

MỤC LỤC

Điều 1.	<i>Giải thích từ ngữ.....</i>	<i>2</i>
Điều 2.	<i>Đặc điểm của Căn Hộ mua bán</i>	<i>6</i>
Điều 3.	<i>Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, phương thức và thời hạn thanh toán</i>	<i>6</i>
Điều 4.	<i>Chất lượng công trình nhà ở.....</i>	<i>7</i>
Điều 5.	<i>Quyền và nghĩa vụ của Bên bán</i>	<i>7</i>
Điều 6.	<i>Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua.....</i>	<i>10</i>
Điều 7.	<i>Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan.....</i>	<i>12</i>
Điều 8.	<i>Giao nhận Căn Hộ.....</i>	<i>12</i>
Điều 9.	<i>Bảo Hành Nhà Ở.....</i>	<i>14</i>
Điều 10.	<i>Chuyển giao quyền và nghĩa vụ</i>	<i>16</i>
Điều 11.	<i>Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư.....</i>	<i>17</i>
Điều 12.	<i>Trách nhiệm của Hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng</i>	<i>18</i>
Điều 13.	<i>Cam kết của Các Bên.....</i>	<i>21</i>
Điều 14.	<i>Sự kiện bất khả kháng.....</i>	<i>22</i>
Điều 15.	<i>Chấm dứt Hợp Đồng.....</i>	<i>23</i>
Điều 16.	<i>Thông báo.....</i>	<i>24</i>
Điều 17.	<i>Các thoả thuận khác.....</i>	<i>25</i>
Điều 18.	<i>Giải quyết tranh chấp</i>	<i>25</i>
Điều 19.	<i>Hiệu lực của Hợp Đồng.....</i>	<i>25</i>



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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số:/HH/HĐMB

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật Kinh doanh Bất động sản;
- Căn cứ Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.
- Căn cứ các hồ sơ pháp lý của dự án:
 - Quyết định số 2088/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 08/09/2023 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;
 - Giấy phép xây dựng số 10/GPXD do Sở Xây dựng UBND tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 20/12/2024;
 - Giấy chứng nhận số AA00337328, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT-67 do Sở Nông nghiệp và Môi trường TM. Ủy ban nhân dân thành phố Huế cấp ngày 16/04/2025;
 - Văn bản đủ điều kiện được bán...
 - Thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở số Ký ngày

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán):

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ ĐẦU TƯ ĐỒNG ĐA

Mã số Doanh nghiệp/Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 3301703097 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp lần đầu ngày 07/10/2021, đăng ký thay đổi lần thứ ... ngày

- Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Công Hoan** Chức vụ: **Tổng Giám đốc**
- Địa chỉ: Tầng 2, 36/15 Tổ Hữu, Phường Phú Hội, quận Thuận Hoá, Thành phố Huế, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ: 0839985656



- Số tài khoản:..... tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

II. BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua):

- Đại diện bởi Ông (Bà):
- Sinh ngày:.....
- Thẻ CCCD/Hộ chiếu số cấp ngày tại
- Nơi đăng ký cư trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại: Email
- Số tài khoản: tại Ngân hàng:
- Mã số thuế:.....

Và

- Chồng (vợ) là Ông (Bà):.....
- Sinh ngày:.....
- Thẻ CCCD/Hộ chiếu số cấp ngày tại
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại: Email
- Số tài khoản: tại Ngân hàng:
- Mã số thuế:.....

Hoặc

CÔNG TY

Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp/ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số
.....do cấp lần đầu ngày

- Địa chỉ trụ sở chính:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại di động: Số máy bàn:
- Email:.....
- Số tài khoản: tại Ngân hàng:
- Mã số thuế:.....

Bên Bán và Bên Mua được gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Các Bên**” hoặc “**Hai Bên**”)

Hai Bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Trong Hợp Đồng này các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:



- 1.1. **“Căn Hộ”** là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại Hợp Đồng này, bao gồm: “Căn Hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đồng Đa đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và “Phần Diện Tích Khác” trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thoả thuận giữa Các bên tại Hợp Đồng này; “Phần Diện Tích Khác” là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại Hợp Đồng này;
- 1.2. **“Nhà Chung Cư”** là toà nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty Cổ Phần Phát Triển và Đầu Tư Đồng Đa làm Chủ Đầu Tư, bao gồm các căn hộ, căn hộ tái định cư, diện tích kinh doanh, thương mại.... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại các dãy nhà A,B,C thuộc dự án cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A,B,C khu chung cư Đồng Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;
- 1.3. **“Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ Trong Nhà Chung Cư”** (Khu chức năng kinh doanh dịch vụ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp dùng để ở và các mục đích khác không phải để ở) là khu dùng để kinh doanh văn phòng, dịch vụ, thương mại có các hệ thống cấp điện, cấp, thoát nước, hệ thống thang máy, thang cuốn (nếu có), hệ thống phòng cháy, chữa cháy, xử lý rác thải được xây dựng theo hồ sơ thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo pháp luật về xây dựng để phục vụ riêng cho khu chức năng kinh doanh văn phòng, dịch vụ, thương mại này
- 1.4. **“Hợp Đồng”** là hợp đồng mua bán căn hộ này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này;
- 1.5. **“Chủ Đầu Tư”** có nghĩa là Công ty Cổ Phần Phát Triển Và Đầu Tư Đồng Đa;
- 1.6. **“Dự Án”** là dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đồng Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế (Hue Heritage hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu Tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm), có địa chỉ tại Phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế do Công ty Cổ Phần Phát Triển và Đầu Tư Đồng Đa làm Chủ Đầu Tư;
- 1.7. **“Giá Bán Căn Hộ”** là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;



- 1.8. “**Bảo Hành Nhà Ở**” là việc Bên Bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo thoả thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thoả thuận trong Hợp Đồng này;
- 1.9. “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**” là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn Hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ;
- 1.10. “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt (*Chú thích: Kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/ vách/ đồ kính/ lan can sát mặt ngoài (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/ gờ/ phào...)*); Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua Căn Hộ;
- 1.11. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là phần diện tích bên trong Căn Hộ, bên trong Phần Diện Tích Khác trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật về nhà ở, được quy định tại Khoản 11.1 Điều 11 của Hợp Đồng này;
- 1.12. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**” là phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các diện tích đó nhưng Bên Bán không bán, không cho Bên Mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán/ giá cho Bên mua Căn Hộ như được quy định tại Điều 11.2 của Hợp Đồng này. Để làm rõ, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm (i) phần diện tích sử dụng riêng của Bên Bán được tính theo kích thước thông thủy theo nguyên tắc tương tự cách tính Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và (ii) các trang thiết bị sử dụng riêng gắn với phần diện tích này. Các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật về nhà;



- 1.13. **“Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư”** bao gồm: (i) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư; (ii) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; (iii) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhà chung cư nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt; và (iv) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc trường hợp đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được phê duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung dự án đã được phê duyệt được Các Bên thoả thuận cụ thể tại Khoản 11.3 Điều 11 của Hợp Đồng này;
- 1.14. **“Phần Sở Hữu Chung Của Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ Trong Nhà Chung Cư”** là không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng chung từ tầng 1 (một) đến tầng 3 (ba) trong nhà chung cư bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư nhưng chỉ thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của chủ sở hữu khu chức năng kinh doanh dịch vụ được Các Bên thoả thuận cụ thể tại Khoản 11.4 Điều 11 của Hợp Đồng này.
- 1.15. **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư”** là khoản tiền 2% giá trị Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán/ tiền Bên mua và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư;
- 1.16. **“Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;



- 1.17. **“Bảo Trì Nhà Chung Cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư; hoạt động Bảo Trì Nhà Chung Cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của toà nhà;
- 1.18. **“Bản Nội Quy Nhà Chung Cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo Phụ lục 03 của Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
- 1.19. **“Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
- 1.20. **“Giấy Chứng Nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai;
- 1.21. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này;

Điều 2. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ chung cư với các chi tiết và đặc điểm như mô tả tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này. Việc mua bán Căn Hộ được thực hiện theo các điều khoản và điều kiện nêu tại Hợp Đồng này và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 3. Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, phương thức và thời hạn thanh toán

- 3.1. Giá Bán được quy định chi tiết tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng hoặc các sửa đổi bổ sung tương ứng của Phụ Lục 02 (**“Giá Bán Căn Hộ”**).
- 3.2. Kinh Phí Bảo Trì được quy định chi tiết tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng.



- 3.3. Phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán nêu tại Phụ Lục 02.
- 3.4. Thời hạn thanh toán: Giá Bán Căn Hộ được thanh toán theo tiến độ quy định tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

- 4.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ với đặc điểm như nêu tại Điều 02 của Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Căn Hộ được quy định tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này hoặc các vật liệu có chất lượng tương đương.
- 4.2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ được thoả thuận dưới đây:
- a) Giai đoạn 1:.....
 - b) Giai đoạn 2:.....
 - c) Giai đoạn 3:.....
 - d) Giai đoạn :.....
- 4.3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà Chung Cư của Bên Mua theo quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 4.4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà Chung Cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc (nếu có thoả thuận Bên Bán phải xây dựng).

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

5.1. Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thoả thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thoả thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 12.1 Điều 12 Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thoả thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thoả thuận trong Hợp Đồng này;
- d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán



- Căn Hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
 - f) Thực hiện quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;
 - g) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn Hộ này theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
 - h) Được tự mình hoặc ủy quyền cho đơn vị quản lý thu các loại phí quản lý vận hành cơ bản và các phí dịch vụ gia tăng theo quy định để quản lý vận hành Nhà Chung Cư và cung cấp các dịch vụ gia tăng theo yêu cầu (nếu có).
 - i) Được quyền yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - j) Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ liên quan, tài liệu cần thiết, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;
 - k) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán như quy định tại Khoản 11.2 Điều 11 của Hợp Đồng này;
 - l) Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng này và các phụ lục kèm theo.

