

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG
KHU NHÀ Ở ATHENA FULLAND

(Kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Nhà ở)

ĐIỀU 1. Định nghĩa và giải thích

Trong Nội Quy này, các từ ngữ sau đây được sắp xếp theo thứ tự trong bảng chữ cái tiếng Việt được hiểu như sau:

1. **“Ban quản trị Khu nhà ở”**: là một đơn vị quản trị của Khu nhà ở được Hội nghị Cư dân bầu ra trên cơ sở bầu chọn công khai và dân chủ theo quy định tại Nội quy này bao gồm đại diện Cư dân, đại diện Chủ đầu tư và Doanh Nghiệp Quản Lý.
2. **“Chủ sở hữu Nhà ở”**: là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Nhà ở được ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất hoặc tên gọi khác theo quy định của pháp luật (**“Giấy Chứng Nhận”**) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; hoặc Bên mua trong Hợp Đồng mua bán Nhà ở, Bên nhận chuyển nhượng trong văn bản chuyển nhượng, Bên nhận trong hợp đồng tặng cho tài sản, Bên nhận thừa kế phù hợp với quy định của pháp luật về thừa kế và Hợp đồng mua bán nhà ở trong trường hợp nhà ở chưa được cấp Giấy Chứng Nhận; và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
3. **“Chủ đầu tư”** là Công ty cổ phần Tập đoàn dược phẩm Vimedimex.
4. **“Nhà ở”** là bất cứ nhà ở dưới dạng nhà phố, biệt thự liền kề nằm trong Khu nhà ở;
5. **“Cư dân”** bao gồm Chủ sở hữu, bên sử dụng, bên đi thuê, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê lại, bên đại diện, hoặc là người có hộ khẩu tạm trú, thường trú tại mỗi Nhà ở trong Khu nhà ở.
6. **“Doanh Nghiệp Quản Lý”**: là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực quản lý bất động sản do Chủ đầu tư lựa chọn có kỹ năng quản lý chuyên nghiệp đáp ứng các yêu cầu của Chủ đầu tư để bảo đảm Khu nhà ở được quản lý, vận hành và duy trì một cách hiệu quả.

7. “**Hợp đồng mua bán nhà ở**” là Hợp đồng mua bán nhà ở được ký giữa Chủ đầu tư và Chủ sở hữu nhà ở.
8. “**Hội nghị Khu nhà ở**”: là hội nghị của của các Cư dân trong Khu nhà ở.
9. “**Khu nhà ở**” là Khu nhà ở có địa chỉ tại phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội do Công ty cổ phần Tập đoàn dược phẩm Vimedimex đầu tư xây dựng.
10. “**Nội Quy**” là Nội quy quản lý và sử dụng Khu nhà ở bao gồm cả các phụ lục đính kèm và các sửa đổi bổ sung do Chủ đầu tư ban hành tùy từng thời điểm.
11. “**Khu vực chung và công trình tiện ích chung**” là phần diện tích và không gian trong khuôn viên Khu Nhà ở và ngoài Phần sở hữu riêng của Cư dân và các trang thiết bị công cộng thuộc sở hữu, sử dụng chung.
12. “**Phần sở hữu riêng của Cư dân**”: là phần diện tích bên trong nhà ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho Chủ sở hữu nhà ở.
13. “**Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư**”: là diện tích và khu vực trong Khu nhà ở thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ đầu tư, nhưng Chủ đầu tư không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Chủ đầu tư cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán.
14. “**Phần sở hữu chung**”: là phần diện tích còn lại của Khu nhà ở ngoài Phần sở hữu riêng của Cư dân và Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư, bao gồm hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan, vườn hoa công viên.

ĐIỀU 2. Mục đích và đối tượng áp dụng

- 2.1. Nội Quy này được lập ra trên cơ sở vì quyền lợi chung cho cả cộng đồng Cư dân sinh sống tại Khu nhà ở nhằm mục đích:
 - a. Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, đồng thời, đảm bảo an toàn cho các Cư dân trong Khu nhà ở;
 - b. Nâng cao điều kiện sống của các Cư dân trong Khu nhà ở;
 - c. Bảo đảm an ninh trật tự tại Khu nhà ở;
 - d. Bảo đảm vệ sinh môi trường, cảnh quan, mỹ quan, duy trì chất lượng của các kiến trúc công trình trong Khu nhà ở;

- e. Xây dựng Khu nhà ở văn minh, sạch đẹp, lịch sự, đoàn kết, phát huy các giá trị tinh thần, thuần phong mỹ tục tốt đẹp; và
 - f. Làm gia tăng giá trị bất động sản tại Khu nhà ở.
- 2.2. Nội Quy được áp dụng cho Chủ đầu tư, Chủ sở hữu nhà ở, Cư dân, mọi tổ chức, cá nhân khác có liên quan trong việc quản lý và sử dụng Khu nhà ở. Tùy thuộc vào nhu cầu và hoàn cảnh thực tế, Nội Quy này có thể được Chủ đầu tư sửa đổi, bổ sung cho phù hợp tùy từng thời điểm.

