



Sóc Trăng, ngày tháng năm 20....

PHỤ LỤC 03

NỘI QUY QUẢN LÝ KHU ĐÔ THỊ 5A

Điều 1. Mục đích của việc ban hành Nội quy

Nội Quy Quản lý Khu đô thị 5A được xây dựng nhằm các mục đích như sau:

- Tăng cường việc bảo vệ các lợi ích và sự an toàn cho Cư dân sinh sống.
- Nâng cao chất lượng cuộc sống của Cư dân.
- Duy trì và đảm bảo an ninh, vệ sinh môi trường, cảnh quan, mỹ quan và nếp sống văn minh của Khu đô thị 5A.

Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý Khu đô thị 5A thuộc Dự án Phát triển Đô thị và Tái định cư Khu 5A, đường Mạc Đĩnh Chi, phường 4, Tp. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng và được áp dụng bắt buộc đối với tất cả các chủ sử dụng đất, chủ sở hữu Căn nhà, người sử dụng căn nhà, Chủ đầu tư, doanh nghiệp quản lý, các tổ chức/cá nhân khác liên quan đến quản lý sử dụng căn nhà/đất ở tại Khu đô thị 5A.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nội Quy này các thuật ngữ và từ ngữ trong ngoặc kép được giải thích như sau:

3.1. “Cư dân” bao gồm các chủ sở hữu và người được sử dụng Căn nhà một cách hợp pháp, bao gồm nhưng không hạn chế: Bên đi thuê, bên thuê lại, bên nhận chuyển nhượng, người có hộ khẩu thường trú, tạm trú cùng với chủ nhà của mỗi căn nhà;

3.2. “Ban quản lý dự án” là đơn vị do chủ đầu tư thành lập để thực hiện việc quản lý, sử dụng, duy tu, bảo dưỡng các công trình thuộc Khu tiện ích công cộng;

3.3. “Khu tiện ích công cộng” là những công trình hạ tầng kỹ thuật của Dự án (bao gồm công trình sau khi hoàn thành được chuyển giao cho các cơ quan chuyên trách theo quy định), các dịch vụ đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, Nhà ở, tiêu dùng, giải trí, thư giãn,....
Của Cư dân trong Khu đô thị 5A gồm:

- Hệ thống cây xanh (cây xanh, vườn hoa, bồn hoa, sân chơi ngoài trời,...)
- Hệ thống cấp nước sinh hoạt, hệ thống thoát nước bao gồm (hệ thống xử lý nước thải, bể nước, máy bơm nước);
- Hệ thống Tuynel kỹ thuật (hạ tầng ngầm đường ống điện sinh hoạt, internet, điện thoại, truyền hình cáp);
- Hệ thống giao thông đô thị;
- Hệ thống phòng cháy chữa cháy;
- Hệ thống quản lý chất thải rắn (thu gom rác thải, vệ sinh môi trường);

- Hệ thống điện chiếu sáng đô thị (Trạm biến thế, hệ thống đèn chiếu sáng không thuộc phần diện tích sở hữu riêng, hệ thống kiểm soát ra vào an ninh, hệ thống chỉ dẫn công cộng (nếu có);

- Các hệ thống hạ tầng công cộng khác theo văn bản pháp lý liên quan.

Điều 4. Trách nhiệm Ban quản lý dự án đối với quản lý Khu đô thị 5A

4.1. Chủ đầu tư thành lập Ban quản lý dự án để đảm nhiệm thực hiện quản lý, vận hành, khai thác Dự án theo Nội quy này.

4.2. Ban quản lý có các nhiệm vụ như sau:

a. Thực hiện việc quản lý vận hành Khu đô thị 5A, bao gồm: Quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm hệ thống điện, nước, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác); cung cấp các dịch vụ công ích như duy trì an ninh trật tự, quét dọn vệ sinh công cộng, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, và các dịch vụ khác;

b. Thực hiện công tác bảo dưỡng, duy tu công trình Khu tiện ích công cộng;

c. Được chủ đầu tư ủy quyền trực tiếp thu và quản lý Phí quản lý vận hành;

d. Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng Nhà ở; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của toàn Khu đô thị 5A;

e. Định kỳ kiểm tra chi tiết các Khu tiện ích công cộng của Khu đô thị 5A để thực hiện việc quản lý vận hành và bảo dưỡng, duy tu khi cần thiết.

