

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----o0o-----

THỎA THUẬN

V/v: Tuân thủ Nội Quy Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở tại

Dự án Số 1 – Khu Đô Thị Mới Trung Tâm Thành Phố Thanh Hóa

Hôm nay, ngày [*] tháng [*] năm [*], các bên bao gồm:

Chủ Đầu Tư: TẬP ĐOÀN VINGROUP – CÔNG TY CP

Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 do Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội, cấp lần đầu ngày 03/05/2002 và các lần sửa đổi, bổ sung.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 024 66644888 Email: bds@vinhomes.vn

Số tài khoản: 191 10302487 333 tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank)- Hội sở

Hoặc Số tài khoản: 0021008866666 tại Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (Vietcombank) - Chi nhánh Hà Nội

Hoặc Số tài khoản: 300006868 tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)- Hội sở

Đại diện bởi: Bà Phạm Thu Quỳnh Chức vụ: Giám đốc kinh doanh 5

CMND số: 001182008685 ngày cấp: 12/06/2015 nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư

(Theo giấy ủy quyền của Tổng Giám Đốc ngày 14/04/2018)

Và

Tên Công ty/Ông/Bà

Mã số DN/CMND/CCCD (hộ chiếu):.....cấp ngày...../...../....., tại.....

¹Đại diện bởi:..... Chức vụ:.....

Số CMND/CCCD (hộ chiếu):.....cấp ngày...../...../....., tại.....

Theo Giấy ủy quyền số:.....ngày.../.../....

Bà

Số CMND/CCCD (hộ chiếu):.....cấp ngày...../...../....., tại.....

Hộ khẩu thường trú:.....

Địa chỉ liên hệ:.....

Điện thoại: Fax (nếu có)

(sau đây gọi là "**Cư Dân**")

¹ Nếu bên mua là cá nhân thì bỏ nội dung bôi màu

Sau khi, Cư Dân đã đọc và hiểu rõ nội dung bản Nội Quy Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở của Dự án **Số 1 – Khu Đô Thị Mới Trung Tâm Thành Phố Thanh Hóa** (hoặc tên gọi khác theo quyết định của chủ đầu tư và/hoặc Cơ quan có thẩm quyền vào từng thời điểm) tọa lạc tại địa chỉ tại Phường Đông Hương, Phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa ("**Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở**").

Các bên thỏa thuận như sau:

1. Cư Dân hiểu và đồng ý tuân thủ các nghĩa vụ của Cư Dân quy định trong bản Nội Quy Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở (được đính kèm theo đây) và các sửa đổi, bổ sung sau này do Chủ Đầu Tư (hoặc Công ty quản lý do Chủ Đầu Tư chỉ định) ban hành ("**Nội Quy**").
2. Cư Dân vi phạm các quy định của Nội Quy sẽ bị xử lý theo các biện pháp xử lý nêu tại bản Nội Quy và các quy định khác của pháp luật.
3. Khi chuyển nhượng lại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở/Nhà Ở cho một bên khác ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng**"), Cư Dân có nghĩa vụ thông báo cho Bên Nhận Chuyển Nhượng các quy định của Nội Quy. Bên Nhận Chuyển Nhượng phải có văn bản cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định trong 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 Nội Quy; và
 - (ii) Các vấn đề phát sinh từ việc thực hiện/không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Cư Dân/Bên Nhận Chuyển Nhượng theo 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 Nội Quy tương tự như trường hợp Cư Dân có hành vi vi phạm Nội Quy.

4. Người thừa kế Nhà Ở, người nhận chuyển giao Nhà Ở cũng có trách nhiệm tuân thủ đầy đủ các quy định nêu trong Nội Quy.
5. Thỏa Thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký. Nội Quy là một bộ phận đính kèm của Thỏa Thuận này.

ĐẠI DIỆN CƯ DÂN

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ

Giám đốc kinh doanh 5

Bà Phạm Thu Quỳnh

PHỤ KIẾN A
(đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở)
NỘI QUY KHU BIỆT THỰ/KHU NHÀ Ở TẠI
DỰ ÁN SỐ 1 – KHU ĐÔ THỊ MỚI TRUNG TÂM THÀNH PHỐ THANH HÓA

CHƯƠNG I
CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Định Nghĩa và Diễn Giải

1.1 Định Nghĩa

Trong Nội Quy này, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác đi, những thuật ngữ viết hoa có nghĩa như sau:

- (a) “**Nhà Ở**” là một ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng một lô đất nhất định nằm trong Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở và thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Chủ Sở Hữu Nhà Ở;
- (b) “**Ban Quản Lý**” là đơn vị do Chủ Đầu Tư thành lập và tất cả các thành viên của Ban Quản Lý sẽ được lựa chọn, bổ nhiệm, miễn nhiệm và bãi nhiệm theo quyết định của Chủ Đầu Tư;
- (c) “**Chủ Đầu Tư**” là Tập Đoàn Vingroup – Công ty CP được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101245486 do Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 03/05/2002;
- (d) “**Chủ Sở Hữu Nhà Ở**” có nghĩa là bất kỳ cá nhân/tổ chức nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc hơn một Nhà Ở trong Dự Án;
- (e) “**Công Ty Quản Lý**” là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực quản lý bất động sản do Chủ Đầu Tư lựa chọn khi thích hợp, có kỹ năng quản lý chuyên nghiệp đáp ứng các yêu cầu của Chủ Đầu Tư để đảm bảo Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở được quản lý, vận hành và duy trì theo cách thức phù hợp;
- (f) “**Cư Dân**” bao gồm chủ sở hữu, người sử dụng, bên đi thuê, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê lại hoặc là người có đăng ký hộ khẩu tạm trú, thường trú tại các Nhà Ở trong Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở;
- (g) “**Dự Án**” có nghĩa là dự án Số 1 Khu Đô Thị Trung Tâm Thành phố Thanh Hóa (hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tùy từng thời điểm), có địa chỉ tại Phường Đông Hương, Phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;
- (h) “**Dịch Vụ Quản Lý**” có nghĩa là các công việc do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý cung cấp và được quy định tại Điều 6 của Nội Quy;
- (i) “**Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở**” có nghĩa là Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở thuộc Dự Án;
- (j) “**Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung**” có nghĩa là khu vực sử dụng chung và các công trình tiện ích sử dụng chung của Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở bao gồm các hạng mục được liệt kê cụ thể trong Phụ Lục 1. Các hạng mục này có thể thay đổi tùy từng thời điểm theo quyết định và thông báo của Chủ Đầu Tư;
- (k) “**Nội Quy**” có nghĩa là Nội Quy Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở này bao gồm cả các phụ lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung do Chủ Đầu Tư ban hành vào từng thời điểm (nếu có);
- (l) “**Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư**” là các công trình do Chủ Đầu Tư đầu tư và xây dựng bên trong Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở bao gồm nhưng không giới hạn ở công

trình văn phòng, thương mại, kinh doanh dịch vụ, và các phần diện tích/công trình tiện ích khác nằm ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Cư Dân và nằm ngoài Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;

