|  |  |
| --- | --- |
| CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NNP  **BỘ PHẬN QUẢN LÝ SAU ĐẦU TƯ**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nội, ngày tháng năm 201...* |

QUY ĐỊNH THI CÔNG HOÀN THIỆN CĂN HỘ CỤM CHUNG CƯ CAO TẦNG 18T

THUỘC DỰ ÁN VIỆT HƯNG GREEN PARK

1. Quy định chung về việc thi công căn hộ
2. Mục đích và đối tượng áp dụng: Để đảm bảo lợi ích, môi trường chung của Dự án,khi thựchiện việc, hoàn thiện, sửa chữa, cải tạo, tại căn hộ (gọi chung là “Thi Công”), Chủ căn hộ có trách nhiệm tuân thủ và đảm bảo nhà thầu/công nhân thi công/Người Khác tuân thủ đúng và đầy đủ: (i) quy định thi công này và các quy định, hướng dẫn thi công khác do Chủ Đầu Tư (hoặc Bộ phận Quản lý sau đầu tư do Chủ Đầu Tư lập ra) ban hành và thông báo trước 7 (bảy) ngày cùng các sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm (“Quy Định Thi Công”);. Chủ căn hộ phài chịu trách nhiệm về các hoạt động Thi Công và các vi phạm của Nhà thầu/công nhân thi công/Người Khác. Theo đó, nếu có bất kỳ vi phạm, thiệt hại nào phát sinh từ hoặc liên quan đến việc Thi Công, Chủ căn hộ phải hoàn toàn chịu trách nhiệm bồi thường, sửa chữa, khắc phục và/hoặc các chế tài khác theo Quy Định Thi Công .
3. Mọi công việc Thi Công đều phải được đăng ký với Bộ phận Quản lý sau đầu tư và chỉ được thực hiện sau khi Bộ phận Quản lý sau đầu tư chấp thuận bằng văn bản.
4. Để tránh việc Chủ căn hộ tự mình và/hoặc cho Nhà thầu/công nhân thi công/Người Khác vào Thi Công tại căn hộ và nhằm hạn chế tối đa những ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường, bảo đảm an toàn vận hành của tòa nhà, Bộ phận Quản lý sau đầu tư có quyền và trách nhiệm tổ chức kiểm tra, giám sát việc Thi Công của Chủ căn hộ/Nhà thầu/công nhân thi công/Người Khác.
5. Nếu thời gian thi công của Chủ căn hộ kéo dài quá 03 tháng kể từ ngày được cấp thẻ công nhân bắt đầu thi công, Chủ căn hộ có trách nhiệm thanh toán khoản phí thi công là 200.000VNĐ/ngày.
6. Ký quỹ và sửa chữa, bồi thường thiệt hại:
7. Trước khi tiến hành Thi Công, Chủ căn hộ đóng cho Bộ phận Quản lý sau đầu tư một khoản tiền ký quỹ là 20.000.000 đ nhằm đảm bảo việc tuân thủ đúng và đầy đủ Quy Định Thi Công của Chủ căn hộ, nhà thầu, công nhân thi công hoặc Người Khác do Chủ căn hộ chỉ định. Khoản tiền ký quỹ được dùng để thanh toán cho: (i) các hư hại hoặc nhiễm bẩn (nếu có) xảy ra cho các công trình tiện ích công cộng, tài sản của Chủ Đầu tư hoặc bên thứ ba bất kỳ trong thời gian thực hiện Thi Công; (ii) các khoản phát sinh khác (nếu có) do việc tuân thủ không đúng và đầy đủ Quy Định Thi Công; và (iii) chi phí mà Bộ phận Quản lý sau đầu tư phải chi trả (chi phí luật sư, án phí,... ) phát sinh do khiếu nại pháp lý của bất kỳ cá nhân, tổ chức nào liên quan đến việc Thi Công của Chủ căn hộ. Trường hợp khoản tiền ký quỹ không đủ để thanh toán, Chủ căn hộ có trách nhiệm nộp bổ sung và đảm bảo duy trì khoản tiền ký quỹ như vậy trong suốt thời gian thực hiện Thi Công.
8. Bộ phận Quản lý sau đầu tư sẽ hoàn trả lại khoản tiền ký quỹ cho Chủ căn hộ (sau khi khấu trừ các khoản phải trả theo quy định, nếu có) trong vòng mười (10) ngày làm việc kể từ ngày: (i) Bộ phận Quản lý sau đầu tư nhận được văn bản yêu cầu/thông báo của Chủ căn hộ về việc kết thúc Thi Công (theo Biểu mẫu do Bộ phậnQuản lý sau đầu tư đưa ra); và (ii) sau khi Chủ căn hộ hoàn thành việc sửa chữa, dọn dẹp, khắc phục, bồi thường đối với mọi hư hỏng, nhiễm bẩn, vi phạm (nếu có).
9. Phương thức nộp tiền ký quỹ: Chủ căn hộ lựa chọn một trong hai phương thức sau:

