

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**



**ĐIỀU LỆ QUẢN LÝ**  
**KHU DÂN CƯ TRƯỜNG THẠNH 1**

# MỤC LỤC

## **Chương I: CÁC QUY ĐỊNH CHUNG**

*Điều 1 : Mục đích và đối tượng áp dụng .....*

## **Chương II: BAN QUẢN LÝ KHU DÂN CƯ TRƯỜNG THÀNH 1**

*Điều 2: Thành lập Ban quản lý tạm thời và chính thức .....*

*Điều 3: Nhiệm vụ của Ban quản lý tạm thời.....*

*Điều 4: Quyền hạn Ban quản lý tạm thời.....*

*Điều 5: Cuộc họp khu dân cư .....*

## **Chương III: CÁC QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU DÂN CƯ**

*Điều 6: Các quy định chung .....*

*Điều 7: Những quy định cụ thể.....*

*Điều 8: Việc cải tạo nhà trong Khu Dân Cư.....*

## **Chương IV: KINH PHÍ PHỤC VỤ QUẢN LÝ KHU DÂN CƯ**

*Điều 9: Phí quản lý .....*

## **Chương V: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM**

*Điều 10: Giải quyết tranh chấp.....*

*Điều 11: Xử lý vi phạm.....*

*Điều 12: Điều khoản thi hành.....*

*Bản cam kết .....*

## **Chương I**

### **CÁC QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1: Mục đích và đối tượng áp dụng**

1. Điều lệ này được lập ra trên cơ sở vì quyền lợi chung cho cả cộng đồng cư dân sống tại Khu dân cư Trường Thạnh 1 nhằm mục đích :
  - a. Bảo vệ các lợi ích hợp pháp, nâng cao điều kiện sống của cư dân.
  - b. Bảo đảm vệ sinh môi trường, cảnh quan, mỹ quan, đoàn kết, an ninh trật tự trong Khu dân cư .
  - c. Xây dựng Khu dân cư văn minh, sạch đẹp lịch sự , phát huy các giá trị tinh thần, thuần phong, mỹ tục tốt đẹp.
  - d. Làm tăng giá trị bất động sản và giá trị cuộc sống tại khu dân cư Trường Thạnh 1.
2. Điều lệ được áp dụng cho toàn bộ cư dân sống và làm việc tại Khu dân cư Trường Thạnh 1. Cư dân bao gồm: Chủ sở hữu, Bên sử dụng, Bên thuê, Bên thuê lại, Bên đại diện thuộc mỗi căn nhà trong khu dân cư Trường Thạnh 1.

## **Chương II**

### **BAN QUẢN LÝ KHU DÂN CƯ TRƯỜNG THẠNH 1**

#### **Điều 2: Thành lập Ban quản lý tạm thời và chính thức**

- 3.1 Ban quản lý tạm thời do chủ đầu tư dự án lập ra, hoạt động theo các quy định trong Điều lệ Quản lý khu dân cư này và các quy định của Nhà nước.
- 3.2 Khi có trên 50% căn nhà được xây dựng, Chủ đầu tư sẽ phối hợp với cơ quan chính quyền địa phương và các Cư dân tổ chức Hội nghị Cư dân đầu tiên để bầu ban quản lý chính thức .

#### **Điều 3: Nhiệm vụ của Ban quản lý tạm thời**

1. Theo dõi, giám sát và bảo dưỡng các công trình tiện ích trong Khu dân cư.
2. Đề xuất, bổ sung, sửa đổi Điều lệ khu dân cư khi không còn phù hợp và trình Chủ đầu tư phê duyệt.
3. Tổ chức cuộc họp Cư dân thường kỳ và đột xuất để thu thập, tổng hợp các ý kiến, kiến nghị của các cư dân liên quan đến công tác quản lý, sử dụng và cung cấp dịch vụ trong Khu dân cư; để hòa giải các tranh chấp của Cư dân trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của mình.

