

NỘI QUY THI CÔNG XÂY DỰNG TẠI DỰ ÁN
KHU ĐÔ THỊ PHÍA ĐÔNG ĐẠI LỘ BẮC NAM THÀNH PHỐ THANH HÓA

Chương I:
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1.1. Phạm vi điều chỉnh

Nội quy này quy định các hoạt động liên quan đến công tác chuẩn bị, thi công xây dựng, cải tạo, sửa chữa và hoàn thiện công trình tại Dự án Khu đô thị phía Đông đại lộ Bắc Nam thành phố Thanh Hóa (sau đây gọi tắt là “Dự án”), bao gồm các nội dung chính sau:

- Không gian thi công:** Toàn bộ diện tích lô đất, nhà ở riêng lẻ, khu vực hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và không gian công cộng trong ranh giới Dự án.
- Thời gian thi công:** Quy định về khung giờ làm việc, ngày nghỉ và thủ tục gia hạn thời gian thi công trong trường hợp đặc biệt.
- An toàn và Vệ sinh:** Các tiêu chuẩn về an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy (PCCC), vệ sinh môi trường, quản lý và xử lý rác thải xây dựng.
- Bảo vệ tài sản công cộng:** Quy định về việc sử dụng, đấu nối và bảo vệ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Dự án.
- Trình tự hành chính:** Thủ tục đăng ký thi công, ký quỹ, công tác kiểm tra, giám sát và nghiệm thu hoàn trả mặt bằng.

1.2. Đối tượng áp dụng

Nội quy này có hiệu lực bắt buộc đối với tất cả các tổ chức, cá nhân tham gia hoặc liên quan đến hoạt động thi công xây dựng trong khuôn viên Dự án, bao gồm:

- Chủ đầu tư:** Chủ đầu tư Dự án và cán bộ, nhân viên trực thuộc.
- Chủ sở hữu:** Cá nhân hoặc tổ chức có quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở tại Dự án.
- Đơn vị nhà thầu:** Các đơn vị tư vấn thiết kế, nhà thầu thi công, đơn vị lắp đặt thiết bị/nội thất, đơn vị cung ứng vật tư và vận tải.
- Nhân sự tại công trường:** Kiến trúc sư, kỹ sư, giám sát, công nhân, nhân viên bảo vệ của nhà thầu và khách tham quan công trường.
- Đơn vị cung cấp dịch vụ:** Các đơn vị thực hiện đấu nối điện, nước, viễn thông và xử lý rác thải.

Điều 2. Mục đích

Việc ban hành và áp dụng Nội quy thi công nhằm đạt được các mục tiêu sau:

- **Đảm bảo chất lượng hạ tầng chung:** Bảo vệ hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: đường giao thông, vỉa hè, cây xanh, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống cấp điện và lưới điện chiếu sáng khỏi các tác động tiêu cực trong quá trình thi công cơ giới.
- **Duy trì mỹ quan đô thị:** Ngăn ngừa tình trạng tập kết vật liệu, rác thải xây dựng và rác thải sinh hoạt bừa bãi, gây ảnh hưởng đến hình ảnh và cảnh quan chung của Khu đô thị.
- **Đảm bảo an toàn và an ninh:** Phòng ngừa tai nạn lao động, sự cố cháy nổ và các tệ nạn xã hội; duy trì an ninh trật tự trong phạm vi Dự án và khu vực lân cận.
- **Tạo môi trường văn minh:** Xây dựng chuẩn mực ứng xử và thi công thống nhất, không ngoại lệ, tạo môi trường làm việc minh bạch giữa Ban Quản lý (BQL), Chủ đầu tư và Cư dân.

Điều 3. Nguyên tắc phối hợp và thực hiện

- Đảm bảo tính khách quan, chính xác, trung thực, công khai và kịp thời trong công tác phối hợp, hướng dẫn quản lý thi công; bảo đảm tính đồng bộ và phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.
- Phân định rõ trách nhiệm của Chủ sở hữu, Nhà thầu và các đơn vị liên quan trong công tác quản lý thi công xây dựng trong khuôn viên Dự án; đảm bảo quá trình thực hiện được thường xuyên, liên tục, đúng thẩm quyền và hiệu quả.
- Để bảo vệ lợi ích và môi trường chung, khi thực hiện thi công xây mới, cải tạo, sửa chữa, lắp đặt thiết bị hoặc bất kỳ hoạt động tác động đến cấu trúc công trình (gọi chung là “Thi công”), Chủ sở hữu có trách nhiệm tuân thủ và đảm bảo Nhà thầu của mình tuân thủ đầy đủ Nội quy này cùng các hướng dẫn của Chủ đầu tư/BQL. Các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) sẽ được thông báo trước ít nhất 03 ngày làm việc trước khi triển khai.
- Chủ sở hữu chịu trách nhiệm bồi thường, khắc phục hậu quả và chịu các chế tài theo quy định của pháp luật và Nội quy này đối với mọi vi phạm, thiệt hại về tài sản và con người phát sinh từ hoạt động thi công của Nhà thầu.
- Mọi hoạt động thi công phải được đăng ký và chỉ được triển khai sau khi có văn bản chấp thuận của Chủ đầu tư/BQL. Chủ sở hữu phải thi công đúng thiết kế mẫu nhà đã được thẩm định (trừ thiết kế nội thất). Chủ đầu tư/BQL có quyền giám sát, kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất quá trình thi công này.
- Chủ sở hữu phải hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính (phí quản lý, phí dịch vụ, phí che chắn, tiền phạt vi phạm...) liên quan đến bất động sản trước khi được phê duyệt đăng ký thi công. Chủ đầu tư/BQL có quyền từ chối phê duyệt nếu các nghĩa vụ này chưa được hoàn tất.
- Chủ sở hữu đảm bảo việc thi công có đầy đủ giấy phép xây dựng hoặc văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật. Chủ sở hữu tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về các vấn đề phát sinh (tài chính, an toàn lao động...) và miễn trừ mọi

trách nhiệm liên quan cho Chủ đầu tư.

- Trong quá trình thi công, Chủ sở hữu và Nhà thầu phải hạn chế tối đa việc gây hư hỏng hạ tầng, cảnh quan:
 - ✚ Không chiếm dụng lòng đường, vỉa hè (kể cả khu vực công cộng hoặc khu vực thuộc quản lý của bên thứ ba).
 - ✚ Có trách nhiệm sửa chữa, hoàn trả nguyên trạng nếu làm hư hỏng đường xá, vỉa hè, cây xanh, cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật (hệ thống cấp, thoát nước; hệ thống cấp điện, hệ thống chiếu sáng, hệ thống viễn thông...).
 - ✚ Lắp đặt biển báo hoặc cử người hướng dẫn giao thông tại các tuyến đường liên quan và xin phép cơ quan chức năng khi có yêu cầu.
- Các vướng mắc phát sinh phải được giải quyết trên tinh thần hợp tác, dựa trên quy định pháp luật và yêu cầu chuyên môn. Trường hợp không thống nhất được phương án, các bên có trách nhiệm báo cáo Chủ đầu tư hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xem xét xử lý.

Chương II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Quy trình đăng ký thi công

4.1. Đặt cọc thi công

- Sau khi nhận được thông báo bàn giao nhà từ Chủ đầu tư (CĐT) hoặc Ban Quản lý (BQL) dự án, Chủ sở hữu thực hiện lựa chọn và giới thiệu Nhà thầu thi công. Nhà thầu phải có tư cách pháp nhân (đại diện pháp lý phù hợp trước pháp luật), đáp ứng đầy đủ năng lực hành nghề xây dựng theo quy định pháp luật và các yêu cầu cụ thể của CĐT.
- CĐT/BQL sẽ kiểm tra hồ sơ pháp lý của Nhà thầu và ra thông báo bằng văn bản về việc chấp thuận Nhà thầu đủ điều kiện thực hiện thi công Nhà ở riêng lẻ tại Dự án.
- Trước khi bắt đầu thi công, Chủ sở hữu có trách nhiệm nộp cho CĐT/BQL một khoản tiền đặt cọc thi công là **100.000.000 VNĐ** (*Bằng chữ: Một trăm triệu đồng chẵn*) (sau đây gọi là “Tiền đặt cọc”). Khoản tiền này nhằm đảm bảo việc tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định tại Nội quy này và các cam kết của Chủ sở hữu, Nhà thầu.
- Phương thức nộp Tiền đặt cọc: tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của CĐT/BQL.