* **Chuyển khoản qua ngân hàng theo thông tin tài khoản sau:**
* Chủ tài khoản: Công ty CP Đầu tư NNP
* Tài khoản VND: 12558888.001
* Tại: TP Bank – TTKH Hội sở chính TP Hà Nội
* Nội dung chuyển khoản: “Ký quỹ thi công căn hộ số.... tầng….tòa 18T….Dự án Việt Hưng Green Park”
* **Nộp tiền mặt: Liên hệ tại Bộ phận Quản lý sau đầu tư để được hướng dẫn.**

1. Quy trình đăng ký/Thông báo Thi công
2. Chủ căn hộ phải nộp 01 bộ Hồ sơ Đăng ký Thi Công đầy đủ cho Bộ phậnQuản lý sau đầu tưtối thiểu 10 ngày trước khi thi công.
3. Hồ sơ Đăng ký Thi Công căn hộ gồm:
4. Phiếu đăng ký Thi Công (theo biểu mẫu do Bộ phận Quản lý sau đầu tư đưa ra).
5. Giấy ủy quyền (theo biểu mẫu do Bộ phận Quản lý sau đầu tư đưa ra) kèm 01 CMND photo và 01 ảnh 3x4 của người được ủy quyền nếu Chủ căn hộ không trực tiếp thực hiện việc Thi Công .
6. Cam kết thực hiện Nội quy thi công.
7. Ủy nhiệm chi/Giấy biên nhận nộp khoản Kỹ quỹ thi công.
8. Bản vẽ thi công nội thất căn hộ đối với các hạng mục thi công nội thất có ảnh hưởng đến kết cấu, tính chịu lực của căn hộ
9. Giấy đăng ký công nhân thi công căn hộ (theo biểu mẫu do Bộ phận Quản lý sau đầu tư đưa ra)kèm ảnh 3x4, CMND photo của công nhân thi công.
10. Bộ phận Quản lý sau đầu tư sẽ xem xét trong vòng từ 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ Đăng ký Thi Công của Chủ căn hộ và thông báo với Chủ căn hộ về việc Hồ sơ Thi Công “Được chấp thuận” hoặc “Không được chấp thuận” với đầy đủ nhận xét.

Theo đó:

1. Trong trường hợp Hồ sơ Thi Công không được chấp thuận, Chủ căn hộ có thể trao đổi với Bộ phận Quản lý sau đầu tư làm đầu mối (Ban quản lý dự án phối hợp nếu cần) để được tư vấn và hướng dẫn phương án điều chỉnh Hồ sơ Thi Công.
2. Trong trường hợp Hồ sơ Thi Công được chấp thuận, Bộ phận Quản lý sau đầu tư sẽ thông báo bằng văn bản tới Chủ căn hộ. Chủ căn hộ được chấp thuận thi công khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau :
   * Bộ hồ sơ Đăng ký Thi Công căn hộ đầy đủ gửi về Bộ phận Quản lý sau đầu tư (Phiếu đăng ký Thi Công, Giấy ủy quyền kèm 01 CMND photo và 01 ảnh thẻ của người được ủy quyền (nếu có), Cam kết thực hiện nội quy thi công, Ủy nhiệm chi/Giấy biên nhận nộp khoản Kỹ quỹ thi công), Giấy đăng ký công nhân thi công căn hộ kèm CMND photo của công nhân thi công.
   * Bản vẽ hoàn thiện căn hộ được Ban quản lý dự án phê duyệt bằng văn bản.
3. Trong mọi trường hợp, Bộ phận Quản lý sau đầu tư được phép thông báo và yêu cầu chủ căn hộ điều chỉnh lại thiết kế kể cả trường hợp đã được phê duyệt nếu Bộ phận Quản lý sau đầu tư nhận thấy việc thi công của căn hộ gây ảnh hưởng đến kiến trúc mặt ngoài của tòa nhà hoặc ảnh hưởng đến hệ thống kết cấu cũng như kiến trúc chung của tòa nhà.
4. Trong quá trình Chủ căn hộ tiến hành Thi Công , Bộ phận Quản lý sau có thể cử người ra vào căn hộ để hướng dẫn, kiểm tra việc thi công để đảm bảo vệ sinh, an toàn và các nội dung theo cam kết. Trường hợp vi phạm, Bộ phận Quản lý sau đầu tư sẽ lập biên bản vi phạm và thông báo cho Chủ căn hộ về hành vi vi phạm này và thực hiện xử lý vi phạm theo Quy Định Thi Công.
5. Chủ căn hộ có trách nhiệm thông báo cho Bộ phận Quản lý sau đầu tư khi kết thúc Thi Công (theo biểu mẫu do Bộ phận Quản lý sau đầu tư đưa ra) để Bộ phận Quản lý sau đầu tư tiến hành kiểm tra công trình để đảm bảo chỉ những hạng mục đã đăng ký thi công được thực hiện, làm thủ tục hoàn lại Khoản tiền ký quỹ sau khi trừ các khoản chi phí phát sinh do vi phạm các quy định về thi công (nếu có) và các thủ tục khác.
6. Nội quy thi công
7. Thời gian thi công
8. Thời gian thi công các hạng mục không gây mùi, không gây bụi, không gây ồn lớn (khoan, bắt vít treo tranh tường và vật trang trí,...): từ 7h00 đến 11h30 sáng và từ 13h30 đến 17h30 hàng ngày từ Thứ hai đến Chủ nhật.
9. Thời gian thi công gây ồn, gây bụi, gây mùi:

Các hạng mục gây mùi, gây bụi, gây ồn lớn.. .ảnh hưởng đến xung quanh như: khoan bê tông, khoan gạch, đục tường, đập tường, xẻ đá, cắt gạch, sơn có mùi, ...: Từ 8h30 đến 1lh30 và 14h00 đến 17h00 từ Thứ hai đến Thứ sáu. Thứ bảy, Chủ nhật và các ngày Lễ, Tết không được thi công các hạng mục này.