4. Ký hợp đồng với Doanh nghiệp cung cấp dịch vụ.
5. Phối hợp với cơ quan chính quyền địa phương để giữ gìn trật tự trong Khu dân cư.
6. Thu và quản lý phí quản lý của Khu dân cư.
7. Thực hiện các công việc khác trong phạm vi trách nhiệm của mình.

**Điều 4: Quyền hạn của Ban quản lý tạm thời**

1. Xử lý các cá nhân vi phạm Điều lệ trong phạm vi quyền hạn được giao.
2. Thông qua mức phí quản lý hàng tháng do Chủ đầu tư ban hành phù hợp với nhu cầu chi tiêu trong khu dân cư.
3. Được hưởng lương và các phụ cấp hàng tháng.
4. Đối với các vấn đề phát sinh mới mà không quy định trong Điều lệ, Ban quản lý có thể tự giải quyết hoặc xin ý kiến của Chủ đầu tư trên tinh thần dân chủ, công khai và đảm bảo tốt nhất quyền lợi của cư dân.

**Điều 5: Cuộc họp khu dân cư**

1. Cuộc họp Cư dân thường niên được tổ chức ít nhất mỗi năm một lần.
2. Cuộc họp đột xuất được tổ chức khi có phát sinh vấn đề cần giải quyết và có sự tham gia của các cá nhân, tổ chức có liên quan.
3. Cuộc họp cư dân được tổ chức nhằm:
  - a/ Sửa đổi, bổ sung và phổ biến các quy định Điều lệ liên quan đến việc quản lý Khu dân cư.
  - b/ Kiểm điểm, đánh giá kết quả thực hiện nội quy.
  - c/ Giải quyết các vấn đề cần thiết khác có liên quan đến Khu dân cư.
  - d/ Báo cáo công tác tài chính một cách công khai, minh bạch, rõ ràng.

**Chương III**

**CÁC QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CƯ DÂN**

**Điều 6: Các quy định chung**

1. Chấp hành các quy định tại Điều lệ này.
2. Phát hiện và thông báo cho Ban quản lý kịp thời ngăn chặn và xử lý các hành vi vi phạm Điều lệ.

3. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện bảo hành, sửa chữa các công trình tiện ích. Người có hành vi cản trở gây thiệt hại đến lợi ích chung thì phải bồi thường và bị xử lý theo quy định của Ban quản lý và theo quy định của pháp luật.
4. Đóng góp đầy đủ và đúng hạn các khoản phí theo quy định. Trường hợp vi phạm, Ban quản lý có quyền tạm ngưng việc sử dụng dịch vụ và tiện ích công cộng của các cư dân đó.
5. Thực hiện việc sửa chữa, bảo dưỡng căn nhà và các công trình khác thuộc phần sở hữu riêng kịp thời và phù hợp theo các quy định trong Điều lệ này nhằm đảm bảo sự thống nhất đồng bộ và vẻ mỹ quan chung cho Khu dân cư.
6. Giữ gìn vệ sinh môi trường cho toàn Khu dân cư.
7. Bảo quản tài sản chung cho Khu dân cư. Trường hợp làm hư hỏng thì phải tìm cách khắc phục hoặc bồi thường thiệt hại.