5.2. Nghĩa vụ của Bên bán:

- a. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng toà nhà chung cư có căn hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- b. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao căn hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;



- d. Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- e. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp....;
- f. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác (nếu có) liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;
- g. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận; Thời hạn cấp Giấy Chứng Nhận thực tế cho Bên Mua theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ bán cho Bên Mua;
- h. Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư ("**Ban Quản Trị**") nơi có Căn Hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản Trị;
- i. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- j. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- k. Nộp Kinh Phí Bảo Trì 2% theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản Trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại Phụ lục 02 Hợp Đồng này và quy định pháp luật;
- l. Công khai Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp bên Bán và Bên Mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong Hợp Đồng mà các nội dung này không có trong hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì Các Bên phải lập thành phụ lục của Hợp Đồng để quy định riêng về các nội dung này; Bên Bán sử dụng phụ lục hợp đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan;



- m. Bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho Bên thứ ba khác khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- n. Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp Đồng và các Phụ lục kèm theo.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

6.1 Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điểm g Khoản 5.2 Điều 5 của Hợp Đồng này);
- c) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- d) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
- f) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4.4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 05% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- g) Yêu cầu Bên Bán tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị nhà chung cư nơi có Căn Hộ mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
- h) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
- i) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Nhà Chung Cư theo đúng quy định thỏa thuận tại Khoản 3.2 Điều 3 Hợp Đồng này;



j) Thực hiện các quyền khác được quy định trong Hợp Đồng và các Phụ lục kèm theo Hợp Đồng.

6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 và các khoản phải trả khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn Hộ của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư;
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành được Chủ đầu tư lựa chọn trong quá trình bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích quy định tại Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Nộp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và thông báo của Bên Bán để Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ. Trường hợp Bên Mua chậm thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán một khoản lãi phạt tính trên số tiền tương đương 5% Giá Bán với lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một



ngày) tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày hoàn thành xong nghĩa vụ;

- m) Tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận nếu không nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí theo thông báo và hướng dẫn của Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ đến hạn theo thông báo của Bên Bán. Trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối theo đúng quy định tại Phụ lục 02 của Hợp Đồng này;
- n) Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng quy định của Hợp Đồng;
- o) Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc lưu trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;
- p) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán;
- q) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
- r) Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp Đồng, các phụ lục kèm theo.

Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

- 7.1. Bên Mua thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.
- 7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn Hộ đã mua cho người khác.
- 7.3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Giao nhận Căn Hộ

8.1 Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

Với các điều kiện:

- (i) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ như quy định chi tiết tại của Hợp Đồng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ Dự Án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực như quy định chi tiết tại Điều 4 của Hợp Đồng; trường hợp bàn giao Căn Hộ xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó; Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế không nhỏ hơn/lớn



hơn quá 05% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này; và

(ii) Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp Đồng và các điều kiện để bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này đã được đáp ứng, Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Tại thời điểm bàn giao, Căn Hộ sẽ được bàn giao cho Bên Mua phù hợp với thỏa thuận của Các Bên trong Hợp Đồng.

Tuy nhiên, Các Bên thống nhất rằng:

- a) Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn Hộ (theo mẫu của Bên Bán) hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên bản bàn giao hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Đối với trường hợp Bên Mua ký bảng đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn Hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với Hợp Đồng như đã được liệt kê trong bảng đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định tại Khoản 8.4 dưới đây. Đối với trường hợp Bên Mua ký Biên bản bàn giao, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ được ghi trong biên bản bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ.
- b) Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục, trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng.

8.2 Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày (sau đây gọi là “**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”) tại chính căn hộ có địa điểm nêu tại Khoản 1 Điều 1 Phụ Lục 01 kèm theo Hợp Đồng này.

Việc bàn giao Căn Hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến được quy định tại khoản này, nhưng sẽ không sớm hoặc chậm quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến; Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.



Trước ngày bàn giao thực tế Căn Hộ là 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ theo mẫu của Bên Bán (“**Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ**”).

8.3 Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp quy định tại Điểm e Khoản 5.1 Điều 5 của Hợp Đồng này.

8.4 Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng thực tế của Căn Hộ và ký vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Bên Mua có quyền yêu cầu bên thứ ba (là một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập) để xác định lại diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế với chi phí do Bên Mua chịu.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ được nêu trong Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điểm f Khoản 6.1 Điều 6 của Hợp Đồng) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán, Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này.

8.5 Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc ngày Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 8.4 Điều này, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

Điều 9. Bảo Hành Nhà Ở

9.1 Bên Bán thực hiện Bảo Hành Nhà Ở đã bán theo quy định thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm

9.2 Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán sẽ thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao giấy tờ hoặc biên bản về nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư



vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.

- 9.3 Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán uỷ quyền thực hiện.

- 9.4 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

- 9.5 Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể, thời gian Bảo Hành Nhà Ở là 60 (sáu mươi) tháng được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Tòa Nhà vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với phần kết cấu chính (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát). Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành thời hạn của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.

- 9.6 Bên Bán không thực hiện Bảo Hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:

- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản do bên thứ ba gây ra;
- c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Khắcáng;



- d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở;
 - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
- 9.7 Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

- 10.1 Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật.
- 10.2 Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh Bất động sản. Bên Bán sẽ không thu thêm bất kỳ khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua, tuy nhiên, Bên Mua sẽ phải tự chịu các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh theo quy định của Nhà nước khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng này.
- 10.3 Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn Hộ cho bên thứ ba theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản khi có đủ các điều kiện sau đây:
- a) Căn Hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được tổ chức tín dụng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;
 - b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng;
 - c) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu Căn Hộ tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;
 - d) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng.



- 10.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 10.1 và Khoản 10.2 Điều này, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Căn Hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.
- 10.5 Trường hợp Bên Bán chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng này thông qua việc chuyển nhượng Dự Án hoặc trên cơ sở tổ chức, cơ cấu lại công ty (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập) hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật với điều kiện (i) Bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng sẽ kế thừa/tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này; và (ii) Bên Bán thông báo trước một khoảng thời gian hợp lý cho Bên Mua thì Bên Mua đồng ý phối hợp thực hiện theo các quy định của Pháp luật.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư

- 11.1 Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua bao gồm Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như được nêu tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này. Ngoài ra, Bên Mua cũng có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư quy định tại Khoản 11.3 và Khoản 11.4 Điều này.
- 11.2 Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán được quy định chi tiết tại Phụ Lục 04 của Hợp Đồng này. Các phần diện tích và thiết bị riêng của Chủ Đầu Tư sẽ được Chủ Đầu Tư tự quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng và thanh toán mọi khoản chi phí phát sinh. Đối với phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư Chủ Đầu Tư có trách nhiệm đóng góp kinh phí bảo trì theo quy định tại Điểm k Khoản 5.2 Điều 5 của Hợp Đồng này.
- 11.3 Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được quy định chi tiết tại Phụ Lục 04 của Hợp Đồng. Các Chủ Căn Hộ có trách nhiệm tuân theo quy định của Chủ Đầu Tư, đơn vị quản lý vận hành Dự án trong quá trình quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì các công trình, tiện ích được sử dụng chung này và thanh toán mọi khoản chi phí phát sinh; trong đó có chi phí bảo trì, bảo dưỡng các hạng mục này sẽ được trích từ Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư.
- 11.4 **Phần Sở Hữu Chung Của Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ Trong Nhà Chung Cư** được quy định chi tiết tại Phụ lục 04 của Hợp Đồng. Các Chủ Sở Hữu Phần Diện Tích Khác thuộc Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ Trong Nhà Chung Cư này có trách nhiệm tuân theo quy định của Chủ Đầu Tư, đơn vị quản lý vận hành Dự án trong quá trình quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng,



bảo trì các công trình, tiện ích được sử dụng chung này và thanh toán mọi khoản chi phí phát sinh; trong đó có chi phí bảo trì, bảo dưỡng các hạng mục này sẽ được trích từ Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư.

11.5 Hai Bên nhất trí thoả thuận giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

- a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị Quản lý vận hành, thì Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư là:..... đồng/ m²/ tháng. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư 06 (sáu) tháng đầu sau khi nhận bàn giao Căn Hộ. Từ tháng thứ 07 (bảy) trở đi, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng. Trường hợp chậm thanh toán trong 02 (hai) tháng liên tiếp, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp một số dịch vụ sinh hoạt như điện, nước, các dịch vụ khác,...
- b) Sau khi Ban Quản Trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và việc đóng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban Quản Trị nhà chung cư thoả thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
- c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thoả thuận khác.

11.6 Các nội dung liên quan đến Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư như phạm vi công việc, dịch vụ mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua được quy định trong Bản Nội Quy Tòa Nhà đính kèm Hợp Đồng.

11.7 Nếu theo quy định của pháp luật, một hoặc một số phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu/sử dụng chung nêu trên được bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục và các vấn đề liên quan sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 12. Trách nhiệm của Hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng

12.1 Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ theo lịch biểu thanh toán được quy định tại Phụ lục 02 của Hợp Đồng như sau:



- a) Nếu quá 05 ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng (nếu thời hạn thanh toán đã được xác định trong Hợp Đồng) hoặc quá thời hạn thanh toán tại Đề nghị thanh toán của Bên Bán thì Bên Mua sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả;
- b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng và/hoặc khoản tiền lãi chậm thanh toán theo Hợp Đồng (nếu có) vượt quá (.....) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng. Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách thông báo cho Bên Mua trước tối thiểu 30 (ba mươi) ngày ("**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng**"). Hợp Đồng sẽ từ động chấm dứt vào ngày thứ 30 (ba mươi) kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng hoặc một thời điểm khác nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng (nếu có), tùy thời điểm nào muộn hơn ("**Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng**")

Trong trường hợp này, kể từ Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng, Bên Mua sẽ không còn bất kỳ quyền nào liên quan tới Hợp Đồng và Bên Bán có quyền tự do chào bán, ký Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ với người mua mới mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Sau khi Bên Bán ký Hợp đồng mua bán mới với người mua mới và thu được đủ số tiền từ người mua mới (bao gồm cả thuế GTGT), Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (khoản tiền này không tính lãi) trừ đi những khoản tiền sau:

- i. Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 10% (mười phần trăm) Giá Bán Căn Hộ quy định tại Phụ lục 02 Hợp Đồng này;
- ii. Tiền lãi chậm thanh toán như quy định tại Điểm a Khoản 12.1 Điều này;
- iii. Khoản chi phí môi giới bán hàng cho giai đoạn trước khi ký Hợp Đồng này cũng như giai đoạn tìm khách mua mới; và
- iv. Khoản tiền khác bù đắp cho mọi tổn thất và thiệt hại mà Bên Bán phải gánh chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này.

Trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các điểm i., ii., iii., iv. nêu trên, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán Căn Hộ.

- c) Trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán có thể áp dụng quy định tại các Điểm a, Điểm b Khoản 12.1



Điều 12 ở trên để xử lý hoặc gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ thêm một khoảng thời gian nhất định theo thông báo của Bên Bán (“**Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao**”) nhưng trong mọi trường hợp Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao không vượt quá tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua được hoàn trả hoặc được khấu trừ một khoản lãi quá hạn tương ứng với tỷ lệ của Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao trên tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng theo nguyên tắc tính sau đây:

Khoản tiền lãi quá hạn được hoàn trả/khấu trừ	=	Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao	x	Khoản lãi quá hạn mà Bên Mua phải trả do chậm thanh toán
		tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng		

12.2 Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như sau:

- a) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng nhưng quá thời hạn (.....) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ ... (.....) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.
- b) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá (.....) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này và Bên Bán có trách nhiệm trả cho Bên Mua các khoản tiền sau:
 - i. Mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán);
 - ii. Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 10% (mười phần trăm) Giá Bán Căn Hộ quy định tại Phụ lục 02 Hợp Đồng này; và



- iii. Khoản tiền lãi bằng lãi suất quá hạn trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ 181 (một trăm tám mươi một) kể từ ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt.
 - c) Trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại Điểm b Khoản 12.2 Điều này, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại Điểm b Khoản 12.2 Điều này sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi với lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo từng đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng tính từ ngày thứ 121 (một trăm hai mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế Căn Hộ cho Bên Mua. Quy định nêu tại Điều này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Căn Hộ tiếp theo (nếu có).
- 12.3 Trường hợp trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng mà Bên Mua không nhận hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc áp dụng các quy định tại Khoản 8.4 Điều 8 và các quy định tại Điểm b Khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng để giải quyết.

Điều 13. Cam kết của Các Bên

13.1 Bên Bán cam kết:

- a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Bất kể Hợp Đồng có quy định khác, Các Bên đồng ý và thống nhất rằng Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

13.2 Bên Mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua;
- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c) Số tiền mua Căn Hộ thỏa thuận trong Hợp Đồng là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ thì Hợp Đồng vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

13.3 Việc ký kết Hợp Đồng giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

13.4 Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai Bên.

13.5 Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng đã ký.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

14.1 Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

- a) Do chiến tranh có tuyên chiến hoặc không tuyên chiến, bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia, bãi công hay hành động có tính liên kết của công nhân;
- b) Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện qui tắc, qui định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của các Bên;
- c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; hoặc
- d) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

14.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự kiện bất khả kháng.



- 14.3 Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 14.1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự kiện bất khả kháng cùng giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng. Việc bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng.
- 14.4 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng. Đối với các Sự kiện bất khả kháng ảnh hưởng đến việc xây dựng Nhà Chung Cư, Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được kéo dài thêm một thời hạn tương đương với thời gian xảy Sự kiện bất khả kháng và thời gian cần để khắc phục hậu quả của Sự kiện bất khả kháng đó.

Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng

15.1 Hợp Đồng được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

- a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng;
- c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp Đồng;
- d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và việc chấm dứt Hợp Đồng không được coi là vi phạm Hợp Đồng.

15.2 Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng:

- a) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm a Khoản 15.1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên.
- b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm b và Điểm c Khoản 15.1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp Đồng.



- c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm d Khoản 15.1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này trên nguyên tắc mỗi Bên tự chịu các thiệt hại về phần mình do Sự kiện bất khả kháng gây ra.

Điều 16. Thông báo

16.1 Địa chỉ để các Bên nhận thông báo của Bên kia:

- a) Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán:
- b) Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua:

16.2 Hình thức thông báo giữa các Bên: gửi trực tiếp hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.

16.3 Bên nhận thông báo là: Các Bên thống nhất người đại diện nhận thông báo của Bên Mua là:

Ông/Bà:.....

Địa chỉ:.....

Số điện thoại:.....

Email:.....

16.4 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 16.1, Khoản 16. 2 và Khoản 16.3 Điều này và trong thời gian như sau:

- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- b) Vào ngày thứ hai kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát);
- c) Vào thời điểm thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch v.v... đó được nhập vào hệ thống thông tin do Bên Mua đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng (khi Bên Bán gửi cho Bên Mua) hoặc do Bên Bán chỉ định/cung cấp hợp lệ (khi Bên Mua gửi cho Bên Bán) trong trường hợp gửi bằng thư điện tử;
- d) Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày kế tiếp.



- 16.5 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 17. Các thoả thuận khác

- 17.1 Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
- 17.2 Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua chịu trách nhiệm mua, duy trì và giải quyết các loại bảo hiểm Căn Hộ theo quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà đính kèm Hợp Đồng.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng thì hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một trong hai Bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng

- 19.1 Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và có hiệu lực ràng buộc Bên Mua và các bên kế thừa của Bên Mua trên cơ sở việc chuyển nhượng Hợp Đồng này, chuyển nhượng Căn Hộ, tặng cho, để thừa kế hoặc các hình thức chuyển quyền sở hữu Căn Hộ khác theo quy định của pháp luật. Hợp Đồng được coi là hết hiệu lực khi Các Bên hoàn thành ký và thực hiện nghĩa vụ của Các Bên tại Biên bản thanh lý Căn Hộ hoặc trường hợp buộc phải chấm dứt theo Điều 15 Hợp đồng này mà không phụ thuộc vào việc ký/không ký biên bản thanh lý Căn Hộ.
- 19.2 Hợp Đồng có 19 (mười chín) Điều, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 19.3 Kèm theo Hợp Đồng là các Phụ lục, bao gồm 01 phụ lục quy định đặc điểm chi tiết của Căn Hộ mua bán, đính kèm 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng toà nhà chung cư có Căn Hộ mua bán



nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt và 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ; 01 phụ lục quy định Giá Bán Căn Hộ và thanh toán Giá Bán Căn Hộ, 01 (một) Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư, 01 (một) bản danh mục Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, phần sở hữu riêng của Bên Bán và phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu, và các thông tin liên quan đến thỏa thuận của Các Bên trong Hợp Đồng.

Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.

19.4 Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên./.

BÊN MUA

(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN

(Ký, đóng dấu và ghi rõ chức vụ người ký)

PHỤ LỤC 01
CÁC THÔNG TIN VỀ CĂN HỘ MUA BÁN
(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số:)

1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

a) Căn Hộ số:..... tại tầng (tầng có Căn Hộ):, tòa, thuộc dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đồng Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế (Hue Heritage hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu Tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm), có địa chỉ tại Phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là:m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là Diện Tích Thông Thủy) theo quy định tại Khoản 1.10 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng.

Hai bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 01% (một phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá 01% (một phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Trong Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế thực tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng Mua Bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ và phụ lục của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Trường hợp Diện tích sử dụng thực tế vi phạm quy định tại Điểm f Khoản 6.1 Điều 6, Các Bên cùng thương thảo và thống nhất phương án xử lý phù hợp với các quy định tại Hợp Đồng và các quy định của Pháp Luật hiện hành.

c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: m² được tính theo quy định tại Khoản 1.9 Điều 1 của Hợp Đồng này;

d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở;

e) Năm hoàn thành việc xây dựng:.....



2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Điều 1 Phụ Lục này

- a) Thửa đất số: 24
- b) Tờ bản đồ số: 09 do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 16/04/2025;
- c) Diện tích đất sử dụng chung: 8.664,0 m² (*bằng chữ: Tám nghìn sáu trăm sáu mươi bốn mét vuông*)

3. Giấy tờ pháp lý của Căn Hộ:

Bên Bán cung cấp cho Bên Mua thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

- **Hồ sơ, giấy tờ về đất đai:.....;**
- **Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng:.....**
- **Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án:.....**
- **Thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở số Ký ngày**
- **Văn bản thông báo về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh của ngày**

Ngoài ra, Bên Bán cung cấp cho Bên Mua và Bên Mua xác nhận đã nhận từ Bên Bán 01 bản sao có chứng thực thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở số..... ký ngày.....¹ kể từ ngày ký Phụ lục này.

4. Sơ đồ vị trí

Xem bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán và bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà có Căn Hộ đính kèm.

5. Vật liệu và trang thiết bị sử dụng riêng dự kiến của căn hộ

Danh mục vật liệu và trang thiết bị sử dụng riêng của Căn Hộ:

(Theo Bảng đính kèm)

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

¹ T/H bên mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu tư đối với mình thì xóa bỏ nội dung này

HUE HERITAGE
BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ, MẶT BẰNG TẦNG VÀ MẶT BẰNG
TOÀ NHÀ CHUNG CƯ CÓ CĂN HỘ
(Kèm theo Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ số)

- Trong mọi trường hợp, bản vẽ này là cơ sở chính thức được áp dụng.
- Mặt bằng trong tài liệu chỉ thể hiện cơ cấu các không gian trong nhà/ công trình căn hộ chung cư. Tiêu chuẩn bàn giao chi tiết của nhà/công trình được thể hiện tại Bảng danh mục vật liệu và trang thiết bị sử dụng riêng của Căn Hộ đính kèm.





**BẢNG DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ
ÁP DỤNG CHO.....**

(Kèm theo Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số)

STT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ TIÊU CHUẨN BÀN GIAO
		
		
		

- Chủ Đầu Tư có thể thay đổi/ điều chỉnh trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ với chất lượng tương đương.
- Trừ trường hợp có sự nhầm lẫn, nếu có bất kỳ sự khác biệt nào giữa các thông tin, hạng mục nêu tại Bảng danh mục vật liệu và trang thiết bị sử dụng riêng của Căn Hộ này với các tài liệu bán hàng hoặc/ và nhà mẫu (nếu có) của Dự Án thì Bảng danh mục vật liệu và trang thiết bị sử dụng riêng của Căn Hộ này là cơ sở pháp lý có giá trị chính thức áp dụng đối với Các Bên.



PHỤ LỤC 02
GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ,
PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN
(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số:/HH/HĐMB)

1. Giá Bán Căn Hộ:

1.1. Giá Bán Căn Hộ:

Đơn giá bán trước thuế GTGT	...	VNĐ/ 01 m ² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ
Tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ mua bán	...	m ²
Giá Bán trước thuế GTGT	...	VNĐ
Thuế GTGT	...	VNĐ
Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư	...	VNĐ
Giá Bán Căn Hộ	...	VNĐ
<i>Bảng chữ: ...</i>		

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm:

- Giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất;
- Thuế giá trị gia tăng (“GTGT”). Trường hợp thuế GTGT có sự thay đổi theo quy định của pháp luật và/hoặc hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền thì Các Bên đồng ý rằng Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh tương ứng; và
- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có giá trị bằng 2% Giá Bán Căn Hộ (kinh phí này được tính trước thuế)

1.2. Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;



- Phí phát hành Thư bảo lãnh theo quy định của Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua yêu cầu phát hành thư bảo lãnh nghĩa vụ bàn giao của Bên Bán cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này.

1.3. Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương thức thanh toán:

2.1. Phương thức thanh toán Giá Bán Căn Hộ nêu tại Khoản 1.1 Điều 1 Phụ lục này (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư): thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản qua ngân hàng theo tài khoản sau đây:

Tên chủ tài khoản : **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ ĐẦU TƯ ĐỒNG ĐA**

Số tài khoản :

Ngân hàng :

2.2. Phương thức thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 2% nêu tại Khoản 1.1 Điều 1 Phụ lục này: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản qua ngân hàng theo tài khoản sau đây:

Tên chủ tài khoản : **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ ĐẦU TƯ ĐỒNG ĐA**

Số tài khoản :

Ngân hàng :

2.3. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

3. Thời hạn thanh toán:

3.1. Tiến độ thanh toán tiền mua Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung) nêu tại Khoản 1.1 Điều 1 Phụ lục này:

Đợt thanh toán	Tỷ lệ thanh toán	Thời điểm thanh toán
Thanh toán lần 1	% Giá Bán Căn Hộ và thuế GTGT	Khi ký Hợp đồng mua bán
Thanh toán lần ...	% Giá Bán Căn Hộ và thuế GTGT	...
Thanh toán lần ...	25% Giá Bán Căn Hộ và toàn bộ thuế GTGT còn lại của Giá Bán	 hoặc theo Thông báo bàn giao Căn Hộ của Bên Bán



Đợt thanh toán	Tỷ lệ thanh toán	Thời điểm thanh toán
Thanh toán lần ...	5% Giá Bán Căn Hộ	Theo thông báo của Bên Bán khi Căn Hộ được cấp Giấy Chứng Nhận hoặc khi Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng

3.2. Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư:
Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 2% nêu tại Điểm 1.1 Điều 1 Phụ lục này cho Bên Bán theo Thông báo bàn giao căn hộ của Bên Bán. Hai Bên nhất trí rằng, Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp 2% Kinh Phí Bảo Trì vào tài khoản được nêu tại Điểm 2.2 Điều 2 Phụ lục này. Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư được Các Bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

3.3. Thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có):

Trong trường hợp tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá $\pm 01\%$ (cộng/trừ một phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Theo đó, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² (một mét vuông) diện tích sử dụng Căn Hộ như quy định tại điểm 1.1 Mục 1 Phụ lục này nhân (x) với phần chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này **“Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch”**.

- Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ phải thanh toán Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch cho Bên Bán trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá Bán Căn Hộ.
- Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá Bán Căn Hộ.

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN



PHỤ LỤC 03

(Đính kèm Hợp đồng mua bán số:)

BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

CHƯƠNG I- CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Định nghĩa và diễn giải

1.1. Định nghĩa

Trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác đi, những thuật ngữ viết hoa trong Nội có nghĩa như sau:

- a) **“Toà Nhà”** là một khối nhà (block) độc lập hoặc nhiều khối nhà có chung kết cấu xây dựng hoặc chung hệ thống kỹ thuật công trình được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thuộc dự án cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A,B,C khu chung cư Đồng Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;
- b) **“Chủ Sở Hữu”** là chủ sở hữu căn hộ chung cư, chủ sở hữu phần diện tích khác không phải Căn Hộ trong Nhà Chung Cư;
- c) **“Người Sử Dụng”** là chủ sở hữu đang trực tiếp sử dụng nhà chung cư hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý, sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền;
- d) **“Đại Diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ”** là Đại diện chủ sở hữu Căn Hộ hoặc diện tích khác không phải Căn Hộ trong Nhà Chung Cư là người đại diện cho chủ sở hữu của mỗi Căn Hộ, mỗi phần diện tích khác không phải là Căn Hộ trong Nhà Chung Cư hoặc người sử dụng hợp pháp nếu chủ sở hữu không sử dụng và có văn bản ủy quyền có chữ ký xác nhận của chủ sở hữu Căn Hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư.
- e) **“Ban Quản Lý”** là đơn vị do Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thành lập để hỗ trợ công tác quản lý, vận hành Nhà Chung Cư và các thành viên của Ban Quản Lý sẽ được lựa chọn, bổ nhiệm, miễn nhiệm và bãi nhiệm theo quyết định của Chủ Đầu Tư/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư. Ban Quản Lý sẽ thực hiện các công việc/dịch vụ theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư tại từng thời điểm;
- f) **“Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** được tính bằng giá dịch vụ quản lý vận hành và được tính trên mỗi m² diện tích sử dụng Căn Hộ hoặc phần diện tích khác không phải là căn hộ trong Nhà Chung cư nhân (x) với diện tích sử dụng của Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác trong Nhà Chung Cư đó, là khoản phí mà Chủ



Sở Hữu theo Hợp Đồng Mua Bán hoặc bên thuê dài hạn ký theo Hợp đồng thuê Căn Hộ dài hạn phải trả hàng tháng cho Dịch Vụ Quản lý mà Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cung cấp theo quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này;

1.2. Diễn giải

- a) Trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác, thì các từ “khác”, “bao gồm/kể cả” và “cụ thể/đặc biệt” không làm giới hạn tính tổng quát của bất kỳ những từ nào đứng trước và không được hiểu là bị giới hạn trong cùng loại với từ đứng trước nếu có thể hiểu theo một nghĩa rộng hơn; và
- b) Mọi dẫn chiếu đến điều, khoản, mục, phụ lục và dẫn chiếu đến các điều, khoản, điểm, mục, phụ lục của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.

Điều 2. Mục đích và phạm vi áp dụng

2.1. Mục đích của việc áp dụng Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này bao gồm:

- a) Tăng cường bảo vệ lợi ích, an ninh và an toàn cho Người Sử Dụng;
- b) Nâng cao chất lượng cuộc sống của Người Sử Dụng;
- c) Duy trì và đảm bảo trật tự an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn và chất lượng cho Nhà Chung Cư;
- d) Gia tăng giá trị bất động sản tại Nhà Chung Cư; và
- e) Quản lý và xây dựng, phát triển Nhà Chung Cư phồn thịnh, văn minh.

2.2. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này được áp dụng cho tất cả các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, khách và nhà thầu của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và tất cả các cá nhân, tổ chức khác đến thăm và làm việc tại Nhà Chung Cư.

CHƯƠNG II – CUNG CẤP DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

Điều 3. Hình thức quản lý

- 3.1. Chủ Đầu Tư có thể tự mình hoặc thuê Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để thực hiện các Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đảm bảo Nhà Chung Cư được quản lý, vận hành và duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Nhà Chung Cư đồng bộ, hiện đại và cao cấp.
- 3.2. Trường hợp thuê Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm ký kết Hợp đồng dịch vụ quản lý với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phù hợp với các tiêu chuẩn của Chủ Đầu Tư và phạm vi Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

Điều 4. Phạm vi Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư

4.1. Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ bao gồm các công việc sau:

- a) Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, bảo dưỡng máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa



cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường.

- b) Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác đảm bảo Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
 - c) Trang bị hệ thống biển báo, biển chỉ dẫn, đèn chiếu sáng... tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo tiêu chuẩn hợp lý để phục vụ mục đích quản lý và cung cấp dịch vụ tại Nhà Chung Cư;
 - d) Bố trí nhân viên để thực hiện các công việc về hành chính và an ninh tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư; thực hiện công tác kiểm tra thường xuyên để phát hiện kịp thời dấu hiệu xuống cấp đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
 - e) Kiểm tra, đôn đốc Người Sử Dụng sinh sống trong Nhà Chung Cư tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; và
 - f) Cung cấp các dịch vụ khác mà Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cho là hợp lý vì lợi ích của Nhà Chung Cư;
- 4.2. Chủ Đầu Tư và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có thể điều chỉnh Dịch Vụ Quản Lý cùng Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư một cách hợp lý bằng văn bản thông báo gửi Người Sử Dụng trước 30 (ba mươi) ngày.

Điều 5. Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư

- 5.1. Mức Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cho năm đầu tiên được quy định tại Phụ lục 01 của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này. Từ năm thứ hai trở đi, mức Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với thực tế và mặt bằng giá cả thị trường được Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thông báo tới Người Sử Dụng.
- 5.2. Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cho 06 (sáu) tháng đầu tiên sẽ được Chủ Sở Hữu thanh toán theo thông báo bàn giao Căn Hộ của Bên Bán. Từ tháng thứ 07 (bảy) trở đi, Chủ Sở Hữu có trách nhiệm thanh toán cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng. Trường hợp chậm thanh toán trong 02 (hai) tháng liên tiếp, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp một số dịch vụ sinh hoạt như điện, nước, các dịch vụ khác,...
- 5.3. Cho mục đích đảm bảo Nhà Chung Cư được duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Nhà Chung Cư văn minh, hiện đại và cao cấp, Chủ Sở Hữu đồng ý rằng Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền được áp dụng mức Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hợp lý tương ứng với các dịch vụ được cung cấp mà không bị giới hạn bởi mức trần do cơ quan nhà nước ban hành (nếu có).





- 5.4. Đối với các hạng mục thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư mà theo quy định Chủ Đầu Tư phải bàn giao cho Cơ quan Nhà nước hoặc Cơ quan/ tổ chức có thẩm quyền hoặc các đơn vị cung cấp dịch vụ (“Bên Nhận Bàn Giao”) quản lý, vận hành thì Người Sử Dụng vẫn có trách nhiệm đóng Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong giai đoạn chưa bàn giao.

Trường hợp Bên Nhận Bàn Giao đã nhận bàn giao nhưng đồng ý để Chủ Đầu Tư tiếp tục quản lý, vận hành đối với các hạng mục nêu trên để phục vụ chung cho Người Sử Dụng và/hoặc Dự Án thì Người Sử Dụng có trách nhiệm đóng Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để duy trì cảnh quan và tiện ích theo tiêu chuẩn chung của Nhà Chung Cư/Dự Án.

- 5.5. Trường hợp Chủ Sở Hữu vi phạm nghĩa vụ thanh toán Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư như quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này, thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm thanh toán tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 10%/năm trên tổng tiền Chủ Sở Hữu chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế.

Điều 6. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư

- 6.1. Chủ Đầu Tư phải mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để nhận tiền Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung, chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuyển Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung vào tài khoản này.
- 6.2. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung sẽ được sử dụng để thực hiện việc duy tu, bảo dưỡng, bảo trì đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
- 6.3. Trong năm đầu tiên, việc đóng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung được thực hiện theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán. Trường hợp sử dụng hết Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung này, thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm đóng thêm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung theo kế hoạch được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (nếu đã được thành lập) phê duyệt. Thời hạn cụ thể sẽ theo thông báo của Chủ Đầu Tư và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

Để làm rõ, trừ khi có thỏa thuận khác, vào tháng 10 (mười) hàng năm, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có trách nhiệm lập và gửi Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (nếu đã được thành lập) kế hoạch bảo trì của năm tiếp theo để xem xét phê duyệt. Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (nếu đã được thành lập) có trách nhiệm phê duyệt trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được kế hoạch của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư. Đối với các việc sửa chữa, bảo trì phát sinh ngoài kế hoạch, thì Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư báo cáo Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (nếu đã được thành lập) khi phát sinh để xem xét phê duyệt.





- 6.4. Vào cuối mỗi năm, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ báo cáo kết quả thực hiện bảo trì trong năm tới Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị (nếu đã được thành lập).
- 6.5. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có trách nhiệm tổ chức lựa chọn nhà thầu để thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư của Nhà Chung Cư và trực tiếp liên hệ, đàm phán, ký kết Hợp đồng bảo trì với Nhà thầu có đầy đủ năng lực để tiến hành bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư của Nhà Chung Cư theo kế hoạch, ngân sách đã được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (nếu đã được thành lập) phê duyệt.
- 6.6. Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (nếu đã được thành lập) sẽ trích tạm ứng theo dự toán ngân sách/ các khoản chi phí phát sinh để Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư chỉ định chủ động thanh toán tiền bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo kế hoạch, dự toán được duyệt.
- 6.7. Trường hợp Chủ Sở Hữu vi phạm nghĩa vụ thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung như quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này, thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm thanh toán tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 150% lãi tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng công bố tại thời điểm thanh toán cho thời gian chậm thanh toán.

CHƯƠNG III- CÁC QUY ĐỊNH ÁP DỤNG VỚI CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 7. Quyền và trách nhiệm của Người Sử Dụng Nhà Chung Cư

7.1. Quyền của Người Sử Dụng

- a) Được quyền sở hữu, sử dụng Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua; có quyền sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội Quy này trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định, hướng dẫn của Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư tại từng thời điểm;
- b) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Pháp luật;
- c) Yêu cầu Chủ Đầu Tư khi chưa thành lập Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận hành Nhà Chung Cư, Ban Quản Trị cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- d) Người Sử Dụng không phải Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có quyền thay mặt Chủ Sở Hữu tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu Chủ Sở Hữu không tham dự; trường hợp một Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác của Nhà Chung Cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì uỷ quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư;





- e) Được sử dụng Nhà Chung Cư vào mục đích để ở phù hợp với quy định của Pháp luật Việt Nam, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm; và
- f) Các quyền khác quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và các thoả thuận khác với Chủ Đầu Tư.

7.2. Trách nhiệm của Người Sử Dụng

- a) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư quản lý vận hành Nhà Chung Cư, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của Pháp luật hoặc theo thoả thuận với nhà cung cấp dịch vụ;
Trường hợp Chủ Sở Hữu không đóng Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định thì giải quyết theo các quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và/hoặc thoả thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư mà Ban Quản Trị đã ký với Đơn Vị Quản Lý Hợp Đồng Nhà Chung Cư; trường hợp chưa ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì thực hiện theo nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua;
- b) Có trách nhiệm bảo trì Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua theo quy định của Pháp luật về nhà ở và Nội Quy này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho Chủ Sở Hữu Khác;
- c) Tham dự Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Luật nhà ở và Nội Quy này;
- d) Chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội nghị nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý củ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- e) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư tại bản Nội Quy này; phát hiện và thông báo kịp thời cho Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- f) Sửa chữa các hư hỏng thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua mà có ảnh hưởng đến việc sử dụng của các Chủ Sở Hữu khác trong Nhà Chung Cư; tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì, sửa chữa các hư hỏng thấm, dột của sàn, khu vệ sinh thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định;
- g) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư hoặc Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu kinh doanh dịch vụ;
- h) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua, đóng góp kinh phí để mua bảo hiểm cháy nổ đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung



Cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong Nhà Chung Cư;

- i) Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy chữa cháy (“PCCC”) theo quy định của pháp luật và của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn PCCC, tham gia diễn tập PCCC;
- j) Đăng ký hộ khẩu, tạm trú, tạm vắng và các thủ tục khác có liên quan với Cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;
- k) Không thay đổi hoặc chiếm dụng diện tích, không gian thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư dưới mọi hình thức;
- l) Không làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung của Nhà Chung Cư tại mọi thời điểm; không thực hiện hoặc có bất kỳ hành động nào có thể gây ra tác động xấu tới cảnh quan chung, sức khỏe và an toàn của những Người Sử Dụng khác trong Nhà Chung Cư;
- m) Không có các hành động như chọc, phá, leo trèo, ngắt hoa/quả, bẻ cành, dẫm hoặc bất kỳ hành động nào tác động/ ảnh hưởng xấu tới sự sinh trưởng của cây ăn quả, cây bóng mát, cây hoa bụi, thảm cỏ,... tại Dự Án. Người Sử Dụng đồng ý bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư mọi chi phí liên quan đến việc khôi phục và/hoặc trồng lại cây cối nếu Người Sử Dụng hoặc khách, nhà thầu của Người Sử Dụng vi phạm quy định này;
- n) Không phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường Nhà Chung Cư và/hoặc Dự Án;
- o) Không ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ;
- p) Không mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn Hộ và các khu vực khác trong Nhà Chung Cư.
- q) Không tổ chức hoặc cho phép tổ chức hay mời giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào khác mà pháp luật Việt Nam nghiêm cấm; hoặc tổ chức những buổi tụ tập, hội họp, nhậu nhẹt, giải trí, tiêu khiển,... gây ồn ào mất trật tự, cãi nhau, đánh nhau, phiền hà cho Người Sử Dụng khác tại bất kỳ khu vực nào trong Nhà Chung Cư, và/hoặc Dự Án;
- r) Không gây ra tiếng ồn bao gồm nhưng không giới hạn bởi âm thanh phát ra từ máy truyền hình, truyền thanh hoặc bất kỳ các dụng cụ, thiết bị nào khác trong Nhà Chung Cư làm ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của Nhà Chung Cư và sinh hoạt của các Người Sử Dụng khác;
- s) Không để giày, dép, đồ đạc hoặc các vật dụng khác bên ngoài Căn Hộ hoặc tại khu vực hành lang chung của khu Căn Hộ;





- t) Không cản trở lối ra vào các Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác, đường bộ hành, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác bao gồm nhưng không giới hạn: đỗ xe bừa bãi, để hàng hoá, vật dụng gây cản trở lưu thông;
- u) Không chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm, vật nuôi trong Nhà Chung Cư làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các Chủ Sở Hữu khác và khu công cộng;
- v) Không gắn, lắp đặt hoặc cho phép quảng cáo, bảng thông báo, bảng hiệu, chữ viết hoặc trưng bày dưới bất kỳ hình thức nào đối với phần ngoại thất của Căn Hộ mà có thể thấy được từ bên ngoài Căn Hộ;
- w) Không cất giữ hoặc tàng trữ hoặc cho phép hoặc đồng ý cho cất giữ hoặc tàng trữ tại hoặc trong Căn Hộ bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, dầu hoả hoặc chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc hàng nguy hiểm khác;
- x) Các phương tiện giao thông của Người Sử Dụng chỉ được đỗ ở những nơi được cho phép;
- y) Chỉ được phơi quần áo, chăn màn, ga trải giường,... tại các khu vực quy định dành riêng cho mục đích này trong phạm vi Căn Hộ.
Để tránh nhầm lẫn, Người Sử Dụng không được phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang lan can hoặc ở phần không gian từ lan can trở lên, hoặc vắt ngang cửa sổ, cửa ra vào của Căn hộ hay tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
- z) Không được đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Dự Án;
- aa) Chỉ sử dụng hệ thống điện và hệ thống nước được lắp đặt tại Căn Hộ;
- bb) Chỉ được xả rác thải, nước thải, chất thải nguy hại,... tại Dự Án theo đúng quy định và/hoặc thông báo của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư tại từng thời điểm. Trường hợp vi phạm, Người Sử Dụng có trách nhiệm phải bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư mọi chi phí liên quan đến việc làm sạch, không phục lại nguyên trạng và khắc phục các hậu quả phát sinh và thanh toán khoản tiền phạt, bồi thường theo xác định và thông báo của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;
- cc) Việc lắp đặt và sử dụng các dịch vụ điện thoại, internet, truyền hình và thông tin liên lạc trong Căn Hộ phải được Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư chấp thuận và do nhà thầu được chỉ định của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thực hiện trong các đường ống chung lắp đặt tại Nhà Chung Cư. Chi phí cho các công việc đó sẽ do Người Sử Dụng chi trả;
- dd) Đăng ký với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường



- xuyên và trong trường hợp có sự thay đổi, Chủ Sở Hữu có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để cập nhật;
- ee) Tuân thủ các quy định, thông báo của Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Ban Quản Lý, Ban Quản Trị (nếu đã được thành lập) tại từng thời điểm.

Điều 8. Các hạn chế về sửa chữa và cải tạo Căn Hộ

- 8.1. Người Sử Dụng không được tự ý thay đổi thiết kế, màu sơn cũng như sửa đổi ngoại thất của Căn Hộ khác với tình trạng ban đầu của Căn Hộ.
- 8.2. Người Sử Dụng không được xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất kỳ hình thức gì ở trên, bên dưới Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư hay xung quanh hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán.
- 8.3. Người Sử Dụng thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Căn Hộ phải giữ gìn vệ sinh chung, nếu làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc bên khác thì phải khôi phục lại nguyên trạng và/hoặc bồi thường theo quy định.
- 8.4. Người Sử Dụng phải thông báo trước cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư bằng văn bản trước 10 (mười) ngày về nội dung sửa chữa, cải tạo Căn Hộ, thiết kế, biện pháp thi công, thời gian thi công và các công việc liên quan và phải được Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư chấp thuận bằng văn bản trước khi bắt đầu thực hiện việc sửa chữa cải tạo Căn Hộ. Trong trường hợp Người Sử Dụng thuê người khác thực hiện thì phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư danh sách đơn vị và cá nhân được thuê thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Căn Hộ.
- 8.5. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền phê duyệt thiết kế, thời gian thi công, biện pháp thi công và các vấn đề liên quan đến việc thi công sửa chữa và cải tạo Căn Hộ để đảm bảo hạn chế tối đa các ảnh hưởng đối với các Người Sử Dụng khác như: tiếng ồn, mùi, bụi, vệ sinh môi trường, vận chuyển,... Người Sử Dụng và/hoặc nhà thầu thi công phải hoàn toàn tuân thủ các quy định của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để đảm bảo lợi ích, môi trường chung của Nhà Chung Cư.
- 8.6. Trước khi tiến hành sửa chữa, cải tạo Căn Hộ, Người Sử Dụng có trách nhiệm đóng cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư một khoản ký quỹ nêu tại Phụ lục 01 của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo nghĩa vụ của Người Sử Dụng trong việc thanh toán các hư hại (nếu có) xảy ra cho các công trình tiện ích công cộng, tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc của một bên thứ ba (“Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Căn Hộ”). Người Sử Dụng có trách nhiệm thanh toán bổ sung nếu khoản ký quỹ không đủ để bồi thường cho các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Căn Hộ. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ hoàn trả lại khoản ký quỹ cho Người Sử Dụng trong vòng 10 (mười) ngày kể từ



ngày: (i) Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư nhận được văn bản yêu cầu/thông báo của Người Sử Dụng; và (ii) sau khi công việc sửa chữa cải tạo được hoàn thành (nếu không có các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Căn Hộ) hoặc sau khi các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Căn Hộ (nếu có) đã được khắc phục xong.

- 8.7. Người Sử Dụng sẽ sửa chữa mọi thiệt hại gây ra cho Căn Hộ và Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư do hành vi bất cẩn hoặc cố ý làm sai của mình trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

Điều 9. Sửa chữa hư hỏng, Thay đổi, hay Lắp đặt thêm trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua

9.1 Sửa chữa hư hỏng

Trong trường hợp Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua có hư hỏng thì:

- a) Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải ngay lập tức thông báo cho Chủ Đầu Tư và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp mà theo đánh giá khách quan của bên thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong trường hợp có vi phạm, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải gánh chịu, toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ nghiêm trọng của vi phạm đó, mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh;
- b) Đối với hư hỏng của Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư nằm trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua mà không gây ra do lỗi của Người Sử Dụng hay bất kỳ bên thứ ba nào khác hoặc bởi một Sự Kiện Bất Khả Kháng, thì Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ thực hiện việc sửa chữa phù hợp với phạm vi trách nhiệm của mình. Khi đó, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng sẽ cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và những công ty chuyên nghiệp do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thuê được vào Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và cho phép họ mang vào Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Người Sử Dụng và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng và cho các tài sản của họ trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua.
- c) Đối với mọi hư hỏng khác của Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua mà do lỗi của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng gây ra, thì Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khắc phục hư hỏng đó.





- i. Trong trường hợp như vậy, để đảm bảo tính an toàn và đồng bộ của Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, việc sửa chữa hư hỏng của Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư trong mọi trường hợp phải do Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc các công ty chuyên nghiệp do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thuê, nếu được Chủ Đầu Tư chấp thuận, thực hiện. Khi đó, Người Sử Dụng phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và những công ty chuyên nghiệp do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thuê (tùy từng trường hợp) được vào Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và cho phép họ mang vào Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và những công ty chuyên nghiệp do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Người Sử Dụng và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua, cho Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng và cho các tài sản của họ trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua;
- ii. Đối với các hư hỏng không liên quan tới Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, chủ sở hữu và/hoặc Người Sử Dụng có thể thuê Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp được Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư chấp thuận để sửa chữa. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng muốn tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa hư hỏng thì:
 - Để duy trì chất lượng cho toàn bộ Nhà Chung Cư, tất cả các công việc sửa chữa do Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng dự định thực hiện trong phạm vi Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua phải được gửi cho Chủ Đầu Tư. Các thông tin chi tiết liên quan đến công việc sửa chữa như: nội dung công việc sửa chữa dự kiến, biện pháp thi công, kế hoạch thi công dự kiến, các bản vẽ thiết kế thi công (phải được Chủ Đầu Tư phê duyệt trước khi được thực hiện thi công), danh sách thợ thi công (nêu rõ họ tên, số CCCD, địa chỉ) kèm theo ảnh chụp, tiến độ thi công, cam kết tuân thủ các Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và quy định của Nhà Chung Cư của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng hoặc đơn vị thi công, ... phải được cung cấp cho Chủ Đầu Tư xem xét và chấp thuận trước (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình). Chủ Đầu Tư sẽ không từ chối nếu không có lý do chính đáng.
 - Trong quá trình các công ty chuyên nghiệp đó sửa chữa Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua thì Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền



vào Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn chung cho Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và các Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh. Đơn vị thi công có trách nhiệm tự vận chuyển thiết bị, công cụ và vật liệu xây dựng phục vụ thi công, rác thải thi công vào và ra từ Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua (phải đăng ký sử dụng thang máy với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và được chấp thuận trước khi bắt đầu vận chuyển).

- Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa nói trên không được làm ảnh hưởng hay phiền hà đến hoạt động bình thường của Người Sử Dụng các Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua ở bên trên, bên dưới và xung quanh, cũng như không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho các Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua này hay Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng khác. Trường hợp gây thiệt hại, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật;
- Để tránh gây tiếng động, tiếng ồn hoặc gây mùi khó chịu làm phiền đến những người xung quanh, các công việc liên quan đến việc sửa chữa kể trên, bao gồm nhưng không giới hạn ở tiếng máy khoan, tiếng gõ búa, hoặc bất cứ việc gì gây tiếng ồn quá mức trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua, sơn phun, đánh véc-ni gây bất tiện cho Người Sử Dụng lân cận..., sẽ không được thực hiện vào ngày Chủ nhật, ngày nghỉ lễ và ngoài khoảng thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.

9.2 Thay đổi hoặc Lắp đặt thêm

- a) Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:
 - i. Trổ cửa, lỗ thông hơi, đục tường, cột, coi nói, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác, v.v... đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua hay Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
 - ii. Tiến hành bất cứ hay đổi nào đối với lô gia, cửa sổ và cửa chính tiêu chuẩn đặt ở mặt ngoài của Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua mà chưa được sự đồng ý trước bằng văn bản từ Chủ Đầu Tư;
 - iii. Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua hoặc ngay dưới Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm, xây tường ngăn lên mặt sàn, phá vỡ, hệ thống kỹ thuật gắn với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư ...; và





- iv. Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu bên trong hay bên ngoài Nhà Chung Cư, các Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua hoặc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, việc vận hành, khai thác, sử dụng Nhà Chung Cư cũng như trái với quy định pháp luật hiện hành bao gồm nhưng không giới hạn việc đặt các biển quảng cáo, panô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua, coi nói thêm ra xung quanh và/hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của Nhà Chung Cư và/hoặc mặt ngoài của Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua.

Điều 10. Quy định về ra, vào Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua

- 10.1 Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung Cư. Đối với Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
- 10.2 Người Sử Dụng Căn Hộ sẽ tuân thủ các thủ tục hướng dẫn của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành về việc đăng ký tạm trú (nếu có).
- 10.3 Bằng việc gửi thông báo trước hợp lý (trừ trường hợp cấp thiết thì có thể vào bất cứ thời điểm nào), Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền yêu cầu Người Sử Dụng cho phép vào và kiểm tra các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư trong Nhà Chung Cư hoặc Dự Án hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua. Chủ Sở Hữu sẽ chấp thuận và tạo điều kiện cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và các nhà thầu, công nhân và nhân viên của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư ra vào Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua để:
- a) Xem xét, kiểm tra các thiết bị thuộc Các Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư trong Nhà Chung Cư hoặc Dự Án và kể cả Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua (nếu thấy cần thiết).
 - b) Trường hợp sau khi thanh tra (định kỳ hoặc đột xuất), Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phát hiện thấy hành vi vi phạm cam kết, gây hỏng hóc, hư hao (do sử dụng sai chức năng hoặc bảo quản không đúng quy cách), dịch chuyển thiết bị cấm di dời hoặc tự ý thay đổi, gắn thêm thiết bị mà không có sự phê duyệt của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình), Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) sẽ gửi văn bản thông báo tại Căn Hộ, yêu cầu Chủ Sở



Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải sửa chữa khắc phục, thay thế hoặc gỡ bỏ những vi phạm đó. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng không đáp ứng yêu cầu của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong vòng 03 (ba) ngày, kể từ ngày có thông báo thì Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ tự cho tiến hành các công việc sửa chữa, thay thế hay di dời đó và mọi chi phí thực tế sẽ do Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng chi trả.

- c) Kiểm tra, lau dọn, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất cứ công việc gì liên quan đến hệ thống ống dẫn và các thiết bị hoặc công cụ phụ trợ.
- d) Thực hiện hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác mà Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) thấy là phù hợp hay cần thiết với bất kỳ bộ phận nào của Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và Nhà Chung Cư.
- e) Thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến việc sửa chữa, bảo dưỡng hay làm mới Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua hoặc Nhà Chung Cư.
- f) Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tu sửa bất kỳ thứ gì thuộc về Nhà Chung Cư hay diện tích khác liền kề hoặc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư trong Nhà Chung Cư hoặc Dự Án chạy qua hoặc nằm trên hoặc trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua.
- g) Trong các trường hợp khẩn cấp, có sử dụng chìa khóa dự phòng để vào Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua nhằm ngăn chặn nguy cơ cháy nổ hoặc xử lý, khắc phục hỏa hoạn, sự cố kỹ thuật hoặc các tình huống và trường hợp xảy ra tại Căn Hộ có thể gây nguy hiểm hoặc thiệt hại trực tiếp đến tài sản của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng.

10.4 Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư khi ra vào Căn Hộ với mục đích, quyền hạn nêu trên sẽ không phải bồi thường cho bất cứ phiền toái nào đã gây ra cho Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng nhưng với điều kiện là họ thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý và có thông báo trước (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng).

Điều 11. Sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư

Mọi Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng, khách ra vào đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư trong Nhà Chung Cư và Dự Án đúng với chức năng và quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Hợp Đồng Mua Bán. Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Hợp Đồng Mua Bán, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau đây:





- 11.1 Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung không theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 (mười hai) tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
- 11.2 Không tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 11.3 Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư mà có thể ngăn cản hoặc gây trở ngại hoặc cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư của Người Sử Dụng, Chủ Đầu Tư;
- 11.4 Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Nhà Chung Cư và Dự Án hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho Người Sử Dụng, Chủ Đầu Tư, bao gồm nhưng không giới hạn việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thú vật, đốt lửa tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán mùi tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và sử dụng quá mức Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư gây ảnh hưởng đến việc sử dụng Khu Vực Sở Hữu Riêng và/hoặc Các Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và/hoặc gây thiệt hại cho các Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng khác;
- 11.5 Sử dụng các khu vực giải trí ngoài thời điểm được phép theo quy định chung của Chủ Đầu Tư cho Dự Án;
- 11.6 Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của (các) Căn Hộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào;
- 11.7 Thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vớt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào toa-lét, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước. Phải sử dụng bộ lọc và/hoặc các thiết bị lọc rác thải đối với hệ thống thoát nước do Nhà Chung Cư cung cấp lắp đặt.
- 11.8 Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư không đúng với mục đích xây dựng ban đầu hoặc mục đích được phép theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc Hợp Đồng Mua Bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư. Đặc biệt, nghiêm cấm Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư vì mục đích chứa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, bán đấu giá, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác;
- 11.9 Vào bất cứ khu vực nào trong Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (tùy từng trường hợp cụ thể);





- 11.10 Thực hiện bất cứ hành động nào mà có thể làm tăng phí bảo hiểm đối với Nhà Chung Cư. Trong trường hợp vi phạm dẫn tới việc tăng phí bảo hiểm đối với Nhà Chung Cư, phải bồi hoàn phần phí bảo hiểm tăng thêm;
- 11.11 Điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện;
- 11.12 Can thiệp vào các thiết bị điều hòa không khí và bộ phận kèm theo tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư bằng bất kỳ cách thức nào. Chủ sở hữu và/hoặc Người Sử Dụng thuê (các) nhà thầu có chuyên môn và năng lực phù hợp để tiến hành các công việc có ảnh hưởng đến các dịch vụ dành cho Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua bao gồm hệ thống điều hòa không khí, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chiếu sáng và hệ thống cung cấp điện;
- 11.13 Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
- 11.14 Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên tường bên ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua;
- 11.15 Phá hoại, có chủ ý phá hoại, hoặc thực hiện hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hoặc không được phép nào khác đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
- 11.16 Hút thuốc trong Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, ngoại trừ tại các khu vực được cho phép và có chỉ dẫn cho phép hút thuốc.
- 11.17 Việc sử dụng các công trình tiện ích khác không thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư đều được tính phí độc lập và không tính vào Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư quản lý vận hành.

Điều 12. Đỗ xe, lưu thông trong Nhà Chung Cư

- 12.1 Tuỳ theo quy hoạch chung của Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng phải tuân thủ đúng các quy định về nơi và giờ đỗ xe, giữ xe và có trách nhiệm hướng dẫn khách hàng, khách, hoặc những người liên quan của Người Sử Dụng tuân thủ đúng các quy định dừng đỗ xe của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư tại từng thời điểm;
- 12.2 Người Sử Dụng không được cản trở lối ra vào các Căn Hộ khác, đường đi bộ, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng như: đậu xe bừa bãi, để hàng hoá, vật dụng gây cản trở lưu thông.
Đối với các tuyến đường được quy hoạch tuyến đi bộ, Người Sử Dụng không được phép chạy xe, dẫn xe, dừng xe, đỗ xe hoặc giữ xe trong nhà.

Điều 13. Bảo hiểm của Chủ Sở Hữu

- 13.1 Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Chủ Sở Hữu có trách nhiệm mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Căn Hộ tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Căn Hộ theo quy định dưới đây:





- a) Loại hình và phạm vi bảo hiểm bao gồm: Bảo hiểm trách nhiệm công cộng, với mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu là 05 (năm) tỷ đồng hoặc mức giới hạn trách nhiệm khác do Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư quy định tùy từng thời điểm, cho mỗi tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất trong suốt thời hạn bảo hiểm, để bảo hiểm cho toàn bộ số tiền mà Chủ Sở Hữu có trách nhiệm phải bồi thường cho các tổn thất, thiệt hại về người và tài sản đối với Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng và các bên thứ ba khác (sau đây gọi chung là “**Bên Thứ Ba**”) và (ii) Bảo hiểm cháy, nổ đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua;
 - b) Đối với trang thiết bị nội thất và tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quản lý, hoặc sử dụng của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng tự chịu trách nhiệm mua, duy trì, giải quyết Bảo hiểm mọi rủi ro tài sản và chịu mọi rủi ro đối với tài sản đó.
 - c) Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng sẽ phải cung cấp cho Chủ Đầu Tư và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư một bản sao y bản chính hợp đồng bảo hiểm và biên lai nộp phí bảo hiểm của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày bắt đầu thời hạn bảo hiểm (nhưng trong mọi trường hợp không quá bốn mươi lăm (45) ngày sau ngày bàn giao Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày gia hạn của hợp đồng bảo hiểm). Nếu Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng vẫn không mua bảo hiểm trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác.
 - d) Bất cứ khi nào có yêu cầu của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, trong vòng 24 (hai mươi tư) giờ, Chủ Sở Hữu có trách nhiệm cung cấp hợp đồng bảo hiểm và các văn bản liên quan và biên lai thanh toán phí bảo hiểm mới nhất theo hợp đồng bảo hiểm đó.
- 13.2 Trong các trường hợp: (i) toàn bộ hay bất cứ phần nào tài sản của Bên Thứ Ba bị thiệt hại hoặc/và (ii) bất kỳ tổn thương cá nhân nào gây ra cho Bên Thứ Ba, nhưng số tiền bảo hiểm không thể thu được do việc vi phạm của Chủ Sở Hữu đối với bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Mua Bán, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư hay hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu; hoặc số tiền bảo hiểm không thể thu được do vượt quá giới hạn trách nhiệm của hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu; hoặc số tiền bảo hiểm thu được không đủ để bồi thường thiệt hại, thì Chủ Sở Hữu phải trả cho Bên Thứ Ba khoản thiếu hụt đó.

Điều 14. Quy định về việc phòng chống cháy nổ, xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư





- 14.1 Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
- 14.2 Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng thì Người Sử Dụng phải thông báo ngay cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để xử lý.
- 14.3 Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà Chung Cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 15. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

- 15.1 Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.
- 15.2 Các Bản Nội Quy Nhà Chung Cư về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; Bản Nội Quy Nhà Chung Cư sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

CHƯƠNG IV- GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 16. Giải quyết tranh chấp

- 16.1 Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Căn Hộ sẽ do toà án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết.
- 16.2 Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Nhà Chung Cư được giải quyết trên cơ sở hoà giải (Người Sử Dụng tự hoà giải hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư tổ chức hoà giải). Nếu không hoà giải được thì chuyển toà án có thẩm quyền giải quyết.

Điều 17. Xử lý vi phạm

Nếu Người Sử Dụng vi phạm một trong các quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này thì Chủ Đầu Tư và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, sau khi đã có yêu cầu Người Sử Dụng chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều biện pháp như sau:

- 17.1 Tạm ngừng/ngừng cung cấp các tiện ích/dịch vụ đối với Người Sử Dụng đó bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ và các dịch vụ công cộng khác;
- 17.2 Yêu cầu Người Sử Dụng khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Nếu không, Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ tự khắc phục hậu quả của các vi phạm đó và chi phí do Người Sử Dụng vi phạm chi trả theo thông báo và xác định của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;





- 17.3 Yêu cầu đơn vị cung cấp dịch vụ như điện, nước, điện thoại,... ngưng thực hiện cung cấp dịch vụ;
- 17.4 Phạt vi phạm Người Sử Dụng đó căn cứ theo mức phạt của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư quy định vào từng thời điểm và/hoặc yêu cầu Người Sử Dụng bồi thường các thiệt hại phát sinh theo quy định, và được trích từ tiền ký quỹ của Người Sử Dụng đó theo quy định tại Điều 2, Phụ lục 01 của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này;
- 17.5 Báo cáo vi phạm đó đến có quan có thẩm quyền để giải quyết; và
- 17.6 Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định pháp luật.

CHƯƠNG V- ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 18. Điều khoản thi hành

- 18.1 Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ Đầu Tư và Người Sử Dụng cam kết cùng thực hiện đúng Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
- 18.2 Các Người Sử Dụng đồng ý chỉ định không huỷ ngang cho Chủ Đầu Tư quyết định việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy Nhà Chung Cư cho phù hợp với tình hình thực tế của Nhà Chung Cư trong trường hợp chưa thành lập được Ban Quản Trị. Khi tiến hành thay đổi, bổ sung Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư gửi văn bản đến các Chủ Sở Hữu thông báo nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung đối với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư 15 (mười lăm) ngày trước khi chính thức áp dụng. Việc thay đổi, bổ sung Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này sẽ đương nhiên có giá trị áp dụng sau 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày thông báo.





PHỤ LỤC 1 - BIỂU PHÍ ÁP DỤNG ĐỐI VỚI CƯ DÂN

(Đính kèm Nội Quy Căn Hộ)

1. Phí dịch vụ hàng tháng:

Phí Dịch Vụ hàng tháng trong năm đầu tiên làVNĐ/tháng/m² Diện Tích Sử Dụng của Căn Hộ (chưa bao gồm thuế GTGT).

Phí Dịch Vụ này có thể được điều chỉnh cho phù hợp với thực tế quản lý vận hành Căn Hộ và được Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản lý thông báo tới Cư dân.

2. Khoản ký quỹ đảm bảo việc sửa chữa, cải tạo Căn Hộ:

Khoản ký quỹ đảm bảo cho việc sửa chữa, cải tạo áp dụng đối với các Cư Dân trong khu chung cư (tại Căn Hộ) là **50.000.000 VNĐ** (*Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng*).



PHỤ LỤC 04

(Đính kèm Hợp đồng mua bán số:)

DANH MỤC

**PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ, PHẦN SỞ HỮU CHUNG
CỦA KHU CHỨC NĂNG KINH DOANH DỊCH VỤ TRONG NHÀ CHUNG CƯ;
PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN VÀ PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN
MUA KHÁC TẠI DỰ ÁN**

Nguyên tắc phân chia:

Các phần diện tích và thiết bị (bao gồm cả các diện tích và các hệ thống kỹ thuật đi kèm) được phân chia dựa vào thực tế vận hành của Nhà Chung Cư (hoặc của cả Dự Án) và theo nguyên tắc sau:

- (i) Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình và trang thiết bị dành riêng cho Nhà Chung Cư và thuộc sở hữu chung của các Chủ Sở Hữu và Chủ Đầu Tư;
- (ii) Phần Sở Hữu Chung Của Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ Trong Nhà Chung Cư là không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng chung từ tầng 1 (một) đến tầng 3 (ba) trong nhà chung cư bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư nhưng chỉ thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của chủ sở hữu khu chức năng kinh doanh dịch vụ.

1. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung:

STT	Nội dung	Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư	Phần Sở Hữu Chung Của Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ Trong Nhà Chung Cư
...			...



Chi tiết các phần diện tích sử dụng chung, sở hữu chung, sở hữu riêng sẽ được thống nhất tại Sổ Tay Cư Dân và/hoặc các thỏa thuận khác giữa Các Bên từng thời điểm.

Các Chủ Sở Hữu có trách nhiệm tuân theo quy định của Chủ Đầu Tư và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư liên quan đến việc quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, đồng thời thanh toán mọi khoản chi phí phát sinh liên quan ngoại trừ các chi phí đã nằm trong gói dịch vụ quản lý Nhà Chung Cư mà Bên Mua được hưởng theo văn bản thỏa thuận với Chủ Đầu Tư. Trong đó, phí bảo trì, bảo dưỡng các hạng mục này sẽ được trích từ Quỹ bảo trì Nhà Chung Cư và khoản quỹ bảo trì bổ sung do các Chủ Sở Hữu đóng góp tương ứng với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua của từng Chủ Sở Hữu vào từng thời điểm.

2. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua

Chủ Sở Hữu Căn Hộ được quyền sở hữu riêng phần Diện tích Sử Dụng Căn Hộ và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ.

3. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán

Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư sẽ là toàn bộ các diện tích, hạng mục, công trình và trang thiết bị không được phân bổ vào Giá Bán Căn Hộ và nằm ngoài các diện tích, hạng mục sau:

- Các diện tích, hạng mục, công trình và trang thiết bị thuộc sở Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua;
- Các diện tích, hạng mục, công trình và trang thiết bị thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu khác;
- Các diện tích, hạng mục, công trình và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung Của Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ Trong Nhà Chung Cư như mô tả tại Phụ lục này.

Chủ Đầu Tư có trách nhiệm bảo trì các Phần Diện Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư và tham gia đóng góp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư giữa Chủ Đầu Tư với Chủ Sở Hữu và/hoặc Chủ Sở Hữu Khác theo nguyên tắc nêu tại Khoản 4.2 Mục 4 Phụ lục này.

4. Thỏa thuận khác

Các Bên thống nhất:

- 4.1. Nếu theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số các diện tích, công trình thuộc sở hữu quy định tại Mục 1 trên đây được bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước





thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục bàn giao và các vấn đề liên quan sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- 4.2. Trách nhiệm đóng góp chi phí để vận hành, duy trì, bảo dưỡng, bảo trì đối với các diện tích và công trình được xác định như sau:
 - a) *Đối với Phần Sở Hữu Chung Của Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ Trong Nhà Chung Cư:* sẽ do các Chủ Sở Hữu Phần Diện Tích Khác thuộc Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ Trong Nhà Chung Cư đóng góp, ngoại trừ các chi phí đã nằm trong gói dịch vụ quản lý Nhà Chung Cư mà Bên Mua được hưởng theo thỏa thuận bằng văn bản với Chủ Đầu Tư, tương ứng với phần này có Quỹ bảo trì Nhà Chung Cư, được Bên Bán quản lý, sử dụng phù hợp với quy định của pháp luật.
 - b) *Đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư:* sẽ do tất cả các chủ thể cùng sở hữu chung đóng góp, tương ứng với phần này, chi phí bảo trì sẽ được phân bổ cho Quỹ bảo trì Nhà Chung Cư và các Chủ Sở Hữu theo tỷ lệ giữa Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Của Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ Trong Nhà Chung Cư và tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng của Nhà Chung Cư và được thu vào mỗi thời điểm phát sinh chi phí bảo trì.
- 4.3. Riêng các diện tích và công trình phải chuyển giao cho Nhà nước, các Chủ Sở Hữu, Chủ Đầu Tư và Các Chủ Sở Hữu Khác có trách nhiệm đóng góp chi phí để duy trì, bảo dưỡng, bảo trì các hạng mục này cho đến khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận, quản lý.
- 4.4. Để đảm bảo việc cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho các Chủ Sở Hữu, Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Khác (như điện, nước, thông tin liên lạc, truyền hình, điện thoại, internet), Chủ Đầu Tư (và/hoặc nhà cung cấp do Chủ Đầu Tư chỉ định) có quyền khai thác, sử dụng (mà không phải trả tiền cho các Chủ Sở Hữu và Chủ Sở Hữu Khác) các hạng mục, hệ thống thuộc sở hữu chung tương ứng.
- 4.5. Các Chủ Sở Hữu đồng ý rằng: Các công trình, diện tích, và trang thiết bị khác (nằm ngoài mục 1 có thể được Chủ Đầu Tư xếp vào Phần Diện Tích Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư cho phù hợp với thực trạng quản lý và vận hành của Nhà Chung Cư căn cứ vào bản giải trình hoặc hồ sơ/bản vẽ nguyên tắc và thực tế vận hành Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư đưa ra tùy từng thời điểm.
- 4.6. Các Chủ Sở Hữu có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc (và các bảo hiểm khác, nếu có) theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm và theo quy định sau:





- (a) Đối với phần sở hữu riêng: tự chịu chi phí mua bảo hiểm theo Nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và quy định của pháp luật;
 - (b) Đối với phần sở hữu chung thì thực hiện theo nguyên tắc sau:
 - (i) Chi phí mua bảo hiểm đối với Phần Sở Hữu Chung Của Căn Hộ: tất cả các Chủ Sở Hữu cùng có trách nhiệm đóng góp tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu. Trong trường hợp các Chủ Sở Hữu không hoàn thành nghĩa vụ đóng góp chi phí này, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành/Chủ Đầu Tư có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) trích khoản thu từ việc khai thác Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư hoặc từ Quỹ bảo trì Nhà Chung Cư để tạm ứng, thanh toán cho khoản chi phí này cho đến khi các Chủ Sở Hữu đóng góp đầy đủ và/hoặc áp dụng các biện pháp khác theo quy định nêu tại Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư được ban hành vào từng thời điểm. Theo đó, khoản chi phí do các Chủ Sở Hữu đóng góp sau đó sẽ được ưu tiên bổ sung vào Quỹ bảo trì Nhà Chung Cư để bù đắp khoản tiền đã tạm ứng, thanh toán nêu tại điều này;
 - (ii) Chi phí mua bảo hiểm đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư: tất cả các chủ thể cùng sở hữu chung các công trình này có trách nhiệm đóng góp. Trong trường hợp các Chủ Sở Hữu không hoàn thành nghĩa vụ đóng góp chi phí này, Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư/Chủ Đầu Tư có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) trích khoản thu từ việc khai thác Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư hoặc từ Quỹ bảo trì Nhà Chung Cư để tạm ứng thanh toán cho khoản chi phí này cho đến khi các Chủ Sở Hữu đóng góp đầy đủ và/hoặc áp dụng các biện pháp khác theo quy định nêu tại Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư được ban hành vào từng thời điểm. Theo đó, khoản chi phí do các Chủ Sở Hữu đóng góp sau đó sẽ được ưu tiên bổ sung vào Quỹ bảo trì Nhà Chung Cư để bù đắp khoản tiền đã tạm ứng thanh toán nêu tại điều này.
- 4.7 Chi phí thuê địa điểm bên ngoài Nhà Chung Cư (nếu phát sinh) để lắp đặt các hệ thống, trang thiết bị thuộc sở hữu chung của các Chủ Sở Hữu sẽ do các Chủ Sở Hữu thanh toán. Chi phí thuê địa điểm lắp đặt các hệ thống, trang thiết bị thuộc sở hữu chung của các Chủ Sở Hữu và các CSH khác (nếu có) sẽ do các Chủ Sở Hữu và các Chủ Sở Hữu Khác cùng chịu trách nhiệm thanh toán. Trong trường hợp các Chủ Sở Hữu không hoàn thành nghĩa vụ đóng góp chi phí này, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành/Chủ Đầu Tư có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) trích khoản thu từ việc khai thác Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư hoặc từ Quỹ bảo trì Nhà Chung Cư để tạm ứng thanh toán cho khoản chi phí này cho đến khi các Chủ Sở Hữu đóng



HUE HERITAGE

góp đầy đủ và/hoặc áp dụng các biện pháp khác theo quy định nêu tại Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư được ban hành vào từng thời điểm. Theo đó, khoản chi phí do các Chủ Sở Hữu đóng góp sau đó sẽ được ưu tiên bổ sung vào Quỹ bảo trì Nhà Chung Cư để bù đắp khoản tiền đã tạm ứng thanh toán nêu tại Điều này.