ĐIỀU 3. Thành lập Ban quản trị Khu nhà ở

- 3.1. Hội nghị Khu nhà ở lần đầu tiên sẽ được tổ chức sau khi Khu nhà ở được bàn giao để đưa vào sử dụng và có tối thiểu 50% số nhà ở đã được bàn giao hoặc Chủ đầu tư xét thấy cần thiết phải triệu tập Hội nghị Khu nhà ở, tùy thuộc vào điều kiện nào đến trước.
- 3.2. Hội nghị Khu nhà ở sẽ được Chủ đầu tư chủ trì và phối hợp với cơ quan chính quyền địa phương và các Cư dân tổ chức để bầu Ban quản trị Khu nhà ở.
- 3.3. Đại diện các Cư dân trong mỗi Nhà ở sẽ bỏ phiếu theo nguyên tắc đa số để bầu ra Ban quản trị Khu nhà ở với 03 (ba) thành viên (không kể đại diện được cử phía Chủ đầu tư) trong đó có một thành viên là trưởng ban. Nhiệm kỳ của Ban quản trị Khu nhà ở tối đa là 36 (ba sáu) tháng. Nếu trong nhiệm kỳ, một thành viên Ban quản trị Khu nhà ở không còn là Cư dân của Khu nhà ở hoặc vì lý do gì không thể tham gia Ban quản trị Khu nhà ở thì người này sẽ đương nhiên bị miễn nhiệm. Khi đó một Hội nghị Khu nhà ở bất thường sẽ được tổ chức để bầu một thành viên khác thay thế thành viên bị miễn nhiệm để tham gia Ban quản trị Khu nhà ở.
- 3.4. Ban quản trị Khu nhà ở họp 03 (ba) tháng một lần. Phiên họp bất thường của Ban quản trị Khu nhà ở được triệu tập nếu có sự đề nghị của trưởng Ban quản trị Khu nhà ở hoặc có trên 50% tổng số thành viên của Ban quản trị Khu nhà ở đề nghị. Các quyết định được thông qua trong phiên họp của Ban quản trị Khu nhà ở có hiệu lực nếu phiên họp có sự tham gia của trên 50% tổng số thành viên của Ban quản trị Khu nhà ở và quyết định được sự chấp thuận của trên 50% thành viên Ban quản trị Khu nhà ở tham dự.
- 3.5. Trong thời gian Ban quản trị Khu nhà ở chưa được thành lập, Chủ đầu tư hoặc bên được Chủ đầu tư chỉ định sẽ thực hiện các chức năng và có thẩm quyền của Ban quản trị Khu nhà ở như quy định trong Nội Quy này.

ĐIỀU 4. Nhiệm vụ của Ban quản trị Khu nhà ở

- 4.1. Chủ trì và báo cáo với Cư dân trong Khu nhà ở về công tác quản lý Khu nhà ở trong các cuộc Hội nghị Khu nhà ở.
- 4.2. Kiểm tra đôn đốc Cư dân thực hiện đúng các nội dung được quy định tại Nội Quy này, kiểm tra đôn đốc và tạo mọi điều kiện thuận lợi để các công ty cung cấp dịch vụ thực hiện đúng các thỏa thuận đã ký theo Hợp đồng cung cấp dịch vụ giữa công ty cung cấp dịch vụ và Ban quản trị Khu nhà ở.
- 4.3. Theo dõi, thực hiện, giám sát việc duy tu và bảo dưỡng hạ tầng cơ sở trong Khu nhà ở theo kế hoạch của Ban quản trị Khu nhà ở.
- 4.4. Đề xuất bổ sung, sửa đổi đối với Nội Quy này cho phù hợp với từng thời điểm tại Hội nghị Khu nhà ở để thông qua và thông báo các quy định mới trong Nội Quy cho Cư dân khi có sự thay đổi.
- 4.5. Thu thập, tiếp nhận, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của các Cư dân liên quan đến công tác quản lý, sử dụng và cung cấp dịch vụ trong Khu nhà ở để phối hợp với các tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết để nâng cao chất lượng quản lý Khu nhà ở.
- 4.6. Tổ chức hòa giải các tranh chấp giữa các Cư dân, tổ chức các cuộc họp để các Cư dân góp ý các cá nhân vi phạm các quy định của Nội Quy này đồng thời báo cáo cho cơ quan có thẩm quyền nếu hành vi đó vi phạm pháp luật.
- 4.7. Trực tiếp ký kết các Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý Khu nhà ở. Giám sát các hoạt động của công ty cung cấp dịch vụ theo nội dung các Hợp đồng đã ký kết và báo cáo kết quả và chất lượng cung cấp dịch vụ của công ty cung cấp dịch vụ tới các Cư dân.
- 4.8. Quản lý và sử dụng Quỹ bảo trì từ Chủ đầu tư chuyển giao và phí quản lý thu từ Cư dân cho phù hợp với Nội Quy này và theo kế hoạch duy tu bảo dưỡng được Hội nghị Khu nhà ở chấp thuận.
- 4.9. Phối hợp với cơ quan chính quyền địa phương lập phương án giữ gìn an ninh trật tự, xã hội trong Khu nhà ở hoặc ký hợp đồng với đơn vị có chức năng cung cấp dịch vụ bảo vệ để thực hiện công tác bảo vệ cho Khu nhà ở theo sự chấp thuận của Hội nghị Khu nhà ở.

- 4.10. Phối hợp với cơ quan chính quyền địa phương và Chủ đầu tư để xây dựng nếp sống văn minh, trật tự an toàn xã hội trong Khu nhà ở.
- 4.11. Lấy ý kiến Cư dân định kỳ sáu (06) tháng một lần làm cơ sở đánh giá chất lượng dịch vụ của công ty cung cấp dịch vụ quản lý.
- 4.12. Thực hiện các công việc khác liên quan đến tổ chức xã hội do Tổ dân phố giao phó.
- 4.13. Tiếp nhận hướng dẫn sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật từ Chủ đầu tư và hướng dẫn cho Cư dân trong Khu nhà ở.
- 4.14. Trực tiếp thu hoặc ủy quyền cho Doanh nghiệp quản lý thu phí quản lý vận hành Khu nhà ở theo dõi thực hiện và báo cáo tình hình thu chi cho Hội nghị Cư dân theo quy định tại Nội Quy này.
- 4.15. Thực hiện các công việc khác do Hội nghị Khu nhà ở giao.

