

PHỤ LỤC 3

NỘI QUY CHUNG VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG KHU NHÀ Ở THUỘC DỰ ÁN NHÀ Ở LIÊN KẾ LÔ LK11

Giai đoạn 3 – Khu nhà ở Nguyễn Sơn, Xã Bình Hưng, Tp.HCM

*(Nội Quy Chung này là một phần không tách rời của Hợp Đồng Mua Bán số
[SoDC] ký ngày [NgàyTTI])*

- Căn cứ Luật Nhà ở 2023;
- Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ở tại khu nhà ở thuộc dự án nhà ở liên kế lô LK11, Giai đoạn 3 – Khu nhà ở Nguyễn Sơn Xã Bình Hưng, Tp.HCM

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

ĐIỀU 1: Mục đích việc ban hành Nội Quy Chung

Nội Quy Chung này được Chủ Đầu Tư và các Chủ Sở Hữu đồng thuận cùng soạn thảo nhằm:

- 1.1. Duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường, trật tự xã hội và an ninh của Khu Nhà Ở, góp phần nâng cao điều kiện sống của Cư Dân.
- 1.2. Xác lập mô hình quản lý Khu Nhà Ở giữa Chủ Đầu Tư hoặc đại diện của Chủ Đầu Tư với các Cư Dân trong hoạt động cung ứng các sản phẩm dịch vụ cư trú trong phạm vi Khu Nhà Ở. Tạo điều kiện để Hai Bên thực hiện các điều khoản trong Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở và giải quyết các vấn đề phát sinh (nếu có) liên quan đến hoạt động của các Cư Dân trong Khu Nhà Ở.
- 1.3. Quy định quyền và trách nhiệm của Cư Dân và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành và các chủ thể khác có hoạt động trong Khu Nhà Ở.
- 1.4. Gia tăng giá trị bất động sản trong Khu Nhà Ở.

ĐIỀU 2: Phạm vi áp dụng của Nội Quy Chung

- 2.1. Nội Quy Chung này được Chủ Sở Hữu đồng thuận, ký xác nhận và cam kết tuân thủ các nghĩa vụ của mình quy định tại Nội quy chung. Các chủ sở hữu, Cư Dân, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, Ban Quản Lý, Ban TỰ Quản, Khách viếng thăm, Các Nhà Thầu Được Phép và người khác... hoạt động trong Khu Nhà Ở đều chịu sự điều chỉnh của Nội quy chung này.
- 2.2. Chủ Sở Hữu có nghĩa vụ sau đây và phải đảm bảo rằng:
 - (a) Người Cư Ngụ Được Phép, Nhà Thầu Được Phép biết về Nội Quy Chung và họ, trong tất cả mọi trường hợp và không có bất kỳ ngoại lệ nào, phải tuân thủ nghiêm túc, chấp thuận và thực hiện theo Điều khoản của Nội Quy Chung này;
 - (b) Đối với các nội dung nêu trên, Người Cư Ngụ Được Phép, các Nhà Thầu Được Phép phải ký cam kết tuân thủ khi được Chủ Đầu Tư, Ban TỰ Quản hay Ban Quản Lý (tùy từng trường hợp) yêu cầu; và
 - (c) Chủ Sở Hữu phải chịu trách nhiệm và xử lý kịp thời các vi phạm Nội Quy Chung mà Người Cư Ngụ Được Phép, Nhà Thầu Được Phép gây ra cho dù có hoặc không có các thông báo vi phạm từ Chủ Đầu Tư, Ban TỰ Quản hay Ban Quản Lý (tùy từng trường hợp).

- (d) Chủ Sở Hữu chịu trách nhiệm sửa chữa, thay thế cho các hư hỏng, thiệt hại phát sinh của các trang thiết bị thuộc hệ thống, khu vực chung nhưng phục vụ riêng cho khuôn viên Nhà Ở của Chủ Sở Hữu.

2.3. Chủ Sở Hữu, và Người Cư Ngụ Được Phép có trách nhiệm liên đới về việc thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của Nội Quy Chung này, Sổ Tay Cư Dân, các quy chế và quy định áp dụng cho Dự Án do Chủ Đầu Tư ban hành tại từng thời điểm.

ĐIỀU 3: Giải thích từ ngữ

Trong Nội Quy Chung này có một số từ ngữ được hiểu như sau:

- 3.1. “**Ban Quản Lý**” là đơn vị do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành thành lập để cung cấp Dịch Vụ Quản Lý và Duy Trì trực tiếp tại Khu Nhà Ở.
- 3.2. “**Ban Tự Quản**” là tổ chức thực hiện quản lý việc bảo trì kiến trúc khu vực công cộng không nằm trong diện tích sở hữu riêng của Nhà ở, chăm sóc cây xanh, vườn hoa, bảo trì các công trình tiện ích và hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho Khu Nhà Ở, trừ hệ thống hạ tầng đã bàn giao cho Nhà nước hoặc được Nhà nước giao cho Chủ Đầu Tư quản lý không bao gồm các diện tích sử dụng công cộng trong Khu Nhà Ở. Thành phần của Ban Tự Quản bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở của Khu Nhà Ở và đại diện Chủ Đầu Tư (nếu Chủ Đầu Tư thấy cần thiết).
- 3.3. “**Chủ Đầu Tư**” là Công ty Cổ phần NNH Mizuki được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật, có chức năng thực hiện dự án theo giấy phép được duyệt.
- 3.4. “**Chủ Sở Hữu**” là người ký Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở để mua ít nhất một nhà ở trong Khu Nhà Ở, hoặc người sở hữu ít nhất một nhà ở trong Khu Nhà Ở, bao gồm người thừa kế, người kế thừa, người được tặng cho và người được chuyển nhượng, chuyển giao Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở, quyền sở hữu Nhà Ở hợp pháp từ Chủ Sở Hữu.
- 3.5. “**Cư Dân**” bao gồm Người Cư Ngụ Được Phép, Người Kinh Doanh, và những người khác cư trú hợp pháp tại các nhà ở khác trong Khu Nhà Ở.
- 3.6. “**Đơn Vị Quản Lý Vận Hành**” là một doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật, có chức năng thực hiện việc quản lý và cung cấp dịch vụ cho Khu Nhà Ở, theo hợp đồng ký với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản (tùy từng trường hợp) theo Điều 6.5 của Nội Quy Chung này.
- 3.7. “**Dịch Vụ Quản Lý và Duy Trì**” là các dịch vụ công cộng được cung cấp trong Khu Nhà Ở như: Quản lý, khai thác, duy tu, bảo trì Hệ Thống Hạ Tầng Kỹ Thuật và Hệ Thống Hạ Tầng Xã Hội; vệ sinh và bảo vệ môi trường; quản lý công viên, cây xanh; chiếu sáng đô thị, cấp nước, thoát nước; xử lý chất thải; vận tải công cộng; bảo vệ trật tự, an ninh và các dịch vụ công cộng khác trong phạm vi Khu Nhà Ở.
- 3.8. “**Dự Án**” có nghĩa là **Dự án Khu nhà ở** tại Dự án Khu nhà ở Nguyên Sơn, Xã Bình Hưng, TP.HCM do Chủ Đầu Tư đầu tư, xây dựng.
- 3.9. “**Hệ Thống Hạ Tầng Kỹ Thuật**” gồm công trình thoát nước, giao thông, thông tin liên lạc, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thoát nước và xử lý nước thải, nhà bảo vệ và hệ thống bảo vệ, các công trình khác thuộc phạm vi Khu Nhà Ở.
- 3.10. “**Hệ Thống Hạ Tầng Xã Hội**” gồm công trình nhà sinh hoạt cộng đồng, hồ bơi, hồ cảnh, cây xanh, công viên và các công trình phục vụ Cư Dân thuộc phạm vi Khu Nhà Ở.
- 3.11. “**Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở**” nghĩa là hợp đồng mua bán đối với một nhà ở trong Khu Nhà Ở và/hoặc bất kỳ bản sửa đổi nào đính kèm giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu.

- 3.12. “Hội Nghị Cư Dân”** là hội nghị của chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở trong Khu Nhà Ở do Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản tổ chức theo các quy định của pháp luật về quản lý khu vực nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở.
- 3.13. “Khu Nhà Ở”** hoặc “Khu Dân Cư” là Khu nhà ở thuộc Phân khu LK11 của Dự Án (có tên thương mại là **Trellia Cove** Các Bên đồng ý rằng tên của Khu Nhà Ở có thể được thay đổi tùy thuộc vào Cơ Quan Nhà Nước và Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm.
- 3.14. “Khu Đô Thị”** : là một cấu trúc cộng đồng đô thị bao gồm nhiều khu nhà ở, khu thương mại, khu vực công cộng và khu vực các dự án thành phần khác của Dự Án.
- 3.15. “Nội Quy Chung”** nghĩa là nội quy chung về quản lý và vận hành Khu Nhà Ở này và tất cả các bản sửa đổi, bổ sung nội quy chung tùy từng thời điểm. Việc sửa đổi và/hoặc bổ sung Nội Quy Chung có thể được thực hiện theo toàn quyền xem xét của Chủ Đầu Tư hoặc được thông qua hợp lệ bởi một Hội Nghị Cư Dân được triệu tập hợp lệ, (tùy từng trường hợp) với điều kiện bất kỳ lúc nào, Nội Quy Chung này và các bản sửa đổi đều phải tuân thủ theo luật hiện hành, đảm bảo được mục đích duy trì cảnh quan và hạ tầng chung luôn hoạt động tốt, nâng cao giá trị của môi trường sống của Khu nhà ở nói riêng và dự án nói chung.
- 3.16. “Nhà Thầu Được Phép”** nghĩa là bất kỳ nhà cung cấp dịch vụ (bao gồm cả dịch vụ xây dựng), hàng hóa cho Người Cư Ngụ Được Phép, mà việc cung cấp dịch vụ và hàng hóa này được thực hiện một phần hoặc toàn bộ tại Khu Nhà Ở.
- 3.17. “Người Cư Ngụ Được Phép”** là
- (a) Chủ Sở Hữu đang trực tiếp sử dụng Nhà Ở hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp Nhà Ở, phần diện tích khác trong Nhà Ở thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền, hoặc;
 - (b) Là bất kỳ người nào khác không phải người nêu tại Điểm (a) nêu trên nhưng sống hoặc cư ngụ tại nhà, sử dụng Nhà Ở dù ngắn hay dài hạn dưới bất kỳ hình thức hợp pháp nào bao gồm nhưng không giới hạn với:
 - Thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của người nêu tại Điểm (a) nêu trên;
 - Khách viếng thăm/Khách mời của người nêu tại Điểm (a) nêu trên và/hoặc các đoạn khác của Điểm (b) này; và/hoặc
 - Bất kỳ người nào khác được người nêu tại Điểm (a) nêu trên và/hoặc các đoạn khác của Điểm (b) này chấp nhận cho vào ở hoặc lưu trú dưới bất kỳ hình thức nào.
- 3.18. “Phần Sở Hữu Riêng”** bao gồm tất cả công trình kiến trúc, và các tài sản khác trong phạm vi diện tích đất thuộc quyền sử dụng của cá nhân hoặc tổ chức sở hữu Nhà Ở.
- 3.19. “Phần Sử Dụng Chung”** gồm các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nổi hoặc ngầm) ngoài khuôn viên nhà, các công trình phục vụ có thu phí hoặc không thu phí. Các công trình công cộng như công viên, cây xanh, thảm cỏ... và các tài sản không thuộc sở hữu riêng.
- 3.20. “Phí Quản Lý Nội Khu”** nghĩa là kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở hàng tháng mà Chủ Sở Hữu phải đóng góp theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở và Nội Quy Chung này được sử dụng cho mục đích quản lý vận hành Khu Nhà Ở.
- 3.21. “Phí Bảo Trì Nội Khu”** nghĩa là số tiền mà Chủ Sở Hữu phải đóng góp theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở và Nội Quy Chung được sử dụng cho mục đích thực hiện việc duy tu, bảo dưỡng, bảo trì theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Phần Sử Dụng Chung.
- 3.22. “Thành Viên Ban Tự Quản (“Thành viên BTQ”)**” có nghĩa như được định nghĩa tại Điều