## **Điều 7: Những quy định cụ thể đối với cư dân tại Khu dân cư Trường Thành 1:**

### **1.1 Các quy định về việc sử dụng tiện ích chung**

1. Không được cản trở hoặc phong tỏa bất cứ phần nào của Tiện ích chung bằng cách đặt các vật gây chướng ngại, hàng hóa, etc... Cư dân phải thu xếp việc chuyển đồ hợp lý tránh để các thùng đồ hoặc gói hàng còn nằm lại ở khu vực Tiện ích chung.
2. Không được phép sử dụng các Tiện ích chung gây phiền hà cho các Cư dân khác bao gồm việc thả các thú vật nguy hiểm, đốt lửa, gây khói, cãi vả đánh nhau, mở nhạc lớn, tổ chức tiệc ồn ào, phát tán các loại mùi nặng, etc... vào khu vực Tiện ích chung
3. Không được điều chỉnh, thay thế hoặc thay đổi bất cứ phần nào của Tiện ích chung mà việc này chỉ được phép thực hiện bởi người có trách nhiệm.
4. Không được xây dựng và lắp đặt bất cứ công trình nào theo bất cứ hình thức nào ở trên, ở dưới hoặc xung quanh Tiện ích chung
5. Không được dán hoặc gắn các ký hiệu quảng cáo trong khu vực Tiện ích chung.
6. Không được làm bất cứ việc gì có thể gây tắt nghẽn hệ thống thoát nước mưa, nước bẩn, cấp nước sinh hoạt, giao thông, chiếu sáng, viễn thông. Nếu có phát sinh thiệt hại thì phải tìm cách khắc phục hoặc bồi thường thiệt hại.
7. Không được sử dụng vỉa hè cho các mục đích kinh doanh thương mại, đậu xe, ect... Vỉa hè chỉ được sử dụng cho người đi bộ.
8. Khi xây dựng nhà phải tuân thủ theo Điều lệ quản lý thi công và các quy định trong thi công xây dựng do Chủ đầu tư ban hành. Lát lại vỉa hè đúng chủng loại và màu sắc của gạch sau khi đã thực hiện đấu nối xong các tiện ích như điện nước, viễn thông, thông tin liên lạc, etc... Chi phí lát gạch vỉa hè sẽ do Cư dân chịu.
9. Không cho trẻ em đến khu vực kênh rạch, các trạm biến thế hoặc các khu vực có thể gây nguy hiểm đến tính mạng.
10. Không được phép đổ hoặc thả trôi chất cặn bã, nước thải hoặc các loại rác thải khác vào các kênh, luồng lạch từ bất kỳ một hình thức nào.

11. Việc sử dụng các công trình công cộng khác mà không thuộc về Tiềm ích chung sẽ được tính phí riêng ngoài phí bảo trì và quản lý hàng tháng.

### **1.2 Các quy định về việc đảm bảo mỹ quan, cảnh quan, môi trường, tiếng ồn cho Khu dân cư**

1. Phơi quần áo vải vóc, chăn, màn, etc... sao cho không ảnh hưởng đến mỹ quan toàn Khu dân cư.
2. Không làm hư hỏng hoặc làm mất đi cảnh quan của Khu dân cư, các Căn nhà và các Tiềm ích chung. Cụ thể, Cư dân không được vẽ, sơn, dán, bôi bẩn, hoặc thực hiện bất kỳ hành vi nào khác không được phép tại các Căn nhà hay trên các Tiềm ích chung;
3. Không được xả, hoặc đổ rác xung quanh Căn nhà của mình, các Căn nhà khác hoặc các Tiềm ích chung. Đổ rác đúng nơi quy định.
4. Không được nuôi các động vật gây nguy hiểm như cạp, sư tử, gấu, cá sấu, etc... Các động vật như chó, mèo, chim khi nuôi phải đảm bảo vệ sinh và không gây phiền hà đến các Cư dân khác.
5. Không được thả xác súc vật chết ra hệ thống sông Rạch, đường nội khu trong Khu dân cư.
6. Không được tắm, giặt tại Khu vực các tiện ích chung có kênh Rạch.
7. Không được phép lắp đặt anten ngoài trời, dây anten, chảo vệ tinh hoặc bất kỳ thiết bị truyền tin, truyền hình, phát thanh nào gây ảnh hưởng đến mỹ quan của dự án.
8. Không được phép di dời bất kỳ cây cối nào, trừ các cây bệnh hoặc chết hoặc vì lý do an toàn, hoặc được sự chấp thuận của Ban quản lý.
9. Không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào khác mà luật pháp Việt Nam nghiêm cấm trong Khu dân cư Trường Thành 1, Căn nhà hay tại xung quanh các Tiềm ích chung;
10. Không được tổ chức những buổi tụ tập, hội họp, nhậu nhẹt, giải trí, tiêu khiển vv...dưới bất kỳ hình thức nào trong Căn nhà mà gây mất trật tự, ồn ào ảnh hưởng đến các Cư dân lân cận. Ngoại trừ có sự đồng ý trước của Ban Quản Lý (Đám cưới, ma chay, sinh nhật.....)
11. Không được gây bẩn, gây mùi hôi, gây tiếng ồn, có thể phá hoại sự yên bình tĩnh lặng, an toàn, hoặc thoải mái của những Cư dân khác ở những nhà lân cận.