ĐIỀU 5. Quyền và nghĩa vụ của Ban quản trị Khu nhà ở

- 5.1. Biểu dương các cá nhân chấp hành nội quy và xử lý các nội quy trong quyền hạn được Hội nghị Khu nhà ở giao.
- 5.2. Đề xuất với Chủ đầu tư, cơ quan nhà nước có thẩm quyền mức khen thưởng, xử phạt phù hợp với quy định hiện hành. Đề xuất mức phí quản lý Khu Nhà ở hàng tháng với Chủ đầu tư và Hội nghị Khu nhà ở.
- 5.3. Trong quá trình Ban quản trị Khu nhà ở thực hiện chức năng của mình theo Nội Quy này, đối với các vấn đề phát sinh mới không có trong quy định trong Nội Quy này, Ban quản trị Khu nhà ở có thể tự giải quyết phù hợp với tinh thần của Nội Quy và phải báo cáo Chủ đầu tư và Hội nghị Khu nhà ở được biết sau khi đã giải quyết xong các vấn đề phát sinh. Đồng thời tổ chức Hội nghị Khu nhà ở để đề nghị chỉnh sửa, bổ sung những vấn đề phát sinh.
- 5.4. Đề xuất các vấn đề liên quan đến quản lý Khu nhà ở để Hội nghị Khu nhà ở xem xét và quyết định.
- 5.5. Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn, bổ sung thành viên Ban quản trị Khu Nhà ở trái với quy định của Nội Quy này.

ĐIỀU 6. Hội nghị Khu nhà ở

- 6.1. Hội nghị Khu nhà ở được tổ chức mỗi năm một lần phải có (i) sự tham gia của ít nhất 50% đại diện Cư dân trong Khu Nhà ở; và (ii) đại diện Chủ đầu tư. Trong trường hợp cần thiết theo (i) đề nghị của Chủ đầu tư; hoặc (ii) trên 50% đại diện Cư dân; hoặc (iii) theo đề nghị của Ban quản trị Khu nhà ở cùng với 30% đại diện Cư dân trong Khu nhà ở thì Ban quản trị Khu nhà ở có thể triệu tập Hội nghị Khu nhà ở bất thường.
- 6.2. Hội nghị Khu nhà ở được tổ chức nhằm:
- a. Đề cử, bầu Khu nhà ở, bổ sung, thay đổi hoặc bãi miễn thành viên Ban quản trị Khu nhà ở.
 - b. Thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi quy chế hoạt động của Ban quản trị Khu nhà ở và thông qua mức phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban quản trị Khu nhà ở
 - c. Thông qua các quy định bổ sung, sửa đổi Nội Quy này liên quan đến việc quản lý Khu nhà ở.
 - d. Kiểm điểm, đánh giá kết quả thực hiện Nội Quy này.
 - e. Thông qua việc lựa chọn Doanh Nghiệp Quản Lý và các công ty cung cấp dịch vụ cho Khu nhà ở.
 - f. Xem xét báo cáo thu chi tài chính hàng năm của Ban quản trị Khu nhà ở.
 - g. Quyết định các vấn đề cần thiết khác có liên quan.
- 6.3. Các quyết nghị của Hội nghị Khu nhà ở có hiệu lực thi hành khi được quá bán Cư dân dự họp thông qua, trong đó phải có sự đồng ý của đại diện Chủ đầu tư tham dự.
- 6.4. Quyết định của Cư dân về các vấn đề nêu tại Khoản 6.2 cũng có thể được thông qua mà không cần phải tổ chức Hội nghị Khu nhà ở nếu được trên 50% đại diện Cư dân trong Khu nhà ở chấp thuận bằng văn bản. Ban quản trị Khu nhà ở có trách nhiệm lấy ý kiến bằng văn bản của Cư dân trong trường hợp này.
- 6.5. Mọi cuộc họp Cư dân sẽ được ghi vào sổ biên bản do Ban quản trị Khu nhà ở quản lý và phải được thông qua trước khi kết thúc cuộc họp. Chủ tọa và thư ký của cuộc họp chịu trách nhiệm về nội dung biên bản họp trước pháp luật và toàn bộ Cư dân.

6.6. Các Cư dân có thể ủy quyền cho người thuê, người đại diện, người sử dụng Căn hộ của các Cư dân để đại diện cho mình tham gia họp và biểu quyết phù hợp với Nội Quy này. Người đại diện của Cư dân có quyền và nghĩa vụ như Cư dân theo quy định trong Nội Quy này. Trường hợp Cư dân nhận được thư mời dự Hội nghị Cư dân mà không tham dự và không thực hiện ủy quyền thì xem như Cư dân đó đã thông qua nội dung đã được Cư dân thống nhất tại Hội nghị Khu nhà ở.

ĐIỀU 7. Doanh Nghiệp Quản Lý

7.1. Ban quản trị Khu nhà ở sẽ ký hợp đồng dịch vụ với công ty cung cấp dịch vụ nhằm thực hiện công việc, dịch vụ chuyên môn liên quan đến quản lý Khu nhà ở theo sự chấp thuận của Hội nghị Khu nhà ở.

7.2. Trong thời gian đầu, Chủ đầu tư sẽ là doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý sau đó việc chỉ định Doanh Nghiệp Quản Lý tùy thuộc theo quyết định của Hội nghị Khu nhà ở và Chủ đầu tư.

7.3. Doanh Nghiệp Quản Lý phối hợp với Ban quản trị Khu nhà ở trong việc xem xét, quyết định ngừng cung cấp các hoạt động dịch vụ đối với các Cư dân không đóng góp các khoản thu theo quy định hoặc cố ý vi phạm các quy định của Nội Quy, kết hợp với Ban quản trị Khu nhà ở và Chủ đầu tư để giải quyết những vấn đề phát sinh trong công tác quản lý Khu nhà ở.