f. Thực hiện việc ngăn ngừa nguy cơ thiệt hại cho Cư dân; sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Khu tiện ích công cộng bị hư hỏng nhằm đảm bảo cho Khu đô thị 5A hoạt động được bình thường;

g. Định kỳ 6 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành và công tác bảo trì Khu đô thị 5A với Chủ đầu tư;

h. Phối hợp với tổ dân phố và các cơ quan chức năng trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Khu đô thị 5A;

i. Các công tác khác như: Thu thập, tổng hợp các ý kiến, kiến nghị của Cư dân liên quan tới công tác quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ trong khu nhà thấp tầng để phối hợp với các tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết; hướng dẫn cư dân thực hiện các quy định của Nội quy như: Đăng ký tạm trú, sửa chữa Nhà ở và các quy định khác; Phối hợp với cơ quan chính quyền địa phương, Chủ đầu tư để thực hiện tốt việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong Khu đô thị 5A; Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Cư dân trong việc sử dụng Nhà ở; kiểm tra đôn đốc Cư dân thực hiện đúng bản Nội quy này và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng Khu đô thị 5A; Lưu giữ hồ sơ, biên bản, tài liệu liên quan và phục vụ hoạt động của Ban quản lý dự án và Khu đô thị 5A; xử lý các vi phạm của cư dân khi vi phạm quy định tại Nội quy theo các phương thức được phép phù hợp với nội quy và quy định pháp luật; 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 các cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết;

j. Các nhiệm vụ khác theo quyết định của Chủ đầu tư.

4.3. Ban quản lý có thể thuê các đơn vị cung cấp dịch vụ đủ điều kiện theo quy định để thực hiện (một) các dịch vụ đảm bảo việc quản lý vận hành và bảo trì Khu đô thị 5A.

4.5. Công tác duy trì an ninh trật tự chỉ có thể phòng ngừa, hạn chế và ngăn chặn những rủi ro về an ninh trật tự, không đồng nghĩa là sự đảm bảo an toàn tuyệt đối về người/tài sản của Cư dân. Ban Quản lý/Chủ đầu tư/Đơn vị cung cấp dịch vụ không chịu trách nhiệm đối với những mất mát, thiệt hại rủi ro về người và tài sản xảy ra đối với Cư dân trong phạm vi từng căn Nhà ở. Cư dân phải có ý thức bảo vệ và tự chịu trách nhiệm đối với tài sản riêng của mình và phối hợp với Ban quản lý/Đơn vị cung cấp dịch vụ bảo vệ trong việc bảo vệ tài sản chung của Khu đô thị 5A, phòng ngừa và ngăn chặn các vụ việc vi phạm (trộm, cướp, mất cắp, gây rối an ninh trật tự...).

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của cư dân

5.1. Quyền của Cư dân

- Được quyền sử dụng mọi tiện ích thuộc Khu tiện ích công cộng quy định tại bảng Nội quy này;
- Được quyền sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng và sở hữu chung của căn Nhà ở;
- Được hưởng các tiện ích sinh hoạt cộng đồng, công viên cây xanh từ Khu vực có môi trường xanh, sạch, đẹp không gây ô nhiễm ảnh hưởng đến sức khỏe do có đội ngũ chăm sóc hạ tầng kỹ thuật thường xuyên của Khu đô thị 5A;
- Được hưởng tiện ích an toàn đô thị từ công tác tuần tra an ninh, trật tự nội khu được duy trì ổn định do có đội ngũ quản lý an ninh riêng của Khu đô thị 5A. Hỗ trợ 24/7 khi có yêu cầu qua SĐT: 0915364858;
- Được hưởng tiện ích từ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư đồng bộ thuận tiện cho việc đấu nối hạ tầng khi Cư dân tự xây dựng Nhà ở.
- Được miễn phí đăng ký đồng hồ điện, nước lần đầu đối với Cư dân giao dịch mua sản phẩm Nhà ở của Chủ đầu tư;
- Được quyền yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai ~~khí các~~ nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng các dịch vụ trong Khu đô thị 5A.
- Được quyền yêu cầu Chủ đầu tư duy tu bảo dưỡng, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật trong Khu đô thị 5A.