- (m) **“Phần Sở Hữu Riêng Của Cư Dân”** là phần diện tích bên trong Nhà Ở và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với Nhà Ở;
- (n) **“Phí Dịch Vụ”** là khoản phí mà Chủ Sở Hữu Nhà Ở phải trả hàng tháng cho Dịch Vụ Quản Lý mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý cung cấp theo quy định tại Nội Quy này; và
- (o) **“Việt Nam”** có nghĩa là nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

1.2 Diễn giải

- (a) Trong Nội Quy này, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác, thì các từ “khác”, “bao gồm/kể cả” và “cụ thể/đặc biệt” không làm giới hạn tính tổng quát của bất kỳ những từ nào đứng trước và không được hiểu là bị giới hạn trong cùng loại với từ đứng trước nếu có thể hiểu theo một nghĩa rộng hơn; và
- (b) Mọi dẫn chiếu đến điều, khoản, điểm, mục, phụ lục là dẫn chiếu đến các điều, khoản, điểm, mục, phụ lục của Nội Quy này.

Điều 2. Mục đích và phạm vi áp dụng

2.1. Mục đích của việc áp dụng Nội Quy này bao gồm:

- (a) Tăng cường bảo vệ lợi ích, an ninh và an toàn cho Cư Dân;
- (b) Nâng cao chất lượng cuộc sống của Cư Dân;
- (c) Duy trì và đảm bảo trật tự an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn và chất lượng cho Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở;
- (d) Gia tăng giá trị bất động sản tại Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở; và
- (e) Quản lý và xây dựng, phát triển Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở phồn thịnh, văn minh.

2.2. Nội Quy này được áp dụng cho tất cả các Chủ Sở Hữu Nhà Ở, Cư Dân, khách, nhà thầu của Cư Dân và tất cả các cá nhân, tổ chức khác đến thăm và làm việc tại Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở. Tùy theo nhu cầu thực tế, Nội Quy này có thể được Chủ Đầu Tư sửa đổi hay điều chỉnh phù hợp vào từng thời điểm.

Điều 3. Quyền và Trách Nhiệm của Chủ Đầu Tư

3.1 Chủ Đầu Tư, theo quyết định của mình, có quyền thực hiện bất kỳ quyền nào phù hợp với quy định tại Nội Quy, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:

- (a) Tự mình thực hiện hoặc chỉ định, lựa chọn và ký Hợp đồng với một Công Ty Quản Lý có đủ năng lực để cung cấp Dịch Vụ Quản Lý trong phạm vi và phù hợp với các quy định của Nội Quy này;
- (b) Trực tiếp hoặc thông qua Công Ty Quản Lý thu Phí Dịch Vụ do Cư Dân thanh toán theo các điều khoản của Nội Quy và quản lý ngân sách của khoản phí này; và
- (c) Đình chỉ hoặc ngừng cung cấp điện, nước và/hoặc các dịch vụ khác cho Nhà Ở, nếu như Chủ Sở Hữu Nhà Ở hoặc Cư Dân sinh sống trong Nhà Ở vi phạm Nội Quy này.

3.2 Phù hợp với quy định tại Nội Quy, Chủ Đầu Tư có các trách nhiệm dưới đây:

- (a) Thực hiện đúng và đầy đủ Dịch Vụ Quản Lý theo quy định tại Nội Quy và đảm bảo duy trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung luôn ở trong tình trạng hoạt động tốt; và
- (b) 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.

CHƯƠNG II

CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ KHU BIỆT THỰ/KHU NHÀ Ở

Điều 4. Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý

- 4.1 Bằng việc ký vào Thỏa thuận tuân thủ Nội Quy, Chủ Sở Hữu Nhà Ở đồng ý rằng Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý là cơ quan cao nhất chịu trách nhiệm thay mặt Chủ Đầu Tư và Các Chủ Sở Hữu Nhà Ở quản lý và vận hành Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở. Tất cả các thành viên của Ban Quản Lý sẽ được lựa chọn, bổ nhiệm, miễn nhiệm và bãi nhiệm theo quyết định của Chủ Đầu Tư.
- 4.2 Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý chịu trách nhiệm quản lý và vận hành Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở, bao gồm nhưng không giới hạn ở những công việc sau:
- (a) Đảm bảo việc Cư Dân tuân thủ Nội Quy;
 - (b) Quản lý tài chính các chi phí liên quan đến việc quản lý, vận hành, bảo trì, bảo dưỡng Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - (c) Quản lý kỹ thuật các vấn đề liên quan đến Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở;
 - (d) Quản lý và giám sát sự tuân thủ các quy định trong thực hiện các hoạt động kinh doanh của các Chủ Sở Hữu trên Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở; và
 - (e) Xử lý các vi phạm của Cư Dân theo Điều 16 của Nội quy này.

CHƯƠNG III

CUNG CẤP 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 thuê Công Ty Quản Lý để thực hiện các Dịch Vụ Quản lý phù hợp với các quy định tại Nội Quy này để đảm bảo Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở được quản lý, vận hành và duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở đồng bộ, hiện đại và cao cấp.
- 5.2 Chủ Đầu Tư có toàn quyền lựa chọn và ký kết Hợp đồng dịch vụ quản lý với Công Ty Quản Lý trên cơ sở đánh giá khả năng và năng lực của Công Ty Quản Lý phù hợp với các tiêu chuẩn của Chủ Đầu Tư và phạm vi Dịch Vụ Quản Lý.