### **Điều 8: Việc sửa chữa nhà trong Khu dân cư**

Việc sửa chữa nhà phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Việc sửa chữa nhà trong Khu dân cư phải được thông báo bằng văn bản và được sự đồng ý của Ban quản lý và các cơ quan chức năng trước khi thực hiện .
2. Không làm thay đổi mặt ngoài của căn nhà theo mẫu bản vẽ đã thống nhất, như: sơn mặt ngoài căn nhà bằng màu khác với màu đã được quy định, hoặc gỡ/ phá bỏ các vật/ đường viền trang trí theo bản vẽ mặt ngoài căn nhà....
3. Không được thực hiện các công tác sửa chữa mà trực tiếp hoặc gián tiếp ảnh hưởng đến tính thống nhất, đồng bộ cũng như vẽ mỹ quan của toàn Khu dân cư.

4. Không được chiếm dụng các phần đất của người khác hoặc khu công cộng cho bất kỳ mục đích nào như : để hàng hóa, máy móc, thiết bị, vật tư, vật phế thải...trừ khi được chủ sở hữu hoặc Ban quản lý cho phép.
5. Khi thi công xây dựng phải tuân thủ thực hiện đầy đủ các quy định về xây dựng.
6. Việc thực hiện sửa chữa căn nhà phải giữ gìn vệ sinh chung. Trường hợp vi phạm thì phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu. Nếu làm hư hỏng hoặc thiệt hại cho tài sản của bên thứ ba thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

## **Chương IV**

### **KINH PHÍ PHỤC VỤ QUẢN LÝ KHU DÂN CƯ**

#### **Điều 9: Phí quản lý**

1. Vào ngày ..... hàng tháng hoặc hàng quý, Ban quản lý sẽ gửi thông báo mức phí quản lý đến các hộ dân theo qui định. Mức phí này sẽ được Chủ đầu tư và Ban quản lý khu dân cư xem xét thay đổi cho phù hợp theo từng thời điểm cụ thể.
2. Phí quản lý hàng tháng nhằm mục đích chi trả cho khoản sau :
  - a/ Chi phí điện, nước phục vụ cho các tiện ích chung.
  - b/ Lương phải trả cho các thành viên Ban quản lý.
  - c/ Chi phí cho công tác bảo vệ an ninh Khu dân cư.
  - d/ Chi phí cho công tác thu gom rác.
  - e/ Chi phí cho việc bảo dưỡng, duy tu, sửa chữa các tiện ích chung.
  - f/ Chi phí duy trì cảnh quan, môi trường xung quanh Khu dân cư.
  - g/ Chi phí an toàn phòng cháy chữa cháy.
  - h/ Các chi phí khác nếu có.
3. Việc quản lý tài chính sẽ do Ban quản lý trực tiếp thực hiện và theo dõi việc thu chi một cách công khai, minh bạch, rõ ràng. Ban quản lý có nghĩa vụ báo cáo công tác tài chính trước Cuộc họp cư dân và chịu trách nhiệm về việc báo cáo này.
4. Các vi phạm của Ban quản lý trong việc quản lý tài chính của Khu dân cư, tùy theo mức độ vi phạm, có thể bị xử lý theo quyết định của cuộc họp cư dân và theo quy định của pháp luật hiện hành.