5.2. Nghĩa vụ của Cư dân.

- Thanh toán đầy đủ, đúng thời hạn các chi phí về xây dựng và các hoạt động bắt buộc đóng phí trong Khu đô thị 5A, đồng thời thanh toán các khoản phí dịch vụ cho các đơn vị cung cấp dịch vụ tại Khu đô thị 5A. Các mức phí được quy định cụ thể tại **Bảng 1**.
- Chấp hành Nội quy, quy định về quản lý và ~~việc~~ sử dụng dịch vụ của Khu đô thị 5A; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự, phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong toàn Khu đô thị 5A;

- Thực hiện việc đăng ký tạm trú, tạm vắng theo đúng quy định của pháp luật;
- Cư dân là Chủ sở hữu căn Nhà ở có trách nhiệm thông báo và phổ biến các quy định nêu tại bản Nội quy này cho các Cư dân là người được ủy quyền hợp pháp sử dụng Nhà ở và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Nhà ở của mình và trong mọi trường hợp các Cư dân phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng mọi quy định, điều khoản của bản Nội quy này;
- Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với các tiện ích công cộng hoặc phần sử hữu riêng của Cư dân khác bị hư hỏng do lỗi mình gây ra;
- Phải lập tức thông báo cho Chủ đầu tư/Ban quản lý và thực hiện mọi nỗ lực, biện pháp mà theo đánh giá khách quan của một người thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm giảm thiểu thiệt hại đến mức tối đa đối với bất kỳ hư hỏng nào xảy ra tại căn Nhà ở hoặc các Khu tiện ích công cộng, do lỗi của bất kỳ Cư dân hay người thứ ba nào. Đồng thời phải chịu chi phí thay thế, sửa chữa, khắc phục hư hỏng tùy theo mức độ lỗi gây ra;
- Cam kết bảo trì và giữ gìn sạch sẽ, vệ sinh, ngăn nắp căn Nhà ở tại mọi thời điểm và bằng chi phí của mình;
- Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sử hữu riêng. Thực hiện việc bảo trì sơn ngoài nhà theo đúng hướng dẫn của Chủ đầu tư/Ban quản lý nhằm đảm bảo kiến trúc và mỹ quan chung của Khu đô thị 5A;
- Trình Chủ đầu tư hoặc Ban quản lý thông qua các phương án thay đổi kiến trúc ngoài, công, tường rào,..., có ảnh hưởng chung đến kiến trúc khu vực/dãy nhà phố.

Điều 6. Các hành vi bị nghiêm cấm trong Khu Nhà ở

6.1. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc các Khu tiện ích công cộng dưới mọi hình thức;

6.2. Gây tiếng ồn quá mức quy định làm ảnh hưởng đến trật tự, an ninh chung; phát tán các loại mùi nặng; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi gây ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm thuộc Khu tiện ích công cộng (nếu nuôi vật cảnh/gia súc/gia cầm thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật);

6.3. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép, sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn Nhà ở trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sử hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái quy định hoặc không được phép của Ban quản lý;

6.4. Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hóa thuộc diện cấm kinh doanh hoặc dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác);

6.5. Cất giữ hoặc tàng trữ bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, dầu hỏa, chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc các hàng hóa, vật dụng bị cấm và nguy hiểm khác.