Điều 6. Phạm vi Dịch Vụ Quản Lý

- 6.1 Công việc mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý sẽ thực hiện bao gồm các công việc sau (“**Dịch Vụ Quản Lý**”):
- (a) Cung cấp dịch vụ dọn dẹp vệ sinh tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung đảm bảo Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung luôn sạch sẽ và ngăn nắp;
 - (b) Xử lý rác, chất thải, nước thải tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - (c) Cung cấp điện, nước cho Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - (d) Trang bị hệ thống biển báo, biển chỉ dẫn, đèn chiếu sáng... tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung theo tiêu chuẩn hợp lý để phục vụ mục đích quản lý và cung cấp dịch vụ tại Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở;
 - (e) Vận hành, kiểm tra, bảo dưỡng, làm vệ sinh, sửa chữa Công Trình Tiện Ích Chung;
 - (f) Bố trí nhân viên để thực hiện các công việc về hành chính và an ninh tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung; thực hiện công tác kiểm tra thường xuyên để phát hiện kịp thời dấu hiệu xuống cấp đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị sử dụng chung;

- (g) Sửa chữa, thay thế bất kỳ hư hỏng hay khiếm khuyết nào của Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung trừ khi hư hỏng hay khiếm khuyết đó là do các Cư Dân gây ra nhằm đảm bảo hoạt động bình thường của các công trình này;
- (h) Kiểm tra, đón tiếp Cư Dân sinh sống trong Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở tuân thủ Nội Quy;
- (i) Thực hiện các công việc cần thiết khác nhằm đảm bảo an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường nhằm duy trì hoạt động bình thường của Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung trong suốt quá trình khai thác sử dụng; và
- (j) Cung cấp các dịch vụ khác mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý cho là hợp lý vì lợi ích của Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở;

Để làm rõ, phạm vi dịch vụ quản lý có thể được Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý điều chỉnh phù hợp với thực trạng của Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở vào từng thời điểm bằng việc thông báo bằng văn bản trước 10 (mười) ngày.

- 6.2 Chủ Đầu Tư có thể điều chỉnh phạm vi Dịch Vụ Quản Lý cũng như Phí Dịch Vụ một cách hợp lý vào từng thời điểm bằng một văn bản thông báo gửi Cư Dân trước 30 (ba mươi) ngày.

Điều 7. Phí Dịch Vụ

- 7.1. Cư Dân phải thanh toán cho Chủ Đầu Tư (thông qua Ban Quản Lý) hoặc Công Ty Quản Lý một khoản phí dịch vụ nhằm mục đích chi trả cho việc cung cấp các dịch vụ quản lý, vận hành và bảo trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung nêu trên (“**Phí Dịch Vụ**”). Phí Dịch Vụ được sử dụng để trang trải các chi phí trong quá trình cung cấp Dịch Vụ Quản Lý của Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý.
- 7.2. Trong trường hợp Cư Dân có nhu cầu sử dụng thêm dịch vụ nào khác ngoài các dịch vụ nằm trong Dịch Vụ Quản Lý quy định tại Nội Quy này, ngoài Phí Dịch Vụ, Cư Dân sẽ phải thanh toán phí phát sinh cho Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý hoặc Công ty cung cấp dịch vụ theo quy định được ban hành của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý hoặc Công ty cung cấp dịch vụ tùy từng thời điểm.
- 7.3. Hàng năm, Chủ Đầu Tư (thông qua Ban Quản Lý) hoặc Công Ty Quản Lý sẽ dự trù ngân sách năm cho tổng Phí Dịch Vụ và thông báo kịp thời tới Cư Dân về khoản Phí Dịch Vụ mà mỗi Chủ Sở Hữu Nhà Ở phải nộp hàng tháng.
- 7.4. Cho mục đích đảm bảo Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở được duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở văn minh, hiện đại và cao cấp, Chủ Sở Hữu Nhà Ở đồng ý rằng Chủ Đầu Tư có quyền được áp dụng mức Phí Dịch Vụ hợp lý tương ứng với các dịch vụ được cung cấp mà không bị giới hạn bởi mức trần do cơ quan nhà nước ban hành (nếu có).

Điều 8. Thanh toán Phí Dịch Vụ

- 8.1 Trong năm đầu tiên, Phí Dịch Vụ hàng tháng được tính ở mức như quy định tại Phụ Lục 2 của Nội Quy. Phí Dịch Vụ cho 06 (sáu) tháng đầu tiên sẽ được Chủ Sở Hữu Nhà Ở đóng một lần cùng đợt thanh toán giá bán Nhà Ở theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Bên Bán trước khi bàn giao Nhà Ở.
- 8.2 Từ tháng thứ bảy trở đi, Chủ Sở Hữu Nhà Ở phải thanh toán trước và đầy đủ Phí Dịch Vụ trong vòng 03 (ba) ngày đầu tiên của mỗi tháng cho Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý. Trường hợp Chủ Sở Hữu Nhà Ở không thanh toán Phí Dịch Vụ trong vòng 02 (hai) tháng liên tiếp, Ban Quản Lý có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp một số dịch vụ sinh hoạt như điện, nước, các dịch vụ, v.v...
- 8.3 Từ năm thứ hai trở đi, mức Phí Dịch Vụ này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với các chi phí thực tế và mặt bằng giá cả thị trường. Nếu tổng số tiền thu được từ khoản thanh toán Phí Dịch Vụ vào cuối năm dương lịch cao hơn số tiền đã chi cho năm đó thì số tiền nói trên sẽ được chuyển vào ngân sách của Phí Dịch Vụ cho năm kế tiếp. Nếu tổng số tiền thu được từ khoản thanh toán Phí Dịch Vụ vào cuối năm dương lịch thấp hơn số tiền đã chi cho năm đó thì Cư Dân sẽ đóng góp bổ sung khoản tiền thiếu hụt tương ứng với diện tích đất của từng Nhà Ở theo thông báo của Ban Quản Lý.

CHƯƠNG IV

CÁC QUY ĐỊNH ÁP DỤNG ĐỐI VỚI CƯ DÂN

Điều 9. Quyền và trách nhiệm của Cư Dân

Ngoài các quyền và nghĩa vụ của Cư Dân tại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở theo quy định của pháp luật, Cư Dân sẽ có các quyền và trách nhiệm sau đây:

9.1 Cư Dân sẽ 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 trong Nội Quy này;
- (b) Được sử dụng Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung theo quy định của Nội Quy này và sử dụng Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư với điều kiện phải tuân thủ các quy định riêng do Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý ban hành;
- (c) Sử dụng Nhà Ở vào mục đích kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam, quy định tại Nội Quy này và của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm; và
- (d) Các quyền khác phù hợp với Nội Quy và các thỏa thuận khác với Chủ Đầu Tư.