1. Nếu thi công sau giờ quy định:
   * Phải đăng ký trước với Bộ phận Quản lý sau đầu tư để bố trí người trực giám sát. Trong trường hợp này, cần có sự chấp thuận bằng văn bản của Bộ phận Quản lý sau đầu tư và sẽ chịu phí giám sát ngoài giờ là 30.000 VNĐ (ba mươi nghìn đồng)/giờ/căn.
   * Trong mọi trường hợp, việc thi công không được tiến hành trước 7h00 hoặc sau 22h00.
2. Trong các trường hợp đặc biệt liên quan đến tâm linh, cần thông báo và được phê duyệt trước bằng văn bản của Bộ phận Quản lý sau đầu tư.
3. Quy định về tập kết, vận chuyển nguyên vật liệu
4. Chủ đầu tư sẽ chỉ định một khu vực để tập kết vật tư, vật liệu phục vụ việc thi công hoàn thiện căn hộcũng như đồ đạc chuyển đến căn hộ. Chủ căn hộ/Người được ủy quyền không được tập kết vật tư, vật liệu sai nơi quy định và phải chuyển toàn bộ vật tư, vật liệu khỏi khu vực tập kết trong vòng 24h.
5. Phải đăng ký phương tiện và thời gian vận chuyển vật tư, vật liệu cho Bộ phận Quản lý sau đầu tư, phải che chắn đúng quy định khi vận chuyển.
6. Không được để vật tư bên ngoài phạm vi căn hộ do mình đang thi công. Néu vi phạm, Bộ phận Quản lý sau đầu tư có quyền tịch thu các vật tư này và Chủ căn hộ sẽ phải chịu toàn bộ chi phí di chuyển.
7. Rác thải, phế liệu trong quá trình thi công như bao bì các loại, thùng chứa, lon sơn, phụ kiện điện nước, mốp xốp, tấm trần, và các loại rác phế liệu khác phải để bên trong khu vực Thi Công và phải chuyển đi ngay tránh chất đống tại khu vực Thi Công.
8. Chủ đầu tư sẽ chỉ định 1 khu vực để tấp kết rác thải phế liệu trước khi Chủ căn hộ vận chuyển đi. Chủ căn hộ/Người được ủy quyền không được tập kết rác thải, phế thải sai nơi quy định và phải chuyển đi trong vòng 24h.
9. Quy định về sử dụng lao động và an toàn lao động
10. Đảm bảo không sử dụng nhân lực bất hợp pháp. Nhân lực là người nước ngoài phải có giấy phép làm việc tại Việt Nam theo quy định của cơ quan có thẩm quyền.
11. Không xâm phạm hay làm tổn hại đến các công trình chung/khu vực công cộng, các Chủ căn hộ khác, cán bộ nhân viên và tài sản của khu chung cư và của các căn hộ xung quanh.
12. Phải bảo đảm về vấn đề an toàn cháy, nổ cũng như phải đảm bảo an toàn khi sử dụng các thiết bị điện; không hút thuốc lá tại các điểm cấm hút thuốc lá trong Khu chung cư; các chất gây cháy phải được để cách xa khu vực dễ sinh lửa nhiệt, và phải được mang ra khỏi Khu chung cư sau mỗi ngày thi công. Các vật tư không di dời được phải được che phủ bằng tấm chống cháy hoặc vật liệu bảo vệ tương tự.
13. Phải có trách nhiệm thông báo ngay với Bộ phận Quản lý sau đầu tư những trường hợp khẩn cấp như cháy nổ, tai nạn lao động, trộm cắp, tệ nạn xã hội v.v. tại khu vực căn hộ để có biện pháp ứng phó, giải quyết kịp thời nhằm giàm thiểu mọi thiệt hại.