6.3 của Nội Quy Chung này.

- 3.23. “Sổ Tay Cư Dân (“STCD”)”** có nghĩa là một tài liệu chính thức được Chủ đầu tư ban hành. Mục đích chính của tài liệu này là cung cấp các thông tin cần thiết, quy định, và hướng dẫn chi tiết để cư dân có thể sinh sống, sử dụng tiện ích và tuân thủ các nguyên tắc chung trong Khu Đô Thị một cách hiệu quả và an toàn.

Trừ khi được định nghĩa rõ ràng ở đây, các từ ngữ được định nghĩa trong Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở và Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị hoặc được đưa vào bằng cách tham chiếu đến Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở và Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị (nếu có) sẽ có cùng ý nghĩa khi được sử dụng trong Nội Quy Chung này.

CHƯƠNG II

THÀNH LẬP BAN TỰ QUẢN VÀ BAN QUẢN LÝ

ĐIỀU 4: Ban Tự Quản

Ban Tự Quản sẽ do Chủ Đầu Tư thành lập (nếu thấy cần thiết) hoặc được Hội Nghị Cư Dân tổ chức thống nhất bầu ra để thực hiện các chức năng được quy định tại Điều 6 dưới đây.

ĐIỀU 5: Trách nhiệm của Chủ Đầu Tư trong việc tổ chức Hội Nghị Cư Dân lần đầu

- 5.1.** Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chủ trì tổ chức Hội Nghị Cư Dân lần đầu để bầu Ban Tự Quản. Các lần tổ chức sau do Ban Tự Quản tổ chức.
- 5.2.** Việc tổ chức bầu Ban Tự Quản lần đầu do Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chủ trì thực hiện; các lần tổ chức sau do Ban Tự Quản chịu trách nhiệm thực hiện hoặc ủy quyền cho Chủ Đầu Tư và Chủ Đầu Tư đồng ý nhận ủy quyền để tổ chức, thực hiện; trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở trong Khu Nhà Ở không thống nhất bầu được Ban Tự Quản thì Chủ Đầu tư quản lý Khu Nhà Ở theo nội dung của Dự Án đã được phê duyệt.
- 5.3.** Nội dung Hội Nghị Cư Dân để bầu Ban Tự Quản bao gồm số lượng, thành phần tham gia, thông qua quy chế Tổ chức – Hoạt động – Thu chi của Ban tự quản, nhiệm kỳ hoạt động của Ban Tự Quản, thông qua/bổ sung các điều của nội quy quản lý, sử dụng Khu Nhà Ở, quyết định đóng góp kinh phí để chi trả tiền thù lao cho người tham gia Ban Tự Quản và trả cho Dịch Vụ Quản Lý và Duy Trì, lựa chọn Đơn Vị Quản Lý Vận Hành mới. Hội nghị quyết định các nội dung trên phải có từ 50% Chủ sở hữu nhà ở đã nhận bàn giao nhà ở/người được Chủ sở hữu nhà ở đã nhận bàn giao ủy quyền hợp pháp hoặc có số lượng người tham dự ít hơn do Hội nghị quyết định nhưng không thấp hơn 30% số Chủ sở hữu nhà ở đã nhận bàn giao nhà ở/người được Chủ sở hữu nhà ở đã nhận bàn giao ủy quyền hợp pháp.

ĐIỀU 6: Chức năng của Ban Tự Quản

Ngoài việc thực hiện các chức năng và nhiệm vụ tuân thủ theo quy định của Pháp luật và Cơ Quan Nhà Nước, Ban Tự Quản còn có trách nhiệm:

- 6.1.** Hướng dẫn Cư Dân về những vấn đề liên quan đến quy định nội bộ và cải thiện môi trường sống về vật chất, tinh thần của cộng đồng các Cư Dân sinh sống tại Khu Nhà Ở.
- 6.2.** Giám sát các hoạt động sau đây:
- 6.2.1. Dịch vụ bảo vệ và xử lý các vi phạm Nội Quy Chung;
 - 6.2.2. Dịch vụ vệ sinh nơi công cộng và các tiện ích công cộng, xử lý rác và bảo tồn cảnh quan hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ chung cho Khu Nhà Ở;
 - 6.2.3. Các dịch vụ PCCC, cung cấp nước và thoát nước, điện và viễn thông chung cho Khu Nhà Ở, và các Dịch Vụ Quản Lý và Duy Trì khác.

6.2.4. Giám sát hoạt động hàng ngày của Ban Quản Lý, đảm bảo việc quản lý Khu Nhà Ở đồng bộ với việc quản lý chung của toàn Dự án.

6.2.5. Phối hợp với Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành/Ban Quản Lý để giải quyết các vấn đề phát sinh trong Khu Nhà Ở như: phân nản từ Cư Dân, giải quyết mâu thuẫn phát sinh liên quan đến Khu Nhà Ở, Dự Án.

6.2.6. Thực hiện các công việc khác theo quy định của Pháp Luật.

6.3. Chủ Sở Hữu sẽ bồi thường và giữ cho Ban Tự Quản/Ban Quản Lý và các thành viên Ban Tự Quản (“**Thành Viên BTQ**”) khỏi mọi chi phí cho việc thực hiện nghĩa vụ, trách nhiệm, kiện tụng, khiếu nại, yêu cầu, phí và chi phí phát sinh hoặc gánh chịu bởi Ban Tự Quản hoặc Thành Viên BTQ, Ban Quản Lý liên quan đến việc (i) thực hiện hoặc có ý định thực hiện trong thiện chí các nghĩa vụ và nhiệm vụ của Ban Tự Quản hoặc Thành Viên BTQ, Ban Quản Lý theo Nội Quy Chung, bao gồm tất cả các chi phí cho việc thực hiện này hoặc phát sinh trong quá trình thực hiện nghĩa vụ và trách nhiệm đúng theo quy định của Nội quy, quy chế hoạt động, quy chế tài chính đã được các chủ sở hữu thông qua hợp lệ, ngoại trừ trường hợp có bất kỳ sự vi phạm, gian lận hoặc cố ý nào của Ban Tự Quản, Thành Viên BTQ, Ban Quản Lý và (ii) phát sinh do việc sử dụng, chiếm cứ hoặc hưởng thụ các Phần Sử Dụng Chung.

6.4. Thù lao cho Ban Tự Quản và kinh phí hoạt động của Ban Tự Quản: Ban Tự Quản được trả một khoản thù lao và kinh phí hoạt động thu từ các Cư Dân trong Khu Nhà Ở, do Ban Quản Lý thu hộ. Mức thù lao và kinh phí hoạt động cho Ban Tự Quản từ đóng góp của Cư Dân do Hội Nghị Cư Dân quyết định.

6.5. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, Ban Quản Lý

Phù hợp với mục đích quản lý và cung cấp Dịch Vụ Quản Lý và Duy Trì, Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản sẽ ký kết hợp đồng quản lý và duy trì Khu Nhà Ở với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc theo quyết định hợp lệ của Hội Nghị Cư Dân. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành sẽ chỉ định Ban Quản Lý phù hợp với hợp đồng đã ký với Chủ Đầu Tư/Ban Tự Quản để trực tiếp cung cấp Dịch Vụ Quản Lý và Duy Trì tại Khu Nhà Ở. Trong trường hợp Ban Tự Quản ký kết hợp đồng với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, để đảm bảo tính thống nhất và đồng bộ trong vận hành toàn bộ Khu đô thị [...], việc lựa chọn Đơn Vị Quản Lý Vận Hành sẽ được Hội Nghị Cư Dân quyết định trên cơ sở danh sách các đơn vị quản lý vận hành chuyên nghiệp do Chủ đầu tư ấn định.

