
 <p><b>SENTURIA</b> — VUON LAI —</p>	<p><b>BAN QUẢN LÝ KHU DÂN CƯ SENTURIA VƯỜN LÀI</b> Đường Vườn Lài, Phường An Phú Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh</p>	
--	---	---

## HƯỚNG DẪN THI CÔNG



### I. Giới thiệu:

Mục đích của hướng dẫn thi công này nhằm cung cấp cho các Chủ sở hữu tại Khu Senturia Vườn Lài những quy định và thông tin cần thiết khi làm hoàn thiện và trang trí nội thất trong ngôi nhà của mình. Bảng hướng dẫn cung cấp các quy trình, cũng như các nội quy, quy định khác mà các Nhà thầu trang trí nội thất phải tuân theo trước, trong và sau giai đoạn làm hoàn thiện và trang trí nội thất.

Ban Quản Lý (CBRE) có quyền điều chỉnh, bổ sung hoặc huỷ bỏ bất cứ nội quy, điều lệ nào trong bản quy định này bất cứ lúc nào cho phù hợp với thực tiễn.

### II. Quy trình

STT	Các bước quy trình	Biểu mẫu sử dụng	Nội dung chi tiết	Bộ Phận Thực Hiện	Bộ Phận Tiếp Nhận Hồ Sơ và gửi đến các bên liên quan
1	Đề nghị thi công	Đăng ký thi công (2 bản)	PTDA sẽ duyệt bản vẽ, <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 ngày với các đăng ký thi công không thay đổi thiết kế, không gây ảnh hưởng đến mặt ngoài.</li> <li>- 14 ngày với các đăng ký thi công thay đổi thiết kế</li> </ul>	PTDA	CSKH
2		Các bảng vẽ thi công theo quy định (2 bản): kiến trúc, điện, nước, Kế hoạch thi công; Các tài liệu khác (nếu có)			
3		Bản cam kết của Chủ Nhà tuân thủ NỘI QUY THI CÔNG HOÀN THIỆN NỘI THẤT (2 bản)			
4		Chứng nhận đã đóng tiền đặt cọc thi công (2 bản)			
5	Chấp nhận thi công	Giấy ủy quyền của chủ nhà cho bên thi công	PTDA sẽ thông báo cho BQL Vận Hành về quyết định phê duyệt và BQL Vận Hành tiếp nhận thực hiện các công tác (ủy quyền nhà thầu, quản lý công nhân, hàng hóa...)	BQL VẬN HÀNH	
6		Phiếu đăng ký công nhân			
7		Phiếu đăng ký hàng hóa ra vào			
8	Tiến hành thi công	Giấy phép thi công hạng mục liên quan đến hạng mục	BQL Vận Hành tiếp tục theo dõi	BQL VẬN HÀNH	

	<b>BAN QUẢN LÝ KHU DÂN CƯ SENTURIA VƯỜN LÀI</b> Đường Vườn Lài, Phường An Phú Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh	
--	--	---

		có nguy cơ đến hạng mục cháy nổ cao.	quá trình thi công để ghi nhận nếu có những công tác trái quy định để xử lý		
9		Biên bản sự việc			
10		Phiếu đăng kí thi công ngoài giờ			
11	Hoàn tất thi công	Phiếu hoàn tất thi công	Sau khi hoàn tất, các bên cùng tiến hành đi nghiệm thu để kiểm tra nếu có sai phạm đề xử lý hoặc kí xác nhận nghiệm thu nếu không có sai phạm gì.	PTDA BQL VẬN HÀNH	

### III. Hướng dẫn thi công:

1. Chủ Nhà chỉ được quyền cho phép nhà thầu thi công sau khi đã hoàn tất “Hồ sơ thi công” như quy định và được Ban Quản Lý xác nhận thông qua.
2. Không phụ thuộc vào bất kỳ sự chấp thuận từ Ban quản lý đối với các công việc thi công, Chủ Nhà có trách nhiệm trong việc tìm sự tư vấn chuyên môn phù hợp và đảm bảo được phê chuẩn cần thiết từ các cơ quan chính quyền liên quan trước khi bắt đầu bất kỳ công việc thi công nếu có áp dụng.

