trì khu vực chung, tiện ích công cộng trong khu dân cư sẽ do chủ đầu tư (hoặc ban quản lý) hoặc doanh nghiệp quản lý thực hiện phù hợp với chỉ dẫn của nhà thiết kế, chế tạo, quy trình, quy phạm do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Kinh phí liên quan đến việc bảo trì sẽ được lấy từ phí dịch vụ do các cư dân đóng góp và phí sử dụng tiện ích công cộng (nếu có) theo quyết định của chủ đầu tư.
- 10.3.** Công tác bảo trì được nêu tại Điều này phải đảm bảo an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường, nhằm duy trì những đặc trưng kiến trúc của khu dân cư và công năng của tiện ích công cộng trong suốt quá trình khai thác sử dụng, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các công việc sau:
- a. Thực hiện công tác kiểm tra thường xuyên để phát hiện kịp thời dấu hiệu xuống cấp đối với khu vực chung, tiện ích công cộng, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị sử dụng chung;
 - b. Cung cấp vật tư, trang thiết bị và nhân công phục vụ cho việc bảo dưỡng và thay thế;
 - c. Sửa chữa bất kỳ hư hỏng hay khiếm khuyết nào của khu vực chung, tiện ích công cộng, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trừ khi hư hỏng hay khiếm khuyết đó là do các cư dân gây ra, nhằm đảm bảo lượng của công trình.

CHƯƠNG IV. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CƯ DÂN

ĐIỀU 11. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CHUNG CỦA CƯ DÂN

- 11.1.** Cư dân có các quyền, bao gồm:
- a) Được hưởng lợi trực tiếp từ một môi trường sống trong lành, vệ sinh, văn minh và thân thiện thông qua việc chấp hành các quy định tại bản nội quy này.
 - b) Được sử dụng khu vực chung và tiện ích công cộng theo quy định của Bản nội quy này.
 - c) Có các quyền khác phù hợp với quy định của bản nội quy này và các thỏa thuận khác (nếu có) với chủ đầu tư.
- 11.2.** Cư dân có các nghĩa vụ, bao gồm:
- a) Cư dân phải tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các hướng dẫn và yêu cầu mà chủ

đầu tư/ ban quản lý và/hoặc doanh nghiệp quản lý đưa ra có liên quan đến việc tuân thủ và thực hiện bản nội quy này và các vấn đề có liên quan. Kịp thời phát hiện và thông báo cho chủ đầu tư/ ban quản lý các hành vi vi phạm bản nội quy này để chủ đầu tư/ ban quản lý kịp thời ngăn chặn vi phạm, giảm thiểu các thiệt hại phát sinh.

- b) Cư dân phải thông báo và bảo đảm rằng: khách, nhà thầu và các bên liên quan khác của cư dân tuân thủ quy định của bản nội quy này và các nội quy, quy định khác được áp dụng trong khu dân cư và/hoặc Dự Án.
- c) Đóng góp phí dịch vụ đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại bản nội quy này.
- d) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm của chủ đầu tư/ ban quản lý hoặc doanh nghiệp quản lý thực hiện việc duy tu, bảo dưỡng và sửa chữa đối với khu vực chung và công trình tiện ích, và thực hiện bảo hành phân sở hữu riêng của cư dân kịp thời và phù hợp theo các quy định trong bản nội quy này nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ và mỹ quan chung của khu dân cư.
- e) Cư dân chịu trách nhiệm bồi thường các tổn thất và thiệt hại xảy ra cho các cư dân khác và/hoặc chủ đầu tư do các hành vi vi phạm bản nội quy và các nội quy, quy định khác áp dụng trong khu dân cư của khách, nhà thầu và các bên liên quan khác của cư dân theo quy định của pháp luật.
- f) Khi chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng Căn Nhà cho tổ chức, cá nhân khác dưới mọi hình thức, cư dân phải thông báo và phổ biến các quy định nêu tại bản nội quy này và các nội quy, quy định khác áp dụng trong khu dân cư và/hoặc Dự Án cho người được chuyển giao.
- g) Tôn trọng và thực hiện đúng các quy định về quy tắc ứng xử của cư dân quy định tại Điều 12 của bản nội quy này.
- h) Có các nghĩa vụ khác theo quy định của bản nội quy này và quy định khác của chủ đầu tư phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam (nếu có).

ĐIỀU 12. QUY TẮC ỨNG XỬ CỦA CƯ DÂN

12.1. Lưu trú

- a) Cư dân sử dụng Căn Nhà của mình đúng mục đích theo hợp đồng mua bán và không được sử dụng cho bất kỳ mục đích bất hợp pháp nào có thể làm ảnh hưởng đến uy tín của khu dân cư và/hoặc chủ đầu tư. Cư dân không được làm bất cứ điều gì có thể gây phiền phức hoặc gây khó chịu hoặc gây nguy hại đến cư dân khác trong khu dân cư hoặc trái với pháp luật Việt Nam.
- b) Cư dân có nghĩa vụ thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đưa ra, thiết lập và duy trì, gìn giữ mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng với cư dân khác trong khu dân cư, nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện đúng các quy định của luật pháp Việt Nam như đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh v.v... Khi có vấn đề gì, bất đồng, hay không hài lòng, cư dân nên trực tiếp trao đổi với nhau một cách thẳng thắn trên tinh thần xây dựng và hợp lý, tránh to tiếng, cãi nhau, đánh nhau làm ảnh hưởng đến cư dân khác.