Ban Quản Lý sẽ có các quyền và nghĩa vụ sau:

- (a) Quản lý và điều hành hoạt động tổng thể của Khu Nhà Ở và Phần Sử Dụng Chung, đồng thời xem xét và đề xuất các sửa đổi phù hợp hoặc cần thiết đối với Nội Quy Chung này tại từng thời điểm;
- (b) Giữ vai trò đại diện theo ủy quyền của Cư Dân để làm việc với các cơ quan chức năng có thẩm quyền khi được yêu cầu cho các vấn đề liên quan đến Khu Nhà Ở, và Phần Sử Dụng Chung, cũng như việc thực hiện Nội Quy Chung này và các quy chế, quy định áp dụng cho Dự Án;
- (c) Thông báo, hướng dẫn và hỗ trợ (trong phạm vi có thể) cho Cư Dân trong việc thực hiện và tuân thủ Nội Quy Chung này;
- (d) Nhận thông tin và xử lý tất cả các thông báo, khiếu nại, đề xuất, biểu quyết, ủy quyền, hoặc ý kiến của Cư Dân liên quan đến Khu Nhà Ở, và Phần Sử Dụng Chung, Khu Đô Thị cũng như việc thực hiện Nội Quy Chung này;
- (e) Theo dõi, kiểm tra, giám sát việc tuân thủ và thực hiện Nội Quy Chung,
- (f) Tiến hành kiểm tra định kỳ một cách chi tiết và cụ thể đối với từng phần và từng khu vực của Phần Sử Dụng Chung để thực hiện việc quản lý và vận hành phù hợp Phần Sử Dụng Chung;

- (g) Thu, quản lý, kiểm tra và giám sát việc thanh toán Phí Quản Lý Nội Khu và Phí Quản Lý Ngoại Vi, tiền điện, tiền nước, phí thoát nước (nếu có), Phí Bảo Trì Ngoại vi và các khoản phí tiện ích khác như khoản thanh toán hoặc những khoản đóng góp của Cư Dân, nếu có và có áp dụng, theo các quy định của Nội Quy Chung, Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị, quy chế, quy định áp dụng đối với Dự Án;
- (h) Thực hiện các trình tự, thủ tục để trình Chủ Đầu Tư/Ban Tự Quản/Hội Nghị Cư Dân quyết định về các vấn đề liên quan đến việc sửa đổi Nội Quy Chung, chi tiêu lớn cần thiết cho Khu Nhà Ở và các vấn đề khác liên quan đến vận hành, bảo trì để duy trì môi trường sống thích hợp của Khu Nhà Ở; và
- (i) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Hội Nghị Cư Dân (tùy theo trường hợp) vào từng thời điểm.

CHƯƠNG III

QUẢN LÝ SỬ DỤNG PHẦN SỬ DỤNG CHUNG

ĐIỀU 7: Quyền thụ hưởng bình đẳng Phần Sử Dụng Chung

Mỗi Cư Dân đều có quyền bình đẳng trong việc sử dụng Phần Sử Dụng Chung theo đúng Nội Quy Chung này, các quy định về quản lý sử dụng các Phần Sử Dụng Chung.

ĐIỀU 8: Quy định trong việc quản lý và sử dụng Phần Sử Dụng Chung

8.1. Người Cư Ngụ Được Phép:

- (a) Chỉ sử dụng Phần Sử Dụng Chung cho các mục đích phù hợp với công năng của Phần Sử Dụng Chung, và phải chấp hành các quy chế, quy định về giữ gìn, bảo quản tài sản thuộc Phần Sử Dụng Chung; thực hiện đúng các quy định về: bảo vệ môi trường, phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh công cộng, trật tự – trị an; phát hiện và ngăn chặn kịp thời các hành vi vi phạm Phần Sử Dụng Chung;
- (b) Khi làm hư hỏng tài sản thuộc Phần Sử Dụng Chung thì phải khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại;
- (c) Phải tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc bảo dưỡng, sửa chữa đối với Phần Sử Dụng Chung. Người có hành vi cản trở gây thiệt hại đến lợi ích chung thì phải bồi thường và bị xử lý theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- (d) Phải đóng góp đầy đủ và đúng thời hạn các khoản kinh phí phải nộp theo quy định để thực hiện việc quản lý, vận hành, bảo dưỡng và sửa chữa hệ thống trang thiết bị và tài sản thuộc Phần Sử Dụng Chung;
- (e) Hướng dẫn khách, Nhà Thầu Được Phép của mình tuân thủ các quy định về đậu xe, an ninh, vệ sinh môi trường... khi hoạt động trong Khu Nhà Ở, đảm bảo các loại xe của mình và Nhà Thầu Được Phép khi ra vào Khu Nhà Ở đều phải giảm tốc độ để bảo đảm an toàn cho Cư Dân;
- (f) Phải chấp hành tốt những quy định về an ninh của Cơ Quan Nhà Nước khi hoạt động tại Phần Sử Dụng Chung.

8.2. Người Cư Ngụ Được Phép trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

- (a) Cản trở các Cư Dân khác sử dụng Phần Sử Dụng Chung;
- (b) Chiếm dụng hành lang, vỉa hè sử dụng vào mục đích riêng. Đẽ, đặt, chất đồ đạc, hộp, thùng, vật dụng, rác trên lòng, lề đường, hoặc tại Phần Sử Dụng Chung khác trừ khi có sự chấp thuận trước đó của Chủ Đầu Tư, hoặc Ban Quản Lý. Nếu Người Cư Ngụ Được Phép vi phạm quy định này, Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý có quyền thu giữ và xử lý các đồ vật

này và yêu cầu Người Cư Ngụ Được Phép thanh toán chi phí cho việc xử lý. Người Cư Ngụ Được Phép phải thanh toán về cho Ban Quản Lý các chi phí phát sinh này trong vòng **07 (bảy)** ngày kể từ ngày có yêu cầu của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý;

- (c) Vào Phần Sử Dụng Chung mà chỉ cho phép người có thẩm quyền vào, trừ khi có sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản. Nghiêm cấm những người không có thẩm quyền vào những nhà ở đang xây dở và bỏ trống;
- (d) Sử dụng hoặc cho phép người khác sử dụng Phần Sử Dụng Chung cho các mục đích bất hợp pháp, làm ảnh hưởng uy tín của Khu Nhà Ở hoặc gây bất tiện, phiền hà, nguy hiểm cho bất kỳ Cư Dân và/hoặc người khác bao gồm nhưng không giới hạn việc cất giữ hàng hóa hoặc động vật nguy hiểm, đốt lửa, đánh nhau, mở nhạc/tiệc tùng ồn ào, gây mùi đến Phần Sử Dụng Chung, và sử dụng quá mức Phần Sử Dụng Chung gây thiệt hại/ảnh hưởng cho những Cư Dân và/hoặc người khác;
- (e) Làm bất kỳ điều gì có thể gây tắc nghẽn hoặc ảnh hưởng đến hoạt động của Hệ Thống Hạ Tầng Kỹ Thuật, Hạ Tầng Xã Hội cũng như không được bỏ rác, giẻ lau hoặc các hóa chất, chất độc hại khác vào nhà vệ sinh, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc cống rãnh trong Phần Sử Dụng Chung;
- (f) Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi ra lề đường, lòng đường, nơi công cộng gây mất vệ sinh, ô nhiễm môi trường;
- (g) Thực hiện bất kỳ hành vi nào có thể làm tăng phí bảo hiểm cho Khu Nhà Ở;
- (h) Điều chỉnh, thay thế hoặc thay đổi bất kỳ phần nào của Phần Sử Dụng Chung mà vốn chỉ được cho phép thực hiện bởi những người có thẩm quyền;
- (i) Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào bên trên, bên dưới hoặc xung quanh các Phần Sử Dụng Chung;
- (j) Phá hoại, hủy hoại hoặc thực hiện bất kỳ hành vi bất hợp pháp, trái phép nào khác đối với Phần Sử Dụng Chung;
- (k) Dựng tường, cấu trúc, lưới hoặc vách ngăn để bao vây hoặc lán hoặc xâm chiếm bất kỳ phần nào của Phần Sử Dụng Chung để sử dụng cho mục đích cá nhân hoặc riêng tư, và sẽ phải ngừng và khắc phục hệ quả cho mọi hành vi xâm phạm Phần Sử Dụng Chung;
- (l) Đậu hoặc để xe máy hoặc bất kỳ phương tiện nào tại Phần Sử Dụng Chung, ngoại trừ tại khu vực đậu xe được chỉ định và/hoặc được bố trí riêng cho mình. Người Cư Ngụ Được Phép phải chịu hoàn toàn trách nhiệm do việc đậu xe trái phép trong Phần Sử Dụng Chung;
- (m) Thả rông vật nuôi ra Phần Sử Dụng Chung. Trường hợp Người Cư Ngụ Được Phép nuôi vật nuôi mà không tuân theo các quy định của pháp luật đối với vật nuôi, thú cưng hoặc các quy định tại bản nội quy này sẽ bị phạt vi phạm vì làm ảnh hưởng tới mỹ quan và môi trường sống của các Cư Dân khác và Phần Sử Dụng Chung thì phải chấp nhận các biện pháp xử lý của Ban Quản Lý/Chủ Đầu Tư và các quy định của Pháp luật;
- (n) Để trẻ em chơi đùa dưới lòng đường gây mất an toàn, mất trật tự hoặc ảnh hưởng đến giao thông trong Khu Nhà Ở, Dự Án.
- (o) Treo biển hiệu, căng băng rôn hoặc thực hiện bất kỳ một hình thức tuyên truyền/quảng bá/quảng cáo nào tại các khu vực thuộc Phần Sử Dụng Chung. (p) Tụ tập, lôi kéo, biểu tình gây mất trật tự công cộng.

8.3. Việc sử dụng các cơ sở vật chất công cộng khác không thuộc phạm vi Phần Sử Dụng Chung không thu phí (nếu có) sẽ được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý tính phí riêng.