Việc thi công chỉ được thực hiện trong những khung giờ sau đây:

Thứ Hai - Thứ Sáu : 08h:00 – 11h:00 và 13h:00 – 17h:00

Thứ Bảy : 08h:00 – 11h:00

3. Tất cả các công việc gây ồn như đập, gõ, đục, khoan, sơn, hàn v.v... chỉ được thực hiện từ:

Thứ Hai tới Thứ Sáu : 09h:00 – 11h:00 và 13h:30 – 17h:00

4. Chủ nhà và Nhà thầu cần phải đảm bảo thi công đúng tiến độ mà Ban Quản Lý đã phê duyệt. Trường hợp tiến độ thi công cần được gia hạn thì Chủ Nhà gửi văn bản đề nghị gia hạn cùng tiến độ điều chỉnh bổ sung đến Ban Quản Lý trước 07 (bảy) ngày làm việc và chỉ tiếp tục thi công sau khi có sự xác nhận đồng ý bằng văn bản từ Ban Quản Lý.

5. Nhà thầu chịu trách nhiệm bảo vệ thiết bị, dụng cụ, vật tư của mình. Ban Quản Lý sẽ không chịu trách nhiệm về việc mất cắp hay thiệt hại đối với thiết bị, dụng cụ hoặc thiệt hại vật tư xây dựng của Nhà thầu.

6. Nhà thầu cũng phải bảo đảm mọi biện pháp an toàn trong suốt thời gian thi công.

7. Yêu cầu tối thiểu 02 (hai) bình chữa cháy gồm 01 (một) bình Bột và 01 (một) bình CO2 đặt ở khu vực thi công để sử dụng trong mọi trường hợp khẩn cấp.



**BAN QUẢN LÝ KHU DÂN CƯ  
SENTURIA VƯỜN LÀI**  
Đường Vườn Lài, Phường An Phú  
Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh



8. Tránh can thiệp và gây ảnh hưởng đến hoạt động của Cư dân khác. Không gây ồn ào, gây ra mùi hôi thối ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.
9. Cấm cờ bạc, hút thuốc, uống rượu trong khu vực chung cũng như khu vực thi công.
10. Nhân viên của Nhà thầu phải luôn mặc trang phục thích hợp và không đi lang thang ngoài khu vực thi công.
11. Chủ Nhà phải bảo đảm Nhà thầu của mình sẽ không gây hại đến khu vực công cộng và các tiện ích chung. Chủ Nhà phải hoàn toàn chịu trách nhiệm cho bất kỳ thiệt hại xảy ra do lỗi của Nhà thầu của mình.
12. Việc dựng hàng rào chắn công trường phải được sự chấp thuận của Ban Quản lý. Những tiện ích thuộc phạm vi chung phải được che chắn/ bảo vệ. Đóng cửa ra vào trong giai đoạn thi công. Mọi công việc chỉ được tiến hành trong phạm vi thuộc quyền sở hữu riêng.
13. Việc vận chuyển vật liệu xây dựng thi công phải thông báo với Ban Quản Lý trước 24 giờ. Thời gian chuyển hàng chỉ được thực hiện:  
Thứ Hai - Thứ Sáu: 09h:00 – 16h:00
14. Chủ nhà/ Nhà thầu phải nắm rõ các quy định về phòng cháy nội bộ và vị trí họng tiếp nước gần nhất.
15. Chủ hộ hoặc Nhà thầu phải áp dụng mọi biện pháp phòng chống cháy để tránh gây hỏa hoạn, bao gồm không giới hạn các biện pháp sau:
16. Cấm hút thuốc và đốt lửa khi đang phun xịt hoặc đang làm những công việc tương tự.
17. Sử dụng vật che chắn chống cháy trước khi hàn nối bất kỳ vật tư hoặc thiết bị.
18. Tạo điều kiện thuận lợi để hệ thống phòng chống cháy hoạt động hiệu quả trong trường hợp hỏa hoạn khẩn cấp.
19. Lập tức thông báo Ban Quản Lý khi bất kỳ sự cố tai nạn về người và tài sản xảy ra.
20. Thực hiện đúng theo các bản vẽ đã đăng ký và phê duyệt bởi Ban Quản Lý. Ban Quản Lý có quyền kiểm tra tại bất kỳ thời điểm nào và không phải thông báo trước. Nếu phát hiện sai phạm, Ban Quản Lý được quyền yêu cầu tạm ngưng thi công và yêu cầu Chủ Nhà hoặc Nhà thầu giải trình sự sai phạm.
21. Chủ Nhà phải thông báo Ban Quản Lý ngay khi hoàn thành công tác thi công nhằm tiến hành nghiệm thu và tư vấn những công tác khác liên quan khi hoàn thành.
22. Ban Quản Lý giữ toàn quyền quyết định thay đổi hoặc chấp thuận với các nội quy, quy định và thu hồi sự cho phép, chấp thuận hoặc giữ lại toàn bộ hay một phần tiền ký quỹ bảo đảm đối với những vi phạm hoặc tái phạm nghiêm trọng bất kỳ nội quy, quy định đề cập tại nội quy này.
23. Bất kỳ nhân viên, công nhân của Nhà thầu do Chủ Nhà chỉ định có hành vi và/hoặc thái độ không phù hợp và/hoặc trái quy định sẽ được yêu cầu rời khỏi ngay lập tức và không được phép vào Khu Dân cư Senturia Vườn Lài cho đến khi có thông báo từ Ban Quản Lý.