9.2 Cư Dân sẽ có các trách nhiệm, bao gồm:

- (a) Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định tại Nội Quy này đồng thời hỗ trợ Ban Quản Lý phát hiện và thông báo cho Ban Quản Lý các hành vi vi phạm các quy định của Nội Quy để có biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời;
- (b) Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật Việt Nam và quy định riêng của Công Ty Quản Lý. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng Công Ty 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 (nếu có);
- (c) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý thực hiện việc bảo trì, duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa và thay thế đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và thực hiện sửa chữa Phần Sở Hữu Riêng Của Cư Dân kịp thời và phù hợp theo các quy định trong Nội Quy này nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ và mỹ quan chung của Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở;
- (d) Đóng góp Phí Dịch Vụ đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Nội Quy này;
- (e) Phải tuân thủ các nội quy/quy định tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư do Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý ban hành;
- (f) Phải thực hiện đầy đủ chế độ đăng ký hộ khẩu hoặc tạm trú với cơ quan công an, cơ quan quản lý xuất nhập cảnh theo quy định khi Cư Dân chuyển đến sinh sống tại Nhà Ở, khi chuyển đi nơi khác thì phải khai báo tạm vắng theo quy định của pháp luật;
- (g) Sử dụng mọi biện pháp để phòng cháy và chữa cháy theo quy định pháp luật hiện hành và các quy định cụ thể của Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý;
- (h) Thực hiện các chính sách và tiêu chuẩn về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đề ra, cũng như thiết lập, duy trì và giữ quan hệ tốt và sống hòa thuận với các Cư Dân khác trong Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở;
- (i) Bảo trì và giữ cho mọi bộ phận bên trong Nhà Ở luôn sạch sẽ, đảm bảo tính mỹ quan, gọn gàng và không làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung của Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở tại mọi thời điểm và bằng chi phí của Cư Dân;
- (j) Không được xả rác thải, nước thải, chất độc hại, phóng uế... xuống lòng hồ cũng như không gian Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung trong khuôn viên Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở. Trong trường hợp vi phạm, Cư Dân có trách nhiệm phải bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư mọi chi phí liên quan đến việc làm sạch, khôi phục lại nguyên trạng và khắc phục các hậu quả phát sinh. Ngoài ra, người vi phạm còn phải chịu phạt tiền và/hoặc phải chịu các chế tài khác do Chủ Đầu Tư quy định vào từng thời điểm;

- (k) Nghiêm chỉnh tuân thủ và chấp hành mọi nghĩa vụ khác của mình theo Nội Quy này và trong trường hợp vi phạm, bồi thường các tổn thất và thiệt hại cho Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý và/hoặc những người cư ngụ tại các Nhà Ở khác trong Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở theo quy định của Nội Quy và pháp luật có liên quan; và
- (l) Tạo điều kiện thuận lợi để Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý hoặc người có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành, sửa chữa đối với các Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung.

Điều 10. Các hạn chế đối với Cư Dân trong việc sử dụng Nhà Ở

10.1 Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở sẽ được duy trì là một hệ thống hài hòa, thống nhất với môi trường sống có chất lượng cao. Do đó, Cư Dân trong Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở phải tuân thủ các điều kiện và hạn chế chung sau đây liên quan đến Nhà Ở và Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung:

- (a) Nhà Ở chỉ được dùng cho mục đích để ở, không được sử dụng vào mục đích khác trừ khi có sự chấp thuận của Ban Quản Lý hoặc Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở có quy định khác;
- (b) Cư Dân không được làm bất cứ điều gì trái pháp luật, trái thuần phong mỹ tục hoặc có thể gây phiền phức hoặc gây khó chịu hoặc nguy hại đến Cư Dân khác trong Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở;
- (c) Cư Dân không được thay đổi hoặc chiếm dụng diện tích, không gian thuộc Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư dưới mọi hình thức;
- (d) Chủ Sở Hữu Nhà Ở có thể cho thuê hoặc chuyển nhượng lại Nhà Ở nếu đã thông báo bằng văn bản cho Ban Quản Lý và đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật;
- (e) 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 Việt Nam nghiêm cấm; hoặc gây ồn ào mất trật tự, cãi nhau, đánh nhau, v.v... tại bất kỳ khu vực nào trong Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở;
- (f) Cư Dân không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức những buổi tụ tập, hội họp, nhậu nhẹt, giải trí, tiêu khiển, v.v... dưới bất kỳ hình thức nào trong Nhà Ở mà gây mất trật tự, ồn ào, huyên náo và có thể gây phiền hà cho Cư Dân xung quanh;
- (g) 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 Nhà Ở làm ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở và sinh hoạt của các Cư Dân khác;
- (h) 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 Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý;
- (i) Cư Dân không được cản trở lối ra vào các Nhà Ở khác, đường bộ hành, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác bao gồm, nhưng không giới hạn, đỗ xe bừa bãi, để hàng hóa, vật dụng gây cản trở lưu thông;
- (j) Khi lái xe trong khuôn viên Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở, Cư Dân phải giảm tốc độ và tuân thủ các bảng hướng dẫn giao thông. Các phương tiện giao thông của Cư Dân chỉ được đỗ ở những nơi được cho phép;
- (k) 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 Nhà Ở. Để tránh nhầm lẫn, Cư Dân không được phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang lan can hoặc ở phần không gian từ lan can trở lên, trên hoặc vắt ngang cửa sổ, cửa ra vào của Nhà Ở hay tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;