14. Có trách nhiệm tự bảo vệ công cụ, thiết bị, tài sản... Bộ phậnQuản lý sau đầu tư không chịu trách nhiệm cho bất cứ sự mất mát hay thiệt hại nào kể cả với các vật liệu xây dựng tại công trình.
15. Bộ phận Quản lý sau đầu tư không'chịu trách nhiệm về bất cứ tai nạn hoặc sự cố nào xảy ra trong khi Thi Công tại Khu chung cư.
16. Quy định về sử dụng điện -và nước
17. Khi bàn giao căn hộ, Chủ căn hộ và đại diện của Bộ phận Quản lý sau đầu tư sẽ cùng nhau kiểm tra tủ phân phối điện cho căn hộ đặt trong tủ điện tổng, công tơ nước và chốt số chỉ điện, nước để tính phí theo đơn giá quy định. Chi phí tiền điện trong quá trình Thi Công được tính theo đơn giá quy định của Bộ phận Quản lý sau đầu tư và số công tơ thực tế.
18. Nghiêm cấm sử dụng điện sai quy định, trường hợp phát hiện sẽ bị đình chỉ Thi Công và bị phạt hành chính theo quy định của Bộ phận Quản lý sau đầu tư.
19. Phải tuân thủ các quy định về an toàn sử dụng điện/nước.
20. Quản lý nhà thầu, công nhân thi công
21. Công nhân ra/vào tại đúng vị trí kiểm soát quy định, và chỉ được phép đi lại, làm việc ở đúng khu vực quy định.
22. Xe của các Nhà Thầu phải đỗ tại bãi đỗ xe cho khách hoặc các điểm vận chuyển theo quy định của Bộ phận Quản lý sau đầu tư, không được để xe tại đường đi lại, hoặc tại các công trình chung/khu vực công cộng, hoặc tại bãi đỗ xe của Cư dân.
23. Không được đi lại tại các khu vực khác ngoài khu vực Thi Công. Không được tụ tập ở các công trình chung/khu vực công cộng.
24. Không được gây ồn, văng tục chửi bậy.
25. Nghiêm cấm chơi bài, uống rượu trong các khu vực thuộc Khu công cộng hoặc làm ảnh hường tới căn hộ xung quanh.
26. Chi được sử dụng các phương tiện phòng cháy chữa cháy khi xảy ra các sự cố cháy nổ và ngược lại.
27. Giám sát tại khu vực thi công
28. Trong quá trình Thi Công, Bộ phận Quản lý sau đầu tư có quyền giám sát việc Thi Công những phần thuộc trách nhiệm quản lý của mình nhằm đảm bảo an toàn chung cho Khu chung cư và các căn hộ xung quanh.Bộ phận Quản lý sau đầu tư có quyền kiểm tra các bao, túi hoặc bất kì phương tiện, thiết bị nào sử dụng để vận chuyển thiết bị, vật liệu xây dựng và đất đá vụn ra vào phạm vi công trình.
29. Bộ phận Quản lý sau đầu tư có quyền yêu cầu Chủ căn hộ (hoặc Đại diện của Chủ căn hộ)/Nhà Thầu/công nhân thi công/Người Khác ngừng Thi Công và thực hiện xử lý vi phạm nếu phát hiện có vi phạm các quy định thi công nêu tại Quy Định Thi Công .
30. Bộ phận Quản lý sau đầu tư cóquyền phá bỏ các hạng mục Thi Công trái với Quy Định. Mọi khoản chi phí phát sinh do Chủ căn hộ chịu.
31. Các quy định khác

Mọi hoạt động Thi Công không làm ảnh hưởng đến tính thống nhất và mỹ quan chung của Khu chung cư và tuân thủ đầy đủ các quy định về hạng mục được điều chỉnh và không được điều chỉnh theo quy định của Bộ phận Quản lý sau đầu tư vào từng thời điểm.

1. Quy định về biện pháp thi công
2. Quy định về vệc thi công có ảnh hưởng đến lòng đường, vỉa hè
3. Kiểm soát nghiêm ngặt việc di chuyển và dừng đỗ của xe tải nặng, phục vụ thi công để tránh gây hỏng hóc, lún sụt lòng đường. Trường hợp các xe trên gây hỏng hóc lòng đường, vỉa hè thì phải chịu chi phí khắc phục, sửa chữa.
4. Không được phép xử lý vật liệu (trộn bê tông, cắt sắt, hàn...) trên vỉa hè, lòng đường của khu chung cư .
5. Không được phép tập kết vật liệu trên vỉa hè, lòng đường.
6. Quy định về lắp cục nóng điều hòa không khí

Chủ căn hộ cần gửi bản vẽ thể hiện vị trí đặt cục nóng điều hòa không khí cho Bộ phận Quản lý sau đầu tư phê duyệt trước khi thi công.

1. Xử lý vi phạm
2. Nếu chủ căn hộ/ Đại Diện Chủ căn hộ/ nhà thầu/ công nhân thi công hoặc Người Khác do Chủ căn hộ chỉ định vi phạm Quy Định Thi Công (“Người Vi Phạm”) thì Bộ phận Quản lý sau đầu tư có quyền yêu cầu Người Vi Phạm chấm dứt các hành vi vi phạm và/hoặc có quyền thực hiện một hoặc nhiều các biện pháp như sau:
3. Ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Chủ căn hộ, như dịch vụ vệ sinh, an ninh, bảo vệ, dịch vụ công cộng khác...;
4. Yêu cầu Người Vi Phạm sửa chữa, khắc phục những hư hại (nếu có) xảy ra trong thời gian thực hiện Thi Công đối với các công trình chung/khu vực công cộng, tài sản khác của Chủ Đầu Tư và/hoặc của một bên thứ ba trong thời hạn nêu tại văn bản thông báo của Bộ phận Quản lý sau đầu tư Nếu quá thời hạn này Người Vi Phạm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ, Bộ phận Quản lý sau đầu tư có quyền sử dụng khoản tiền kỹ quỹ mà Chủ căn hộ đã nộp để thanh toán cho việc sửa chữa, khôi phục nói trên (kể cà chi phí dọn dẹp vệ sinh, rác thải xây dựng do Chủ căn hộ/nhà thầu/công nhân thi công/Người Khác để lại); và/hoặc tạm đình chỉ mọi hoạt động thi công của căn hộ;
5. Mức phạt với các trường hợp vi phạm Quy Định Thi Công:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **TT** | **Nội dung vi phạm** | **Mức xử phạt/1 lân vi phạm (VNĐ)** |
| **1** | Xe nhà thầu đô sai quy định ảnh hưởng môi trường xung quanh | 300.000 đ |
| **2** | Để vật tư, rác bẩn bên ngoài phạm vi căn hộ do nhà thầu đang Thi Công | 1.000.000 đ (chưa bao gồm chi phí Bộ phậnQuản lý sau đầu tư di chuyển, vệ sinh) |
| 3 | Vi phạm các quy định về thời gian Thi Công | 1.000.000 |
| 4 | Vi phạm các quy định về điều chỉnh ngoại thất và thiết kế đã được phê duyệt | 1.000.000-3.000.000 (chưa bao gồm chi phí phá dỡ, hoàn thiện lại theo thiết kế ban đầu) |
| 5 | Mang các vật dê cháy, chât độc thuôc nô, vũ khí gây chêt người vào khu vực làm việc | 5.000.000 |
| 6 | Đấu điện, thi công đường nước thải sai quy định | 1.000.000 |
| 7 | Đi vệ sinh: tiểu tiện không đúng nơi quy định | 500.000 |
| 8 | Đi vệ sinh: đại tiện không đúng nơi quy định | 1.000.000 |
| 9 | Xô xát, đánh cãi, chửi nhau trong Khu chung cư | 2.000.000 |
| 10 | Có hành vi làm phương hại đến Chủ căn hộ khác, Chủ Đầu Tư, Bộ phậnQuản lý sau đầu tưhoặc các đơn vị thi công khác | 5.000.000 |
| 11 | Có hành vi chống đối cán bộ Quản lý, giám sát của Chủ Đầu Tư, cán bộ của Bộ phậnQuản lý sau đầu tư | 5.000.000 |

Trong trường hợp phát sinh vi phạm, Bộ phận Quản lý sau đầu tư sẽ thông báo tới Chủ căn hộ bằng văn bản. số tiền phạt (nếu có) sẽ được thanh toán trừ vào tiền ký quỹ của chủ căn hộ. Ngoài ra, Bộ phận Quản lý sau đầu tư có toàn quyền xem xét điều chỉnh mức phạt và bổ sung thay đổi các nội dung của Quy định này tại từng thời điểm để đảm bảo an ninh, trật tự, vệ sinh và mỹ quan trong Khu chung cư và phục vụ mục đích nâng cao chất lượng sống và dịch vụ cao cấp cũng như các tiêu chuẩn khác của Khu chung cư.

**TRƯỞNG BỘ PHẬN QUẢN LÝ SAU ĐẦU TƯ**

***(Đã ký)***