CHƯƠNG IV

QUẢN LÝ SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU RIÊNG

ĐIỀU 9: Quyền sử dụng đất, sở hữu nhà trong Khu Nhà Ở của Chủ Sở Hữu được Nhà nước bảo hộ theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 10: Người Cư Ngụ Được Phép có trách nhiệm

- (a) Giữ gìn, bảo quản và sử dụng phần sở hữu riêng theo đúng mục đích, công năng thiết kế, không được phép thay đổi kiến trúc Nhà Ở kể cả tường rào khuôn viên để đảm bảo tính đồng bộ trong kiến trúc và cảnh quan không gian chung của Khu Nhà Ở theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được Cơ Quan Nhà Nước phê duyệt;
- (b) Không gắn, lắp hoặc treo bất kỳ thiết bị phát thanh, phát sóng truyền hình hay bất kỳ thiết bị/trang trí nào ở bên trên hoặc trên tường mặt ngoài Nhà Ở hoặc từ vị trí nào ở Nhà Ở có thể nhìn thấy được từ bên ngoài sau khi hoàn thiện;
- (c) Không dựng, treo hoặc dán quảng cáo trưng bày, các biển báo khác trong khu vực khuôn viên riêng của Nhà Ở sau khi hoàn thiện. Số nhà của mỗi Chủ Sở Hữu hoặc Người Cư Ngụ Được Phép chỉ được lắp đặt theo cách thức và địa điểm và tiêu chuẩn đã được Chủ Đầu Tư/ Ban Tự Quản chấp nhận.

ĐIỀU 11: Chủ Sở Hữu có quyền cho thuê, cho mượn Nhà Ở của mình nhưng phải thông báo tình trạng của Người Cư Ngụ Được Phép cho Ban Quản Lý đồng thời thực hiện đầy đủ các công tác đăng ký lưu trú theo đúng quy định của Pháp luật. Người Cư Ngụ Được Phép tự giữ gìn tài sản và đồ dùng cá nhân trong và ngoài nhà gắn liền Nhà Ở của mình. Người Cư Ngụ Được Phép phải làm thủ tục đăng ký tạm trú, tạm vắng cho công nhân xây dựng, các thành viên cư trú trong Nhà Ở, khách thăm lưu trú qua đêm tại công an khu vực theo đúng quy định của pháp luật.

ĐIỀU 12: Quy định về tu bổ, sửa chữa, cải tạo và trang trí nội thất Nhà Ở

12.1. Nguyên tắc chung: Người Cư Ngụ Được Phép khi sửa chữa, tu bổ, cải tạo, trang trí nội thất hoặc duy tu bảo dưỡng Nhà Ở phải tuân thủ theo các quy định tại phần này và các quy định khác được nêu trong Quy định thi công trang trí nội thất của Khu Nhà Ở, Sổ tay cư dân do Chủ Đầu Tư ban hành tại từng thời điểm.

12.1.1. Người Cư Ngụ Được Phép thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Nhà Ở có trách nhiệm giữ gìn vệ sinh chung, nếu làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc bất kỳ bên nào khác thì phải khôi phục lại nguyên trạng và/hoặc bồi thường;

12.1.2. Người Cư Ngụ Được Phép có trách nhiệm đăng ký thi công với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành trước **10 (mười)** ngày làm việc về nội dung và tiến độ của việc sửa chữa, cải tạo Nhà Ở. Nếu việc sửa chữa, cải tạo Nhà Ở có ảnh hưởng đến các khu vực lân cận, phải bố trí thời gian thích hợp và thông báo cho các hộ lân cận biết lịch trình, thời gian thực hiện công việc. Trong trường hợp thuê người khác thực hiện thì phải thông báo cho Ban Quản Lý danh sách Nhà Thầu Được Phép thực hiện việc cải tạo, sửa chữa và Người Cư Ngụ Được Phép chịu trách nhiệm cho các hành vi vi phạm, ảnh hưởng đến an ninh trật tự cộng đồng của Khu Nhà Ở,... do Nhà Thầu Được Phép thực hiện;

12.1.3. Nếu có xảy ra thiệt hại đối với Phần Sử Dụng Chung, hoặc phần sở hữu riêng của các Cư Dân khác do việc thi công của Cư Dân, Cư Dân có trách nhiệm sửa chữa hoặc phục hồi hoàn chỉnh như ban đầu trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh thiệt hại. Trường hợp không khắc phục hoặc khắc phục chưa hoàn chỉnh, Chủ Đầu Tư sẽ tự tiến hành sửa chữa và phục hồi các công trình này với chi phí do Người Cư Ngụ Được Phép gánh chịu. Các chi phí sẽ được trích từ khoản ký quỹ, nếu vượt quá khoản ký quỹ, Người Cư Ngụ Được Phép có nghĩa vụ thanh toán phần chênh lệch này trong thời hạn **07**

(bấy) ngày làm việc kể từ ngày có yêu cầu của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý;

12.1.4. Khi bất kỳ công trình nào trong Khu Nhà Ở cần thực hiện bảo trì hoặc sửa chữa, trang trí nội thất cần sử dụng lối đi thuộc Nhà Ở thì Người Cư Ngụ Được Phép phải tạo điều kiện thuận lợi cho việc bảo trì, sửa chữa đó; người tiến hành công tác bảo trì hoặc sửa chữa phải có trách nhiệm phục hồi nguyên trạng và sửa chữa hư hỏng lối đi (nếu có);

12.1.5. Công nhân thi công trang trí nội thất trong căn nhà: Không được lưu trú qua đêm. Trường hợp bất khả kháng chỉ được lưu trú 01 công nhân nhưng phải đăng ký với Ban Quản Lý và chính quyền địa phương theo đúng quy định hiện hành. Trong khu vực thi công, phải có nhà vệ sinh tạm cho công nhân. Nghiêm cấm hành vi phóng uế tại các nơi công cộng, hay khu vực trong, ngoài nhà cư dân.

12.1.6. Đối với bất kỳ vấn đề nào về Sức khỏe- An toàn- An ninh- Môi trường, Nhà Thầu Được Phép bắt buộc phải dừng mọi công việc đang thi công ngay lập tức. Trong trường hợp Nhà Thầu Được Phép không hợp tác, Ban Quản Lý có quyền tạm giữ các máy móc hoặc thiết bị, và Chủ Sở Hữu là người chịu trách nhiệm cuối cùng về việc khắc phục các sự cố này, và phải bồi thường cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Lý, Cư Dân khác và người khác đối với các thiệt hại mà họ phải gánh chịu do lỗi của Nhà

Thầu Được Phép gây ra. Các chi phí sẽ được trích từ khoản ký quỹ, nếu vượt quá khoản ký quỹ, Người Cư Ngụ Được Phép có nghĩa vụ thanh toán phần chênh lệch này trong thời hạn **07 (bảy)** ngày làm việc kể từ ngày có yêu cầu của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý;

12.1.7. Trong quá trình thi công, các vật liệu phải để đúng nơi quy định. Không được trộn bê tông, hồ xây trên đường, vỉa hè. Phế liệu phải được thu gom dọn sạch sẽ sau ngày làm việc. Không được bỏ rác, xả nước thải xây dựng vào hệ thống thoát nước chung. Trường hợp nhà thầu của chủ nhà không tuân thủ quy định gây thiệt hại đến các hệ thống chung thì Chủ nhà sẽ phải đại diện khắc phục và đền bù.

12.1.8. Phải có biện pháp che chắn ngăn bụi, mảnh vụn và các vật tư khác rơi vãi gây nguy hiểm cho cư dân bằng lưới chắn bụi màu xanh, 02 lớp, cao 03m. Đồng thời treo Bảng Thông Tin theo quy định: kích thước 1,2m x 0,6 m; nền xanh nước biển; chữ màu đồng. Nội dung thông tin hiển thị bao gồm:

1. Tên công trình
2. Thời gian thi công
3. Chủ Đầu Tư
4. Tên Đơn vị thi công – Số điện thoại của công ty thi công
5. Giấy phép xây dựng/thi công
6. Tên của chỉ huy trưởng/người chịu trách nhiệm chính của Đơn vị thi công tại công trình – Số điện thoại

12.1.9. Trong mọi trường hợp, Chủ Sở Hữu phải đảm bảo việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo và trang trí nội thất Nhà Ở, không:

- (a) Thay đổi thiết kế, màu sơn bên ngoài Nhà Ở khác với tình trạng ban đầu của Nhà Ở không ảnh hưởng đến an toàn, cảnh quan chung Khu Nhà Ở và cảnh quan kiến trúc của Dự Án;
- (b) Thực hiện bất kỳ công việc nào mà sẽ hoặc có thể xem như sẽ ảnh hưởng đến giá trị thẩm mỹ hoặc đặc điểm của Nhà Ở hoặc của Khu Nhà Ở; hoặc
- (c) Thực hiện các công việc mà trực tiếp hoặc gián tiếp ảnh hưởng đến kết cấu của Nhà Ở hoặc Phần Sử Dụng Chung, hoặc làm ảnh hưởng đến tính thống nhất,

đồng bộ của toàn Khu Nhà Ở;

- (d) Thực hiện việc xây dựng thêm bên ngoài chỉ giới đường đỏ (ranh đất);
- (e) Lắp đặt các tấm chắn cố định (như mái, tường, vách ngăn, v.v...) trên ban công hoặc sân thượng (nếu có);
- (f) Tự ý sửa chữa, phân chia hàng rào chung khi chưa được sự đồng ý của chủ sở hữu nhà ở liền kề cùng sử dụng chung hàng rào đó, đồng thời phải có sự đồng ý của Chủ Đầu Tư;
- (g) Thực hiện các công việc can thiệp hoặc làm thay đổi hệ thống truyền dẫn (kể cả trong hoặc ngoài Phần Sở Hữu Riêng), hoặc gây cản trở hoặc hạn chế lưu thông và việc cung cấp Dịch Vụ Quản Lý và Duy Trì trong Khu Nhà Ở và các dịch vụ khác được cung cấp trong Dự Án.

12.1.10. Đối với căn nhà có chức năng kinh doanh (nếu có), Chủ sở hữu/Người Cư Ngụ được phép/ Người được uỷ quyền bởi Chủ Sở Hữu cần đảm bảo tuân theo các quy định sau:

- Bảng hiệu/ Bảng quảng cáo cần tuân thủ theo các quy định của pháp luật, không ảnh hưởng đến thuần phong mỹ tục và tuân theo nguyên tắc quy định của Khu Đô Thị (nếu có).
- Không treo/ đặt biển quảng cáo bên ngoài diện tích sở hữu.
- Thiết kế bảng hiệu, vị trí lắp đặt cần có sự đồng ý của Ban Quản Lý và Đại diện Chủ Đầu Tư của Khu Đô Thị nhằm đảm bảo về mỹ quan và an toàn cho Cư dân Khu Đô Thị.
- Không được chiếm dụng hành lang, khuôn viên công cộng trước cửa hàng để phục vụ cho mục đích kinh doanh. Việc kinh doanh phải phù hợp theo các quy định của pháp luật.
- Chịu trách nhiệm nội dung quy định trên bảng hiệu bảng biểu, đảm bảo đúng quy định của pháp luật và quy định về bảng quyền thương mại, hình ảnh.