- (l) Cư Dân không được phép để chó, mèo, chim cảnh hay con vật khác mà mình nuôi (i) phóng uế bừa bãi bên ngoài khuôn viên Nhà Ở và trong khuôn viên Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở, (ii) thả rông trong khuôn viên Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở. Chó, mèo khi ra đường phải có người dắt và đeo rọ mõm hoặc áp dụng các biện pháp đảm bảo an toàn khi tiếp xúc với người khác. Cư Dân phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về các vật nuôi gây mất trật tự, an ninh và vệ sinh tại Nhà Ở khác hoặc tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và mọi tổn thất do chúng gây ra;
 - (m) Liên quan đến việc sử dụng điện và nước, Cư Dân chỉ sử dụng hệ thống điện và hệ thống nước được lắp đặt tại Nhà Ở. Nhà Ở sẽ có đồng hồ điện và nước riêng và Cư Dân sẽ được tính tiền điện, nước theo khối lượng tiêu thụ thực tế của mình;
 - (n) Việc lắp đặt và sử dụng các dịch vụ điện thoại, internet, truyền hình và thông tin liên lạc nào trong Nhà Ở phải được Ban Quản Lý chấp thuận và do nhà thầu được chỉ định của Ban Quản lý thực hiện trong các đường ống chung lắp đặt tại Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở. Chi phí cho các công việc đó sẽ do Cư Dân chi trả;
 - (o) Cư Dân không được gắn, lắp đặt hoặc cho phép quảng cáo, bảng thông báo, bảng hiệu, chữ viết hoặc trưng bày dưới bất kỳ hình thức nào đối với phần ngoại thất của Nhà Ở mà có thể thấy được từ bên ngoài Nhà Ở;
 - (p) Cư Dân không được làm tổn hại, chặt, bẻ cành hoặc phá hoại bất kỳ cây cối hoặc cảnh quan khác trong phạm vi Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở. Cư Dân đồng ý bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư mọi chi phí liên quan đến việc khôi phục và/hoặc trồng lại cây cối nếu Cư Dân hoặc khách, nhà thầu của họ vi phạm quy định này;
 - (q) Cư Dân sẽ không cất giữ hoặc tàng trữ hoặc cho phép hoặc đồng ý cho cất giữ hoặc tàng trữ tại hoặc trong Nhà Ở bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, dầu hỏa hoặc chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc hàng nguy hiểm khác;
 - (r) Cư Dân sẽ không thực hiện hoặc có bất kỳ hành động nào có thể gây ra tác động xấu tới cảnh quan chung, sức khỏe và an toàn của những Cư Dân khác trong Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở; và
 - (s) Đăng ký với Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có sự thay đổi, Chủ Sở Hữu Nhà Ở có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý để cập nhật.
- 10.2 Khi Chủ Sở Hữu Nhà Ở chuyển nhượng quyền sở hữu Nhà Ở hoặc cho thuê Nhà Ở cho bất kỳ người nào khác có liên quan đến việc sử dụng Nhà Ở thì người nhận chuyển nhượng Nhà Ở, người thuê nhà và người sử dụng Nhà Ở sẽ chịu sự ràng buộc các điều kiện và hạn chế quy định tại Điều 10.1 của Nội Quy này.

Điều 11. Các hạn chế về sửa chữa và cải tạo Nhà Ở

- 11.1 Cư Dân không được thay đổi thiết kế, màu sơn cũng như sửa đổi ngoại thất của Nhà Ở khác với tình trạng ban đầu của Nhà Ở.
- 11.2 Cư Dân không được xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất kỳ hình thức gì ở trên, bên dưới Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung hay xung quanh hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư.
- 11.3 Cư Dân thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Nhà Ở phải giữ gìn vệ sinh chung, nếu làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý hoặc bên khác thì phải khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường.

- 11.4 Cư Dân phải báo trước cho Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý bằng văn bản trước 10 (mười) ngày về nội dung sửa chữa, cải tạo Nhà Ở, thiết kế, biện pháp thi công, thời gian thi công và các công việc liên quan và phải được Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý chấp thuận bằng văn bản trước khi bắt đầu thực hiện việc sửa chữa cải tạo Nhà Ở. Trong trường hợp Cư Dân thuê người khác thực hiện thì phải thông báo cho Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý danh sách đơn vị và cá nhân được thuê thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Nhà Ở.
- 11.5 Ban Quản Lý có quyền phê duyệt thiết kế, thời gian thi công, biện pháp thi công và các vấn đề liên quan đến việc thi công sửa chữa và cải tạo Nhà Ở để đảm bảo hạn chế tối đa các ảnh hưởng đối với các Cư Dân khác như: tiếng ồn, mùi, bụi, vệ sinh môi trường, vận chuyển... Cư Dân và/hoặc nhà thầu thi công phải hoàn toàn tuân thủ các quy định của Ban Quản Lý để đảm bảo lợi ích, môi trường chung của Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở.
- 11.6 Trước khi tiến hành sửa chữa, cải tạo Nhà Ở, Cư Dân phải đóng cho Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý một khoản ký quỹ với giá trị theo quy định tại Phụ Lục 2 của Nội Quy nhằm đảm bảo nghĩa vụ của Cư Dân trong việc thanh toán các hư hại (nếu có) xảy ra cho các công trình tiện ích công cộng, tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý hoặc của một bên thứ ba ("**Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Nhà Ở**") trong thời gian thực hiện thi công. Cư Dân có trách nhiệm thanh toán bổ sung nếu khoản ký quỹ không đủ để bồi thường cho các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Nhà Ở (nếu có) kể trên. Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý sẽ hoàn trả lại khoản ký quỹ bảo đảm cho Cư Dân trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày: (i) Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý nhận được văn bản yêu cầu/thông báo của Cư Dân; và (ii) sau khi công việc sửa chữa cải tạo được hoàn thành (nếu không có các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Nhà Ở) hoặc sau khi các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Nhà Ở (nếu có) đã được khắc phục xong.
- 11.7 Cư Dân sẽ sửa chữa mọi thiệt hại gây ra cho Nhà Ở và Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung do hành vi bất cẩn hoặc cố ý làm sai của mình trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo của Ban Quản Lý.

Điều 12. Các quy định riêng đối với Chủ Sở Hữu Nhà Ở sử dụng Nhà Ở vào mục đích kinh doanh

- 12.1 Ngoài việc tuân thủ các quyền, nghĩa vụ và các hạn chế đối với Cư Dân theo quy định tại Điều 9, Điều 10 và Điều 11 Nội Quy này, trong trường hợp sử dụng Nhà Ở vào mục đích kinh doanh (với Nhà Ở được phép sử dụng vào mục đích kinh doanh phù hợp với quy định tại Nội Quy này), Chủ Sở Hữu Nhà Ở phải tuân thủ thêm các quy định kinh doanh đính kèm Nội Quy này (bao gồm cả các bản sửa đổi, bổ sung quy định kinh doanh (nếu có)).
- 12.2 Các điều kiện và hạn chế liên quan đến việc sử dụng Nhà Ở vào kinh doanh này sẽ tiếp tục tồn tại sau khi Chủ Sở Hữu Nhà Ở chuyển nhượng quyền sở hữu Nhà Ở hoặc cho thuê Nhà Ở cho bất kỳ người nào khác có liên quan đến việc sử dụng Nhà Ở.