Điều 7. Các Hạn chế về việc sử dụng căn Nhà ở, Khu vực sử dụng chung/riêng và các Khu tiện ích công cộng

7.1. Nhà ở chỉ được sử dụng đúng với mục đích như quy định rõ trong Hợp đồng mua bán giữa Cư dân và Chủ đầu tư. Trường hợp các Cư dân muốn thay đổi mục đích sử dụng nếu được phép phải tuân thủ đúng theo trình tự thủ tục của pháp luật về việc chuyển mục đích sử dụng và được sự đồng ý của Chủ đầu tư và Ban quản lý.

7.2. Chủ sở hữu căn Nhà ở có trách nhiệm thông báo trong vòng **03 ngày** cho Chủ đầu tư/ Ban quản lý về bất kỳ sự thay đổi nào trong việc sử dụng Nhà ở của Cư dân như cho thuê, cho thuê lại, không sử dụng Căn nhà từ **15 ngày** liên tục trở lên,... Cư dân đó phải đảm bảo rằng bất kỳ trường hợp thay đổi nào của căn Nhà ở cũng sẽ không ảnh hưởng đến Cư dân khác và luôn đảm bảo tuân thủ theo đúng các quy định của Nội quy này.

7.3. Không được phép coi nới, nâng tầng Nhà ở hoặc xây thêm bất kỳ công trình cố định hay công trình tạm nào làm ảnh hưởng đến mật độ xây dựng, hệ số xây dựng và cảnh quan chung của Khu đô thị 5A.

7.4. Cư dân cam kết nỗ lực hết sức đối với bất kỳ tác động nào có thể gây hư hỏng căn Nhà ở và các Khu tiện ích công cộng.

7.5. Cư dân sử dụng các dịch vụ điện, nước, viễn thông, truyền hình cáp,... được Chủ đầu tư/Ban quản lý chỉ định. Trường hợp sử dụng dịch vụ của nhà cung cấp khác phải đảm bảo không ảnh hưởng cảnh quan đô thị và được sự đồng ý từ đơn vị cung cấp dịch vụ của Chủ đầu tư về việc sử dụng chung hạ tầng.

7.6. Cư dân phải tạo điều kiện để Chủ đầu tư/ Ban quản lý và/hoặc người được ủy quyền vào Căn nhà tại những thời điểm hợp lý để xem xét tình trạng căn Nhà ở, bảo trì, sửa chữa và nâng cấp Nhà ở trong trường hợp khẩn cấp không thể báo trước hoặc trong trường hợp có sự báo trước ít nhất 24 giờ. Trường hợp những người được vào căn Nhà ở nêu trên do lỗi của mình gây thiệt hại thì phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Cư dân tại căn nhà đó.

7.7. Cư dân được phép sử dụng các công viên cây xanh, quảng trường trong khu đô thị vào mục đích vui chơi, giải trí mà không làm ảnh hưởng, thay đổi kết cấu, không gây hư và giữ vệ sinh chung cho môi trường công cộng.

7.8. Cư dân không được phép sử dụng Khu tiện ích công cộng vào mục đích riêng cho cá nhân như: làm sân phơi, khu nấu ăn, chất đồ đạc, phơi phóng quần áo, chăn màn... làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung của Khu đô thị 5A.

7.9. Cư dân không được xả trực tiếp chất thải rắn, dầu mỡ làm tắc nghẽn, hư hỏng hệ thống thoát nước, đổ rác, ga, điện, vi phạm nghiêm trọng quy tắc sử dụng của các Khu tiện ích, công cộng.

7.10. Cư dân không được đậu đỗ xe, trồng cây xanh, để đồ đạc, phơi quần áo, xây dựng lán chiếm trên vỉa hè. Khi đỗ xe qua đêm phải đỗ xe ở vị trí phần đất sử dụng riêng của mỗi nhà. Rác thải phải để gọn gàng có vật dụng chứa đựng để thuận tiện cho công tác thu gom xử lý của đơn vị cung cấp dịch vụ, nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường chung trong Khu đô thị 5A.