## **Chương V**

### **GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM**

#### **Điều 10: Giải quyết tranh chấp**

1. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trong khu dân cư sẽ do các cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

2. Các tranh chấp liên quan đến việc quản lý, sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Khu dân cư được giải quyết trên cơ sở hòa giải. Trường hợp hòa giải không thành thì Ban quản lý có trách nhiệm chuyển vụ việc cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết.

**Điều 11: Xử lý vi phạm**

Nếu cư dân vi phạm một trong các quy định trong Điều lệ này thì Ban quản lý được quyền thực hiện một hoặc các biện pháp sau đây đối với cư dân có hành vi vi phạm:

1. Yêu cầu cư dân chấm dứt hành vi vi phạm.
2. Yêu cầu Doanh nghiệp cung cấp dịch vụ tạm ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ công cộng đối với cư dân vi phạm.
3. Yêu cầu cư dân đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên có liên quan.
4. Chuyển giao vụ việc cho Cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

**Điều 12: Điều khoản thi hành**

1. Cư dân sinh sống tại Khu dân cư Trường Thạnh 1 có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Điều lệ và tuân thủ theo các quy định của pháp luật.
2. Người chủ sở hữu và người sử dụng thực tế phải chịu trách nhiệm liên đới cho tất cả các tổn hại phát sinh từ hành vi vi phạm một trong các Điều khoản của Điều lệ.
3. Cư dân cam kết khi chuyển nhượng lại Hợp đồng hoặc Căn nhà cho một bên khác, Cư dân phải có nghĩa vụ thông báo cho bên chuyển nhượng các quy định của Điều lệ này.
4. Tùy theo tình hình thực tế, trong thời gian hoạt động, nếu có vấn đề phát sinh, Ban quản lý lâm thời sẽ quyết định việc sửa đổi, bổ sung bản Điều lệ này cho phù hợp (trong thời gian Ban quản lý lâm thời hoạt động, sau khi thông qua Chủ đầu tư dự án).
5. Việc sửa đổi, bổ sung bản Điều lệ này khi đã thành lập Ban quản lý chính thức sẽ do Cuộc họp cư dân quyết định, hoặc Ban quản lý chính thức sẽ quyết định sau khi đã lấy ý kiến của Đại diện cư dân và Chủ đầu tư dự án.
6. Điều lệ này có hiệu lực sau 15 ngày kể từ ngày chủ đầu tư dự án ký quyết định thông qua.

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM  
TỔNG GIÁM ĐỐC**

**TRẦN ĐỨC KHIÊM**



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

**BẢN CAM KẾT**

(V/v: Tuân thủ Điều lệ quản lý Khu dân cư Trường Thạnh 1)

Hôm nay, ngày ..... Tháng ..... năm ....., chúng tôi gồm:

**ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ**

Ông/Bà: ..... Chức vụ: .....

Địa chỉ: .....

Điện thoại: .....

Và

**ĐẠI DIỆN KHÁCH HÀNG**

Ông/ Bà: ..... Sinh năm: .....

CMND số: ..... Cấp ngày: ..... Tại: .....

Địa chỉ thường trú: .....

Địa chỉ liên lạc: .....

Điện thoại: .....

Là chủ căn nhà số: ..... tại Khu dân cư Trường Thạnh 1, tọa lạc tại phường Trường Thạnh, Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh .

Bằng văn bản này, chúng tôi đồng ý tuân thủ các nội dung sau:

1. Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của cư dân được quy định trong Điều lệ quản lý khu dân cư Trường Thạnh 1
2. Chịu trách nhiệm trước cơ quan nhà nước có thẩm quyền về những hành vi vi phạm do mình thực hiện.
3. Biên bản này được lập thành 03 bản, Chủ đầu tư, Ban quản lý và Chủ căn nhà mỗi bên giữ 01 bản, có giá trị pháp lý như nhau và có hiệu lực kể từ ngày ký.

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày .... tháng ..... năm .....*

**ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN**

Người cam kết

(Ký và ghi rõ họ tên)