4.2. Chi phí sửa chữa và bồi thường thiệt hại

a. Quyền hạn của CĐT/BQL: CĐT/BQL có quyền khấu trừ từ Tiền đặt cọc để thanh toán các chi phí phát sinh liên quan đến quá trình thi công của Chủ sở hữu, bao gồm nhưng không giới hạn ở:

- Chi phí khắc phục hư hỏng, sai sót hoặc làm sạch các khu vực bị nhiễm bẩn đối với hệ thống hạ tầng, tiện ích công cộng, tài sản của CĐT/BQL hoặc của bên thứ ba do lỗi phát sinh từ hoạt động thi công.
- Các khoản bồi thường thiệt hại mà CĐT/BQL phải chi trả cho bên thứ ba phát sinh từ

hoặc liên quan đến quá trình thi công của Chủ sở hữu và Nhà thầu.

- Các khoản tiền phạt vi phạm do vi phạm quy định tại Nội quy thi công này.
- Chi phí nhân sự (lương, đi lại, lưu trú) của cán bộ thuộc CĐT được cử để phối hợp ngăn chặn, hạn chế hoặc khắc phục các thiệt hại do Chủ sở hữu hoặc Nhà thầu gây ra.
- Bồi thường thiệt hại về sức khỏe, tính mạng (thương tật, bệnh tật hoặc tử vong) của bất kỳ cá nhân nào do lỗi từ hoạt động thi công.
- Các tổn thất về kinh tế do chậm trễ tiến độ làm tăng chi phí vận hành tại Dự án. Trường hợp thiệt hại được công ty bảo hiểm bồi thường, Chủ sở hữu/Nhà thầu có trách nhiệm chuyển quyền thụ hưởng bảo hiểm cho CĐT/BQL. Trường hợp thiệt hại không được bảo hiểm chi trả (do mức thiệt hại thấp hơn mức miễn thường hoặc bất kỳ lý do nào khác), Chủ sở hữu và Nhà thầu có trách nhiệm trực tiếp bồi thường toàn bộ giá trị thiệt hại thực tế phát sinh cho CĐT/BQL.
- Các chi phí phát sinh liên quan đến khiếu nại, khởi kiện (chi phí luật sư, án phí, lệ phí...) từ bất kỳ cá nhân, tổ chức nào do hoạt động thi công của Chủ sở hữu hoặc Nhà thầu gây ra.

Trong trường hợp Tiền đặt cọc không đủ để khấu trừ, Chủ sở hữu hoặc Nhà thầu có trách nhiệm thanh toán bổ sung phần còn thiếu và đóng thêm để duy trì số dư Tiền đặt cọc theo quy định tại Điều này trong suốt quá trình thi công. Khoản Tiền đặt cọc này không phát sinh lãi suất.

b. Hoàn trả tiền đặt cọc:

Chủ đầu tư/BQL sẽ hoàn trả số Tiền đặt cọc còn lại cho Chủ sở hữu (sau khi đã khấu trừ các khoản chi phí phát sinh, nếu có) trong vòng 20 ngày làm việc kể từ khi đáp ứng đủ các điều kiện sau:

- CĐT/BQL nhận được văn bản đề nghị hoàn trả và thông báo hoàn thành thi công từ Chủ sở hữu (theo mẫu quy định).
- Chủ sở hữu đã ký xác nhận đầy đủ vào Nhật ký thi công.
- Chủ sở hữu đã hoàn tất việc sửa chữa, dọn dẹp, bồi thường mọi hư hại hoặc vi phạm (nếu có) và được CĐT/BQL kiểm tra, xác nhận nghiệm thu mặt bằng.

4.3. Quy định chi phí thi công:

4.3.1 Đối với các căn hộ CĐT đã xây dựng hoàn thiện phần thô và mặt ngoài trước khi bàn giao:

- Chủ sở hữu tự tổ chức thi công hoàn thiện nội thất và chịu trách nhiệm toàn diện về hoạt động thi công của mình.

- Chủ đầu tư/BQL thực hiện chức năng quản lý, kiểm tra và giám sát tuân thủ theo Nội quy này;

- Trước khi thi công, Chủ sở hữu có trách nhiệm nộp phí quản lý thi công, các chi phí dịch vụ (nếu có) được áp dụng theo biểu phí ban hành tại từng thời điểm.

4.3.2 Đối với các căn phân lô bán nền:

- Chủ sở hữu được quyền chủ động tìm kiếm, ký kết hợp đồng thi công xây dựng để triển khai thi công.

- Chủ sở hữu có trách nhiệm thi công đúng theo hồ sơ thiết kế của Chủ đầu tư ban hành đã được phê duyệt. Trong trường hợp trong quá trình triển khai, những hạng mục, nội dung ngoài hồ sơ thiết kế cần phải được Ban quản lý chấp thuận phê duyệt trước khi thi công.

- Chủ sở hữu chịu hoàn toàn trách nhiệm trong quá trình thi công (công tác an toàn lao động, an ninh trật tự...)

- Trước khi thi công, Chủ sở hữu có trách nhiệm nộp phí quản lý thi công, các chi phí dịch vụ (nếu có) được áp dụng theo biểu phí ban hành tại từng thời điểm.

c. Phí thi công ngoài giờ: Mọi hoạt động thi công sau giờ quy định phải được CĐT/BQL chấp thuận bằng văn bản. Phí thi công ngoài giờ là **30.000 VNĐ/giờ/căn** (Ba mươi nghìn đồng trên một giờ trên một căn).

⚠ **Lưu ý:** Quy định này không áp dụng nếu Chủ sở hữu và Nhà thầu có thỏa thuận khác bằng văn bản về hình thức khoán trọn gói dựa trên khối lượng và tiến độ công việc.

d. Trường hợp có kế hoạch tạm dừng thi công, Chủ sở hữu phải thông báo bằng văn bản cho CĐT/BQL trước ít nhất 05 ngày làm việc.

4.4. Trách nhiệm thông báo

Chủ sở hữu có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (hoặc bằng các hình thức khác phù hợp điều kiện thực tế) cho các Chủ sở hữu bất động sản lân cận về lịch trình thi công, thông tin Nhà thầu và thời gian thực hiện tối thiểu 03 ngày làm việc trước khi chính thức khởi công.

4.5. Hồ sơ và thủ tục Đăng ký thi công

Chủ sở hữu phải nộp 01 bộ Hồ sơ Đăng ký thi công đầy đủ cho Chủ đầu tư (CĐT) hoặc Ban Quản lý (BQL) Dự án tối thiểu **05 ngày làm việc** trước ngày dự kiến khởi công theo địa chỉ ghi trong Hợp đồng.

a. Thành phần Hồ sơ Đăng ký thi công (gọi tắt là “Hồ sơ thi công”) bao gồm:

- Đơn đăng ký thi công (theo mẫu quy định của CĐT/BQL).
- Đơn đăng ký tự thực hiện biện pháp che chắn công trình.
- Giấy ủy quyền (nếu Chủ sở hữu không trực tiếp điều hành thi công), kèm theo: 01 bản photocopy CMND/CCCD/Hộ chiếu (còn hiệu lực) và 02 ảnh thẻ (3x4) của người được ủy quyền. Mỗi căn hộ chỉ được đăng ký tối đa 01 người đại diện ủy quyền.
- Bản cam kết tuân thủ Nội quy thi công xây dựng nhà ở riêng lẻ tại Dự án (theo mẫu quy định của CĐT/BQL).
- Chứng từ nộp tiền (Ủy nhiệm chi hoặc Giấy biên nhận) khoản Tiền đặt cọc thi công.
- **Bản vẽ thi công (nếu có)** đối với các hạng mục có khả năng ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực, hệ thống kỹ thuật chính của công trình hoặc hạ tầng chung, bao gồm:
 - + Bản vẽ mặt bằng, mặt cắt liên quan;
 - + Bản vẽ hệ thống kỹ thuật (điện, nước...);
- Các tài liệu này được cung cấp để Chủ đầu tư/BQL xem xét về mức độ ảnh hưởng đến

an toàn công trình và hạ tầng chung, không thay thế cho công tác thẩm định, phê duyệt thiết kế theo quy định pháp luật.