7.11. Về hẻm kỹ thuật chung phía sau các dãy nhà (hẻm thông hành địa dịch), đây là phần đất được gắn trên giấy chủ quyền của từng Căn nhà/thửa đất nhưng được sử dụng chung cho tất cả người dân sống trong khu vực. Mục đích là làm lối thoát hiểm, thông gió, lấy sáng, phục vụ công tác cứu hộ cứu nạn khi có sự cố cháy nổ và được Chủ đầu tư bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật như: Hệ thống điện, thoát nước sinh hoạt, thoát nước mưa, cấp mạng viễn thông... để cho cư dân trong khu vực sử dụng. Vì vậy, để thuận tiện cho công tác duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và công tác cứu hộ, cứu nạn, phải đảm bảo hẻm kỹ thuật thông thoáng. Các hoạt động không được phép thực hiện tại hẻm kỹ thuật như sau:

- Không để đồ đạc, bồn nước, chậu hoa hay bất cứ vật cản nào tại hẻm
- Không xây dựng hàng rào, mái che
- Không làm sàn lán nước gây đọng nước, ảnh hưởng tới hệ thống thoát nước
- Không vứt rác bừa bãi sau hẻm, không làm tắc nghẽn, hư hỏng hệ thống thoát nước
- Không nâng hẻm, làm thay đổi cao độ của hẻm
- Về cao độ hẻm kỹ thuật:

+ Đối với các công trình Chủ đầu tư bán Nhà ở thì Chủ đầu tư đã đầu tư xây dựng hoàn thiện mặt hẻm kỹ thuật đảm bảo đúng quy hoạch được phê duyệt;

+ Đối với các công trình nhà Cư dân tự xây dựng (nhận chuyển nhượng đất nền tự xây dựng) trong Khu đô thị 5A thì cao độ hẻm kỹ thuật được quy định trong hồ sơ cấp phép xây dựng.

Điều 8. Quy định về Xây dựng và hoàn thiện Nhà ở

8.1. Trước khi xây dựng Nhà ở (đối với Cư dân nhận chuyển nhượng đất nền tự xây dựng) hoặc hoàn thiện bên trong căn Nhà ở (đối với Cư dân sở hữu sản phẩm Nhà ở), Cư dân phải báo cho Chủ đầu tư/Ban quản lý biết trước **10** (mười) ngày về nội dung, tiến độ, bản vẽ thiết kế căn Nhà ở hoặc hoàn thiện căn Nhà ở và được Chủ đầu tư/Ban quản lý chấp thuận phê duyệt các thông số kỹ thuật về mật độ xây dựng, cây xanh, hệ số sử dụng đất, diện tích sàn, tầng cao xây dựng, khoảng lùi trước – sau,... đã được trình bày chi tiết tại Phụ lục hướng dẫn xây dựng (thời hạn xem xét của Chủ đầu tư là **10** (mười) ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ của Cư dân).

8.2. Việc hoàn thiện bên trong căn Nhà ở phải tuân thủ nguyên tắc: Không làm ảnh hưởng đến kết cấu của căn nhà; không được thay đổi thiết kế bên ngoài căn nhà (bao gồm màu sơn mặt ngoài nhà, cổng, tường, rào, cây xanh cảnh quan khác) nếu không có sự chấp thuận của Chủ đầu tư/Ban quản lý; không được đào giếng trong khuôn viên căn Nhà ở hoặc các phần đất khác trong Khu đô thị 5A.

8.3. Thực hiện các biện pháp bao che chắn xung quanh phần đất của mình theo hướng dẫn của Chủ đầu tư/Ban quản lý, thu dọn chất thải đưa đến nơi đúng quy định. Quá trình vận chuyển vật liệu xây dựng, chất thải phải có biện pháp che chắn bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường: Xe vận chuyển vật tư, vật liệu xây dựng, phế thải xây dựng dễ gây bụi và làm bẩn môi trường phải được bọc kín, tránh rơi vãi; tránh mang bùn, bẩn trong công trường ra

đường phố và hệ thống đường giao thông công cộng. Trường hợp Cư dân thi công xây dựng không tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường thì Ban quản lý có quyền đình chỉ thi công xây dựng, xử phạt theo qui định.