**A. AN NINH**



**BAN QUẢN LÝ KHU DÂN CƯ  
SENTURIA VƯỜN LÀI**  
Đường Vườn Lài, Phường An Phú  
Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh



1. Tất cả công nhân của các nhà thầu do Chủ nhà chỉ định chỉ được phép ra vào Căn nhà đã được Chủ Nhà đăng ký thi công và Ban Quản Lý xác nhận đồng ý bằng văn bản.
2. Tất cả các nhà thầu phải báo cáo tại Cổng Bảo vệ để có được Thẻ thi công, và thẻ này phải luôn được đeo trong suốt thời gian thi công tại Khu Dân cư Senturia Vườn Lài. Công nhân phải xuất trình Thẻ thi công khi được yêu cầu tại mọi thời điểm thực hiện công việc.
3. Giám sát thi công của Nhà thầu phải ký xác nhận vào Sổ Khách đến hàng ngày được đặt tại cổng Bảo vệ thường trực, ghi rõ số lượng nhân viên thi công. Đảm bảo số lượng nhân viên trực thuộc Nhà thầu ra khỏi Khu Dân cư Senturia Vườn Lài tại cuối mỗi ngày làm việc.

#### **B. VỆ SINH**

1. Duy trì vệ sinh khu vực chung khi công nhân và nhà thầu thi công. Cư dân phải đảm bảo rằng bất kỳ khu vực bị làm vấy bẩn bởi công nhân, nhà thầu trực thuộc phải được làm sạch ngay lập tức, trả về hiện trạng ban đầu hoặc mức yêu cầu của Ban Quản Lý.
2. Nhân viên của Nhà thầu thi công chỉ được phép sử dụng Nhà vệ sinh công cộng (nếu có) hoặc Nhà vệ sinh trong căn nhà của Chủ nhà.
3. Tất cả xà bần phế liệu cần phải được chuyển ra khỏi Khu Dân cư Senturia Vườn Lài vào cuối mỗi ngày. Không được để vật nặng hay cồng kềnh hoặc vật liệu qua thùng chứa rác sinh hoạt hoặc đặt tại khu vực chứa rác hoặc đặt tại khu vực chung.
4. Trường hợp Cư dân hoặc nhà thầu vi phạm Nội quy và Điều khoản được quy định tại đây, Ban Quản Lý có quyền cho tiến hành công việc dọn dẹp vệ sinh ở khu vực chung và di dời những vật liệu cũng như rác thải công trình ra khỏi Khu Dân cư Senturia Vườn Lài và yêu cầu thanh toán các chi phí liên quan này đối với Nhà thầu và Chủ nhà.