- Hồ sơ năng lực của Nhà thầu thi công.
- Văn bản chấp thuận Nhà thầu của Chủ đầu tư (dựa trên đề xuất của Chủ sở hữu).

b. Trình tự xét duyệt hồ sơ:

Trong vòng **05 ngày làm việc** kể từ ngày nhận đủ Hồ sơ thi công hợp lệ, CĐT/BQL sẽ xem xét và thông báo kết quả “Chấp thuận” hoặc “Không chấp thuận” (kèm lý do cụ thể) cho Chủ sở hữu.

- Trường hợp Hồ sơ thi công không được chấp thuận: Chủ sở hữu phối hợp với CĐT/BQL để được hướng dẫn phương án điều chỉnh phù hợp.
- Trường hợp Hồ sơ thi công được chấp thuận: CĐT/BQL sẽ ban hành văn bản Chấp thuận thi công chính thức để Chủ sở hữu làm căn cứ triển khai.

c. Quyền điều chỉnh của Chủ đầu tư:

Trong mọi trường hợp, Chủ đầu tư/Ban quản lý dự án có quyền xem xét thông báo và yêu cầu Chủ sở hữu điều chỉnh lại thiết kế nếu Chủ đầu tư/Ban quản lý dự án nhận thấy việc thi công của Chủ Nhà gây ảnh hưởng đến kiến trúc và cảnh quan chung của Khu Đô Thị/Dự Án.

d. Công tác kiểm tra và xử lý vi phạm:

Trong suốt quá trình thi công, Chủ đầu tư (CĐT) hoặc Ban Quản lý (BQL) dự án có quyền cử cán bộ chuyên trách ra vào khu vực công trình để hướng dẫn, kiểm tra và giám sát việc thực hiện.

- **Lập biên bản:** Trường hợp phát hiện sai phạm, CĐT/BQL sẽ tiến hành lập biên bản vi phạm và thông báo chính thức cho Chủ sở hữu.
- **Chế tài xử lý:** Việc xử lý vi phạm được thực hiện căn cứ theo các quy định tại Nội quy thi công xây dựng Nhà ở riêng lẻ của Dự án.
- **Hiệu lực thi hành:** Để đảm bảo tính nghiêm minh, Chủ sở hữu có trách nhiệm chấp hành mọi hình thức xử lý theo quy định mà không phụ thuộc vào việc Chủ sở hữu hoặc người vi phạm có ký xác nhận vào biên bản vi phạm hay không.

4.6. Thủ tục hoàn tất thi công

Sau khi kết thúc công tác thi công, Chủ sở hữu có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho CĐT/BQL (theo mẫu quy định) để thực hiện các nội dung sau:

- **Quản lý nhân lực:** Thu hồi và hủy hiệu lực toàn bộ thẻ Nhà thầu đã cấp.
- **Nghiệm thu hiện trường:** Hai bên cùng tiến hành kiểm tra thực tế công trình để đảm bảo các hạng mục được thực hiện đúng theo hồ sơ đã đăng ký và không làm thay đổi thiết kế mẫu.
- **Trách nhiệm tài chính:** Thực hiện các thủ tục hoàn trả Tiền đặt cọc (sau khi đã khấu trừ các khoản phí hoặc tiền phạt phát sinh, nếu có) và các thủ tục pháp lý liên quan khác theo quy định.

Điều 5. Quy định về điều kiện thi công

5.1 Thời gian thi công

STT	Tính chất công việc	Thời gian thi công	
		Từ Thứ 2 – Thứ 6	Thứ 7, Chủ nhật, Ngày Lễ
1	Thi công các hạng mục không gây mùi, không gây bụi, không gây ồn lớn làm ảnh hưởng tới Nhà ở liền kề.	Từ 7h00 đến 18h00 hàng ngày từ Thứ hai đến Chủ nhật.	
2	Thi công 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, trộn bê tông... sử dụng các loại phương tiện chuyên chở vật liệu xây dựng ra vào Khu Đô Thị.	Từ 7h30 đến 11h30 và 1h30 đến 17h30	Không được phép thi công 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, trộn bê tông... sử dụng các loại phương tiện chuyên chở vật liệu xây dựng ra vào Khu Đô thị.

⚠ Lưu ý:

- **Đổ bê tông:** Trường hợp yêu cầu kỹ thuật đặc biệt phải thi công liên tục, thời gian được ưu tiên kéo dài nhưng không quá **22h00**. Chủ sở hữu phải thông báo trước 01 ngày và được sự đồng thuận bằng văn bản của CĐT/BQL cùng các hộ dân lân cận.
- **Yếu tố khí hậu:** Tùy theo đặc thù thời tiết vùng miền, CĐT/BQL có thể xem xét cho phép thay đổi khung giờ thi công nếu chủ sở hữu có biện pháp đảm bảo vệ sinh, tiếng ồn và được các hộ lân cận đồng ý.
- **Đăng ký ngoài giờ:** Mọi hoạt động phát sinh sau 18h00 phải đăng ký trước với CĐT/BQL để được chấp thuận và bố trí nhân sự trực giám sát.

5.2. Bảo vệ cảnh quan và khu vực công cộng

a. Trong suốt quá trình thi công, Chủ sở hữu/Nhà thầu phải có trách nhiệm giữ gìn vệ sinh chung, bảo vệ tài sản, cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Dự án.

b. Nghiêm cấm các hành vi: Làm hư hại mặt đường, vỉa hè, đá ốp lát; chặt hạ, bẻ cành cây xanh; phá hoại cảnh quan chung. Tuyệt đối không xả rác thải, đổ nước thải bần xuống hệ thống thoát nước, kênh rạch hoặc các khu vực công cộng.

c. Không để vật liệu xây dựng vương vãi ra các khu vực khác của Khu đô thị. Chủ sở hữu phải chịu toàn bộ chi phí dọn dẹp phát sinh nếu để xảy ra tình trạng mất vệ sinh môi trường.

d. Trách nhiệm khắc phục: Nếu xảy ra hư hại đối với tài sản của CĐT/BQL hoặc bên thứ ba, Chủ sở hữu phải tự chi trả chi phí để khôi phục nguyên trạng hoặc thay thế mới ngay lập tức;

trường hợp quá thời hạn thông báo mà Chủ sở hữu chưa khắc phục xong, CĐT/BQL có quyền trực tiếp thuê đơn vị xử lý và **khấu trừ toàn bộ chi phí khắc phục/bồi thường vào Tiền đặt cọc thi công.**

5.3. Quy định về tập kết và vận chuyển nguyên vật liệu

a. Phương tiện vận chuyển: Trong phạm vi Khu đô thị, chỉ được phép sử dụng xe tải có tải trọng phù hợp với cấp đường giao thông nội khu (tổng tải trọng tối đa không quá **10 tấn**). Nghiêm cấm sử dụng các phương tiện cơ giới tự chế không được cơ quan Nhà nước cấp phép lưu hành nhằm đảm bảo an toàn giao thông, bảo vệ hạ tầng và môi trường.

b. Thời gian vận chuyển vật tư:

- **Sáng:** từ 07h30 đến 11h30.

- **Chiều:** từ 13h30 đến 17h30.

✚ **Lưu ý:** Tất cả phương tiện phải thực hiện che chắn đúng quy định (phủ bạt kín, không để rơi vãi) khi di chuyển trong Khu đô thị.

c. Vị trí tập kết vật tư: Tuyệt đối không để nguyên vật liệu bên ngoài ranh giới, mốc giới của lô đất đang thi công.

- **Xử lý vi phạm:** Nếu vi phạm, Chủ đầu tư/BQL có quyền tạm giữ vật tư. Chủ sở hữu phải chịu toàn bộ chi phí bảo quản, trông giữ và di dời về khu vực đúng quy định theo thông báo của CĐT/BQL.

d. Quản lý rác thải và phế liệu: Các loại rác thải xây dựng (bao bì, thùng chứa, lon sơn, mút xốp, xà bần...) phải được thu gom gọn gàng bên trong khu vực thi công hoặc đúng nơi quy định.

✚ **Yêu cầu:** Phế liệu phải được vận chuyển ra khỏi Dự án ngay trong ngày, không được để chất đồng gây mất mỹ quan và cản trở thi công.

5.4. Quy định về che chắn công trình

a. Cổng công trường: Trong quá trình thi công, cổng ra vào phải luôn được đóng kín. Trường hợp chưa lắp cổng chính thức, Chủ sở hữu phải lắp đặt cổng tạm đáp ứng các tiêu chuẩn sau:

- Chiều cao: Bằng với đỉnh trụ cổng (khoảng 2,0m).

- Vật liệu: Khung sắt hộp, sơn màu trắng hoặc màu tương đồng với thiết kế cổng chính của Dự án.

b. Tiêu chuẩn hệ thống che chắn: Việc lắp đặt hệ thống che chắn phải duy trì xuyên suốt quá trình thi công theo các quy chuẩn sau:

- **Hệ khung:** Sử dụng ống thép D48 dày tối thiểu 2mm (hoặc thép hộp tương đương); khoảng cách trụ đứng tối đa 2m, thanh ngang 2,5m; hệ thống phải có giằng chéo và chân kích đảm bảo chịu lực.

- **Lưới che chắn:** Sử dụng lưới màu xanh theo mẫu quy định của CĐT/BQL. Đối với các công trình giáp nhà dân đang sinh sống hoặc khu vực công cộng, phải bổ sung thêm lớp bạt dứa bên trong để chống bụi tuyệt đối.

- **Hình thức:** Lưới phải được liên kết chắc chắn, căng phẳng theo cả chiều dọc và chiều ngang, không để hở.

- **Chiều cao:** Che chắn toàn bộ từ cao độ sân vườn đến chân mái dốc công trình.
- **Trách nhiệm duy trì:** Chủ sở hữu phải khắc phục ngay các sự cố khung đỡ, nghiêng, lưới rách hoặc chùng trong vòng **24 giờ** kể từ khi có nhắc nhở của CĐT/BQL; Quá thời hạn trên, CĐT/BQL có quyền tạm dừng thi công và tự thực hiện việc sửa chữa che chắn. Toàn bộ chi phí phát sinh sẽ do Chủ sở hữu chi trả (khấu trừ vào tiền ký quỹ).
- **Phát sinh hạng mục:** Nếu phát sinh thi công ngoài phạm vi đã che chắn, Chủ sở hữu phải bổ sung hệ thống bao che tương ứng theo tiêu chuẩn Dự án.
- **Khu vực sân vườn:** Đối với các căn có tập kết vật liệu hoặc đào bới trong sân, phải dựng vách ngăn che chắn từ phía trong, sát tường rào mặt tiền với chiều cao bằng đỉnh tường rào.

5.5. Quy định về sử dụng lao động và an toàn lao động

a. Quản lý người lao động: Đảm bảo sử dụng lao động theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam. Đối với lao động là người nước ngoài, phải có Giấy phép lao động hoặc văn bản xác nhận không thuộc diện cấp giấy phép lao động còn hiệu lực theo quy định hiện hành.

b. Biện pháp an toàn: Chủ sở hữu/Nhà thầu có trách nhiệm thiết lập và thực hiện các biện pháp, kế hoạch an toàn lao động phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và chỉ dẫn của Chủ đầu tư (CĐT)/Ban Quản lý (BQL) Dự án tại từng thời điểm.

c. Phạm vi tác động: Cam kết không xâm phạm, gây tổn hại đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan công cộng, tài sản của CĐT, nhân sự của Khu đô thị cũng như quyền lợi và tài sản của các Chủ sở hữu lân cận.

d. Phòng chống cháy nổ (PCCC) và an toàn điện:

- Đảm bảo tuyệt đối an toàn phòng chống cháy nổ và an toàn khi vận hành thiết bị điện; Nghiêm cấm hút thuốc tại các khu vực cấm trong Khu đô thị; các vật liệu dễ cháy phải để cách xa nguồn nhiệt và vận chuyển ra khỏi Dự án sau mỗi ngày làm việc. Trường hợp vật tư cố định phải được che phủ bằng bạt chống cháy hoặc vật liệu bảo vệ chuyên dụng.

e. Trang bị bảo hộ lao động (BHLĐ): Công nhân phải trang bị đầy đủ mũ bảo hiểm, giày và quần áo bảo hộ khi vào khu vực thi công. Bắt buộc sử dụng dây đai an toàn đúng quy cách khi làm việc trên cao (từ 4m trở lên), trên giàn giáo hoặc sàn thao tác. Nhà thầu phải trang bị túi sơ cứu và chịu trách nhiệm ứng phó y tế kịp thời cho nhân sự của mình.

f. Xử lý sự cố khẩn cấp: Chủ động phương án và chịu trách nhiệm xử lý các tình huống khẩn cấp (cháy nổ, tai nạn lao động, mất trộm, tệ nạn xã hội...) tại khu vực thi công. Đồng thời, phải thông báo ngay lập tức cho CĐT/BQL để phối hợp giám sát và giảm thiểu thiệt hại.

g. Bảo quản tài sản: Chủ sở hữu/Nhà thầu có trách nhiệm tự quản lý công cụ, thiết bị và vật tư xây dựng. CĐT/BQL không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ sự mất mát hoặc hư hỏng tài sản nào phát sinh tại công trường.

h. Miễn trừ trách nhiệm: Chủ sở hữu cam kết đảm bảo an toàn tuyệt đối về người và tài sản trong suốt quá trình thi công. CĐT/BQL được miễn trừ mọi trách nhiệm đối với các khiếu kiện, chi phí phát sinh liên quan đến tai nạn, thương tật, bệnh tật hoặc tử vong của bất kỳ cá nhân nào do lỗi vô ý, cẩu thả hoặc vi phạm quy định từ phía Chủ sở hữu, Nhà thầu và nhân sự liên quan.

5.6. Quy định về sử dụng điện và nước

a. Bàn giao và chỉ số tiêu thụ năng lượng: Tại thời điểm bàn giao Nhà ở, Chủ sở hữu cùng đại diện Chủ đầu tư (CĐT)/Ban Quản lý (BQL) Dự án và đơn vị cung cấp (nếu có) sẽ tiến hành kiểm tra hệ thống tủ phân phối điện, công tơ nước để chốt chỉ số đầu kỳ làm cơ sở tính phí; Chi phí điện, nước phát sinh trong quá trình thi công được tính theo đơn giá quy định của Nhà nước hoặc CĐT/BQL dựa trên chỉ số tiêu thụ thực tế. Chủ sở hữu có trách nhiệm thanh toán đầy đủ cho CĐT/BQL hoặc trực tiếp cho đơn vị cung cấp dịch vụ theo hóa đơn định kỳ.

b. Chế tài vi phạm: Nghiêm cấm các hành vi câu móc, sử dụng điện, nước sai quy định hoặc làm sai lệch chỉ số công tơ. Trường hợp phát hiện vi phạm, CĐT/BQL sẽ lập biên bản, đình chỉ thi công ngay lập tức và xử lý theo quy định của Dự án cũng như quy định của pháp luật hiện hành.

c. An toàn vận hành: Chủ sở hữu/Nhà thầu phải tuân thủ tuyệt đối các tiêu chuẩn kỹ thuật về an toàn điện và tiết kiệm nước; đảm bảo hệ thống đường ống, dây dẫn không rò rỉ, gây ảnh hưởng đến kết cấu công trình và các căn hộ lân cận.

5.7. Quản lý Nhà thầu thi công

a. Quy định về thẻ ra vào: Nhân sự của Nhà thầu phải tuyệt đối tuân thủ quy định về sử dụng thẻ ra vào theo quy trình của Khu đô thị.