12.2. Trước khi tiến hành sửa chữa, cải tạo Căn nhà, Người Cư Ngụ Được Phép/ Đơn vị thi công có trách nhiệm đóng cho Đơn vị Quản Lý Vận Hành một khoản ký quỹ bảo đảm với giá trị là: **50.000.000vnd** (Năm mươi triệu đồng) dùng để đảm bảo Cư dân/ Đơn vị thi công thực hiện đúng tất cả các điều quy định tại điều 12.1; đồng thời dùng để thanh toán cho các hư hại hoặc nhiễm bẩn nếu có xảy ra cho các công trình tiện ích công cộng, tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc của bên thứ ba bất kỳ trong thời gian thực hiện thi công. Trường hợp khoản tiền ký quỹ không đủ đền bù cho các khoản chi phí phát sinh này thì Chủ Sở Hữu/Người Cư Ngụ Được Phép phải thanh toán thêm cho đủ, khoản tiền này không tính lãi trong thời gian 07 ngày làm việc.

12.3. Người Cư Ngụ Được Phép / Đơn vị thi công hoàn thiện nội thất phải có Hợp đồng thu gom rác thải xây dựng với Doanh nghiệp có chức năng thu gom & xử lý rác thải. Đồng thời, Người Cư Ngụ Được Phép/Đơn vị thi công vui lòng đóng tiền ký quỹ vệ sinh môi trường là: **10.000.000vnd** (Mười triệu đồng). Số tiền này sẽ được khấu trừ dần nếu Người Cư Ngụ Được Phép/Đơn vị thi công không tuân thủ Quy định thi công hoàn thiện nội thất tại Khu nhà ở/Khu Đô Thị.

12.4. Khi Người Cư Ngụ Được Phép /Đơn vị thi công hoàn tất việc sửa chữa, cải tạo nêu trên, nếu không phải trừ các khoản đã nêu hoặc các khoản phạt (nếu có), Đơn vị quản lý vận hành sẽ hoàn trả khoản ký quỹ trang trí nội thất: **50.000.000vnd** (Năm mươi triệu đồng) không tính lãi cho Người Cư Ngụ Được Phép/Đơn vị thi công và số tiền ký quỹ vệ sinh môi trường: **10.000.000vnd** (Mười triệu đồng) không tính lãi **hoặc** số tiền ký quỹ còn lại sau khi bị khấu trừ do vi phạm trong quá trình thi công.

12.5. Tu bổ, sửa chữa, cải tạo và trang trí nội thất

12.5.1. Chủ sở hữu/Cư dân có thể tiến hành bảo trì, sửa chữa, trang trí, thay thế hoặc thực hiện công

việc khác liên quan đến Căn nhà (“Công tác tu bổ”) miễn là việc tu bổ, sửa chữa đó không ảnh hưởng đến an toàn, cảnh quan chung Khu nhà ở và cảnh quan kiến trúc của Khu Đô Thị.

12.5.2. Nhằm mục đích nêu trên, công tác tu bổ phải tuân thủ tuyệt đối các quy định sau:

- Giữ nguyên hiện trạng của mặt tiền Căn nhà như lúc bàn giao;
- Không được thực hiện các hoạt động thi công ngầm, bao gồm đào giếng hoặc lấp đặt đường ống hoặc cáp trên bất kỳ phần nào trong đường ranh giới của Căn nhà hoặc phần diện tích đất khác Khu nhà ở (nghiêm cấm hoạt động đào giếng);
- Phải tuân thủ các quy định xây dựng do Chủ Đầu Tư/ Đơn vị Quản Lý Vận Hành/ Ban Tự Quản quy định trong quá trình tu bổ.

12.6. Hư hỏng và lấp đặt thêm

12.6.1. Ngoại trừ các hư hỏng trong phạm vi bảo hành theo quy định tại Hợp đồng mua bán nhà ở, bằng chi phí của mình, Cư dân phải tự sửa chữa hoặc thay thế những hư hỏng phát sinh liên quan đến Căn nhà, nhưng phải đảm bảo tính đồng bộ trong Khu nhà ở và tính an toàn của các công trình tiện ích chung.

12.6.2. Cư dân phải có được sự chấp thuận của Đơn vị Quản Lý Vận Hành trong trường hợp Cư dân muốn tự thuê các Công Ty khác để sửa chữa những hư hỏng này. Khi đó, trong quá trình sửa chữa, Đơn vị Quản Lý Vận Hành có quyền theo dõi hoặc giám sát nhằm đảm bảo an toàn chung, các công trình tiện ích chung và các Căn nhà khác.

12.6.3. Cư dân phải đảm bảo rằng trong quá trình sửa chữa không được làm ảnh hưởng, gây phiền hà hay rủi ro cho các Cư dân/ Căn nhà khác trong Khu nhà ở.

12.6.4. Nếu có những hư hỏng đối với Căn nhà do ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng thì Cư dân sẽ thỏa thuận với Đơn vị Quản Lý Vận Hành để đưa ra cách thức sửa chữa những hư hỏng đó.

12.6.5. Cư dân không được thực hiện bất kỳ công việc hay hành vi nào làm thay đổi, biến dạng kết cấu chung của Căn nhà và/hoặc Khu nhà ở/Khu Đô Thị.

12.6.6. Nếu có những sửa chữa, thay đổi nhỏ, Cư dân phải có được sự chấp thuận từ Đơn vị Quản Lý Vận Hành và chỉ thực hiện việc sửa chữa, thay đổi trong thiết kế, yêu cầu kỹ thuật, chất lượng và yêu cầu kỹ thuật khác phù hợp với Quy định pháp luật & nội quy Khu nhà ở, Khu đô thị. Cư dân phải hoàn toàn chịu trách nhiệm bồi thường hoặc sửa chữa, nếu có bất kỳ thiệt hại nào phát sinh từ hoặc có liên quan đến việc sửa chữa này của Cư dân.

12.7. Bảo hành

12.7.1. Chủ Đầu Tư bảo hành Căn nhà theo quy định tại Hợp đồng mua bán nhà ở ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Khách Hàng.

12.7.2. Chủ Đầu Tư không bảo hành những hạng mục do Khách Hàng tự hoàn thiện, sửa chữa, gắn thêm bên trong hoặc bên ngoài Căn nhà của mình. Đồng thời việc cải tạo, điều chỉnh này ảnh hưởng đến chất lượng ban đầu mà Chủ Đầu Tư đã bàn giao đến khách hàng.

12.8. **Quy trình cụ thể:** được thực hiện theo “*Sổ Tay Cư Dân*”.

CHƯƠNG V

CÁC QUY TẮC CƯ TRÚ TRONG KHU NHÀ Ở

ĐIỀU 13: Những hành vi Người Cư Ngụ Được Phép không được làm

13.1. Người Cư Ngụ Được Phép không được và không được cho phép người khác thực hiện các hành vi sau đây:

- (a) Từ chối sự hướng dẫn của Chủ Đầu Tư hoặc của Ban Quản Lý trong việc chấp hành các quy định quản lý Khu Nhà Ở/Dự Án/Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị;
- (b) Gây tiếng ồn quá mức quy định làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an trong Khu Nhà Ở, làm ảnh hưởng tới sự yên tĩnh của các hộ xung quanh;
- (c) Bỏ rác ra ngoài Phần Sở Hữu Riêng. Rác phải bỏ vào thùng tự trang bị và đặt tại những nơi quy định, hoặc bỏ rác vào nơi có thùng đựng rác chung;
- (d) Kinh doanh, sử dụng hoặc cho người khác kinh doanh, sử dụng Nhà Ở của mình trái với mục đích sử dụng đã được quy định & ngoài những khu vực được quy hoạch riêng cho mục đích này;
- (e) Lưu trữ hoặc cho phép lưu trữ như xăng dầu, vũ khí hoặc các loại hàng hóa, vật liệu và vật phẩm độc hại bất hợp pháp, nguy hiểm, dễ cháy nổ, hoặc sản phẩm văn hóa độc hại v.v... trong hoặc ngoài khuôn viên riêng của Nhà Ở;
- (f) Phơi quần áo hay vải vóc trên ban công, cửa sổ, hàng rào. Phải phơi đúng nơi quy định để giữ mỹ quan chung;
- (g) Sử dụng quá tải hoặc tiêu thụ điện không theo quy định của công ty điện lực địa phương hoặc của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản và gây ra đoản mạch, cháy nổ, nguy hiểm và rủi ro cho Khu Nhà Ở, Phần Sử Dụng Chung, Nhà Ở, Chủ Sở Hữu, Người Cư Ngụ Được Phép hoặc người khác;
- (h) Bỏ rác, những vật không tan hoặc không tự phân hủy được gây nghẹt đường ống nước như túi nylon, sợi tóc, v.v... vào đường ống thoát nước, bồn rửa mặt, bồn vệ sinh, v.v... trong Phần Sở Hữu Riêng gây nguy cơ tắc đường ống thải chung của Khu Nhà Ở và ảnh hưởng đến hoạt động của Phần Sử Dụng Chung. Chỉ được vận chuyển rác thải đến khu vực thu gom theo đúng giờ quy định của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản hoặc Ban Quản Lý (tuỳ trường hợp). Trong quá trình vận chuyển rác đến khu vực tập kết rác, Cư Dân phải đảm bảo vệ sinh, không rơi vãi, vẩy bắn ra đường đi, lề đường, Phần Sử Dụng Chung;
- (i) Nghiêm cấm mọi hành vi xúi giục, kích động tụ tập biểu tình, căng băng rôn gây mất trật tự công cộng.
- (j) Thực hiện bất kỳ hành vi trái phép nào khác trong quá trình sử dụng Nhà Ở.