Điều 13. Đỗ xe, lưu thông trong Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở

- 13.1 Tùy theo quy hoạch chung của Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở, Cư Dân phải tuân thủ đúng các quy định về nơi và giờ đỗ xe, giữ xe và có trách nhiệm hướng dẫn khách hàng, khách, hoặc những người liên quan của Cư Dân tuân thủ đúng các quy định dừng đỗ xe của Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm;
- 13.2 Cư Dân và các khách hàng, nhà thầu của Cư Dân không được cản trở lối ra vào các Nhà Ở khác, đường đi bộ, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác chẳng hạn: đậu xe bừa bãi, để hàng hóa, vật dụng gây cản trở lưu thông. Đối với các tuyến đường được quy hoạch tuyến đi bộ, Cư Dân và các khách hàng, nhà thầu của Cư Dân không được phép chạy xe, dẫn xe, dừng xe, đỗ xe hoặc giữ xe trong nhà. Khi lái xe trong Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở, Cư Dân và các khách hàng, nhà thầu của Cư Dân phải giảm tốc độ và tuân thủ các bảng hướng dẫn giao thông. Xe cộ chỉ được đỗ những nơi được cho phép. Cư Dân và các khách hàng, nhà thầu của Cư Dân phải đỗ xe đúng chỗ quy định, không được sử dụng chỗ đỗ xe vào mục đích khác.

Điều 14. Bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Nhà Ở

- 14.1 Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, Chủ Sở Hữu Nhà Ở sẽ, bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Nhà Ở tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Nhà Ở theo quy định dưới đây:
- (a) Loại hình và phạm vi bảo hiểm bao gồm: Bảo hiểm trách nhiệm công cộng, với mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu là 05 (năm) tỷ đồng hoặc mức giới hạn trách nhiệm khác do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý quy định tùy từng thời điểm, cho mỗi tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất trong suốt thời hạn bảo hiểm, để bảo hiểm cho toàn bộ số tiền mà Chủ Sở Hữu Nhà Ở có trách nhiệm pháp lý phải bồi thường cho các tổn thất, thiệt hại về người và tài sản gây ra đối với Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý, Cư Dân cũng như các bên thứ ba khác (sau đây gọi chung là “**Bên thứ ba**”);
 - (b) Đối với trang thiết bị nội thất và tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quản lý, hoặc sử dụng của Chủ Sở Hữu Nhà Ở, Chủ Sở Hữu Nhà Ở tự chịu trách nhiệm mua, duy trì, giải quyết Bảo hiểm mọi rủi ro tài sản và chịu mọi rủi ro đối với tài sản đó; và
 - (c) Bất cứ khi nào có văn bản yêu cầu của Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý, trong vòng 24 (hai mươi tư) giờ, Chủ Sở Hữu Nhà Ở sẽ phải cung cấp hợp đồng bảo hiểm và các văn bản liên quan và biên lai thanh toán phí bảo hiểm mới nhất theo hợp đồng bảo hiểm đó.
- 14.2 Trong các trường hợp: (i) toàn bộ hay bất cứ phần nào tài sản của Bên thứ ba bị thiệt hại hoặc/và (ii) bất kỳ tổn thương cá nhân nào gây ra cho Bên thứ ba, nhưng số tiền bảo hiểm không thể thu được do việc vi phạm của Chủ Sở Hữu Nhà Ở đối với bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở, Nội Quy hay hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Nhà Ở; hoặc số tiền bảo hiểm không thể thu được do vượt quá giới hạn trách nhiệm của hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Nhà Ở; hoặc số tiền bảo hiểm thu được không đủ để bồi thường thiệt hại, thì Chủ Sở Hữu Nhà Ở phải trả cho Bên thứ ba khoản thiếu hụt đó.

CHƯƠNG V

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 15. Giải quyết tranh chấp

- 15.1 Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Nhà Ở sẽ do tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết.
- 15.2 Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở được giải quyết trên cơ sở hoà giải (Cư Dân tự hoà giải hoặc Ban Quản Lý tổ chức hoà giải). Nếu không hoà giải được thì chuyển toà án có thẩm quyền giải quyết.

Điều 16. Xử lý vi phạm

Nếu Cư Dân vi phạm một trong các quy định trong Nội Quy này thì Ban Quản Lý hay Công Ty Quản Lý, sau khi đã có yêu cầu Cư Dân chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều biện pháp như sau:

- (a) Ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Cư Dân đó bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ và các dịch vụ công cộng khác;
- (b) Yêu cầu Cư Dân đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Nếu không, Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý sẽ tự khắc phục hậu quả của các vi phạm đó và chi phí do Cư Dân vi phạm gánh chịu;
- (c) Yêu cầu các đơn vị cung cấp dịch vụ như điện, nước, điện thoại... ngưng thực hiện cung cấp dịch vụ;
- (d) Phạt vi phạm Cư Dân đó căn cứ theo mức phạt của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý quy định vào từng thời điểm, và được trích từ tiền ký quỹ của Cư Dân đó theo quy định tại Điều 2, Phụ Lục 2 của Nội Quy này;

- (e) Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết; và
- (f) Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định pháp luật.

CHƯƠNG VI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 17. Điều khoản thi hành

- 17.1 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 Nội Quy này.
- 17.2 Cư Dân cam kết, khi chuyển nhượng lại Nhà Ở cho Bên Nhận Chuyển Nhượng, Cư Dân có nghĩa vụ thông báo cho Bên Nhận Chuyển Nhượng các quy định của Nội Quy này. Bên Nhận Chuyển Nhượng quyền sở hữu Nhà Ở phải có văn bản cam kết (ghi trong hợp đồng chuyển nhượng hoặc bằng một văn bản riêng gửi Chủ Đầu Tư hoặc gửi Công Ty Quản Lý được chỉ định) về việc sẽ tuân thủ đầy đủ các quy định trong Nội Quy này và kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Nhà Ở theo các hợp đồng/thỏa thuận mà Chủ Sở Hữu Nhà Ở 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 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 Nội Quy.
- Trường hợp Cư Dân vi phạm nội dung nêu tại Thỏa Thuận này, Các Bên đồng ý rằng Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý có quyền áp dụng các biện pháp được quy định trong Nội Quy tương tự như trường hợp Cư Dân có hành vi vi phạm Nội Quy.
- 17.3 Các Cư Dân đồng ý chỉ định không hủy ngang cho Chủ Đầu Tư quyết định việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Nội Quy cho phù hợp với tình hình thực tế của Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở. Khi tiến hành thay đổi, bổ sung Nội Quy, Chủ Đầu Tư gửi văn bản đến các Chủ Sở Hữu Nhà Ở thông báo nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung đối với Nội Quy 15 (mười lăm) ngày trước khi chính thức áp dụng. Việc thay đổi, bổ sung Nội Quy này sẽ đương nhiên có giá trị áp dụng sau 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày thông báo.

PHỤ LỤC 1

Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung (đính kèm Nội Quy Khu Nhà Ở)

Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung cho Khu Nhà Ở sẽ bao gồm các phần sau:

STT	HẠNG MỤC	GHI CHÚ
1	Mọi khu vực công cộng bao gồm lối đi, đường nội bộ, đường chạy bộ, đường dành cho đi bộ, cây xanh, vỉa hè, cảnh quan, chòi ngắm cảnh, Khu BBQ, Khu Picnic, vườn hoa, quảng trường, biểu tượng, vườn, bãi cỏ đa chức năng, bể cảnh, tượng nghệ thuật, thêm ngắm cảnh, Bãi đỗ xe. Các cụm sân thể thao gồm: Khu fitness ngoài trời, sân cầu lông, sân tennis, sân bóng rổ, sân chơi trẻ em, bể bơi.	Trường hợp theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số hạng mục liệt kê tại mục này phải bàn giao cho Nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng... các hạng mục bàn giao sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đối với các diện tích, công trình và tiện ích phải chuyển giao cho Nhà nước, các Chủ sở hữu Nhà Ở, Chủ Đầu Tư và Các Chủ sở hữu Khác có trách nhiệm đóng góp chi phí để vận hành, duy trì, bảo dưỡng, bảo trì các hạng mục này cho đến khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận, quản lý.
2	Hệ thống cấp điện:	
	- Lưới trung thế; - Trạm biến áp cao thế - Lưới hạ thế	Chủ Sở Hữu Nhà Ở đồng ý và ủy quyền để Chủ Đầu Tư thay mặt Chủ Sở Hữu Nhà Ở tiến hành các thủ tục bàn giao hạng mục này cho cơ quan nhà nước hoặc bên thứ ba và nhận bồi hoàn các khoản chi phí đầu tư (nếu có), đồng thời đồng ý ủy quyền cho Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý thay mặt các Chủ Sở Hữu Nhà Ở quản lý và sử dụng khoản bồi hoàn này để bảo trì các Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung.
3	Hệ thống cấp nước sinh hoạt	Chủ Sở Hữu Nhà Ở đồng ý và ủy quyền để Chủ Đầu Tư thay mặt Chủ Sở Hữu Nhà Ở tiến hành các thủ tục bàn giao hạng mục này cho cơ quan nhà nước hoặc bên thứ ba và nhận bồi hoàn các khoản chi phí đầu tư (nếu có), đồng thời đồng ý ủy quyền cho Chủ Đầu

		Tư/Công Ty Quản Lý thay mặt các Chủ Sở Hữu Nhà Ở quản lý và sử dụng khoản bồi hoàn này để bảo trì các Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung.
4	- Hệ thống thoát nước mưa - Hệ thống thoát nước thải	
5	Hệ thống camera để quan sát và bảo vệ an ninh	
6	Các khu vực và hệ thống chung khác theo thông báo của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm.	

PHỤ LỤC 2

Biểu phí áp dụng đối với Cư Dân (Đính kèm Nội Quy Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở)

1. Phí Dịch Vụ hàng tháng:

Phí Dịch Vụ hàng tháng trong năm đầu tiên áp dụng đối với Chủ Sở Hữu Nhà Ở trong Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở được xác định là 12,500 VNĐ/tháng/m² diện tích đất của Nhà Ở (*Bằng chữ: Mười hai ngàn năm trăm đồng*) (chưa bao gồm thuế GTGT).

Phí Dịch Vụ này sẽ được thu căn cứ theo mức chi phí quản lý thực tế và có thể được điều chỉnh cho phù hợp với tình hình chi tiêu cho Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở theo quyết định của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý.

2. Khoản ký quỹ đảm bảo việc sửa chữa, cải tạo Nhà Ở:

Khoản ký quỹ đảm bảo cho việc sửa chữa, cải tạo áp dụng đối với các Cư Dân trong Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở là 50.000.000 VNĐ (*Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng*)

PHU LUC 3

QUY ĐỊNH KINH DOANH TẠI KHU BIỆT THỰ/KHU NHÀ Ở

(Đính kèm Nội Quy Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở)

1. Chủ Sở Hữu Nhà Ở và/hoặc người được Chủ Sở Hữu Nhà Ở cho phép sử dụng Nhà Ở (sau đây gọi chung là “**Người Kinh Doanh**”) tại Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở khi sử dụng Nhà Ở vào mục đích kinh doanh phải tuân thủ đầy đủ các quy định kinh doanh tại Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở (“**Quy Định Kinh Doanh**”) như sau:
 - 1.1 Thời gian kinh doanh:
 - Ngày thường: Không sớm hơn 06:00 và muộn hơn 23:00.
 - Thứ 7 và Chủ Nhật: Không sớm hơn 06:00 và muộn hơn 24:00.Người Kinh Doanh có trách nhiệm thông báo cho Ban Quản Lý Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở (“**Ban Quản Lý**”) trước ít nhất 03 (ba) ngày về kế hoạch tạm dừng kinh doanh ngắn hạn tại Nhà Ở.
 - 1.2 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.
 - 1.3 Không kinh doanh trong Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở các ngành nghề gây ô nhiễm tiếng ồn, 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 Biệt Thự/Khu Nhà Ở.
 - 1.4 Nghiêm chỉnh chấp hành và đảm bảo khách hàng, nhân viên, nhà thầu, đối tác của mình tuân thủ các quy định pháp luật, chấp hành Nội Quy Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở, Quy Định Kinh Doanh và hành xử văn minh trong Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở.
 - 1.5 Nghiêm túc thực hiện và hướng dẫn nhân viên, khách hàng, nhà thầu, đối tác thực hiện đậu, đỗ xe đúng nơi quy định của Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở.
 - 1.6 Chịu mọi trách nhiệm về hoạt động kinh doanh của mình bao gồm cả 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, Người Kinh Doanh gây ra trong quá trình kinh doanh.
 - 1.7 Đảm bảo nguồn gốc, xuất xứ, chất lượng hàng hóa, dịch vụ được kinh doanh tại Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở. Không kinh doanh hàng giả, hàng nhái, hàng kém chất lượng, không rõ nguồn gốc tại Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở.
 - 1.8 Không thực hiện các hành vi cạnh tranh thiếu lành mạnh trong quá trình hoạt động kinh doanh tại Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở.
 - 1.9 Không sử dụng trái phép, lấn chiếm, chiếm dụng khu vực chung và các công trình tiện ích chung, bao gồm nhưng không giới hạn cổng ra vào, tường rào, lối đi, đường nội bộ, thảm cỏ, vườn hoa, cây xanh, sân chơi, vỉa hè, v.v... (“**Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung**”).
 - 1.10 Tuân thủ/Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về thuế đối với Nhà nước liên quan đến hoạt động kinh doanh của mình.
 - 1.11 Quy định về thu gom rác thải:
 - (a) Rác thải của Nhà Ở chỉ được chuyển ra khu vực thu gom theo đúng giờ quy định của Ban Quản Lý. Trong quá trình vận chuyển rác đến khu vực thu gom phải đảm bảo vệ sinh, không rơi vãi, vương bừa ra đường đi, lề đường hay tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;