8.4. Cư dân không được chiếm dụng các phần đất khác không phải của mình cho bất kỳ mục đích nào bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Đẻ xe cộ, hàng hóa, máy móc thiết bị, vật tư, phế thải,... trừ khi được chủ sử dụng đất cho phép. Cư dân phải thực hiện đấu nối các hệ thống ống dẫn nước thải, hệ thống điện theo đúng quy cách kỹ thuật hay hướng dẫn, yêu cầu của Chủ đầu tư/Ban quản lý.

8.5. Trường hợp công nhân cần phải lưu trú tại căn Nhà ở trong thời gian thi công, Cư dân có trách nhiệm thông báo cho Chủ đầu tư/Ban quản lý và thực hiện việc đăng ký tạm trú theo quy định. Cư dân chịu trách nhiệm với các hành vi vi phạm Nội quy (nếu có), các thiệt hại gây ra bởi những người này.

8.6. Trước khi tiến hành thi công xây dựng Nhà ở hoặc hoàn thiện Nhà ở, Cư dân phải đóng cho Chủ đầu tư một Khoản ký quỹ với giá trị là: **500.000 đồng/m²** (Năm trăm nghìn đồng trên một mét vuông đất) tính trên phần đất của hành lang trước nhà + phần đất khoảng lùi sau nhà (hèm kỹ thuật thông hành địa dịch). Khoản ký quỹ này được nộp vào thời điểm Cư dân có Đơn đề nghị thực hiện việc xây dựng gửi tới Ban quản lý.

8.7. Nhằm phục vụ công tác phóng tuyến, giao nền, kiểm tra hồ sơ thiết kế xây dựng theo qui hoạch và công tác kiểm tra thi công. Bên cạnh đó là chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho công tác đấu nối hạ tầng khi Cư dân tự xây dựng Nhà ở. Các công tác kiểm tra và cấp phép lại cho các hoạt động xây dựng thêm hoặc bảo trì sửa chữa như xây hàng rào, mái che và xây dựng lại có ảnh hưởng đến quy hoạch kiến trúc chung của Khu đô thị 5A. Ban quản lý dự án Khu đô thị 5A được phép thu phí các hồ sơ xin giấy phép xây dựng mới và xây dựng lại, mức phí được qui định trong **Bảng 1** kèm Phụ lục này.

8.8. Cư dân có trách nhiệm thi công theo đúng thiết kế, tiến độ đã được phê duyệt và đảm bảo an toàn về người và tài sản trong quá trình thi công. Nếu quá trình xây dựng hoặc hoàn thiện căn nhà gây bất cứ thiệt hại nào ảnh hưởng tới hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Khu đô thị 5A như: Vía hè, bó vỉa, hệ thống cung cấp điện, nước, hệ thống thoát nước,.....; rác thải công trình; vệ sinh công trình;...hoặc ảnh hưởng tới Cư dân xung quanh mà có khiếu nại. Cư dân phải bồi thường thiệt hại với mức bồi thường do Ban quản lý/Người bị thiệt hại đánh giá và xác định.

Trong vòng **30 ngày** kể từ ngày Chủ đầu tư/Ban quản lý/Người bị thiệt hại có yêu cầu, khiếu nại Cư dân phải thực hiện sửa chữa, phục hồi hiện trạng hoặc bồi thường thiệt hại theo quy định. Nếu Cư dân đó không thực hiện, Ban quản lý có quyền trích Khoản ký quỹ của Cư dân đó để thanh toán cho các khoản bồi thường sửa chữa, khắc phục các thiệt hại và vi phạm. Ban quản lý sẽ hoàn trả lại Cư dân sau khi Cư dân hoàn thành việc thi công, có biên bản xác nhận hoàn thành sau khi trừ các khoản bồi thường (nếu có).

Trong trường hợp vi phạm quy định tại Điều 7 và Điều 8, Chủ đầu tư/Ban quản lý có quyền áp dụng các biện pháp đối với Cư dân vi phạm theo quy định về xử lý vi phạm tại bản Nội quy này.