13.2. Phù hợp với quy định tại Điều 13.1 nêu trên, Người Cư Ngụ Được Phép đồng ý rằng, vào bất kỳ thời điểm nào, với thông báo hợp lý (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp), Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản, bao gồm cả Ban Quản quản lý, có quyền thực hiện những việc sau:

- (a) Kiểm tra, làm vệ sinh, sửa chữa, loại bỏ, thay thế, thay đổi hoặc thực hiện bất kỳ công việc nào liên quan đến các phương tiện truyền dẫn, sự thông thoáng lưu thông và hoạt động của đường dẫn hệ thống nước thải, điện, điện thoại và các dịch vụ hoặc cung cấp từ và đến các nơi khác của Khu Nhà Ở thông qua các phương tiện truyền dẫn;
- (b) Kiểm tra khuôn viên Nhà Ở để đảm bảo sự tuân thủ Người Cư Ngụ Được Phép với các Nội Quy Chung này; và
- (c) Thực hiện công việc hoặc làm việc liên quan đến nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản theo Nội Quy Chung này và luật pháp Việt Nam.

ĐIỀU 14: Những quy định Người Cư Ngụ Được Phép cần thực hiện

14.1. Tham dự các cuộc họp do Chủ Đầu Tư hay Ban Tự Quản/Ban Quản lý tổ chức để nắm bắt kịp thời các thông tin yêu cầu hay các vấn đề mới liên quan đến Khu Nhà Ở, Khu Đô Thị nhằm xây dựng Khu Nhà Ở, Khu Đô Thị văn minh, sạch đẹp, an ninh và an toàn.

14.2. Thực hiện tốt các chính sách, quy định chuẩn mực về nếp sống văn hóa tại Khu Đô Thị theo quy

định của pháp luật. Thiết lập và duy trì tốt các mối quan hệ hòa đồng với các Chủ Sở Hữu khác (hàng xóm). Khi có những bất đồng hoặc không hài lòng, nên trực tiếp trao đổi, thương lượng hòa giải tránh to tiếng, xô xát gây ảnh hưởng đến những người khác. Không lôi kéo tụ tập đông người, treo băng rôn, tờ rơi gây mất an ninh, an toàn và mỹ quan trong Khu Nhà Ở.

- 14.3.** Thông báo ngay cho đại diện Chủ Đầu Tư, Ban Quản Lý hay Ban TỰ Quản về bất kỳ vi phạm các điều khoản trong Nội Quy Chung này của bất kỳ Chủ Sở Hữu nào trong khu vực hay bất kỳ tác động ảnh hưởng nào gây hư hỏng thiệt hại đến vật chất và danh tiếng của Khu Nhà Ở.
- 14.4.** Thực hiện việc tự bảo quản tài sản của mình trong Nhà Ở và các tài sản gắn liền với Nhà Ở. Tự mua bảo hiểm cháy nổ cho tài sản và Nhà Ở của mình.
- 14.5. Phòng cháy chữa cháy**
- 14.5.1. Người Cư Ngụ Được Phép phải tuân thủ đầy đủ các nguyên tắc về phòng cháy, chữa cháy; Khuyến nghị mỗi gia đình cần tự trang bị bình chữa cháy cho mỗi gia đình để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp.
- 14.5.2. Người Cư Ngụ Được Phép chỉ được hút thuốc ở những nơi quy định và không ném mẩu thuốc đang cháy dở vào thùng rác và các khu vực công cộng;
- 14.5.3. Người Cư Ngụ Được Phép không được mua bán, tàng trữ, vận chuyển và sử dụng các vật liệu dụng cụ dễ gây cháy nổ trong Khu Nhà Ở, Khu Đô Thị;
- 14.5.4. Người Cư Ngụ Được Phép chỉ được đốt vàng mã đúng nơi quy định;
- 14.5.5. Nếu phát hiện có khói hay mùi khét mà theo đánh giá của Người Cư Ngụ Được Phép có thể phát sinh cháy thì ngay lập tức báo động cho những người ở gần đó và liên lạc ngay số khẩn cấp để tiện liên hệ với Cảnh sát phòng cháy chữa cháy hoặc Cán bộ giám sát an ninh để được giúp đỡ và hỗ trợ;
- 14.5.6. Khi có cháy:
- Người Cư Ngụ Được Phép phải nỗ lực chữa cháy, chủ động sử dụng các phương tiện cứu hỏa, thiết bị PCCC tại chỗ để tích cực dập tắt, khắc phục cháy nổ, hạn chế đám cháy phát tán;
 - Nếu đám cháy vượt tầm kiểm soát, Người Cư Ngụ Được Phép phải ngay lập tức thoát khỏi khu vực cháy.
- 14.6.** Thực hiện các đóng góp mà Pháp luật và Chính quyền sở tại yêu cầu ngoài các khoản đóng góp được đề cập trong Nội Quy Chung này (VD: tiền quỹ an ninh quốc phòng, tiền ủng hộ nạn nhân thiên tai, hiểm họa, tiền hỗ trợ trẻ em nghèo ...).

CHƯƠNG VI

KINH PHÍ ĐÓNG GÓP, CÁC DỊCH VỤ CƯ DÂN THANH TOÁN TRỰC TIẾP

Kinh phí phục vụ quản lý vận hành Khu Nhà Ở là khoản chi phí cần thiết để thực hiện công tác quản lý và khai thác, bảo trì, vận hành hệ thống trang thiết bị và đảm bảo điều kiện về an ninh, trật tự, vệ sinh và sử dụng hiệu quả Phần Sử Dụng Chung.

ĐIỀU 15: Kinh phí bảo trì, nâng cấp, xây mới Hạ Tầng Kỹ Thuật, Hạ Tầng Xã Hội và Phần Sử Dụng Chung khác

- 15.1.** Kinh phí bảo trì được dùng để thanh toán các chi phí trong công tác sửa chữa đột xuất, lắp đặt, xây mới các công trình Hạ Tầng Kỹ Thuật, Hạ Tầng Xã Hội và Phần Sử Dụng Chung khác hoặc các công việc bảo dưỡng, sửa chữa khác nhằm phục vụ cho các lợi ích chung cho Cư Dân trong nội

khu Khu Nhà Ở. Cụ thể được thực hiện bao gồm nhưng không giới hạn cho các hạng mục sau: *Bảo trì, sửa chữa hệ thống đường giao thông vỉa hè, bảo trì sửa chữa hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện chiếu sáng sinh hoạt chung, hệ thống cống, hố gas thu thoát nước mưa, nước thải. Sửa chữa lớn, nhỏ nhà máy xử lý nước thải, hồ bơi và máy móc hồ bơi, máy phát điện, hệ thống Intercom (trừ hệ thống Intercom trong nhà), hệ thống camera, hệ thống thu lôi, duy tu hàng rào chung, đường sá và hạ tầng kỹ thuật, các hệ thống tiện ích của Khu Nhà Ở như: Công viên, sân chơi trẻ em, hồ bơi... và các chi phí bảo trì – duy tu các hạng mục phát sinh khác. Các phần khác không thuộc sở hữu riêng của Nhà Ở nào.*

- 15.2.** Việc bảo trì sẽ được thực hiện sau thời gian bảo hành theo quyết định của Chủ Đầu Tư (khi chưa tổ chức được Hội Nghị Cư Dân) hoặc Hội Nghị Cư Dân. Trong thời gian đầu sau khi bàn giao Nhà Ở, kinh phí bảo trì sẽ lấy từ Phí Bảo Trì Nội Khu được đóng góp theo Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở. Khi Phí Bảo Trì Nội Khu được sử dụng hết, Cư Dân sẽ cùng nhau thảo luận và quyết định về kinh phí bảo trì cho các đợt bảo trì tiếp theo. Chủ Sở Hữu phải chấp hành quyết định về đóng góp kinh phí bảo trì được Hội Nghị Cư Dân thông qua phù hợp với các quy định của pháp luật.
- 15.3** Kinh phí bảo trì sẽ được đóng góp thêm bởi các Chủ sở hữu tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu khi phí bảo trì thực hiện bảo trì không đủ. Trong trường hợp Phí Bảo Trì dùng để chi trả các bảo dưỡng, bảo trì, sửa chữa lớn ở khu vực chung và chưa thu thêm được Phí Bảo Trì từ Bên Mua, Bên Bán có quyền xem xét (nhưng không có nghĩa vụ) ứng trước tiền để thực hiện sửa chữa, nâng cấp, thay thế lớn. Toàn bộ tiền ứng trước này (với điều kiện được chi một cách hợp lý, hợp lệ) sẽ được cộng và phân bổ và Phí quản lý

cho năm liền kề, theo đó, đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm thu từ Bên Mua (Chủ sở hữu) và hoàn trả về cho Bên Bán (Chủ đầu tư).

ĐIỀU 16: Kinh phí Chủ Sở Hữu đóng góp để quản lý và vận hành Khu Nhà Ở

16.1. Phí Quản Lý Nội Khu:

Cư dân phải đóng cho Đơn vị Quản Lý Vận Hành Nội khu một khoản Phí Quản Lý nhằm mục đích chi trả cho các công tác vận hành, quản lý, và chi phí hoạt động hàng tháng của Khu nhà ở (“Phí quản lý nội khu”). Mức Phí quản lý nội khu được tính cụ thể như sau:

Phí Quản Lý Nội Khu = Đơn giá Phí Quản Lý Nội Khu đối với 01m² x diện tích khuôn viên đất của Nhà Ở

Đơn giá Phí Quản Lý Nội Khu là: **24.400 VNĐ/m²/tháng (giá chưa bao gồm VAT)**. Mức phí này có thể được điều chỉnh tăng theo % trượt giá hàng năm của thị trường, hoặc theo tình hình thực tế thu chi của Khu nhà ở với điều kiện Chủ Đầu Tư/Ban Tự Quản có thông báo bằng văn bản trước ít nhất 30 ngày.