12.2. Sử dụng tiện ích công cộng

- a) Mọi cư dân đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng tiện ích công cộng và chỉ được sử dụng tiện ích công cộng đúng với chức năng và quy định của bản nội quy này.
- b) Cư dân không được ngăn cản, gây trở ngại cư dân khác sử dụng hợp pháp tiện ích công cộng.
- c) Cư dân không được sử dụng tiện ích công cộng vào các mục đích bất hợp pháp, gây tổn hại đến uy tín, hình ảnh của khu dân cư và/hoặc chủ đầu tư, gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ cư dân nào khác.

12.3. Sử dụng khu vực chung

- a) Cư dân không được xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới khu vực chung hay xung quanh hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và khu vực riêng của chủ đầu tư hoặc điều chỉnh, thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của tiện ích công cộng, khu vực chung mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm của chủ đầu tư/ban quản lý và/hoặc doanh nghiệp quản lý mới được thực hiện.
- b) Cư dân không được đặt hoặc chất bất kỳ đồ đạc nào trước cửa ra vào của Căn Nhà, hay tại khu vực chung. Nếu cư dân nào không tuân thủ quy định này, đồ đạc được đặt ở những nơi nói trên sẽ bị xem là vô chủ và sẽ do chủ đầu tư/ ban quản lý/doanh nghiệp quản lý toàn quyền xử lý. Mọi chi phí cho việc xử lý các đồ đạc này sẽ do cư dân đó gánh chịu toàn bộ.
- c) Cư dân có trẻ nhỏ phải tự chịu trách nhiệm với hành vi và sự an toàn của trẻ. Cư dân phải cho trẻ nhỏ rời khu vực vui chơi trong trường hợp có bão kèm sấm sét và mưa to hay điều kiện thời tiết cực đoan; Không được cho trẻ nhỏ tiếp cận các khu vực đang được thi công, sửa chữa hoặc có nguy cơ không an toàn cho dù có hay chưa có cảnh báo không an toàn tại khu vực đó. Cư dân không được tổ chức và/hoặc cho trẻ nhỏ chơi các trò chơi nguy hiểm hay bạo lực không được phép trong khu vực chung.

Cư dân chịu trách nhiệm quản lý trẻ nhỏ và bảo đảm rằng trẻ nhỏ không sử dụng các vật, thiết bị có thể gây nguy hiểm cho sức khỏe, tính mạng của cư dân khác, bao gồm nhưng không giới hạn bởi: dao, vật sắc nhọn khác, các loại súng, đồ chơi có thể gây sát thương.

- d) Chủ đầu tư sẽ không chịu trách nhiệm với bất cứ thiệt hại hay mất mát nào đối với tài sản, sức khỏe, tính mạng của cư dân và bất kỳ bên thứ ba nào gây ra do sự bất cẩn hoặc cẩu thả hay do không tuân thủ bản nội quy, các nội quy, quy tắc hoạt động, sử dụng trong khu vực vui chơi và khu vực chung.

12.4. Sử dụng Căn Nhà

- a) Chủ sở hữu Căn Nhà có thể cho thuê hoặc chuyển nhượng Căn Nhà khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của Pháp luật; đồng thời, có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư/ ban quản lý/doanh nghiệp quản lý về việc cho thuê hoặc chuyển nhượng đó. Chủ sở hữu Căn Nhà phải đảm bảo những người cư trú

trong/thuê lại Căn Nhà phải là cá nhân có đầy đủ giấy tờ hợp pháp, không bị truy nã hoặc trốn tránh việc truy cứu trách nhiệm hình sự, và người thuê lại, nhận chuyển nhượng sẽ tuân thủ, thực hiện nghiêm túc bản nội quy này.

- b) Trong bất kỳ trường hợp nào, cư dân không được quyền phá, thay đổi, di dời tường bao Căn Nhà hoặc thay đổi vị trí, kích thước cổng ra vào của Căn Nhà, hoặc mở thêm cổng cho Căn Nhà, cũng như coi nói, làm thay đổi, biến dạng kiến trúc mặt ngoài của Căn Nhà.

12.5. An ninh, trật tự và yên tĩnh chung

- a) Cư dân được khuyến khích áp dụng các biện pháp bảo đảm an ninh, sử dụng những thiết bị an ninh hiện đại như thiết bị khóa, camera giám sát và hệ thống cảnh báo để bảo vệ Căn Nhà của mình với điều kiện không gây bất tiện cho cư dân khác, phù hợp với hợp đồng mua bán, bản nội quy và Pháp luật.
- b) Cư dân không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức hay mời giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào khác mà Pháp luật nghiêm cấm, hoặc gây ồn ào mất trật tự, cãi nhau, đánh nhau, v.v... tại bất kỳ khu vực nào trong khu dân cư.
- c) Cư dân không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức những buổi tụ tập, hội họp, nhậu nhẹt, giải trí, tiêu khiển, vv... dưới bất kỳ hình thức nào trong Căn Nhà mà gây mất trật tự, ồn ào, huyên náo và có thể gây phiền hà cho cư dân xung quanh. cư dân không được gây ra tiếng ồn bao gồm nhưng không giới hạn bởi âm thanh phát ra từ máy truyền hình, truyền thanh hoặc bất kỳ các dụng cụ, thiết bị nào khác trong Căn Nhà làm ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của khu dân cư và sinh hoạt của cư dân khác đặc biệt là từ 22h đêm đến 07h sáng.

12.6. Cảnh quan chung

Cư dân phải có trách nhiệm và ý thức trong việc bảo vệ, giữ gìn cảnh quan chung của khu dân cư. Cư dân không được sơn cửa ra vào, mặt ngoài Căn Nhà hay cửa sổ bằng những màu khác với màu kiến trúc mặt ngoài của Căn Nhà nhận bàn giao từ chủ đầu tư. Cư dân không được đánh dấu, vẽ, sơn, dán, bôi bẩn, gắn, treo, dán áp phích, quảng cáo, đặt bảng hiệu phát tờ rơi, tờ bướm, tờ quảng cáo, các vật có bản chất và mục đích tương tự tại khu dân cư, hoặc các công trình thuộc cảnh quan chung hoặc thực hiện bất kỳ hành động nào khác gây ảnh hưởng xấu đến mỹ quan chung của khu dân cư.

12.7. Phòng chống cháy nổ

- a) Cư dân không được sản xuất, pha chế, tàng trữ trong Căn Nhà của mình hoặc ở khu vực chung hoặc bất kỳ khu vực nào trong khu dân cư các chất lỏng hoặc hóa chất dễ cháy nổ ngoài chất đốt phục vụ sinh hoạt hàng ngày. Cư dân không được kinh doanh hàng hóa dễ cháy, nổ, thực hiện, tham gia hoặc để cho các hành động xảy ra trong khu dân cư mà có nguy cơ dẫn tới hỏa hoạn, gây ra thiệt hại hoặc gây khó chịu cho người và tài sản ở bên ngoài.
- b) Cư dân phải tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy, chữa cháy theo quy định của luật pháp và quy định riêng của chủ đầu tư/ ban quản lý/doanh nghiệp quản lý, cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với chủ đầu tư/ban quản lý/doanh nghiệp quản lý để

thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy, tham gia diễn tập phòng cháy, chữa cháy định kỳ.

12.8. Đồ rác

Rác thải sinh hoạt của cư dân phải được đựng trong túi trước khi vứt vào thùng rác và đổ vào đúng nơi quy định theo hướng dẫn của chủ đầu tư/ban quản lý/doanh nghiệp quản lý. Cư dân không được xả rác, đồ bẩn, nước thải hoặc phế phẩm độc hại, nguy hiểm hay bất kỳ đồ vật nào khác có tính tương tự vào hệ thống cấp thoát nước, hệ thống thu gom và xử lý rác thải và các khu vực khác trong khuôn viên khu dân cư. Việc dọn rác từ phòng chứa rác trung tâm do chủ đầu tư/ ban quản lý/doanh nghiệp quản lý sắp xếp và chi phí này được tính trong phí dịch vụ.

12.9. Lưu hành phương tiện đi lại và chỗ đỗ xe

- a) Khi lái xe trong khuôn viên khu dân cư, cư dân phải giảm tốc độ và tuân thủ các bảng hướng dẫn giao thông. Cư dân phải tuân thủ các quy định về đỗ và lưu hành xe trong khu dân cư do chủ đầu tư/ban quản lý/doanh nghiệp quản lý ban hành và áp dụng tùy theo từng thời điểm. Trong mọi trường hợp, nếu cư dân hoặc chủ sử dụng phương tiện dừng đỗ tạm thời ở lề đường hoặc khu vực khác của khu dân cư, cư dân hoặc chủ sở hữu phương tiện phải đảm bảo không cản trở giao thông và sinh hoạt của cư dân khác.
- b) Ngoài chỗ đỗ xe riêng trong khuôn viên khu vực riêng của cư dân, cư dân có thể đỗ xe trong khu vực công, giữ xe của chủ đầu tư trên cơ sở có trả phí.
- c) Cư dân không được để bất kỳ đồ vật nào khác tại vị trí đỗ xe ưu tiên hoặc đỗ xe bừa bãi tại vị trí không được quy định làm nơi đỗ xe, nghiêm chỉnh chấp hành các nội quy, quy định để đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy. Chủ đầu tư tại từng thời điểm có quyền sửa đổi hoặc bổ sung các quy định đỗ xe này, và trong trường hợp này sẽ thông báo cho cư dân bằng văn bản về sự thay đổi đó.

12.10. Phơi đồ

Cư dân chỉ được phơi quần áo, chăn màn, ga trải giường v.v. tại các khu vực quy định dành riêng cho mục đích này trong phạm vi Căn Nhà. Cư dân không được phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang cửa sổ, cửa ra vào, trên tường rào quanh Căn Nhà (nếu có), hoặc xung quanh khu vực chung.

12.11. Nuôi động vật

- a) Cư dân không được nuôi động vật trong Căn Nhà của mình nếu việc nuôi động vật đó làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của cư dân khác. Trong mọi trường hợp, cư dân không được phép để chó, mèo, chim cảnh hay con vật khác mà mình nuôi phóng uế bừa bãi, gây mất trật tự và vệ sinh tại Căn Nhà khác, tại hoặc xung quanh khu vực tiện ích công cộng, khu vực chung và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về các vật nuôi và mọi tổn thất do chúng gây ra.
- b) Cư dân không được nuôi, giữ hay giấu bất kỳ con vật nào mà theo toàn quyền quyết định của chủ đầu tư/ban quản lý/doanh nghiệp quản lý có thể làm ảnh hưởng đến mỹ

quan chung, vệ sinh môi trường, an ninh trật tự của khu dân cư hay làm ảnh hưởng đến sức khỏe hoặc an toàn hay sinh hoạt bình thường của cư dân khác.

- c) Cư dân nuôi động vật phải thực hiện các biện pháp đảm bảo an toàn đối với vật nuôi như tiêm phòng đúng quy định, xích và/hoặc đeo rọ mõm khi để vật nuôi đi lại trong khu vực chung, không để vật nuôi hay động vật không được giám sát và chưa có biện pháp bảo đảm an toàn di chuyển ngoài khu vực riêng của cư dân.

12.12. Sử dụng bảng thông báo

Bảng thông báo thuộc phạm vi quản lý của chủ đầu tư/ban quản lý/doanh nghiệp quản lý và sẽ do chủ đầu tư/ban quản lý/doanh nghiệp quản lý hoặc nhân viên của chủ đầu tư/ban quản lý/doanh nghiệp quản lý sử dụng để thông báo các vấn đề liên quan đến khu dân cư cho các cư dân. Cư dân có thể sử dụng bảng thông báo cho mục đích riêng của mình khi được chủ đầu tư/ban quản lý/doanh nghiệp quản lý đồng ý trước bằng văn bản.

12.13. Ra vào Căn Nhà

Cư dân sẽ cho phép đại diện của chủ đầu tư/ban quản lý/doanh nghiệp quản lý tiếp cận vào bên trong Căn Nhà của mình vào bất kỳ thời điểm hợp lý nào với điều kiện được thông báo trước (trừ trường hợp khẩn cấp) để thực hiện các công việc kiểm tra, bảo trì, sửa chữa các bộ phận hoặc hạng mục của khu dân cư.

12.14. Sử dụng công trình tiện ích

Cư dân và khách của mình được sử dụng các công trình tiện ích sẵn có thuộc khu vực riêng của chủ đầu tư trong khuôn viên khu dân cư. Chủ đầu tư sẽ áp dụng một mức phí nhất định khi cư dân sử dụng công trình tiện ích. Chủ đầu tư sẽ ban hành các quy định liên quan đến việc sử dụng công trình tiện ích.

Cư dân và khách của mình có nghĩa vụ phải tuân thủ mọi quy định do chủ đầu tư ban hành khi sử dụng công trình tiện ích. Chủ đầu tư có quyền thay đổi các quy định này mà không phải báo trước cho cư dân.

12.15. Các hạn chế khác về sử dụng Căn Nhà

- a) Cư dân có nhu cầu treo biển, gồm tên của cư dân và các biển hiệu, logo, áp phích quảng cáo cỡ nhỏ trong phạm vi khu vực riêng của cư dân thì phải thông báo cụ thể bằng văn bản cho chủ đầu tư/ban quản lý/doanh nghiệp quản lý và phải được chấp thuận bằng văn bản của chủ đầu tư/ ban quản lý/doanh nghiệp quản lý trước khi thực hiện. Biển hiệu, áp phích của cư dân phải đảm bảo mỹ quan đô thị, an toàn kỹ thuật và an toàn kết cấu xây dựng, an toàn phòng chống cháy nổ và tuân thủ các quy định của pháp luật về quảng cáo và quy định có liên quan của chủ đầu tư/ban quản lý/doanh nghiệp quản lý.
- b) Cư dân không được cho công ty viễn thông thuê hoặc bên thứ ba khác thuê lại để lắp đặt cột ăng ten phát sóng hoặc lắp đặt biển quảng cáo khổ lớn tại khu vực Căn Nhà.

12.16. Bảo hiểm

- a) Khuyến khích cư dân mua bảo hiểm cho khu vực riêng của cư dân.

- b) Trong quá trình sử dụng Căn Nhà, nếu pháp luật Việt Nam có quy định cư dân phải mua bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm trách nhiệm dân sự và các loại bảo hiểm khác (nếu có) đối với Căn Nhà thì cư dân có trách nhiệm mua bảo hiểm theo đúng quy định của pháp luật.

ĐIỀU 13. HOÀN THIỆN NỘI THẤT, SỬA CHỮA, CẢI TẠO NHÀ Ở, KHU VỰC RIÊNG CỦA CƯ DÂN

13.1. Trừ trường hợp chủ đầu tư có quy định khác vào từng thời điểm (kể cả sau khi hợp đồng mua bán được ký kết), việc thi công hoàn thiện nội thất sau khi được bàn giao nhà ở xây thô, hoặc việc sửa chữa, cải tạo và hoàn thiện khu vực riêng của cư dân (sau đây gọi chung là “**Sửa chữa**”) được thực hiện theo quy định tại Điều này của bản nội quy này.

13.2. Quy định và hướng dẫn trước khi Sửa chữa

- a) Việc sửa chữa chỉ được thực hiện với điều kiện đảm bảo không ảnh hưởng đến chủ đầu tư và cư dân khác đồng thời đáp ứng được các điều kiện theo quy định của bản nội quy này, quy định của pháp luật liên quan và sau khi có được chấp thuận từ chủ đầu tư/ban quản lý và/hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- b) Trước khi thực hiện sửa chữa, cư dân có trách nhiệm liên hệ với chủ đầu tư/ban quản lý để được phổ biến các quy định về trình tự thủ tục, an ninh trật tự, vệ sinh môi trường và đặt cọc đảm bảo thi công. Cư dân phải bảo đảm rằng việc sửa chữa chỉ được thực hiện sau khi Bên Mua đã thực hiện việc đăng ký sửa chữa, đã đặt cọc đảm bảo thi công và có chấp thuận bằng văn bản của chủ đầu tư (“**Văn bản chấp thuận Sửa chữa**”) theo quy định tại bản nội quy này hoặc quy định khác có liên quan của chủ đầu tư được chủ đầu tư ban hành, tùy từng thời điểm với điều kiện là các nội dung này phù hợp với các quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm đó. Ngoài ra, tùy từng trường hợp cụ thể và phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam từng thời điểm, cư dân có thể phải được chấp thuận bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam trước khi tiến hành sửa chữa.
- c) **Đăng ký Sửa chữa:**
- Việc đăng ký sửa chữa phải được thực hiện ít nhất 10 (mười) ngày làm việc trước khi bắt đầu công việc sửa chữa.
 - Hồ sơ đăng ký sửa chữa gồm: Đơn đăng ký sửa chữa (theo mẫu 1 kèm theo Bản nội quy này) và sắc giấy tờ pháp lý, hồ sơ kỹ thuật kèm theo (Biên bản bàn giao nhà phân thô và hoàn thiện mặt đứng, CCCD của cư dân, hồ sơ thiết kế sửa chữa nhà ở (nếu có), văn bản xác nhận hiện trạng của các cư dân liên kề (nếu có), hồ sơ năng lực của đơn vị thi công và danh sách công nhân tham gia thi công, hợp đồng vận chuyển rác thải (nếu có) và các hồ sơ giấy tờ khác theo quy định của chủ đầu tư và Pháp luật.
- d) **Đặt cọc đảm bảo hoạt động Sửa chữa:** Cư dân phải đặt cọc đảm bảo hoạt động Sửa chữa một khoản tiền là **10.000.000 đồng** (mười triệu đồng Việt Nam) bằng tiền mặt và được nộp cho chủ đầu tư cùng với đơn đăng ký sửa chữa. Khi nhận khoản tiền đặt cọc, chủ đầu tư sẽ cấp cho cư dân một giấy xác nhận đặt cọc sửa chữa (mẫu giấy xác nhận đặt cọc sửa chữa theo mẫu 2 đính kèm bản nội quy này). Khoản tiền đặt cọc này sẽ được chủ đầu tư hoàn lại

(và không tính lãi) cho cư dân trong vòng 5 ngày làm việc kể từ ngày chủ đầu tư cấp giấy xác nhận hoàn công cho cư dân theo quy định tại điểm d Điều 13.4 của bản nội quy này. Chủ đầu tư/ ban quản lý có quyền sử dụng khoản đặt cọc để chi trả chi phí dọn rác và/hoặc khắc phục các thiệt hại của khu vực chung và tiện ích công cộng do hoạt động sửa chữa của cư dân gây ra. Trong trường hợp chi phí khắc phục vượt quá khoản tiền đặt cọc, cư dân sẽ thanh toán khoản vượt quá này trong một khoản thời gian hợp lý theo thông báo của chủ đầu tư/ ban quản lý. Các bên thống nhất khoản tiền đặt cọc này chỉ sử dụng cho mục đích đảm bảo nghĩa vụ của cư dân trong quá trình sửa chữa đã nêu ở trên, và không sử dụng để phạt cọc theo quy định của Bộ luật Dân sự.

- e) **Chấp thuận sửa chữa của chủ đầu tư:** chủ đầu tư sau khi tiếp nhận đơn đăng ký sửa chữa và hồ sơ liên quan từ cư dân phải tiến hành thẩm tra và xác nhận việc chấp thuận sửa chữa trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc sau đó bằng việc cấp văn bản chấp thuận sửa chữa (theo mẫu 3 kèm theo bản nội quy này). Trường hợp chủ đầu tư từ chối thì phải nêu rõ lý do có căn cứ và hướng dẫn cư dân sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện đơn đăng ký thi công và hồ sơ kèm theo.

Văn bản chấp thuận sửa chữa được chủ đầu tư cấp cư dân được hiểu là một thủ tục theo quy định chung của khu dân cư để đảm bảo cho việc quản lý một khu dân cư văn minh, hiện đại và thân thiện môi trường. Văn bản chấp thuận sửa chữa không thay thế cho giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật Việt Nam, và cư dân có trách nhiệm làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy phép xây dựng (nếu có).

- f) Cư dân sẽ cử/đăng ký một người đại diện để phối hợp và hỗ trợ chủ đầu tư giám sát và kiểm tra quá trình sửa chữa của cư dân.

13.3. Quy định và hướng dẫn trong quá trình sửa chữa

- a) Cư dân cần bảo đảm rằng việc sửa chữa được thực hiện chính xác theo hồ sơ kỹ thuật và biện pháp thi công sửa chữa đã được chủ đầu tư chấp thuận, phù hợp với giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (nếu có) và văn bản chấp thuận sửa chữa được chủ đầu tư cấp.
- b) Việc thay đổi bất cứ thiết kế hay vật liệu nào ở mặt ngoài của Căn Nhà và/hoặc khu vực riêng của cư dân đều phải có sự phê duyệt trước của chủ đầu tư bởi các thay đổi đó sẽ ảnh hưởng đến kiến trúc mặt ngoài của khu dân cư.
- c) Cư dân phải làm rào, chắn an toàn và bạt phủ phải được dựng xung quanh khu vực sửa chữa để phòng ngừa tiếng ồn, bụi và vật liệu phế thải xây dựng vượt ra khỏi khu vực Sửa chữa ảnh hưởng đến môi trường chung và sinh hoạt của cư dân khác.
- d) Cư dân phải bảo đảm rằng các ga cống xung quanh khu vực Sửa chữa luôn được đậy và bảo vệ tránh bị mảnh vụn xây dựng rơi vào. Cư dân sẽ tự chịu trách nhiệm cho bất kỳ trường hợp tắc hoặc hỏng nào đối với đường cấp, thoát nước, hố ga và các tài sản/công trình khác bao gồm cả trách nhiệm chi trả các chi phí phát sinh cho việc sửa chữa, thông tắc nếu những hư hỏng đó do việc sửa chữa của cư dân gây ra.
- e) Cư dân không được trộn vữa, xi măng hoặc bê tông tại khu vực chung. Mọi loại cấp phối xi măng hoặc bê tông đều phải được trộn bên trong khuôn viên khu vực riêng của

cur dân.

- f) Tất cả các loại rác thải từ việc sửa chữa phải được tập kết bên trong khuôn viên khu vực riêng của cư dân hoặc có thể được đổ vào trong thùng chứa do nhà thầu của cư dân cung cấp. Thùng chứa phải được lót dưới bằng tấm gỗ để tránh hư hỏng cho lối đi/mặt đường. Bất kỳ sự hư hỏng nào gây ra cho mặt đường/via hè, khu vực chung đều phải được sửa chữa ngay.
- g) Nghiêm cấm cư dân, nhà thầu (và nhân viên của họ) để/đặt bất cứ vật liệu hoặc phế thải xây dựng hoặc đồ dùng, vật khác tại khu vực chung khi chưa có sự đồng ý của chủ đầu tư hoặc khu vực riêng của chủ đầu tư, khu vực riêng của cư dân khác khi chưa có sự đồng ý của chủ đầu tư và/hoặc cư dân đó trong suốt quá trình sửa chữa. Nhà thầu/cư dân phải áp dụng mọi biện pháp phòng ngừa cần thiết để tránh làm hư hại đến khu vực chung và khu vực riêng của chủ đầu tư, khu vực riêng của cư dân khác. Cư dân và nhà thầu phải chịu trách nhiệm sửa chữa, khắc phục mọi hư hại, bồi thường thiệt hại cho chủ đầu tư và các cư dân khác cho bất cứ hư hại nào do cư dân và/hoặc nhà thầu, nhân viên của nhà thầu gây ra trong quá trình sửa chữa.
- h) Nhà thầu, nhân viên của nhà thầu chỉ được phép làm việc trong khuôn viên khu vực riêng của cư dân, nghiêm cấm nhà thầu, nhân viên của nhà thầu đi vào địa phận thuộc khu vực riêng của chủ đầu tư, khu vực riêng của cư dân khác. Trường hợp vi phạm nhà thầu, nhân viên của nhà thầu đó sẽ bị yêu cầu rời khu dân cư ngay lập tức và sẽ không được phép quay lại, đồng thời, tùy theo mức độ vi phạm, chủ đầu tư/ban quản lý có quyền xem xét dừng hoạt động thi công sửa chữa và thông báo bằng văn bản cho cư dân về vấn đề này.
- i) Công nhân trong các tổ, đội thi công của nhà thầu nếu có nhu cầu lưu trú qua đêm tại công trình thì cư dân/nhà thầu phải làm thủ tục khai báo tạm trú, tạm vắng tại công an phường và nộp 01 bản danh sách (tên và địa chỉ, số CCCD) cho bộ phận hành chính của chủ đầu tư/ ban quản lý để phối hợp quản lý.
- j) Khi thực hiện đấu nối đường ống kỹ thuật thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt, cư dân liên hệ với chủ đầu tư để được hướng dẫn chi tiết và giám sát, nghiệm thu việc đấu nối vào hệ thống chung của Dự Án, làm cơ sở hoàn công phục vụ công tác sửa chữa, duy tu, bảo trì sau này.
- k) Để bảo đảm an toàn trong quá trình thi công hoàn thiện nội thất, cư dân và nhà thầu thi công có trách nhiệm mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật Việt Nam. Trường hợp không mua bảo hiểm, cư dân và nhà thầu thi công hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với các thiệt hại xảy ra cho cư dân, nhà thầu thi công, chủ đầu tư và bất kỳ bên thứ ba nào khác bị ảnh hưởng trong quá trình thi công.

13.4. Quy định và hướng dẫn sau khi sửa chữa

- a) Sau khi hoàn thành việc sửa chữa, cư dân phải khôi phục lại hiện trạng khu vực chung, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống đường, khu vực riêng khác như trước khi thực hiện hoạt động sửa chữa. Trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày hoàn tất hoạt động sửa chữa, nếu cư dân không thực hiện việc khôi phục hiện trạng các công trình, hạng mục bị ảnh hưởng nêu trên, chủ đầu tư có quyền tự thuê nhà thầu tiến hành sửa

chữa, khôi phục hiện trạng và cư dân có trách nhiệm thanh toán lại các chi phí này cho chủ đầu tư hoặc thanh toán trực tiếp cho nhà thầu theo yêu cầu của chủ đầu tư.

- b) Cư dân sẽ bảo đảm rằng tất cả các rác thải, phế liệu do sửa chữa, cải tạo và hoàn thiện Căn Nhà (và khu vực riêng khác) được dọn dẹp và vận chuyển ra những bãi chất thải được phép bên ngoài khu dân cư.
- c) Chủ đầu tư sẽ không chịu trách nhiệm đối những khiếu nại của cư dân khác hoặc bên thứ ba bất kỳ liên quan đến bất cứ vấn đề gì phát sinh từ việc sửa chữa của cư dân không phải do lỗi của chủ đầu tư.
- d) Cư dân chỉ được coi là hoàn thành nghĩa vụ của mình sau khi sửa chữa nếu có xác nhận bằng văn bản của chủ đầu tư (“giấy xác nhận hoàn công”). Giấy xác nhận hoàn công theo mẫu 4 đính kèm bản nội quy này.

13.5. Trạm kiểm soát an ninh

Mọi việc giao nhận và di dời vật liệu phục vụ sửa chữa phải được báo cáo tại trạm kiểm soát an ninh của nhà bảo vệ (nếu có) trước khi công việc được thực hiện.

13.6. Thời gian Sửa chữa

Để đảm bảo hoạt động sửa chữa không ảnh hưởng tới các cư dân khác, việc sửa chữa sẽ được thực hiện trong biểu thời gian như sau và có thể được thay đổi theo quyết định của chủ đầu tư tại từng thời điểm:

- a) Từ thứ hai đến thứ sáu:
 - Sáng từ 7h30 đến 12h00;
 - Chiều từ 13h30 đến 18h00.
- b) Thứ bảy: Từ 7h30 sáng đến 12h00.
- c) Riêng chiều ngày thứ bảy, chủ nhật và các ngày lễ, tết chỉ được làm các hạng mục không gây tiếng ồn như: không sử dụng máy hàn, máy cắt gạch, khoan đục tường... tránh làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Căn Nhà lân cận khác.

13.7. Nhân viên của nhà thầu

Cư dân sẽ nhắc nhở nhà thầu rằng nhà thầu sẽ chịu trách nhiệm về tính hợp pháp và điều kiện làm việc của các công nhân của họ theo quy định của pháp luật Việt Nam.

13.8. Trách nhiệm của cư dân và nhà thầu

- a) Trong quá trình sửa chữa, cư dân có trách nhiệm đôn đốc nhà thầu, nhân viên của nhà thầu tuân thủ bản nội quy và quy định tại Điều này. Nếu nhà thầu hoặc nhân viên của nhà thầu không thực hiện hoặc thực hiện không đúng quy định tại bản nội quy, quy định tại Điều này thì chủ đầu tư theo thẩm quyền quy định tại bản nội quy này có quyền từ chối việc ra vào khu dân cư của nhà thầu và nhân viên của nhà thầu, đồng thời yêu cầu cư dân phải chịu trách nhiệm khắc phục (bao gồm thanh toán các khoản tiền phạt, tiền khắc phục hậu quả, bồi thường...) và/hoặc quyết định đình chỉ việc xây dựng (nếu cần thiết).
- b) Cư dân và các nhà thầu của họ sẽ chịu trách nhiệm về những tổn hại xảy ra với nhân viên của nhà thầu, chủ đầu tư, các cư dân trong khu dân cư hoặc bất kỳ bên thứ ba nào

khác phát sinh từ hoặc liên quan đến công việc sửa chữa.

- c) Cư dân và các nhà thầu của họ sẽ chịu mọi trách nhiệm đối với mọi hành vi vi phạm quy định về an ninh, an toàn, vệ sinh môi trường gây ra bởi cư dân, nhà thầu và nhân viên của nhà thầu trong quá trình sửa chữa.
- d) Cư dân và nhà thầu của cư dân phải chịu trách nhiệm giữ cho khu vực chung luôn sạch sẽ và tiến hành hàng ngày việc dọn dẹp những công việc còn lại, gạch, vữa, vật liệu phế thải (bao gồm cả việc tẩy sạch vết dầu, sơn...) trước khi kết thúc ngày làm việc.
- e) Cư dân và nhà thầu của cư dân phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với bất kỳ vi phạm và/hoặc thiệt hại phát sinh từ hoặc có liên quan đến việc sửa chữa ngay cả khi chủ đầu tư cho phép cư dân thực hiện việc sửa chữa đó.