Điều 9. Giải quyết tranh chấp

9.1. Mọi tranh chấp phát sinh liên quan đến đất và tài sản gắn liền trên đất trong phạm vi Khu đô thị 5A giữa các chủ thể có liên quan sẽ được các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên tinh thần thiện chí, hợp tác.

9.2. Trong trường hợp hòa giải, thương lượng không đạt kết quả, bất kỳ chủ thể nào trong vụ tranh chấp cũng có quyền khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền, giải quyết theo quy định của Pháp luật. Phán quyết có hiệu lực của Tòa án là quyết định cuối cùng buộc các bên phải thực hiện.

Điều 10. Xử lý vi phạm

Nếu cư dân vi phạm một trong các quy định của Nội quy này, Chủ đầu tư/ Ban quản lý hoặc các đơn vị cung cấp dịch vụ, sau khi đã có yêu cầu Cư dân chấm dứt các hành vi vi phạm, được quyền thực hiện một hoặc nhiều biện pháp như sau:

10.1. Ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Cư dân đó bao gồm các dịch vụ: cung cấp điện, nước, vệ sinh, bảo vệ và các dịch vụ công cộng khác.

10.2. Yêu cầu cư dân đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho Bên khác. Trường hợp Cư dân đó không khắc phục các hậu quả hoặc không bồi thường các thiệt hại phát sinh, Chủ Đầu tư/ Ban Quản lý sẽ tự khắc phục hậu quả đó và chi phí phát sinh sẽ do Cư dân vi phạm chịu trách nhiệm thanh toán;

10.3. Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan thẩm quyền để giải quyết;

10.4. Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với qui định pháp luật.

Điều 11. Điều khoản thi hành

11.1. 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.

11.2. Trong quá trình tổ chức thực hiện, Nội quy có thể được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo nội dung sửa đổi, bổ sung không vi phạm các qui định của pháp luật hiện hành. Chủ đầu tư có nghĩa vụ thông báo cho Cư dân được biết để thực hiện.

11.3. Cư dân cam kết khi chuyển nhượng, cho thuê/mượn căn Nhà ở của mình hoặc chuyển nhượng lại Hợp đồng cho một Bên khác, Cư dân có nghĩa vụ thông báo cho Bên nhận chuyển nhượng/ Bên thuê/ Bên mượn/ Bên sử dụng các quy định của Nội quy này. Cư dân hiểu và đồng ý với các hạn chế (nếu có) liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà của mình phát sinh do yêu cầu tuân thủ bản Nội quy này.

11.4. Những vấn đề khác về quản lý Khu đô thị 5A chưa được đề cập trong bản Nội quy này sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

BẢNG 1. BẢNG GIÁ QUY ĐỊNH MỨC THU

(Kèm theo Phụ lục 3 Nội quy Quản lý Khu đô thị 5A ban hành ngày .../.../2024)