ĐIỀU 8. Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý Khu nhà ở

Ban quản trị Khu nhà ở ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý với Doanh Nghiệp Quản Lý, nhằm:

8.1. Thực hiện công tác quản lý:

- a. Quản lý việc sử dụng, duy tu, bảo dưỡng các tiện ích công cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong Khu nhà ở.
- b. Quản lý, bảo quản các hệ thống công trình công cộng tiện ích trong Khu nhà ở.
- c. Kiểm tra, đôn đốc các Cư dân trong khu phố có liên quan đến việc thực hiện Nội Quy này.
- d. Các nội dung khác có liên quan.

8.2. Cung cấp các dịch vụ:

- a. Duy trì an ninh trật tự trong Khu nhà ở (trực tại gác chót, hướng dẫn thông tin cho khách, khi phát hiện trộm cắp thì phối hợp với cơ quan chức năng để xử lý...)
- b. Quét dọn vệ sinh công cộng, thu gom rác thải, tập kết và vận chuyển khỏi Khu nhà ở
- c. Vận hành hệ thống trang thiết bị kỹ thuật trong Khu nhà ở như chiếu sáng công cộng, hệ thống camera giám sát, hệ thống phòng cháy chữa cháy, v.v ...
- d. Hướng dẫn Cư dân trong Khu nhà ở thực hiện việc phòng cháy chữa cháy.
- e. Chăm sóc vườn hoa, thảm cỏ, công viên trong Khu nhà ở.
- f. Dịch vụ khác tùy theo yêu cầu của Cư dân được thông qua tại Hội nghị Khu nhà ở.

ĐIỀU 9. Các khoản phí dịch vụ

9.1. Cư dân phải đóng cho Ban quản trị Khu nhà ở một khoản phí hàng tháng nhằm mục đích chi trả cho các công tác điều hành, quản lý và các chi phí hoạt động hàng tháng bao gồm các khoản:

- a. Chi phí điện, nước phục vụ cho các khu vực công cộng;
- b. Chi phí công tác thu gom rác, vệ sinh công cộng;
- c. Chi phí chăm sóc vườn hoa, thảm cỏ, cây xanh cảnh quan khu vực;
- d. Chi phí công tác bảo vệ;
- e. Chi phí vận hành trang thiết bị chung (chiếu sáng, camera giám sát, các thiết bị Phòng cháy chữa cháy, v.v...);
- f. Chi phí công tác bảo dưỡng, sửa chữa chung.
- g. Các chi phí khác (nếu có)

9.2. Phí quản lý:

- a. **Phí quản lý** được xác định tại thời điểm bàn giao Nhà ở và được tính toán trên cơ sở phù hợp với thực tế, tuân thủ quy định của pháp luật, được thu một lần cho năm đầu tiên trước khi Bên Bán bàn giao Nhà ở cho Bên Mua
- b. Phí quản lý có thể thay đổi từng năm trên cơ sở xem xét các yếu tố về biến động giá cả của thị trường và sự thay đổi của các quy định pháp luật có liên quan. Việc thay đổi phí

dịch vụ sẽ được Ban quản trị Khu nhà ở và Chủ đầu tư đề xuất và quyết định và được xem xét thông qua trong Hội nghị Khu nhà ở;

- c. Phí quản lý sẽ được đóng hàng tháng, hàng quý hoặc hàng năm.

ĐIỀU 10. Quyền và nghĩa vụ của Chủ đầu tư

10.1. Quyền của Chủ đầu tư

- a. Tự mình thực hiện trong giai đoạn đầu hoặc đề xuất lựa chọn Doanh Nghiệp Quản Lý có đủ năng lực để cung cấp dịch vụ quản lý cho Khu nhà ở trên cơ sở phù hợp với các quy định của Nội Quy này.
- b. Thực hiện hoạt động kinh doanh đối với Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư.
- c. Quyết định sửa đổi, bổ sung Nội Quy này trên cơ sở tuân thủ quy định của pháp luật
- d. Quyền khác theo quy định tại Nội Quy này, Hợp đồng mua bán Nhà ở và quy định pháp luật.

10.2. Nghĩa vụ của Chủ đầu tư

- a. Cung cấp dịch vụ quản lý cho Khu nhà ở trong giai đoạn đầu một cách tốt nhất trong khả năng chuyên môn của mình.
- b. Đảm bảo duy trì Phần vực chung và công trình tiện ích chung của Khu nhà ở luôn ở trong tình trạng hoạt động tốt.
- c. Thực hiện nghĩa vụ Bảo hành cho Nhà ở theo quy định của Nội Quy này, Hợp đồng mua bán Nhà ở và pháp luật.
- d. Nghĩa vụ khác theo quy định của Nội Quy này, Hợp đồng mua bán Nhà ở và pháp luật.

ĐIỀU 11. Quyền và nghĩa vụ của Cư dân

11.1. Quyền của Cư dân

- a. Thông qua việc chấp hành các quy định trong Nội Quy này, Cư dân sẽ được hưởng lợi trực tiếp từ một môi trường sống lành mạnh, văn minh, thân thiện.
- b. Có quyền tham gia vào công việc chung của Khu nhà ở thông qua Hội nghị Khu nhà ở.