- (b) Không được xả rác thải, nước thải, chất độc hại, đất hoặc chất bất kỳ đồ đạc nào trước cửa ra vào của Nhà Ở, đường đi, lề đường hay tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung.
 - (c) Đảm bảo có hệ thống xử lý nước thải, chất thải từ hoạt động kinh doanh theo đúng quy trình, quy định của Nhà nước và có thẩm tra của Ban Quản Lý.
- 1.12 Đăng ký cán bộ nhân viên thường xuyên ra vào, làm việc tại địa điểm kinh doanh trong Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở theo quy định của Ban Quản Lý.
- 1.13 Quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy (“PCCC”)
- (a) Người Kinh Doanh phải nghiêm túc tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về phòng cháy chữa cháy, Nội quy này và các cam kết với Chủ Đầu Tư/Công ty Quản Lý về trang bị an toàn khi xây dựng hệ thống cấp gas, duy trì và bảo quản tốt các trang thiết bị, phương tiện, hệ thống phòng cháy chữa cháy tại Nhà Ở và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu để ra cháy nổ tại Nhà Ở. Người Kinh Doanh phải thực hiện nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về PCCC, chấp hành sự phân công, điều động của Ban Quản Lý khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra. Bình tĩnh báo động và tìm cách báo ngay với Bảo vệ gần nhất của Ban Quản Lý hoặc Công an PCCC theo **số điện thoại 114**, đồng thời phải chủ động sử dụng các phương tiện cứu hỏa, thiết bị PCCC tại chỗ để tích cực dập tắt, khắc phục cháy nổ, nhanh chóng sơ tán người và tài sản ra khỏi khu vực bị cháy nổ. Nghiêm cấm mọi hành vi lợi dụng hỏa hoạn để xâm phạm tài sản của tổ chức và cá nhân khác;
 - (b) Nghiêm cấm mua bán, tàng trữ, vận chuyển, sử dụng các vật liệu, dụng cụ dễ cháy nổ trong Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở;
 - (c) Cấm hút thuốc lá tại các khu vực công cộng của Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở và các khu vực Ban Quản Lý quy định cấm hút thuốc. Người Kinh Doanh có trách nhiệm bố trí gạt tàn thuốc lá và/hoặc thùng rác có gạt tàn thuốc lá tại các khu vực không cấm hút thuốc thuộc địa điểm kinh doanh của mình. Nghiêm cấm việc vứt đầu mẫu thuốc lá cháy dở vào các thùng rác công cộng của Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở hoặc tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - (d) Đốt hóa vàng mã đúng nơi quy định của Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở.
- 1.14 Xin phê duyệt của Ban Quản Lý trước khi thực hiện các công việc sau:
- (a) Thiết kế, lắp đặt bảng quảng cáo, băng-rôn, biển hiệu, hộp đèn, màn hình chuyên quảng cáo;
 - (b) Mọi thay đổi/điều chỉnh về chủ thể kinh doanh, ngành nghề kinh doanh, thời gian kinh doanh tại Nhà Ở;
 - (c) Sửa chữa, nâng cấp Nhà Ở và/hoặc lắp đặt thêm các thiết bị khác để phục vụ mục đích kinh doanh;
 - (d) Việc trang trí mặt ngoài của Nhà Ở vào các ngày lễ tết, các dịp khuyến mãi khác.
2. Ban Quản Lý có quyền kiểm tra hoặc/và yêu cầu Người Kinh Doanh xuất trình Giấy đăng ký kinh doanh, các giấy phép, giấy chứng nhận hoặc các phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đảm bảo rằng Người Kinh Doanh đã 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 Mục 1 trên đây, Ban Quản Lý có quyền áp dụng và Người Kinh Doanh có nghĩa vụ tuân thủ/chấp hành một hoặc các chế tài sau đây:
- 2.1. Tạm dừng hoặc chấm dứt hoạt động kinh doanh tại Nhà Ở trong trường hợp hoạt động kinh doanh ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống, tài sản, sức khỏe, tính mạng của Cư Dân/Chủ Sở Hữu Nhà Ở khác/Người cư ngụ khác sinh sống trong Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở; và/hoặc

- 2.2. Tiến hành phá dỡ, tháo bỏ các hạng mục vi phạm trong thời hạn do Ban Quản Lý yêu cầu. Trong trường hợp Người Kinh Doanh không tiến hành phá dỡ, tháo bỏ, Ban Quản Lý có quyền tự tiến hành hoặc thuê các nhà thầu tiến hành phá dỡ, tháo bỏ các hạng mục vi phạm. Người Kinh Doanh có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ các chi phí liên quan đến việc phá dỡ, tháo bỏ theo yêu cầu của Ban Quản Lý/Chủ Đầu Tư; và/hoặc
- 2.3. Ban Quản Lý/Chủ Đầu Tư được quyền ngừng cung cấp một hoặc tất cả các tiện ích, dịch vụ (tùy mức độ vi phạm) như: điện, nước cho Nhà Ở và các dịch vụ/tiện ích khác được cung cấp tại Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở.
- 2.4. Người Kinh Doanh có trách nhiệm tự mình hoặc yêu cầu bên gây thiệt hại là cán bộ, nhân viên, khách hàng, đối tác, nhà thầu của mình phải khắc phục và bồi thường toàn bộ các khoản thiệt hại gây ra cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Lý và người bị thiệt hại do hành vi vi phạm pháp luật, vi phạm Nội Quy và Quy Định Kinh Doanh này.
- 2.5. Các biện pháp xử lý vi phạm khác theo quy định của pháp luật hoặc Nội Quy Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở (nếu có).

Tùy thuộc vào thực tế quản lý Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở, Chủ Đầu Tư có thể điều chỉnh, bổ sung các nội dung thuộc Quy Định Kinh Doanh này để đảm bảo việc quản lý, vận hành Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở một cách an toàn, văn minh và phù hợp với thực tế tại từng thời điểm.

Những nội dung điều chỉnh, bổ sung sẽ có hiệu lực áp dụng sau 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý thông báo bằng văn bản tới Chủ Sở Hữu.