- Phải đeo thẻ (hoặc băng đỏ công nhân) cố định tại vị trí dễ quan sát khi ra vào cổng và trong suốt thời gian làm việc. Trường hợp không có thẻ sẽ bị từ chối quyền vào Dự án.
- Nghiêm cấm việc cho mượn thẻ hoặc sử dụng thẻ không đúng mục đích để ra vào Khu đô thị.
- Hoàn trả thẻ cho CĐT/BQL ngay sau khi hoàn thành thi công. Trường hợp làm mất hoặc hư hỏng, người được cấp thẻ phải nộp phí cấp lại là **50.000 VNĐ/thẻ** và báo cáo ngay để BQL vô hiệu hóa thẻ cũ.
- Trường hợp thẻ hết hạn hoặc rách hỏng nhưng vẫn cần tiếp tục thi công, Chủ sở hữu phải thu hồi thẻ cũ và liên hệ BQL để làm thủ tục gia hạn hoặc cấp mới.

b. Kiểm soát ra vào: Nhân sự chỉ được phép ra vào tại đúng vị trí cổng kiểm soát và làm việc tại khu vực đã đăng ký. Trường hợp chưa có thẻ dài hạn, phải xuất trình giấy tờ tùy thân để cấp thẻ ngày và cần có sự bảo lãnh/xác nhận từ Chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền.

c. Phương tiện đi lại: Xe của Nhà thầu phải đỗ đúng nơi quy định (bãi đỗ xe cho khách, khu vực tập kết vật tư) hoặc để bên trong khuôn viên nhà đang thi công. Nghiêm cấm để xe dưới lòng đường, vỉa hè hoặc các khu vực công cộng khác.

d. Giới hạn di chuyển: Nhân sự thi công chỉ được di chuyển theo lộ trình trực tiếp từ nơi gửi xe đến căn nhà thi công và ngược lại. Nghiêm cấm việc đi lại tự do hoặc tụ tập tại các khu vực khác ngoài phạm vi thi công.

e. Tác phong và thái độ: Tuyệt đối không gây ồn ào, vắng tục, chửi thề hoặc có các hành vi gây mất trật tự, ảnh hưởng đến đời sống của cư dân lân cận.

f. Các hành vi nghiêm cấm: Nghiêm cấm tổ chức đánh bài, sử dụng rượu bia, chất kích thích hoặc thực hiện các hành vi vi phạm pháp luật khác tại công trường và khu vực công cộng. Cá nhân vi phạm phải tự chịu trách nhiệm trước pháp luật và chịu chế tài theo quy định của Dự án.

g. Thiết bị PCCC: Chỉ được phép sử dụng các thiết bị phòng cháy chữa cháy khi có sự cố cháy nổ xảy ra. Nghiêm cấm sử dụng sai mục đích.

h. Quy định lưu trú qua đêm:

- Công nhân nhà thầu thông thường không được phép ở lại qua đêm.
- Mỗi căn nhà đang thi công chỉ được đăng ký tối đa **01 nhân sự** ở lại để trông giữ công trường.
- Chủ sở hữu phải thực hiện đăng ký và làm "**Thẻ 24h**" cho nhân sự này trước ít nhất 01 ngày làm việc. Chỉ khi thẻ cũ hết hạn hoặc bị hủy mới được quyền cấp thẻ cho nhân sự thay thế khác.

5.8. Quy định về nhà vệ sinh dành cho nhân sự thi công

a. Lắp đặt và tiêu chuẩn: Chủ sở hữu có trách nhiệm bố trí khu vực vệ sinh phục vụ nhân sự của Nhà thầu trong suốt quá trình thi công, vị trí phải nằm hoàn toàn trong khuôn viên đất của Nhà ở đang thi công; Sử dụng nhà vệ sinh lưu động (bốt vệ sinh) hoặc xây dựng nhà vệ sinh tạm thời nhưng phải đảm bảo kiên cố, có mái che, cửa kín đáo và kết nối hệ thống thoát nước đúng quy định để đảm bảo vệ sinh môi trường và mỹ quan chung.

b. Chế tài xử lý vi phạm vệ sinh:

- Trường hợp phát hiện nhân sự thi công gây mất vệ sinh tại khu vực công cộng hoặc bên ngoài phạm vi thi công, cá nhân vi phạm phải thực hiện dọn dẹp, tẩy rửa ngay lập tức hoặc chịu toàn bộ chi phí thuê đơn vị vệ sinh chuyên nghiệp khắc phục hậu quả.
- **Hình thức kỷ luật:** Nhân sự tái phạm từ **02 lần trở lên** sẽ bị thu hồi thẻ và trục xuất vĩnh viễn khỏi Khu đô thị.
- **Trách nhiệm của Chủ sở hữu:** Chủ sở hữu có trách nhiệm liên đới thanh toán mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc dọn dẹp, khử khuẩn và khôi phục cảnh quan chung do hành vi vi phạm của nhân sự Nhà thầu gây ra (chi phí này sẽ được khấu trừ vào Tiền đặt cọc nếu không thanh toán kịp thời).

5.9. Quy định về việc cúng lễ

a. Điều kiện tổ chức: Trong trường hợp Chủ sở hữu có nhu cầu tiến hành các hoạt động tâm linh, cúng lễ tại công trình (lễ động thổ, cất nóc, nhập trạch...), nếu các hoạt động này có khả năng gây ảnh hưởng đến môi trường xung quanh (tiếng ồn, khói bụi, cản trở lối đi chung...), Chủ sở hữu phải:

- Thông báo và nhận được sự chấp thuận của Chủ đầu tư (CĐT) hoặc Ban Quản lý (BQL) Dự án về thời gian, địa điểm và quy mô tổ chức.
- Có sự đồng thuận từ các Chủ sở hữu bất động sản lân cận chịu ảnh hưởng trực tiếp.

b. Trách nhiệm đảm bảo an toàn: Chủ sở hữu phải cam kết tự chịu trách nhiệm về công tác phòng cháy chữa cháy (không đốt vàng mã sai quy định), vệ sinh môi trường và trật tự an ninh trong suốt thời gian diễn ra hoạt động.

5.10. Công tác giám sát tại khu vực thi công

a. Quyền giám sát và kiểm tra: Trong suốt quá trình thi công, Chủ đầu tư (CĐT)/Ban Quản lý (BQL) hoặc lực lượng Bảo vệ Dự án có quyền giám sát các hoạt động xây dựng thuộc phạm vi trách nhiệm quản lý nhằm đảm bảo an toàn tuyệt đối cho Khu đô thị và các hộ dân xung

quanh; Lực lượng chức năng có quyền kiểm tra các bao, túi, phương tiện hoặc thiết bị vận chuyển vật liệu, máy móc và phế thải ra vào phạm vi công trường để ngăn chặn thất thoát tài sản hoặc vận chuyển chất cấm.

b. Đình chỉ thi công và xử lý vi phạm: CĐT/BQL phối hợp cùng bộ phận bảo vệ có quyền yêu cầu Chủ sở hữu hoặc Nhà thầu **tạm dừng thi công ngay lập tức** nếu phát hiện các hành vi vi phạm nghiêm trọng quy định tại Nội quy này. Việc xử lý vi phạm sẽ được thực hiện theo đúng trình tự và chế tài đã ban hành.

c. Cưỡng chế khắc phục: CĐT/BQL bảo lưu quyền yêu cầu tháo dỡ hoặc trực tiếp phá bỏ các hạng mục thi công sai thiết kế đã phê duyệt, trái với Nội quy này hoặc vi phạm quy định pháp luật; mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc cưỡng chế, phá bỏ và dọn dẹp hiện trạng do Chủ sở hữu chịu trách nhiệm chi trả hoàn toàn (khấu trừ trực tiếp vào Tiền đặt cọc).

5.11. Quy định về tuân thủ thiết kế được phê duyệt

a. Trách nhiệm tuân thủ: Chủ sở hữu và Nhà thầu phải đảm bảo tuân thủ nghiêm ngặt hồ sơ thiết kế mẫu đã được phê duyệt trong suốt quá trình thi công (bao gồm: xây mới, sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị, thay đổi cấu trúc...). Mọi hoạt động xây dựng phải đáp ứng các tiêu chuẩn về quản lý chất lượng, an toàn công trình và bảo trì, nhằm đảm bảo trật tự đô thị và mỹ quan chung của Dự án.

b. Xử lý vi phạm: Trường hợp phát hiện thi công sai lệch so với hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt, Chủ đầu tư (CĐT)/Ban Quản lý (BQL) Dự án có quyền:

- Yêu cầu tạm dừng thi công ngay lập tức.
- Yêu cầu Chủ sở hữu và Nhà thầu tự nguyện tháo dỡ phần hạng mục vi phạm và khôi phục lại theo đúng thiết kế ban đầu.

c. Biện pháp cưỡng chế và báo cáo cơ quan chức năng: Trường hợp Chủ sở hữu và Nhà thầu không tự nguyện khắc phục vi phạm theo yêu cầu:

- CĐT/BQL có quyền báo cáo sự việc lên cơ quan chức năng có thẩm quyền để xử lý theo quy định pháp luật về trật tự xây dựng.
- CĐT/BQL đề xuất biện pháp cưỡng chế tháo dỡ các hạng mục vi phạm gây mất mỹ quan đô thị hoặc ảnh hưởng đến các hộ liền kề.
- Toàn bộ chi phí phát sinh liên quan đến việc tháo dỡ, khắc phục và các chế tài xử phạt từ cơ quan Nhà nước sẽ do Chủ sở hữu và Nhà thầu liên đới chịu trách nhiệm chi trả.

5.12. Các quy định khác

a. Cấm đào giếng và xây dựng sai chỉ giới: Nghiêm cấm đào hoặc khoan giếng trong khuôn viên Nhà ở và các khu vực khác thuộc Dự án. Tuyệt đối không thực hiện bất kỳ hoạt động xây dựng nào vượt ngoài chỉ giới đường đỏ đã quy định.

b. Đảm bảo mỹ quan kiến trúc: Không được lắp đặt các tấm chắn cố định, mái che cố định, treo biển quảng cáo hoặc biển thông tin kích thước lớn tại cổng, ban công, sân thượng và các vị trí xung quanh Nhà ở gây ảnh hưởng đến sự thống nhất kiến trúc và mỹ quan chung của Khu đô thị.

c. Tính thống nhất: Mọi hoạt động thi công, bảo hành, bảo trì phải tuân thủ danh mục các hạng mục được phép và không được phép điều chỉnh theo quy định của Chủ đầu tư (CĐT)/Ban Quản lý (BQL) Dự án tại từng thời điểm.

d. Xử lý vi phạm và Miễn trừ trách nhiệm:

- **Xử lý vi phạm:** Khi Nhà thầu hoặc nhân sự của Chủ sở hữu vi phạm bất kỳ nội dung nào tại Nội quy này, CĐT/BQL sẽ thông báo yêu cầu khắc phục trong thời hạn quy định. Nếu quá hạn mà vi phạm chưa được xử lý, CĐT/BQL có quyền tạm dừng thi công và trực tiếp khấu trừ chi phí khắc phục, bồi thường vào Tiền đặt cọc thi công.
- **Trách nhiệm dân sự và hình sự:** Đối với mọi sự cố dẫn đến tổn thất tài sản hoặc gây tổn hại thân thể, bệnh tật, tử vong cho bất kỳ cá nhân nào phát sinh do sự cẩu thả, vô ý hoặc cố ý vi phạm của Nhà thầu/Chủ sở hữu, các bên này phải tự chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật và các nghĩa vụ bồi thường liên quan.
- CĐT/BQL được miễn trừ toàn bộ trách nhiệm và nghĩa vụ liên quan đến các khiếu nại, khiếu kiện phát sinh từ sai phạm của Chủ sở hữu và Nhà thầu trong quá trình thi công.

Điều 6. Quy định về biện pháp thi công

6.1. Quy định về thi công ảnh hưởng đến vỉa hè và lòng đường

a. Phê duyệt biện pháp: Mọi biện pháp thi công có sử dụng xe cơ giới và máy móc thiết bị đặc chủng phải được Chủ đầu tư (CĐT)/Ban Quản lý (BQL) Dự án xem xét và chấp thuận bằng văn bản trước khi thực hiện.

b. Kiểm soát phương tiện tải trọng lớn: Việc di chuyển, dừng đỗ của xe tải nặng, xe cầu, xe bê tông... phải được kiểm soát nghiêm ngặt; trường hợp phương tiện phục vụ thi công gây hư hỏng, lún sụt lòng đường hoặc vỉa hè, Chủ sở hữu và Nhà thầu phải chịu toàn bộ chi phí sửa chữa, khắc phục theo tiêu chuẩn của Dự án.

c. Vệ sinh khi đổ bê tông: Khi sử dụng xe trộn bê tông, khu vực đỗ xe phải được lót bạt hoặc ván gỗ bảo vệ. Tuyệt đối không để bê tông rơi vãi, làm bẩn lòng đường và vỉa hè.

d. Bảo vệ vỉa hè tại lối ra vào: Đối với các công trình có tần suất xe vận chuyển vật tư ra vào lớn, Chủ sở hữu/Nhà thầu phải thực hiện đổ bê tông lót hoặc có biện pháp gia cố vỉa hè tạm thời để chống sụt lún và đảm bảo an toàn; sau khi hoàn tất thi công, Chủ sở hữu có trách nhiệm hoàn trả mặt bằng vỉa hè về nguyên trạng ban đầu.

e. Phạm vi gia công vật liệu: Nghiêm cấm việc trộn bê tông, cắt sắt, hàn xì hoặc gia công vật liệu trên vỉa hè và lòng đường; trường hợp bất khả kháng phải sử dụng xe trộn bê tông tại lòng đường chỉ được phép thực hiện khi có sự chấp thuận bằng văn bản từ CĐT/BQL.

f. Giới hạn tải trọng trên vỉa hè: Xe tải có tổng trọng lượng trên **1,5 tấn** tuyệt đối không được đi lên vỉa hè. Các xe chở vật tư trong tải trọng cho phép chỉ được ra vào tại vị trí cổng ô tô của Nhà ở và phải có biện pháp kê lót kỹ thuật để bảo vệ hạ tầng, cây xanh và vệ sinh môi trường.

6.2. Quy định lắp đặt bình nước inox và hệ thống năng lượng mặt trời

a. Phê duyệt thiết kế, biện pháp: Trước khi thi công, Chủ sở hữu phải gửi bản vẽ chi tiết thể hiện vị trí lắp đặt và phương án che chắn hệ thống bình nước, thiết bị năng lượng mặt trời để Chủ đầu tư (CĐT)/Ban Quản lý (BQL) phê duyệt.

- **Bình nước inox:** Khuyến khích sử dụng loại bình nằm có dung tích tối đa **2,0m³**. Chiều cao tổng thể (bao gồm cả chân đế) không được vượt quá **2,0m**.
- **Hệ thống năng lượng mặt trời:** Khuyến khích sử dụng loại nhỏ gọn, có máy bơm tự động để đồng bộ hệ thống cấp nước. Chỉ được phép lắp đặt tại khu vực sân thượng phía sau của Nhà ở.

- **Vị trí và thẩm mỹ tại sân thượng:** Thiết bị phải được đặt ở vị trí phía trong cùng và phải lắp đặt hệ thống lam che (louver) phù hợp với kiến trúc theo hướng dẫn của CĐT/BQL nhằm đảm bảo mỹ quan. Điểm cao nhất của thiết bị phải thấp hơn đỉnh mái ngói từ **0,3m đến 0,6m**.
- **Lắp đặt trên mái tum thang:** Điểm cao nhất của thiết bị không được vượt quá **2,0m** so với cao độ mái tum và phải đặt tại vị trí khuất tầm nhìn từ mặt tiền Dự án.
- **Tuân thủ thiết kế góc:** Trường hợp hồ sơ thiết kế mẫu đã ấn định vị trí đặt thiết bị tại sân thượng hoặc sàn bê tông phía trong mái chéo, Chủ sở hữu bắt buộc phải tuân thủ.

b. Quy định cấm: Tuyệt đối không lắp đặt bình nước, tấm thu năng lượng mặt trời trực tiếp trên bề mặt mái chéo hoặc mái dốc của Nhà ở.

c. Lắp đặt thiết bị bổ sung: Mọi sản phẩm, công cụ hoặc thiết bị lắp đặt thêm trên mái ngoài danh mục nêu trên đều phải có bản vẽ đề xuất và được CĐT/BQL chấp thuận bằng văn bản trước khi triển khai.

6.3. Quy định về lắp đặt cục nóng điều hòa và các hệ thống kỹ thuật (thông gió, hút mùi...)

Chủ sở hữu phải nộp bản vẽ thể hiện vị trí lắp đặt cục nóng điều hòa và các hệ thống kỹ thuật liên quan để Chủ đầu tư (CĐT)/Ban Quản lý (BQL) phê duyệt trước khi thi công.

a. Hệ thống điều hòa công suất lớn: Đối với các hệ thống điều hòa trung tâm (VRV, VRF, Multi...), Chủ sở hữu cần trình phương án lắp đặt chi tiết và sơ đồ đấu nối kỹ thuật để BQL thẩm định trước khi triển khai.

b. Hệ thống điều hòa cục bộ:

- **Vị trí lắp đặt:** Chỉ được phép lắp đặt tại tường hông, mặt sau hoặc các góc khuất của Nhà ở. Cục nóng nên bố trí tại vị trí phân tầng (phía trên mép cửa sổ các tầng 2, 3...) và phải có khung nan (louver) bao che để đảm bảo mỹ quan, tránh tầm nhìn trực tiếp và không phải hướng gió vào cửa nhà đối diện.
- **Quy hoạch hướng gió:** Cục nóng của các dãy nhà đối diện nhau phải được đặt về các phía khác nhau để tránh thổi hơi nóng trực tiếp vào nhau, đảm bảo thông thoáng khí.
- **Lắp đặt tại ban công:** Trường hợp các căn liền kề không có vị trí lắp đặt phía sau, cục nóng được bố trí tại sàn ban công phía trước nhưng chiều cao cục nóng không được vượt quá chiều cao lan can. Bắt buộc phải có lam che (louver) theo mẫu quy định của CĐT/BQL.

c. Quản lý nước thải: Đối với các dàn nóng lắp đặt phía sau nhà, Chủ sở hữu phải có phương án thu gom nước ngưng tụ và nước chảy tràn vào hệ thống thoát nước trực đứng, tuyệt đối không để nước chảy tự do xuống vỉa hè hoặc sang nhà lân cận.

d. Quy định về mái và tum:

- Nghiêm cấm lắp đặt cục nóng trên bề mặt mái chéo hoặc mái dốc.
- Đối với nhà mái bằng, hệ thống louver bao che và thiết bị không được cao quá **2,0m** so với mặt sàn mái và phải đặt tại vị trí khuất tầm nhìn từ mặt tiền.

e. Hệ thống thông gió và hút mùi:

- **Thoát khí:** Các miệng xả mùi bếp, thoát mùi vệ sinh... ưu tiên bố trí thoát thẳng lên mái nhà. Vị trí xả phải đặt ở góc khuất, tránh hướng trực tiếp sang nhà đối diện.

- **Hút mùi bếp:** Trường hợp thoát mùi ra phía sau nhà, bắt buộc phải có nắp chụp (vắt chéo), lưới chắn côn trùng và không được đặt đôi diện cửa sổ/cửa đi của hộ lân cận.

6.4. Quy định thi công hạng mục thoát nước

Chủ sở hữu phải nộp bản vẽ thiết kế hệ thống cấp thoát nước để Chủ đầu tư (CĐT)/Ban Quản lý (BQL) phê duyệt trước khi thi công.

a. Nguyên tắc đầu nối: Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt và hệ thống thoát nước mặt (nước mưa) phải được thiết kế và thi công hoàn toàn độc lập, tách biệt.

b. Thoát nước thải sinh hoạt:

- **Thu gom:** Toàn bộ nước thải (từ bể tự hoại, thoát sàn, nhà bếp, chậu rửa...) phải được thu gom vào hệ thống ống kín, qua bể xử lý sơ bộ, bể tách mỡ, tách cặn trước khi đầu nối vào trục thoát chung.
- **Đáp ứng kỹ thuật:** Phải đảm bảo không rò rỉ ra môi trường; đường ống thông hơi bể tự hoại phải đi theo trục kỹ thuật thoát lên mái. Tuyệt đối không để nước mưa hoặc nước sân vườn xâm nhập vào hệ thống nước thải để tránh quá tải hoặc tắc nghẽn do rác; khuyến khích bố trí các hố ga trung gian trong khuôn viên vườn để thuận tiện cho công tác kiểm tra vệ sinh và thông tắc định kỳ.

c. Quy định đối với căn hộ kinh doanh (Shophouse):

- Các căn Shophouse kinh doanh dịch vụ ăn uống, ẩm thực bắt buộc phải lắp đặt **hệ thống bể tách mỡ chuyên dụng** và thực hiện vệ sinh định kỳ hàng tháng.
- **Công tác kiểm soát kỹ thuật:** Chủ sở hữu phải thông báo để CĐT/BQL kiểm tra và nghiệm thu kỹ thuật đầu nối hệ thống thoát nước trước khi tiến hành lắp đặt hoặc hoàn thiện mặt sân.

d. Hệ thống thoát nước mưa:

- Đối với các khu vực không giáp sông: Nước mưa phải được đầu nối trực tiếp vào hệ thống thoát nước mưa chung của Khu đô thị.
- Đối với các căn liền kề (có sân sau): Bắt buộc phải bố trí hệ thống hố ga thoát nước thải và hố ga thoát nước mưa riêng biệt tại khu vực sân sau để đảm bảo kỹ thuật vận hành.

6.5. Quy định thi công hạng mục mái che và mái kính

Chủ sở hữu phải nộp hồ sơ thiết kế (bản vẽ mặt bằng, mặt đứng, chi tiết vật liệu) để Chủ đầu tư (CĐT)/Ban Quản lý (BQL) phê duyệt trước khi thi công.

a. Mái che, mái kính khu vực sân vườn:

- **Cao độ:** Cao độ đỉnh mái không được vượt quá cao độ sàn tầng 2 của Nhà ở.
- **Vật liệu:** Sử dụng kính cường lực hoặc tấm nhựa thông minh dạng phẳng, đáp ứng các tiêu chí:
 - **Màu sắc:** Trong suốt, xanh, nâu, ghi hoặc đen (có thể sử dụng film màu trên nền kính trong).
 - **Đảm bảo độ xuyên sáng;** không sử dụng vật liệu có độ tương phản quá lớn với kiến trúc hiện trạng; không sử dụng kính phản quang hoặc dán film phản quang gây chói mắt, ảnh hưởng đến các hộ xung quanh.
- **Hình thức:** Chỉ làm mái che, không được lắp vách đứng quay kín thành phòng. Hệ

khung phải thiết kế đơn giản, gọn nhẹ; không có các chi tiết xà gồ, đầu đao rườm rà gây ảnh hưởng đến cảnh quan và phong thủy chung.

- **Thoát nước và Chỉ giới:** Toàn bộ hệ khung mái tại sân trước, sân sau và bên hông không được vượt quá chỉ giới đường đỏ. Bắt buộc lắp đặt máng thu nước, không để nước mưa chảy trực tiếp sang nhà liền kề hoặc vỉa hè.
- **Đối với dãy Shophouse (Nhà ở liên kế):** Được phép lắp cửa trượt ngăn cách khu vực sơ chế và sân vườn, nhưng cao độ cửa không được vượt quá đỉnh tường rào chung và không được vây kín không gian sân vườn.

b. Giàn hoa, mái kính tại ban công và sân thượng:

- **Cao độ:** Không vượt quá cao độ sàn tầng trên hoặc đỉnh mái của Nhà ở.
- **Thẩm mỹ:** Hệ khung thép phải được sơn màu trắng hoặc màu sắc đồng nhất với hệ khung mái sẵn có của công trình.
- **Kích thước:** Diện tích mái che không được vượt quá chu vi phần sàn/mái bê tông hiện hữu.
- **Tiêu chuẩn vật liệu:** Tuân thủ các quy định về màu sắc và độ xuyên sáng theo quy định nêu trên; tuyệt đối không dán film phản quang.
- **Kết cấu và an toàn:**
 - Nghiêm cấm thi công vách đứng vây kín ban công/sân thượng.
 - Hệ khung phải gọn nhẹ, không sử dụng bê tông cốt thép.
 - Chủ sở hữu chịu trách nhiệm tuyệt đối về an toàn kết cấu, đặc biệt là các điểm liên kết, bản mã bắt vào dầm/sàn bê tông của công trình.