- c. Có quyền đề cử và tự ứng cử vào Ban quản trị Khu nhà ở.
- d. Có quyền tham gia Hội nghị Khu nhà ở để biểu quyết bãi miễn thành viên Ban quản trị Khu nhà ở vi phạm nghiêm trọng các quy định của Nội Quy này.
- e. Cư dân được cung cấp dịch vụ bảo hành Nhà ở theo đúng quy định của Hợp đồng mua bán Nhà ở giữa Chủ sở hữu Nhà ở và Chủ đầu tư.
- f. Cư dân được hỗ trợ giải đáp những thắc mắc về những thủ tục hành chính thông thường thông qua tổ hướng dẫn các thủ tục hành chính tại trung tâm phục vụ khách hàng của Chủ đầu tư.

11.2. Nghĩa vụ của Cư dân

- a. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định tại Nội Quy này đồng thời hỗ trợ, thông báo cho Ban quản trị Khu nhà ở các hành vi vi phạm các quy định của Nội quy để có biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời.
- b. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm của Chủ đầu tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý thực hiện việc duy tu, bảo dưỡng và sửa chữa đối với Khu vực chung và công trình tiện ích chung và thực hiện sửa chữa Phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu kịp thời và phù hợp theo các quy định trong Nội Quy này, Hợp đồng mua bán Nhà ở nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ và mỹ quan chung của Khu nhà ở.
- c. Đóng Phí dịch vụ đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Nội Quy này.
- d. Phải tuân thủ các nội quy hướng dẫn tại Khu vực chung và công trình tiện ích chung và Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư ban hành.
- e. Phải thực hiện đầy đủ chế độ đăng ký hộ khẩu hoặc tạm trú với cơ quan công an theo quy định của pháp luật khi Cư dân chuyển đến sinh sống tại Khu nhà ở, khi chuyển đi nơi khác thì phải khai báo tạm vắng theo quy định của pháp luật.
- f. Cư dân tự bảo quản tài sản của mình trong Nhà ở, tài sản bên ngoài gắn liền Nhà ở. Khi đi vắng dài ngày mà không có người trông nhà, Cư dân phải báo cho Ban quản trị Khu Nhà ở hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý hoặc chủ Nhà ở bên cạnh biết để phối hợp bảo vệ.

- g. Tham dự mọi cuộc họp do Ban quản trị Khu nhà ở tổ chức để nhanh chóng nắm bắt được các thông tin cần thiết hoặc các vấn đề mới liên quan đến Khu nhà ở, Khu vực chung và công trình tiện ích chung và Nội Quy này. Ban quản trị Khu nhà ở sẽ gửi thông báo trước ngày dự kiến họp ít nhất mười lăm (15) ngày cho Chủ sở hữu Nhà ở bằng thư trao tay hoặc chuyển phát nhanh hoặc email tới địa chỉ mà Chủ sở hữu Nhà ở đã đăng ký tại hồ sơ quản lý của Ban quản trị Khu nhà ở. Chủ sở hữu Nhà ở có thể ủy quyền cho người khác đại diện cho mình tham gia họp với điều kiện phải thông báo bằng văn bản hợp lệ cho Ban quản trị Khu nhà ở. Người đại diện của Chủ sở hữu Nhà ở này có quyền và nghĩa vụ như Chủ sở hữu Nhà ở theo bản Nội Quy này.
- h. 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.
- i. 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 nhà ở.
- j. Trong thời gian sử dụng Nhà ở, 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 nhà ở tại mọi thời điểm và bằng chi phí của Cư dân.
- k. Không được xả rác thải, nước thải, chất độc hại...trong không gian Khu vực chung và công trình tiện ích chung thuộc khuôn viên 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 theo mức do Chủ đầu tư quy định vào từng thời điểm.
- l. Nghiêm chỉnh tuân thủ và chấp hành mọi nghĩa vụ khác của Cư dân theo Nội Quy này và trong trường hợp vi phạm, bồi thường các tổn thất và thiệt hại của Chủ đầu tư và/hoặc những người cư ngụ tại các nhà khác trong Khu nhà ở theo quy định của Nội Quy và pháp luật có liên quan.
- m. Tự chịu trách nhiệm cho việc mua và duy trì các loại bảo hiểm cần thiết về rủi ro, thiệt hại cho Nhà ở và các loại bảo hiểm cần thiết khác.

- n. Thực hiện và tuân thủ đúng các quy định về an toàn lao động, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ của Chủ đầu tư
- o. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 12. Quyền và nghĩa vụ của các Công ty cung cấp dịch vụ

- 12.1. Thực hiện cung cấp dịch vụ quản lý Khu nhà ở theo hợp đồng đã ký, đảm bảo an toàn, tiêu chuẩn, quy định của pháp luật.
- 12.2. Định kỳ kiểm tra hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các trang thiết bị sử dụng chung để thực hiện việc quản lý và vận hành.
- 12.3. Thực hiện ngay việc ngăn ngừa các nguy cơ thiệt hại cho Cư dân và sửa chữa bất kỳ hệ thống, trang thiết bị sử dụng chung trong Khu nhà ở để đảm bảo vận hành và hoạt động bình thường.
- 12.4. Phối hợp với Ban quản trị Khu nhà ở đề nghị các cơ quan cấp điện, nước, viễn thông để đảm bảo cung cấp điện, nước, viễn thông ổn định cho Cư dân hoặc ngừng cung cấp nếu Cư dân vi phạm nghĩa vụ của mình quy định trong Nội Quy này.
- 12.5. Phối hợp với Ban quản trị Khu nhà ở, Tổ dân phố và chính quyền địa phương trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề khác liên quan đến Khu nhà ở.
- 12.6. Các nhiệm vụ khác theo yêu cầu của Ban quản trị Khu nhà ở, Chủ đầu tư và Cư dân

ĐIỀU 13. Các hạn chế đối với Cư dân trong Khu nhà ở

- 13.1. 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 nhà ở phải tuân thủ các điều kiện và hạn chế sau đây liên quan đến Khu Nhà ở và Khu vực chung và Công trình tiện ích chung:
 - a. 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 nhà ở.
 - b. 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.

- c. Cư dân không được xả rác thải, nước thải, chất độc hại hoặc chất bất kỳ đồ đạc nào trước cửa ra vào của Khu Nhà ở, đường đi, lề đường hay tại Khu vực chung và công trình tiện ích chung.
- d. Chủ sở hữu Nhà ở nếu có nhu cầu chuyển nhượng lại Nhà ở có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho Chủ đầu tư và đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định tại Hợp đồng mua bán Nhà ở và theo quy định của pháp luật.
- e. Cư dân không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức hay môi giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào khác mà luật pháp Việt Nam nghiêm cấm tại bất kỳ khu vực nào trong Khu nhà ở.
- f. Cư dân không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức những buổi tụ tập, hội thảo, giải trí v.v... dưới bất kỳ hình thức nào trong Nhà ở gây mất trật tự ảnh hưởng đến 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 Khu Nhà ở làm ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của 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 đúng nơi quy định theo hướng dẫn của Ban quản trị Khu nhà ở / Công ty cung cấp dịch vụ.
- i. Cư dân không được cản trở lối ra vào các khu nhà khác, đường bộ hành, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác.
- k. Khi lái xe trong khuôn viên Khu nhà ở, Cư dân phải giảm tốc độ và tuân thủ tất cả bảng hướng dẫn giao thông. Các phương tiện giao thông của Cư dân chỉ được đỗ ở những nơi cho phép.
- k. Cư dân không được phơi phóng trên ban công, bên ngoài cửa sổ hay cửa ra vào hoặc cầu thang, nơi công cộng khác mà không được quy định cụ thể là chỗ được dùng cho mục đích này.

- l. Không được nuôi gia súc, gia cầm, vật cảnh làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan, vệ sinh chung.
 - m. Liên quan đến việc sử dụng điện và nước, Cư dân chỉ sử dụng hệ thống điện, hệ thống nước được lắp đặt tại Khu nhà ở sẽ có đồng hồ điện và nước riêng và Cư dân sẽ được tính tiền điện, nước theo lượng tiêu thụ thực tế của mình.
 - n. Cư dân không được gắn, lắp đặt hoặc cho phép quảng cáo, bảng thông cáo, biển 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.
 - o. Cư dân không thực hiện những hành động làm tổn hại đến cảnh quan trong phạm vi Khu Nhà ở. Cư dân đồng ý bồi hoàn cho Chủ đầu tư mọi chi phí liên quan đến việc khôi phục cảnh quan Khu nhà ở nếu có thiệt hại xảy ra.
 - p. Cư dân không được chứa hoặc cho phép chứa bên trong hoặc bên ngoài Căn hộ các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại hoặc dễ gây cháy nổ (trừ một số nhiên liệu như khí đốt, xăng dầu với số lượng phục vụ cho mục đích tiêu dùng, nhưng phải tuân thủ các quy định về phòng chống cháy nổ).
 - q. Cư dân phải tuân thủ các nội quy hướng dẫn tại các nơi giải trí tiện ích.
 - r. Hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với hành vi gây thiệt hại cho các Cư dân khác
 - s. Các hạn chế khác (nếu có) theo quy định của Chủ đầu tư tùy vào từng thời điểm.
- 13.2. Các điều kiện và hạn chế này sẽ tiếp tục có hiệu lực và ràng buộc đối với tổ chức, cá nhân khác khi thuê hoặc nhận chuyển nhượng quyền sở hữu Nhà ở từ Chủ sở hữu Nhà ở.

ĐIỀU 14. Các hạn chế về sửa chữa, cải tạo Nhà ở trong Khu nhà ở

- 14.1. Cư dân không được tự ý thay đổi thiết kế, màu sơn cũng như sửa đổi ngoại thất của Nhà ở khác với tình trạng ban đầu. Mọi sửa chữa, thay đổi ngoại thất Nhà ở phải đảm bảo tính đồng bộ và phù hợp với quy hoạch kiến trúc, cảnh quan chung của Khu nhà ở đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Mọi sửa chữa ngoại thất Nhà ở Cư dân phải gửi thông báo bằng văn bản trong vòng 10 (mười) trước ngày dự kiến thực hiện việc sửa chữa và phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Chủ đầu tư. Nếu Cư dân cố tình tự mình thực hiện việc sửa chữa, cải tạo ngoại thất Nhà ở và làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Chủ đầu tư

hoặc bên khác thì phải khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường toàn bộ các thiệt hại gây ra cho các bên có liên quan (nếu có).

- 14.2. Cư dân không được xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào, dưới bất kỳ hình thức nào 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.

ĐIỀU 15. Tu bổ và bảo trì Nhà ở

- 15.1. Cư dân có thể tiến hành bảo trì, sửa chữa, trang trí, thay thế hoặc thực hiện công việc khác liên quan đến Nhà ở miễn là việc tu bổ, sửa chữa đó không ảnh hưởng đến an toàn, cảnh quan chung và cảnh quan kiến trúc của Khu nhà ở.

- 15.2. Việc tu bổ Nhà ở phải tuân thủ các quy định sau:

- a. Giữ nguyên hiện trạng mặt ngoài Nhà ở như lúc nhận bàn giao.
- b. Không được thực hiện các hoạt động thi công ngầm bao gồm nhưng không giới hạn việc đào giếng hoặc lắp đặt đường ống hoặc cáp trên bất kỳ phần nào của đường ranh giới của Nhà ở hoặc phần diện tích khác tại Khu nhà ở.
- c. Tuân thủ các quy định xây dựng do Chủ đầu tư, Ban quản trị Khu nhà ở trong quá trình tu bổ.

ĐIỀU 16. Hư hỏng và lắp đặt thêm

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

- a. Cư dân phải được sự chấp thuận của Ban quản trị Khu nhà ở nếu Cư dân muốn tự thuê các công ty khác để sửa chữa những hư hỏng này. Khi đó trong quá trình sửa chữa Ban quản trị Khu nhà ở có quyền theo dõi hoặc giám sát nhằm đảm bảo an toàn chung cho Khu nhà ở.
- b. Cư dân phải đảm bảo trong quá trình sửa chữa không được làm ảnh hưởng, gây phiền hà hay rủi ro cho các Cư dân, Nhà ở khác và bất cứ phần diện tích, cơ sở hạ tầng nào

trong Khu nhà ở. Nếu gây thiệt hại, Cư dân đó phải có nghĩa vụ bằng chi phí của riêng mình nhanh chóng khắc phục nguyên trạng và bồi thường bất cứ thiệt hại nào cho Cư dân hoặc bất cứ bên nào bị ảnh hưởng.

- 16.2. Nếu có những hư hỏng đối với Nhà ở do ảnh hưởng của Sự kiện bất khả kháng thì Cư dân sẽ thỏa thuận với Ban quản trị Khu nhà ở để đưa ra cách thức sửa chữa những hư hỏng đó sao cho phù hợp với điều kiện thực tế tại thời điểm nhưng trên cơ sở không ảnh hưởng tới Cư dân, Nhà ở khác hoặc bất cứ phần diện tích nào trong Khu nhà ở.
- 16.3. Cư dân không được thực hiện bất kỳ công việc hay hành vi nào làm thay đổi, biến dạng kết cấu hoặc thiết kế chung của Nhà ở hoặc thay đổi công năng của Nhà ở cho mục đích khác mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Ban quản trị Khu nhà ở và Chủ đầu tư.
- 16.4. Nếu có những sửa chữa, thay đổi nhỏ, Cư dân phải được sự chấp thuận từ Ban quản trị Khu nhà ở và chỉ thực hiện việc sửa chữa, thay đổi trong thiết kế, yêu cầu kỹ thuật, chất lượng và yêu cầu kỹ thuật khác khi được Ban quản trị Khu nhà ở cho phép. Cư dân phải hoàn toàn chịu trách nhiệm bồi thường hoặc sửa chữa nếu có bất kỳ thiệt hại nào phát sinh hoặc có liên quan đến việc sửa chữa này của Cư dân.

ĐIỀU 17. Bảo hành

17.1. Bằng chi phí của mình, Chủ đầu tư sẽ tự mình hoặc thuê các công ty chuyên nghiệp để thực hiện việc bảo hành cho các Nhà ở trong thời gian quy định tại Hợp đồng mua bán Nhà ở.

17.2. Nội dung bảo hành:

- a. Bảo hành những hư hỏng thuộc kết cấu chính của Nhà ở (dầm, cột, sàn, trần, mái, tường, cầu thang).
- b. Bảo hành các thiết bị gắn với Nhà ở như hệ thống cửa chính, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải.
- c. Khắc phục các trường hợp nghiêng, sụt, lún Nhà ở.
- d. Bảo hành các thiết bị khác gắn với Nhà ở theo thời hạn của nhà sản xuất thiết bị đó theo danh mục vật liệu hoàn thiện được đính kèm trong Hợp đồng mua bán Nhà ở

- 17.3. Chủ đầu tư sẽ không chịu trách nhiệm bảo hành Nhà ở khi xảy ra một trong các trường hợp sau:
- Do bị hao mòn hoặc khấu hao thông thường.
 - Nhà ở bị hư hỏng do bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng hoặc do lỗi của Cư dân hoặc bất kỳ bên thứ ba nào.
- 17.4. Khi xảy ra bất kỳ hư hỏng nào nằm trong nghĩa vụ bảo hành của Chủ đầu tư:
- Cư dân phải ngay lập tức thông báo cho Ban quản trị Khu nhà ở và thực hiện mọi nỗ lực hợp lý cần thiết để hạn chế tối đa những thiệt hại hư hỏng xảy ra.
 - Tùy theo từng trường hợp, Chủ đầu tư sẽ tự quyết định việc sửa chữa những hư hỏng hoặc thay thế bằng các vật liệu cùng loại có giá trị tương đương.
 - Cư dân phải tạo điều kiện thuận lợi cho Chủ đầu tư, Ban quản trị Khu nhà ở và các công ty cho Chủ đầu tư thuê được quyền vào Nhà ở và đưa các máy móc, thiết bị cần thiết để đảm bảo việc bảo hành Nhà ở được thực hiện tốt nhất. Khi tiến hành việc bảo hành, Chủ đầu tư, Ban quản trị Khu nhà ở hay các công ty đó sẽ đảm bảo hạn chế tối đa sự bất tiện và không gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Cư dân hoặc Nhà ở đó.