Nguồn thu phí quản lý này thực hiện các công việc quản lý vận hành như sau:

- Chi phí năng lượng tiêu thụ: *Điện – nước công cộng*
- Chi phí các Đơn vị dịch vụ thuê ngoài: *An ninh, Vệ sinh, Cảnh quan, Thu gom rác khu vực công cộng, Xử lý côn trùng... v.v...*
- Chi phí vận hành hệ thống Hạ Tầng Kỹ Thuật, Hạ Tầng Xã Hội: *Vận hành hệ thống xử lý nước thải, Xét nghiệm nước sinh hoạt hồ bơi (nếu có), Phòng cháy chữa cháy, Sửa chữa nhỏ...v.v...*
- Chi phí khác: *Hoạt động cộng đồng, Trang trí một số dịp lễ - tết...v.v...* - Chi phí điều hành: *Chi phí nhân sự Ban Quản Lý, Văn phòng...v.v...* - Các chi phí khác trong quá trình quản lý vận hành Khu nhà ở.

Chủ Đầu Tư bằng việc tự mình hoặc thuê đơn vị có năng lực phù hợp để quản lý, vận hành Khu

Nhà Ở; tổ chức thu Phí Quản Lý để duy trì dịch vụ tại các khu vực công cộng tại Khu Nhà Ở. Tùy theo tình hình thực tế, Chủ Đầu Tư được quyền chủ động điều chỉnh các dịch vụ cung cấp nếu nguồn Phí Quản Lý thu từ Cư Dân không đủ để thực hiện, duy trì dịch vụ. Trong trường hợp này, Chủ Đầu Tư sẽ thông báo cho Cư Dân để đóng góp hoặc tăng mức phí dịch vụ, sau 03 lần thông báo mà Cư Dân không đồng ý hoặc tỷ lệ đồng ý cũng không đủ bù cho chi phí vận hành thì Chủ đầu tư được miễn trừ mọi trách nhiệm bao gồm trong cả trường hợp hạ tầng, cảnh quan thuộc khu vực xuống cấp, không đảm bảo duy trì chất lượng qua quá trình Cư dân sử dụng.

16.2. Phí Quản Lý Ngoại Vi:

Cư dân có nghĩa vụ đóng góp một khoản phí trả bằng VNĐ cùng với Phí quản lý nội khu (nêu tại mục 16.1) cho việc quản lý vận hành ngoại vi hàng tháng, tương đương 4.800 vnd/m² (*Chưa VAT*) x tổng diện tích khuôn viên đất của nhà ở. Chi phí này để thanh toán cho Chủ Đầu Tư/ Công ty quản lý vận hành ngoại vi về việc cung cấp dịch vụ đô thị, duy trì hạ tầng cảnh quan ngoại vi: *Tưới tiêu cây xanh, Màng xanh đường phố, Công viên; Bảo vệ; Vệ sinh đường phố; Vận hành trạm xử lý nước thải; Nạo vét hố ga; Báo cáo giám sát & tác động môi trường, Chiếu sáng đô thị; Hệ thống thoát nước của Khu Nhà ở và Khu đô thị...v.v....*

Mức phí này có thể được điều chỉnh tăng theo % trượt giá hàng năm của thị trường, hoặc theo tình hình thực tế thu chi của Khu nhà ở với điều kiện Chủ Đầu Tư/Ban Tự Quản có thông báo bằng văn bản trước ít nhất 30 ngày.

Chủ Đầu Tư bằng việc tự mình hoặc thuê đơn vị có năng lực phù hợp để quản lý, vận hành khu vực ngoại vi của Khu Nhà Ở; tổ chức thu Phí Quản Lý để duy trì dịch vụ tại các khu vực công cộng ngoại vi. Tùy theo tình hình thực tế, Chủ Đầu Tư được quyền chủ động điều chỉnh các dịch vụ cung cấp nếu nguồn Phí Quản Lý thu từ Cư Dân không đủ để thực hiện, duy trì dịch vụ. Trong trường hợp này, Chủ Đầu Tư sẽ thông báo cho Cư Dân để đóng góp hoặc tăng mức phí dịch vụ, sau 03 lần thông báo mà Cư Dân không đồng ý hoặc tỷ lệ đồng ý cũng không đủ bù cho chi phí vận hành thì Chủ đầu tư được miễn trừ mọi trách nhiệm bao gồm trong cả trường hợp hạ tầng, cảnh quan thuộc khu vực xuống cấp, không đảm bảo duy trì chất lượng qua quá trình Cư dân sử dụng.

16.3. Thời gian đóng Phí Quản Lý:

- Đợt đầu tiên: Thanh toán 03 tháng ngay sau khi ký biên bản bàn giao nhà trừ trường hợp Chủ đầu tư có các chính sách ưu đãi khác dành cho cư dân thì thanh toán theo thông báo của Chủ đầu tư;
- Từ tháng thứ 04 trở đi, kỳ thanh toán sẽ do Chủ Đầu Tư quyết định cho đến khi Hội Nghị Cư Dân có quy định khác; Việc hội nghị cư dân có quyết định khác mà làm cho giá trị cảnh quan, môi trường, hạ tầng bị giảm sút, xuống cấp thì Ban Tự quản có trách nhiệm phải giải trình cho cư dân hoặc phải đưa giải pháp để đảm bảo mọi hệ thống cũng như cảnh quan chung của dự án hoạt động như lúc Chủ đầu tư bàn giao.
- Đối với Chủ Sở Hữu không đến nhận Nhà Ở theo thông báo của Chủ Đầu Tư, thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm thanh toán phí quản lý cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành kể từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở Thực Tế, và sẽ bị truy thu vào ngày bắt đầu đóng Phí Quản Lý đầu tiên theo quy định của Hợp đồng mua bán;
- Trong trường hợp Chủ Sở Hữu vi phạm thanh toán các loại phí kể trên, Ban Quản Lý/Ban Tự Quản/Chủ Đầu Tư có quyền:
 - ✓ Thu tiền lãi quá hạn tính trên thời gian chậm thanh toán (theo lãi suất bằng 1,5 lần lãi suất cho vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm vi phạm);
 - ✓ Đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước hoặc cơ quan có thẩm quyền ngưng cung cấp điện,

nước cho Cư Dân vi phạm; đồng thời Ban Quản Lý/Ban Tự Quản/Chủ Đầu Tư có quyền ngưng cung cấp dịch vụ quản lý, dịch vụ tiện ích & các dịch vụ khác do mình cung cấp cho đến khi Cư Dân thực hiện đầy đủ việc thanh toán đó.

Ban Quản Lý/Ban Tự Quản/Chủ Đầu Tư sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên đới phát sinh từ việc xử lý vi phạm thanh toán được quy định tại điều khoản.

ĐIỀU 17: Cư Dân tự thanh toán phí khi sử dụng các dịch vụ sau

- 17.1. Các dịch vụ do Công ty dịch vụ cung cấp như sửa chữa điện, nước, nề mộc, chăm sóc hoa viên...v.v...trong phần sở hữu riêng (nếu các Cư Dân có nhu cầu).
- 17.2. Thu gom, vận chuyển rác thải xây dựng, rác thải sinh hoạt.
- 17.3. Rác cây xanh trong khuôn viên Nhà Ở.
- 17.4. Chi phí sửa chữa nhà và các chi phí khác do Cơ Quan Nhà Nước quy định, ...

CHƯƠNG VII

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ CÁC VI PHẠM

ĐIỀU 18: Giải quyết tranh chấp

- 18.1. Ban Tự Quản/Ban Quản Lý có trách nhiệm đơn đốc các Chủ Sở Hữu, các Cư Dân trong Khu Nhà Ở thực hiện đúng Nội Quy Chung này.
- 18.2. Các tranh chấp liên quan tới quyền sở hữu riêng được phân xử theo quy định của pháp luật Nhà nước Việt Nam.
- 18.3. Các tranh chấp về Hợp đồng kinh tế, hợp đồng dịch vụ hoặc các tranh chấp khác trong quá trình thực hiện quản lý sử dụng và cung cấp dịch vụ trong Khu Nhà Ở theo quy định của Nội Quy này sẽ xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

ĐIỀU 19: Xử lý vi phạm

Cư Dân vi phạm một trong các điều của Nội Quy Chung này, sau **03** (ba) ngày nhận được thông báo, bên cạnh việc buộc chấm dứt các hành vi vi phạm theo đề nghị của Chủ Đầu Tư/Ban Tự Quản/Ban Quản Lý, Cư Dân vi phạm đồng ý chấp thuận các biện pháp xử lý như sau:

- 19.1. Yêu cầu khắc phục hậu quả, bồi thường các thiệt hại cho bên có liên quan. Trường hợp không khắc phục hoặc có khắc phục nhưng chưa thỏa đáng, Chủ Đầu Tư/Ban Tự Quản/Ban Quản Lý tự khắc phục hậu quả các vi phạm đó và chi phí do Cư Dân vi phạm chịu trách nhiệm thanh toán trong thời gian **07** (bảy) ngày làm việc.
- 19.2. Đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước hoặc cơ quan có thẩm quyền ngưng cung cấp điện, nước cho Cư Dân vi phạm; ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ với Cư Dân vi phạm bao gồm các dịch vụ vệ sinh/bảo vệ/ hạn chế sử dụng các dịch vụ công cộng khác, ... các tiện ích (hồ bơi, phòng gym, BBQ, phòng sinh hoạt cộng đồng, công viên, v.v...), dịch vụ sẽ được phục hồi lại sau khi Cư Dân đã giải quyết xong hậu quả của việc vi phạm (nếu có).

Các chủ sở hữu/Cư dân cũng đồng ý rằng việc chủ sở hữu không đóng phí quản lý sau khi đã nhắc nhở và áp dụng các biện pháp nêu trên nhưng cũng không khắc phục thì Chủ sở hữu/Cư dân ngoài bị áp dụng tính lãi phạt chậm thanh toán, đồng ý cho Ban quản lý/Ban tự quản nêu số nhà trên nhóm chung hoặc bản tin của Khu nhà ở cho đến khi khắc phục xong.
- 19.3. Trong trường hợp các cư dân, các cá nhân trong ban quản lý/Ban Tự Quản tự thực hiện một hoặc nhiều vấn đề trái với nội dung của Nội quy này hoặc các quy định của pháp luật thì cá nhân đó phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại hoặc chịu trách nhiệm hình sự (nếu có).