CHƯƠNG V. XỬ LÝ VI PHẠM VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

ĐIỀU 14. XỬ LÝ VI PHẠM

- 14.1.** Chủ đầu tư có quyền yêu cầu cư dân chấm dứt và khắc phục (nếu có) tất cả các hành vi vi phạm và bồi thường thiệt hại phát sinh cho bên bị thiệt hại (nếu có) trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được khiếu nại bằng văn bản hoặc thời gian khác nhằm đảm bảo lợi ích của cư dân khác.
- 14.2.** Trong trường hợp cư dân không chấm dứt và khắc phục hành vi vi phạm trong thời gian đề cập tại Điều 14.1 trên, chủ đầu tư, tùy vào tính nghiêm trọng của hành vi vi phạm, sẽ thông báo tới các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để can thiệp và/hoặc khắc phục các hành vi vi phạm này. Cư dân vi phạm sẽ phải thanh toán tất cả chi phí khắc phục theo thời hạn do chủ đầu tư đề nghị.
- 14.3.** Cư dân vi phạm có thể bị thông báo hành vi vi phạm tại khu vực chung và tiện ích công cộng hoặc gửi thông báo tới từng Căn Nhà trong khu dân cư.
- 14.4.** Trong trường hợp cư dân vi phạm không chấm dứt hành vi vi phạm sau khi các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền can thiệp và/hoặc không hoàn trả các chi phí khắc phục, bồi thường thiệt hại (nếu có), chủ đầu tư có quyền áp dụng các biện pháp sau:
 - a) Tạm dừng hoặc đề nghị đơn vị cung cấp nước, điện tạm dừng cung cấp nước, điện vào Căn Nhà cho đến khi cư dân chấm dứt hành vi vi phạm và khắc phục hậu quả các hành vi vi phạm.
 - b) Tiến hành các thủ tục tố tụng pháp lý và hành chính đối với những cư dân trên theo quy định của pháp luật Việt Nam, những cư dân này sẽ chịu tất cả chi phí pháp lý và hành chính cho những thủ tục này.
 - c) Trong trường hợp cư dân không thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn các khoản tiền phạt vi phạm và/hoặc bồi thường thiệt hại cùng các chi phí liên quan khác như quy định tại Điều này, chủ đầu tư sẽ áp dụng lãi suất chậm thanh toán bằng 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền chậm thanh toán, và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực tế thanh toán đầy đủ các

khoản phải thanh toán.

ĐIỀU 15. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 15.1.** Bất cứ tranh chấp nào giữa các cư dân hoặc giữa cư dân với chủ đầu tư liên quan đến quyền sử dụng trong khu dân cư sẽ được giải quyết trước tiên trên cơ sở hòa giải (cư dân tự hòa giải hoặc chủ đầu tư tổ chức hòa giải).
- 15.2.** Nếu không hòa giải được, các bên có quyền đưa tranh chấp ra tòa án có thẩm quyền nơi chủ đầu tư có trụ sở chính để giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 16. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

- 16.1.** Bản nội quy này được sửa đổi, bổ sung theo quyết định của chủ đầu tư, phù hợp với thẩm quyền theo từng thời điểm quy định tại bản nội quy này, trừ trường hợp pháp luật Việt Nam có quy định khác hoặc chủ đầu tư có văn bản thể hiện rõ ràng việc từ chối thực hiện quyền này. Nội dung sửa đổi, bổ sung sẽ không được vi phạm các quy định của pháp luật Việt Nam có liên quan tại thời điểm sửa đổi, bổ sung và không đi ngược lại lợi ích của chủ đầu tư quy định tại bản nội quy này.
- 16.2.** Để phù hợp với quy định của pháp luật và Dự Án, chủ đầu tư và cư dân đồng ý rằng trong trường hợp bất kỳ điều khoản của bản nội quy cần được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và/hoặc cho phép thực hiện thì các nội dung này của bản nội quy chỉ được thực hiện khi có sự phê duyệt và/hoặc cho phép đó của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Việc một, một số hoặc các điều khoản của bản nội quy chưa hoặc không có hiệu lực sẽ không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở đã ký hoặc hiệu lực của bất kỳ điều khoản nào của hợp đồng mua bán nhà ở đã ký giữa chủ đầu tư với Bên Mua/cư dân.
- 16.3.** Trong trường hợp bất cứ điều khoản nào của bản nội quy trái pháp luật hoặc vô hiệu hoặc không có khả năng thực hiện trên thực tế, thì điều khoản đó sẽ không được thực hiện và sẽ không ảnh hưởng đến hiệu lực thực hiện của các điều khoản khác của bản nội quy. Chủ đầu tư sẽ nỗ lực tối đa để thay thế điều khoản nói trên bằng một điều khoản khác có hiệu lực và có thể thi hành thoả đáng. Điều khoản thay thế sẽ chỉ khác với điều khoản bị thay thế ở mức độ ít nhất có thể.
- 16.4.** Các phụ lục (nếu có) kèm theo bản nội quy là phần không tách rời với bản nội quy.
- 16.5.** Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, chủ đầu tư và cư dân cam kết cùng thực hiện đúng bản nội quy này.
- 16.6.** Cư dân cam kết, khi cho bên khác thuê, sử dụng Căn Nhà của mình hoặc chuyên nhượng lại hợp đồng mua bán cho một bên khác, cư dân có nghĩa vụ thông báo cho bên thuê, bên sử dụng hoặc nhận chuyên nhượng các quy định của bản nội quy này. Cư dân hiểu và đồng ý với các hạn chế (nếu có) liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng Căn Nhà của mình phát sinh do yêu cầu tuân thủ bản nội quy này.
- 16.7.** Những vấn đề khác chưa được đề cập trong bản nội quy này sẽ thực hiện theo quy định của Pháp luật có liên quan.
- 16.8.** Bản nội quy này gồm 16 (mười sáu) Điều khoản và được lưu giữ 01 (một) bản gốc tại

trụ sở của Chủ đầu tư.

CHỦ ĐẦU TƯ

BÊN MUA/CU' DÂN

Xác nhận đã đọc, đã hiểu và hoàn toàn thống
nhất với nội dung của bản nội quy này