ĐIỀU 18. Phòng cháy chữa cháy

- 18.1. Cư dân phải tuân thủ đầy đủ các nguyên tắc về phòng cháy chữa cháy.
- 18.2. Cư dân chỉ được hút thuốc tại những nơi quy định.
- 18.3. Nếu phát hiện có khói hay mùi khét có thể gây cháy thì Cư dân phải ngay lập tức báo cho những người gần đó biết hoặc liên hệ với số khẩn cấp của Cảnh sát phòng cháy chữa cháy hoặc cán bộ giám sát an ninh để được giúp đỡ.
- 18.4. Cư dân phải nỗ lực chữa cháy, hạn chế đám cháy lan nhanh nếu có cháy xảy ra
- 18.5. Phối hợp với Cảnh sát phòng cháy chữa cháy thực hiện khẩn trương, nghiêm túc nhiệm vụ chữa cháy.
- 18.6. Phối hợp với các cơ quan chức năng trong việc đưa Cư dân bị ảnh hưởng sức khỏe đến cơ quan y tế gần nhất.
- 18.7. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 19. Giải quyết tranh chấp

- 19.1. 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.
- 19.2. Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng giữa các Cư dân trong Khu nhà ở được giải quyết trên cơ sở hòa giải và tuân thủ Nội Quy này (Cư dân tự hòa giải hoặc Ban quản trị Khu nhà ở tổ chức hòa giải). Nếu không hòa giải được thì sẽ chuyển cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương hoặc Tòa án có thẩm quyền giải quyết.

ĐIỀU 20. Xử lý vi phạm

Nếu Cư dân vi phạm một trong các quy định trong Nội Quy này thì Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị Khu nhà ở hay Công ty quản lý, trong vòng 05 (năm) ngày 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:

- 20.1. Ngừng 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.
- 20.2. 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 sẽ khắc phục hậu quả của các vi phạm đó và toàn bộ chi phí phát sinh sẽ do Cư dân vi phạm gánh chịu và hoàn trả lại Chủ đầu tư trong vòng mười (10) mười ngày kể từ ngày Chủ đầu tư thông báo tới Cư dân về việc thanh toán.
- 20.3. Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết; và thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định pháp luật.
- 20.4. Giới hạn trách nhiệm
- a. Trong trường hợp không phải do lỗi của Chủ đầu tư, Doanh Nghiệp Quản Lý, nhân viên, đại diện của nhà thầu của Chủ đầu tư, Doanh Nghiệp Quản Lý gây ra hoặc góp phần gây ra thương tích cá nhân hoặc thiệt hại về tài sản cho bất kỳ người nào có thể là Cư dân hoặc khách mời của Cư dân trong Khu nhà ở (“**Thương Tổn**”) và Thương Tổn đó dẫn đến việc khiếu nại hoặc khởi kiện Chủ đầu tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý, nhân viên, người quản lý, giám đốc của Chủ đầu tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý, thì:

- (i) Người bị ảnh hưởng bởi Thương Tồn có trách nhiệm bảo đảm và giữ cho Chủ đầu tư hoặc Doanh Nghiệp Quản lý, nhân viên, người quản lý, giám đốc của Chủ đầu tư hoặc Doanh Nghiệp Quản lý đang bị khiếu nại hoặc khiếu kiện như trên không bị ảnh hưởng hoặc thiệt hại; và
 - (ii) Người bị ảnh hưởng bởi Thương Tồn có trách nhiệm bồi thường toàn bộ chi phí, phí tổn phát sinh từ sự việc nói trên mà Chủ đầu tư hoặc Doanh Nghiệp Quản lý, nhân viên, người quản lý, giám đốc của Chủ đầu tư hoặc Doanh Nghiệp Quản lý là đối tượng bị khiếu kiện.
- b. Chủ đầu tư hoặc Doanh Nghiệp Quản lý, nhân viên, người quản lý, giám đốc của Chủ đầu tư hoặc Doanh Nghiệp Quản lý đều không chịu trách nhiệm đối với Cư dân hoặc khách mời của Cư dân về bất kỳ Thương Tồn nào phải gánh chịu vì bất kỳ nguyên nhân nào xảy ra trong Nhà ở hoặc tại bất kỳ nơi nào trong Khu Nhà ở, ngoại trừ những Thương Tồn do lỗi của Chủ đầu tư hoặc Doanh Nghiệp Quản lý, nhân viên, người quản lý, giám đốc của Chủ đầu tư hoặc Doanh Nghiệp Quản lý.

ĐIỀU 21. Điều khoản thi hành

- 21.1. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh, Chủ đầu tư và Cư dân cam kết cùng thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Nội Quy này.
- 21.2. Cư dân cam kết, khi chuyển nhượng Nhà ở cho một bên thứ ba khác, Cư dân đó có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Nội Quy này. Người 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) 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 (sau đây gọi là “**Thỏa Thuận**”). 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 và Thỏa Thuận. Trường hợp Cư dân vi phạm nội dung nêu tại Thỏa Thuận, Các Bên

đồng ý rằng Chủ đầu tư hoặc Đơn vị quản lý Khu Nhà ở 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.

- 21.3. Các Cư dân đồng ý ủy quyền 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 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 sửa đổi, bổ sung đối với Nội Quy trong vòng ba mươi (30) ngày trước khi chính thức áp dụng. Việc thay đổi, bổ sung Nội Quy này sẽ đương nhiên có giá trị áp dụng nếu sau ba mươi (30) ngày kể từ ngày thông báo, không có ít nhất 50% (năm mươi phần trăm) Chủ sở hữu Nhà ở hiện đang sinh sống tại Khu nhà ở có văn bản phản đối.
- 21.4. Những vấn đề khác về quản lý Khu nhà ở mà chưa được đề cập trong bản Nội Quy này sẽ thực hiện theo quy định của Hợp đồng mua bán Nhà ở và quy định pháp luật có liên quan.
- 21.5. Nội Quy này là một phần không tách rời của Hợp đồng mua bán Nhà ở. Việc Chủ sở hữu Nhà ở ký tên vào Hợp đồng mua bán Nhà ở sẽ mặc định hiểu là Chủ sở hữu Nhà ở đồng ý với tất cả các điều khoản và điều kiện của Nội Quy này và chịu sự ràng buộc của nó mà không cần phải ký tên xác nhận vào Nội Quy này.