Điều 7. Xử lý vi phạm

Trường hợp Chủ sở hữu hoặc Nhà thầu (sau đây gọi chung là “Bên Vi Phạm”) vi phạm bất kỳ quy định nào tại Nội quy thi công này, Chủ đầu tư (CĐT)/Ban Quản lý (BQL) Dự án có quyền yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm, đồng thời áp dụng một hoặc kết hợp các biện pháp sau:

7.1. Tạm ngừng cung cấp dịch vụ: Ngừng cung cấp các tiện ích và dịch vụ đối với Chủ sở hữu như: dịch vụ hạ tầng Khu đô thị, dịch vụ công cộng, cung cấp điện, nước và các tiện ích khác cho đến khi vi phạm được khắc phục hoàn toàn.

7.2. Khắc phục hậu quả: Yêu cầu Bên Vi Phạm sửa chữa, khôi phục nguyên trạng những hư hại đối với công trình chung, khu vực công cộng, tài sản của CĐT/BQL hoặc của bên thứ ba trong thời hạn quy định tại văn bản thông báo; nếu Bên Vi Phạm không hoàn thành việc khắc phục, CĐT/BQL có quyền trực tiếp thuê đơn vị xử lý và khấu trừ chi phí từ Tiền đặt cọc (bao gồm cả chi phí dọn dẹp vệ sinh, vận chuyển rác thải), đồng thời tạm đình chỉ mọi hoạt động thi công tại Nhà ở đó.

7.3. Áp dụng chế tài tài chính: Thực hiện các hình thức xử phạt vi phạm hành chính/kinh tế theo quy định tại **Phụ lục 01** đính kèm Nội quy này.

7.4. Phối hợp với cơ quan chức năng: Báo cáo hành vi vi phạm đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật về trật tự xây dựng và đô thị.

7.5. Bồi thường thiệt hại: Yêu cầu Chủ sở hữu bồi thường toàn bộ các tổn thất và thiệt hại thực tế phát sinh do hành vi vi phạm gây ra.

7.6. Các biện pháp bổ sung:

- CĐT/BQL sẽ thông báo bằng văn bản về các khoản tiền phạt hoặc chi phí khắc phục vi phạm. Các khoản này phải được thanh toán hàng tháng hoặc theo thời hạn ghi trên thông báo của CĐT/BQL.
- CĐT/BQL bảo lưu quyền điều chỉnh mức phạt, chi phí khắc phục và bổ sung, thay đổi nội dung của Nội quy thi công này tại từng thời điểm nhằm đảm bảo an ninh, trật tự, vệ sinh, mỹ quan và nâng cao chất lượng sống tại Khu đô thị.

Chương III:

MỐI QUAN HỆ PHỐI HỢP

Điều 8. Phối hợp giữa các đơn vị chủ trì trong quản lý đô thị và xây dựng

8.1. Trách nhiệm phối hợp giám sát:

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền được giao, các đơn vị bao gồm: Chủ đầu tư/Ban quản lý dự án (CĐT/BQL); Tổng thầu/Nhà thầu thi công; các đơn vị Tư vấn (khảo sát, thiết kế, quản lý dự án, giám sát, thí nghiệm, kiểm định) có trách nhiệm chủ trì và phối hợp chặt chẽ trong công tác kiểm tra, giám sát quá trình thi công xây dựng.

- **Phạm vi giám sát:** Bao gồm toàn bộ các hoạt động thi công (xây mới, cải tạo, sửa chữa, lắp đặt thiết bị, thay đổi thiết kế...), quản lý chất lượng, an toàn lao động và bảo trì công trình nhà ở riêng lẻ thuộc Dự án, nhằm đảm bảo tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về trật tự xây dựng và quản lý đô thị.

8.2. Kế hoạch và phương thức phối hợp:

Đơn vị chủ trì có trách nhiệm xây dựng kế hoạch, phương án và các biện pháp nghiệp vụ để đảm bảo hiệu quả công tác quản lý thi công, chất lượng và an toàn công trình.

- **Thông tin liên lạc:** Đơn vị chủ trì phải thông báo kịp thời cho các bên liên quan về kế hoạch triển khai hoặc các vấn đề phát sinh.
- **Hình thức thông báo:** Thực hiện bằng văn bản đối với các nội dung định kỳ/kế hoạch; hoặc thông báo nhanh qua điện thoại/phương tiện liên lạc điện tử trong các trường hợp đột xuất, khẩn cấp để đảm bảo tính kịp thời trong xử lý tình huống.

Điều 9. Phối hợp kiểm tra và xử lý vi phạm trật tự đô thị

9.1. Trách nhiệm phát hiện vi phạm:

Chủ đầu tư (CĐT), Ban Quản lý (BQL) Dự án cùng các đơn vị Tổng thầu, Nhà thầu thi công và các đơn vị Tư vấn (khảo sát, thiết kế, giám sát, thí nghiệm, kiểm định) có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ trong việc tuần tra, phát hiện kịp thời các hành vi vi phạm trật tự đô thị trong phạm vi Dự án.

9.2. Quy trình lập hồ sơ và xử lý:

Các cá nhân, đơn vị được giao nhiệm vụ quản lý, giám sát thi công (bao gồm mọi hoạt động xây mới, cải tạo, sửa chữa, lắp đặt thiết bị...) có trách nhiệm:

- **Lập biên bản hiện trường:** Ghi nhận trung thực, khách quan các sai phạm về thiết kế, chất lượng, an toàn lao động và bảo trì công trình.
- **Báo cáo cấp quản lý:** Trình biên bản vi phạm lên CĐT/BQL Dự án để làm căn cứ xử lý nội bộ theo quy định tại Nội quy này.

- **Kiến nghị cơ quan chức năng:** Trong trường hợp vi phạm vượt quá thẩm quyền xử lý nội bộ hoặc Bên Vi Phạm không hợp tác, CĐT/BQL sẽ sử dụng các biên bản này làm cơ sở pháp lý để kiến nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền (Thanh tra xây dựng, chính quyền địa phương) lập hồ sơ xử lý theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 10. Phối hợp thực hiện quyết định xử phạt và cưỡng chế tháo dỡ

10.1. Trách nhiệm phối hợp thi hành:

Chủ đầu tư (CĐT) và Ban Quản lý (BQL) Dự án được giao nhiệm vụ quản lý thi công (bao gồm các hoạt động xây mới, cải tạo, sửa chữa, lắp đặt thiết bị...) có trách nhiệm:

- **Theo dõi và đôn đốc:** Giám sát chặt chẽ quá trình chấp hành các quyết định xử phạt vi phạm hành chính của Chủ sở hữu và Nhà thầu.
- **Phối hợp thực hiện:** Hợp tác đầy đủ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong việc tổ chức thực hiện các quyết định cưỡng chế, tháo dỡ công trình vi phạm trật tự xây dựng trong phạm vi Dự án.
- **Hỗ trợ hiện trường:** Cung cấp thông tin, hồ sơ kỹ thuật và các điều kiện cần thiết khác (như cắt điện, nước, bố trí lối tiếp cận) khi cơ quan chức năng tiến hành cưỡng chế phá dỡ theo đúng quy định của pháp luật.

Chương IV:

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Hiệu lực thi hành và Sửa đổi, bổ sung

11.1. Hiệu lực thi hành:

Nội quy thi công xây dựng Nhà ở riêng lẻ tại Dự án có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

11.2. Quyền sửa đổi, bổ sung:

Nhằm đảm bảo an ninh trật tự, vệ sinh môi trường, mỹ quan đô thị và nâng cao chất lượng dịch vụ cao cấp của Dự án, Chủ đầu tư (CĐT)/Ban Quản lý (BQL) có quyền xem xét điều chỉnh, sửa đổi hoặc bổ sung các nội dung của Nội quy này phù hợp với thực tế vận hành; các nội dung thay đổi sẽ được gửi thông báo trực tiếp hoặc niêm yết công khai tại văn phòng BQL để các Chủ sở hữu cập nhật và thực hiện.

11.3. Giải quyết vướng mắc:

Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc hoặc các tình huống chưa được quy định, các tổ chức và cá nhân liên quan có trách nhiệm phản ánh kịp thời về CĐT/BQL để tổng hợp, xem xét và điều chỉnh phù hợp./.

Nơi nhận:

- Chủ sở hữu ;
- Tổng thầu/Nhà thầu ;
- Ban Tổng Giám đốc;
- Ban QLDA;
- Ban Pháp Chế;
- Lưu: VT (03b).

Như **TỔNG GIÁM ĐỐC** 