#### **C. PHÍ KÝ QUỸ**

1. Chủ nhà được yêu cầu ký quỹ khoản phí là 50,000,000 VND (Năm mươi triệu đồng). Phí ký quỹ sẽ được hoàn trả lại cho Chủ nhà mà không tính lãi suất sau khi Ban Quản Lý khấu trừ các chi phí khắc phục, sửa chữa hoặc thay thế bất kỳ tổn thất nào gây ra đối với tài sản chung của Khu Dân cư Senturia Vườn Lài.
2. Khoản ký quỹ này có thể được sử dụng để trang trải chi phí khắc phục hậu quả trong trường hợp xảy ra bất kỳ thiệt hại nào gây ra trong quá trình thi công. Trong trường hợp, khoản ký quỹ của Cư dân không đủ để đáp ứng những những việc sửa chữa, phục hồi, Cư dân và nhà thầu của Cư dân có trách nhiệm bồi thường và chi trả cho Ban Quản Lý khoản chênh lệch giữa khoản ký quỹ và khoản chi phí sửa chữa và bồi thường yêu cầu bởi Ban Quản Lý.
3. Trừ trường hợp có quy định khác, khoản phí ký quỹ (hoặc khoản cân bằng) sẽ được hoàn trả không lãi suất cho Cư dân hoặc nhà thầu của Cư dân trong vòng 30 ngày sau khi có xác nhận công việc thi công hoàn thành bởi Cư dân và Ban Quản Lý có sự kiểm tra từ hai phía.



**BAN QUẢN LÝ KHU DÂN CƯ  
SENTURIA VƯỜN LÀI**  
Đường Vườn Lài, Phường An Phú  
Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh



4. Khoản phí ký quỹ chỉ được hoàn trả cho Cư dân sau khi những vấn đề sau đây được đáp ứng:
5. Không có công việc trái phép nào diễn ra;
6. Không có công việc thi công ngoài hạng mục tại bảng vẽ đã đăng ký gây ảnh hưởng kết cấu và diện mạo nhà và đô thị;
7. Các khu vực chung đã không bị ảnh hưởng hoặc bị hư hỏng bởi các công việc thi công.

#### **D. THI CÔNG SỬA CHỮA TRÁI PHÉP**

1. Thi công sửa chữa trái phép là thi công không được sự chấp thuận của Ban Quản Lý hoặc thi công không tuân thủ theo đúng quy định tại Nội quy này.
2. Trong trường hợp Cư dân và/hoặc nhà thầu thi công được chỉ định bởi Cư dân vi phạm những nội quy và quy định tại đây, Ban Quản Lý sẽ gửi thư cảnh cáo đến Cư dân và/hoặc nhà thầu thi công.
3. Trường hợp không chấp hành và tiếp tục vi phạm sau khi nhận thư nhắc nhở trong việc thực hiện Nội quy và quy định Khu Dân cư Senturia Vườn Lài, Ban Quản Lý sẽ được thực hiện và theo đuổi các quyền và các biện pháp khắc phục hậu quả đối với bên vi phạm hoặc các bên, bao gồm nhưng không giới hạn như sau:
4. Yêu cầu nhà thầu và nhân viên, người thực hiện, công nhân hoặc/và những nhà thầu phụ rời khỏi Khu Dân cư Senturia Vườn Lài.
5. Từ chối việc cấp phép vào Khu Dân cư Senturia Vườn Lài đối với nhà thầu, nhân viên, môi giới, công nhân và/hoặc những nhà thầu phụ.
6. Thực hiện các quyền theo Nội quy và quy định được nêu.
7. Ban Quản Lý có quyền tiến hành bất kì biện pháp nào đối với bất kỳ việc thi công, sửa chữa trái phép diễn ra tại Khu Dân cư Senturia Vườn Lài.
8. Các khoản chi phí bao gồm nhưng không giới hạn: mất mát, thiệt hại, khoản bồi thường và những khoản chi phí pháp lý phát sinh của Ban Quản Lý mà kết quả từ việc Cư dân và/hoặc nhà thầu được Cư dân chỉ định phá vỡ nội quy và điều lệ của Công việc sửa chữa đã được thông qua và quy định bởi Ban Quản Lý sẽ được thanh toán đối với Chủ hộ/ Cư dân đăng ký liên quan.
9. Tiến hành thay đổi bất kỳ cấu trúc nhà mà thiết bị lắp đặt này và/hoặc kéo dài đi qua cửa chính và/hoặc cửa sổ đang mở; lắp ráp mái che và giá sắt; đục, khoét, khoan và sơn phết tường ngoài và khung cửa sổ mà không có sự cho phép bằng văn bản của Ban Quản Lý.

Tp. HCM, ngày            tháng            năm

**ĐẠI DIỆN CHỦ NHÀ**