STT	Nội dung	Mức phí	Bộ phận thu	Chứng từ	Ghi chú
A. HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG					
1.	Ký quỹ xây dựng (đối với tất cả công trình xây dựng tại KĐT 5A)	500.000đ/m²	Phòng Kế toán	- Giấy xác nhận ký quỹ hạ tầng do BQLDA cấp - Phiếu thu.	
2.	Phí cấp phép hoạt động xây dựng mới (phí giao nền, kiểm tra hồ sơ bản vẽ...)				
	+ Nhà trệt	800.000đ/lần	Ban Quản lý Dự án 5A	- Giấy xác nhận cho phép xây dựng - Thẩm tra bản vẽ xin phép xây dựng - Cam kết xây dựng. - Phiếu thu.	
	+ Nhà 1trệt 1lầu	1.200.000đ/lần			
	+ Biệt thự	1.500.000đ/lần			
3.	PHÍ ĐẦU NỐI HẠ TẦNG (Áp dụng tại các khu vực người dân tự xây dựng nhà và Chủ đầu tư đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật hệ thống điện, thoát nước hẻm thông hành địa dịch)	500.000đ/nền	Ban Quản lý Dự án 5A	- Phiếu thu.	
4.	Phí cấp phép hoạt động xây dựng lại (đối với khách hàng cần xây cất thêm hoặc bảo trì sửa chữa như xây hàng rào, mái che và xây dựng lại có ảnh hưởng đến qui hoạch kiến trúc chung của khu đô thị)				
	Phí kiểm tra hiện trạng công trình, hồ sơ bản vẽ xin phép sửa chữa...	Tùy theo qui mô sửa chữa, mức phí sẽ do Ban Quản lý xem xét nhưng không vượt quá 700.000đ/hồ sơ	Ban Quản lý Dự án 5A	- Giấy xác nhận cho phép xây dựng - Cam kết xây dựng. - Phiếu thu.	
5.	Phí bảo trì sửa chữa hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trên Hẻm Thông hành địa dịch (khi hệ thống hạ tầng kỹ thuật bị xuống cấp, tắc nghẽn đường ống thoát nước)				
	Phí sửa chữa bảo trì hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trên hẻm thông hành địa dịch sẽ tùy vào mức độ xử lý thực tế để triết tính chi phí.	Thông công rãnh nạo vét hồ ga: 1.000.000 đ Tùy theo qui mô sửa chữa, mức phí sẽ do Ban Quản lý xem xét	Ban Quản lý Dự án 5A	- Phiếu thu.	
6.	Phí chăm sóc hạ tầng kỹ thuật (thu gom lá cây, vệ sinh lòng lề đường, công viên cây xanh, khai thông cống rãnh, thu gom và vận chuyển phế thải xây dựng, phát cỏ làm trống mặt bằng,...)				
	Phí thu gom, vệ sinh lòng lề đường, CVCX, khai thông cống rãnh (rác thải lá cây Chủ đầu tư sẽ tổ	50.000đ/năm/nhà	Ban Quản lý Dự án 5A	- Phiếu thu.	

	chức thu gom mỗi thứ 7 hàng tuần)				
	Phí thu phế thải xây dựng sẽ thu gom theo yêu cầu của khách hàng.	Xe 1m3: 80.000/chuyến Xe 8m3: 150.000/chuyến	Ban Quản lý Dự án 5A	- Phiếu thu.	Áp dụng khi khách hàng tự bốc phế thải lên xe
	Phí dọn cỏ, phát hoang mặt bằng	500.000/năm/nền	Ban Quản lý Dự án 5A	- Phiếu thu.	
B. HOẠT ĐỘNG KHÁC TRONG KĐT 5A					
7.	Hoạt động chụp ảnh trong KĐT 5A	100.000đ/lần	Nộp về P.KD-TH Tổ Bảo vệ thu	- Phiếu thu.	<i>Miễn thu học sinh</i>
8.	Tổ chức sự kiện ngoài trời tại KĐT 5A như picnic, hội thảo.....	1.000.000đ – 2.000.000đ/ lần	Phòng KD-TH	- Giấy cấp phép của cơ quan chức năng; - Giấy cấp phép của Cty;	<i>Hoặc mức giá khác tùy theo quy mô tổ chức</i>
9.	Thuê đất để xây dựng trạm phát sóng, đặt công trình.....	Tùy giá trị Hợp đồng	Phòng KD-TH	- Hợp đồng (nếu có) - Phiếu thu	
10.	Phí dừng, đỗ tại các tuyến đường nội khu 5A				
	Xe tải trọng nhỏ từ 2,5 tấn trở xuống	20.000đ/giờ	Nộp về P.KD-TH Tổ Bảo vệ thu	- Phiếu thu	
	Xe tải trọng lớn từ 2,5 tấn đến dưới 5 tấn	25.000đ/giờ	Nộp về P.KD-TH Tổ Bảo vệ thu	- Phiếu thu	
	Xe tải trọng lớn từ 5 tấn đến dưới 10 tấn	30.000đ/giờ	Nộp về P.KD-TH Tổ Bảo vệ thu	- Phiếu thu	
* Ghi chú: Xe trên 10 tấn không được lưu thông và dừng, đỗ tại các tuyến đường trong KĐT5A					