CHƯƠNG VIII

QUY ĐỊNH CHUNG VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH KHU NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI

(nếu có)

ĐIỀU 20: Quy định về hoạt động kinh doanh khu nhà phố thương mại

Chủ Sở Hữu của nhà phố thương mại hoặc người được Chủ Sở Hữu cho phép sử dụng nhà phố thương mại cho mục đích kinh doanh (sau đây gọi chung là “**Người Kinh Doanh**”) tại Khu Nhà Ở phải tuân thủ đầy đủ các quy định kinh doanh tại Khu Nhà Ở (“**Quy Định Kinh Doanh**”) như sau:

20.1. Người Kinh Doanh sẽ:

- (a) Thông báo cho Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản hoặc Ban Quản Lý (tùy trường hợp) trước ít nhất **03** (ba) ngày về kế hoạch tạm dừng kinh doanh tại khu nhà phố thương mại; mọi thay đổi, điều chỉnh về chủ thể kinh doanh, ngành nghề kinh doanh, thời gian kinh doanh;
- (b) Tiến hành đăng ký kinh doanh và phải đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện tiêu chuẩn kinh doanh đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện. Tuân thủ và hoàn thành các nghĩa vụ thuế cho hoạt động kinh doanh của mình;
- (c) Không kinh doanh các ngành nghề gây ô nhiễm tiếng ồn cao hơn mức 70dBA từ 6:00 – 21:00 và cao hơn mức 55dBA từ 21:00 – 6:00 theo quy định của pháp luật, Thông tư 39/2010/TT-BTNMT và các văn bản điều chỉnh khác có liên quan), khói bụi, ánh sáng, mùi và các ngành nghề khác có ảnh hưởng tiêu cực hoặc nguy cơ ảnh hưởng tiêu cực đến trật tự, an ninh, an toàn, môi trường, văn minh của Khu Nhà Ở;
- (d) Nghiêm chỉnh chấp hành và đảm bảo khách hàng, nhân viên, nhà thầu, đối tác của mình tuân thủ các quy định của Pháp luật, chấp hành Nội Quy Chung và quy định kinh doanh tại Khu Nhà Ở;
- (e) Nghiêm túc thực hiện và hướng dẫn nhân viên, khách hàng, nhà thầu, đối tác thực hiện đậu đỗ xe đúng nơi được quy định trong Nội Quy Chung;
- (f) Chịu mọi trách nhiệm về mọi hoạt động kinh doanh của mình bao gồm làm việc với Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền và bồi thường các thiệt hại về tài sản hoặc người do nhân viên, khách hàng của Người Kinh Doanh gây ra trong quá trình kinh doanh;
- (g) Đảm bảo nguồn gốc xuất xứ, chất lượng của hàng hoá, dịch vụ được kinh doanh trong khu nhà phố thương mại. Không kinh doanh hàng giả, hàng nhái, hàng kém chất lượng, không rõ nguồn gốc;
- (h) Đăng ký cán bộ nhân viên thường xuyên ra vào, làm việc tại địa điểm kinh doanh nhà phố thương mại theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản hoặc Ban Quản Lý (tùy trường hợp);
- (i) Tuân thủ các quy định áp dụng cho Chủ Sở Hữu, Người Cư Ngụ Được Phép nêu tại các Điều 2, Điều 8, Chương IV, Chương V, Chương VI và các quy định khác áp dụng cho Người Cư Ngụ Được Phép, Cư Dân tại các điều khoản khác của Nội Quy chung này;
- (j) Xin Phê duyệt của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản hoặc Ban Quản Lý (tùy trường hợp) trước khi thực hiện các công việc sau:
 - Thiết kế lắp đặt bảng quảng cáo, băng rôn, biển hiệu, hộp đèn, màn hình chuyên quảng cáo;
 - Sửa chữa nâng cấp hoặc lắp đặt thêm các thiết bị khác để phục vụ mục đích;
 - Việc trang trí khu vực bên ngoài Nhà Ở vào các ngày lễ tết, các đợt khuyến mãi.

20.2. Vi phạm Quy Định Kinh Doanh

Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản hoặc Ban Quản Lý (tùy trường hợp) có quyền yêu cầu Người Kinh Doanh xuất trình Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các giấy phép, giấy chứng nhận

hoặc phê duyệt của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền để đảm bảo rằng Người Kinh Doanh tuân thủ đầy đủ các điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và Quy Định Kinh Doanh này. Trong trường hợp Người Kinh Doanh không cung cấp được các giấy tờ nêu trên hoặc/và vi phạm Quy Định Kinh Doanh nêu tại Điều 20.1 thì Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản hoặc Ban Quản Lý có quyền áp dụng và khuyến nghị Người Kinh Doanh có nghĩa vụ tuân thủ/chấp hành theo các quy định của pháp luật. Nếu Người Kinh Doanh vi phạm mà gây thiệt hại hoặc ảnh hưởng đến môi trường sống dù đã được nhắc nhở nhưng không khắc phục thì sẽ bị áp dụng các chế tài sau:

- (a) Ban Tự Quản hoặc Ban Quản Lý thông báo các vi phạm của Người Kinh Doanh đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý vi phạm trong trường hợp hoạt động kinh doanh ảnh hưởng đến cuộc sống, tài sản, sức khỏe, tính mạng của Cư Dân, những Chủ Sở Hữu và Người Cư Ngụ Được Phép khác sinh sống trong Khu Nhà Ở;
- (b) Yêu cầu Người Kinh Doanh tháo bỏ hoặc phá bỏ hạng mục vi phạm khi lấn chiếm lòng lề đường. Trong trường hợp Người Kinh Doanh không tiến hành tháo dỡ, phá bỏ các hạng mục vi phạm thì Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản hoặc Ban Quản Lý có thể trực tiếp thuê một bên thứ ba để làm những việc đó, và Người Kinh Doanh có nghĩa vụ thanh toán các chi phí liên quan đến việc phá bỏ, tháo dỡ theo yêu cầu của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản hoặc Ban Quản Lý;
- (c) Ngưng cung cấp một hoặc tất cả các tiện ích, dịch vụ (tùy mức độ vi phạm) và các dịch vụ tiện ích khác;
- (d) Yêu cầu Người Kinh Doanh phải khắc phục và bồi thường các khoản thiệt hại mà Người Kinh Doanh và/hoặc cán bộ, nhân viên, khách hàng, đối tác, nhà thầu của mình gây ra cho Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản hoặc Ban Quản Lý (tùy trường hợp) và những người bị thiệt hại do hành vi vi phạm vi phạm Quy Định Kinh Doanh này; Các biện pháp xử lý vi phạm khác theo quy định của pháp luật hoặc Nội Quy Chung.

CHƯƠNG IX

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

ĐIỀU 21: Hiệu lực

Nội Quy Chung này có hiệu lực đối với Các Bên kể từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở Thực Tế và sẽ chỉ chấm dứt

- (a) Khi Hội Nghị Cư Dân ban hành hợp lệ bản nội quy mới thay thế, hoặc
- (b) Khi Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở bị chấm dứt (trừ trường hợp thanh lý sau khi Chủ Sở Hữu đã nhận Giấy Chứng Nhận). Để làm rõ, Nội Quy Chung này vẫn sẽ được giữ nguyên giá trị và hiệu lực thi hành (i) khi Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở được thanh lý khi Chủ Sở Hữu đã nhận Giấy Chứng Nhận, hoặc (ii) khi Chủ Sở Hữu chuyển nhượng, chuyển giao Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở hoặc quyền sở hữu Nhà Ở cho bên thứ ba, khi đó Chủ Sở Hữu luôn luôn đảm bảo rằng bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển giao sẽ tiếp tục thực hiện các quy định tại Nội Quy này; hoặc (iii) cho đến khi Chủ Đầu Tư bàn giao Nhà Ở cho một bên mua khác trong trường hợp Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở bị chấm dứt, và Chủ Sở Hữu phải trả lại Nhà Ở cho Chủ Đầu Tư.

Trong trường hợp Chủ Sở Hữu chuyển nhượng, chuyển giao Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở, quyền sở hữu Nhà Ở cho một bên thứ ba khác thì Chủ Sở Hữu, và bên thứ ba phải cùng ký thông báo theo mẫu do Chủ Đầu Tư phát hành/đồng ý tại từng thời điểm thể hiện bên thứ ba thay thế Chủ Sở Hữu thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu theo Nội Quy này. Khi đó bất kỳ dẫn chiếu nào đến Chủ Sở Hữu theo Nội Quy này sẽ là dẫn chiếu đến bên thứ ba này. Chủ Đầu Tư có quyền ngăn cản hoặc không cho phép bên thứ ba được thụ hưởng các dịch vụ và tiện ích theo Nội Quy này trong trường hợp Chủ Đầu Tư

không nhận được thông báo được ký bởi Chủ Sở Hữu, bên thứ ba nhận chuyển nhượng theo đoạn này.

ĐIỀU 22: Sửa đổi

- 22.1. Trừ trường hợp Hội Nghị Cư Dân ban hành hợp lệ bản nội quy mới thay thế, Chủ Đầu Tư có quyền sửa đổi hoặc bổ sung các điều khoản trong Nội Quy Chung cho phù hợp với thực tế và pháp luật về Nhà Ở và sẽ thông báo đến Chủ Sở Hữu về những sửa đổi bổ sung này.
- 22.2. Các quy định khác có liên quan đến quản lý, sử dụng Khu Nhà Ở chưa được quy định tại Nội Quy Chung này sẽ được thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành và quy chế quản lý vận hành Dự Án, các nội quy chung của Khu Đô Thị và Sổ Tay Cư Dân, quy định quản lý và sử dụng các tiện ích, ...được Chủ Đầu Tư ban hành theo từng thời kỳ.
- Chủ Đầu Tư và Người mua nhà đồng thuận & thống nhất về các nội dung trong “**Nội quy chung về quản lý, sử dụng khu Nhà ở thuộc Dự án Nhà ở Liên kế lô LK11 Giai đoạn 3 Khu nhà ở Nguyễn Sơn, Xã Bình Hưng, Tp.HCM**”.

CÔNG TY CỔ PHẦN NNH MIZUKI

BÊN MUA

(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua nhà thì đóng dấu của tổ chức)

ÔNG CAO TẤN THẠCH

Mã căn nhà: [MaLo]

Khách Hàng xác nhận: