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

, ngày ... tháng ... năm ...

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số: [●]/HĐMBCH

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;

- Căn cứ Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

- Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở ("Nghị định số 99/2015/NĐ-CP");

- Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định 99/2015/NĐ-CP ("Nghị định số 30/2021/NĐ-CP");

- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án Olalani Riverside Towers ("Dự Án").

(Các văn bản tại phần căn cứ này có thể được bổ sung, điều chỉnh theo sự thay đổi của văn bản pháp luật tại thời điểm ký hợp đồng)

Hai Bên dưới đây gồm:

1. <u>BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ</u>	:	**CÔNG TY CỔ PHẦN MỸ PHÚC**
Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số	:	0400590339 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 09 tháng 01 năm 2024
Điện thoại	:	[●]
Email	:	[●]
Số tài khoản	:	[●] tại ngân hàng [●]
Mã số thuế	:	0400590339
Địa chỉ trụ sở chính	:	01 Phan Đăng Lưu, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Đại diện bởi	:	Ông/Bà [●]

Chức vụ	:	[●]
Giấy ủy quyền (nếu có)	:	[●]
Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	[●] cấp ngày: [●] tại [●]

(sau đây gọi tắt là "Bên Bán")

Và

Trường hợp Bên Mua là tổ chức ghi nội dung như sau:

2. BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ	:	[●]
Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số	:	[●] do Sở Kế hoạch và Đầu tư [●] cấp lần đầu ngày [●] tháng [●] năm [●] và đăng ký thay đổi lần thứ [●] ngày [●] tháng [●] năm [●]
Điện thoại	:	[●]
Email	:	[●]
Số tài khoản	:	[●] tại Ngân hàng [●]
Mã số thuế	:	[●]
Địa chỉ trụ sở chính	:	[●]
Đại diện bởi	:	Ông/Bà [●]
Chức vụ	:	[●]
Giấy ủy quyền (nếu có)	:	[●]
Thẻ căn cước công dân/ Hộ chiếu số	:	[●] cấp ngày: [●] tại [●]

(Sau đây gọi là "Bên Mua")

Trường hợp Bên Mua là cá nhân ghi nội dung như sau:

2. BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ	:	**Ông/Bà** [●]
Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	[●] cấp ngày [●] tại [●]
Nơi đăng ký cư trú[1]	:	[●]

[1] Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID.

Địa chỉ liên hệ	:	[●]
Email	:	[●]
Điện thoại	:	[●] [●] tại Ngân hàng [●]
Số tài khoản (nếu có)	:	
Mã số thuế (nếu có)	:	[●]
Cùng Vợ/Chồng là	:	**Bà/Ông** [●]
Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	[●] cấp ngày [●] tại [●]
Nơi đăng ký cư trú[2]	:	[●]
Địa chỉ liên hệ	:	[●]
Email	:	[●]
Điện thoại	:	[●]
Số tài khoản	:	[●] tại Ngân Hàng [●]
Mã số thuế (nếu có)	:	[●]

(Sau đây gọi là "Bên Mua")

Bên Bán và Bên Mua sau đây gọi chung là "**Hai Bên**" và gọi riêng là "**Bên**".

*Hai Bên đồng ý ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này ("**Hợp Đồng**") 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. "**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 Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Căn Hộ 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 thỏa thuận giữa Hai 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.

[2] Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID

2. "**Nhà Chung Cư**" là toàn bộ nhà chung cư có Căn Hộ do Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng, bao gồm các căn hộ, 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 lô đất B1-1, B1-2 và B1-3 thuộc Dự Án tại phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm.

3. "**Hợp Đồng**" là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư 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 Hai Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.

4. "**Giá Bán Căn Hộ**" là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

5. "**Bảo Hành Nhà Ở**" là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản 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 thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

6. "**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 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.

7. "**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/đố kính/lan can sát mặt sàn (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 Bên Mua.

8. "**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 kỹ thuật 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 Luật Nhà ở.

9. "**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**" là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng

Bên Bán không bán, không cho thuê 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 Căn Hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của Luật Nhà ở.

10. "**Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**" là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong Nhà Chung Cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được Hai Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này.

11. "**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 và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.

12. "**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.

13. "**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 Nhà Chung Cư, Cụm Nhà Chung Cư.

14. "**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**" là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư kèm theo 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.

15. "**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.

16. "**Giấy Chứng Nhận**" là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai.

17. **"Ngày làm việc"** nghĩa là ngày từ thứ hai đến thứ sáu, không phải là ngày thứ bảy, ngày chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, Tết, theo quy định của pháp luật.

18. **"Khu Căn Hộ"** được hiểu là toàn bộ các tầng căn hộ thuộc Nhà Chung Cư được thiết kế/quy hoạch cho mục đích để ở, không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết

kế/quy hoạch cho mục đích khác (nếu có) như trung tâm thương mại, văn phòng, trường học, khu dịch vụ khác…;

19. **"CSH Căn Hộ"** là những người sở hữu từ một căn hộ trở lên thuộc Khu Căn Hộ.

20. **"CSH Khác"** là những người sở hữu các khu vực/diện tích khác thuộc Dự Án không phải căn hộ.

21. **"CSH Nhà Chung Cư"** là CSH Căn Hộ và CSH Khác trong Nhà Chung Cư.

22. **"Dự Án"** có nghĩa là Dự án Olalani Riverside Towers ("Sun Symphony Residence") 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 Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng do Công ty Cổ phần Mỹ Phúc làm Chủ đầu tư.

23. "**Chủ Đầu Tư**" có nghĩa là Công ty Cổ phần Mỹ Phúc với các thông tin chi tiết như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này.

24. "**Cụm Nhà Chung Cư**" bao gồm 03 Nhà Chung Cư được xây dựng xây dựng tại các lô đất B1-1, B1-2 và B1-3 thuộc Dự Án.

Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

a) Căn hộ số: [●] tại tầng (tầng có Căn Hộ): [●], thuộc **Tòa số: [●],** (mã căn/tầng này có thể được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn Hộ) thuộc Nhà Chung Cư tại Dự Án.

b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: [●] m^2. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

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 Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch (cao hơn hoặc thấp hơn) từ 0,02% (không phẩy không hay phần trăm) trở xuống 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 Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá 0,02% (không phẩy không hay 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 Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích sử dụng **căn hộ thực tế** chênh lệch so với diện tích **sử dụng căn hộ** ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn Hộ và phụ lục của Hợp Đồng 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 Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ;

c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: [●] m^2. Diện tích này được xác định theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này;

d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở.

đ) Năm hoàn thành xây dựng[3]**:**

2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

a) Thửa đất số: [●]

b) Tờ bản đồ số: [●] do cơ quan [●] lập[4];

c) Diện tích đất sử dụng chung: [●] m^2 (diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó (trừ trường hợp diện tích đất chủ đầu đầu tư trả tiền thuê đất cho nhà nước để phục vụ hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư), nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng nhà chung cư đó).

3. Giấy tờ pháp lý của Căn Hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định số 1190/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh Quyết định số 3975/QĐ-UBND ngày 18/6/2014 của UBND thành phố về việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Mỹ Phúc để đầu tư xây dựng dự án Olalani Riverside Towers.
- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng dự án: Giấy phép xây dựng số 10/GPXD do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30/5/2024; Biên bản nghiệm thu hoàn thành phần móng tòa [●][5]
- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 32121000021 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu vào ngày 23/10/2008, cấp điều chỉnh lần thứ 01 ngày 03/4/2014; Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 789/QĐ-UBND ngày 13/4/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng.

---

[3] Theo tiến độ xây dựng của dự án
[4] Điền theo thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi điều chỉnh.
[5] Cần bổ sung hồ sơ nghiệm thu phần móng

- Hồ sơ, giấy tờ về quy hoạch: Quyết định số 713/QĐ-UBND ngày 24/01/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL:1/500 Dự án Olalani Riverside Towers; Quyết định số 2330/QĐ-UBND ngày 24/4/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Dự án Olalani Riverside Towers, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà.

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ: Hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ dự án được phê duyệt.

5. Thông báo của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng[6] số [●] ngày [●] về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh

6. Thỏa Thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai số [●] ký giữa Bên Bán và Ngân hàng [●] ngày [●].[7]

7. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): Theo quy định tại Hợp Đồng này.

8. Các thông tin khác (nếu có): Không.

Điều 3. Giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán:

a) Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m^2 diện tích sử dụng Căn Hộ (x) với tổng diện tích sử dụng Căn Hộ; cụ thể là: [●] m^2 sử dụng (x) [●] đồng/1 m^2 sử dụng = [●] đồng (bằng chữ: [●]).

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, quyền sử dụng đối với các công trình, tiện ích được quy định sử dụng chung tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng hoặc theo quyết định/thông báo của Bên Bán tại từng thời điểm, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư, trong đó:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất**,** quyền sử dụng đối với các công trình, tiện ích được quy định sử dụng chung tại Phụ lục 3 của Hợp Đồng hoặc theo quyết định/thông báo của Bên Bán tại từng thời điểm, không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) là: [●] đồng (bằng chữ [●]).

- Thuế giá trị gia tăng: [●] đồng (bằng chữ [●]); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà Nước theo quy định của pháp luật.

---

[6] Điền thông tin văn bản của Sở Xây dựng về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh

[7] Điền khi ký hợp đồng

Trong trường hợp thuế giá trị gia tăng thay đổi, Hai Bên đồng ý rằng Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh thay đổi tương ứng với phần thuế giá trị gia tăng thay đổi (Giá bán sau thuế không thay đổi).

- Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư bằng 2% Giá Bán Căn Hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: [●] đồng (bằng chữ [●]).

b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm a khoản 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 cung cấp gas, 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 của 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;
- Chi phí bảo hiểm mà Bên Mua phải chịu theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và quy định của pháp luật mà Bên Mua thanh toán cho công ty bảo hiểm tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này;
- Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo thông báo của Cơ quan thuế địa phương kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ hoặc ngày mà Căn Hộ được coi là đã bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này;
- Phí ngân hàng, phí chuyển khoản và/hoặc các loại phí, lệ phí khác liên quan đến việc thanh toán (các) đợt thanh toán Giá Bán Căn Hộ (nếu có). Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Kinh phí bảo trì mà Bên Mua có trách nhiệm đóng góp thêm theo tỷ lệ tương ứng với phần sở hữu riêng của Bên Mua trong trường hợp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư không đủ để thực hiện việc bảo trì;
- Các khoản phí, thuế, chi phí khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của Hai Bên (nếu có).

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ 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 tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng theo quy định pháp luật vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này hoặc tài khoản khác do Bên Bán chỉ định bằng văn bản tùy từng thời điểm nhưng trong trường hợp thay đổi tài khoản khác, Bên Bán phải thông báo trước cho Bên Mua biết trước ngày đến hạn thanh toán ít nhất 07 (bảy) ngày. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

   Tất cả các khoản thuế, phí ngân hàng, phí chuyển tiền và chi phí tương tự phải trả hoặc được tính liên quan đến khoản thanh toán nói trên hoàn toàn do Bên Mua chịu. Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán luôn nhận được đầy đủ bất kỳ số tiền nào mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo đúng thời hạn thanh toán và/hoặc theo quy định tại Hợp Đồng này.

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn Hộ[8] (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2%):

Đợt thanh toán	**Thời hạn thanh toán**	**Tỷ lệ (%)**	**Số tiền thanh toán (VNĐ)**
Đợt 1	Trong vòng [●] ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng	[●]% Giá Bán Căn Hộ và thuế giá trị gia tăng tương ứng	
Đợt …	Ngày [●] tháng [●] năm	[●]% Giá Bán Căn Hộ và thuế giá trị gia tăng tương ứng	
Đợt …	Ngày [●] tháng [●] năm	[●]% Giá Bán Căn Hộ và thuế giá trị gia tăng tương ứng	

[8] Nội dung cụ thể do các bên thoả thuận khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, trong đó lần đầu không quá 30% giá bán căn hộ, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá bán căn hộ khi chưa bàn giao cho khách hàng; trường hợp Bên Bán là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng; khi chưa được cấp Giấy chứng nhận thì không được thu quá 95% Giá bán căn hộ; giá trị còn lại được thanh toán khi cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua

Đợt …	Theo thông báo bàn giao Căn Hộ của Bên Bán	[●]% Giá Bán Căn Hộ và toàn bộ thuế giá trị gia tăng còn lại của Giá Bán Căn Hộ	
Đợt …	Khi bàn giao Giấy Chứng Nhận hoặc khi Bên Bán bàn giao đầy đủ giấy tờ để xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật cho Bên Mua trong trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận hoặc bị coi là tự thực hiện theo quy định của Hợp Đồng này	05% Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm thuế giá trị gia tăng)	

b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2%: Theo thông báo bàn giao Căn Hộ của Bên Bán.

Trước khi nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua phải đóng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư vào tài khoản dưới đây:

Tên tài khoản : [●]

Số tài khoản : [●]

Tại ngân hàng : [●]

Kỳ hạn tiền gửi : [●]

Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư được Hai Bên thực hiện theo quy định *tại Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP và có thể được thay đổi theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm.*

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Phụ lục 2 của Hợp Đồng này.

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 thỏa thuận dưới đây[9]:

   a) Giai đoạn 1: [●]

   b) Giai đoạn 2: [●]

   c) ...

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 đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

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; hệ thống công trình hạ tầng xã hội phù hợp với quy hoạch của Dự Án.

5. Bên Bán bàn giao thô hoàn thiện mặt ngoài (không bao gồm trang thiết bị nội thất) Căn Hộ theo tiêu chuẩn bàn giao quy định tại Phụ Lục 2 cho Bên Mua vào ngày bàn giao quy định tại Điều 8 Hợp Đồng này.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa 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 thành việc thanh toán tiền theo thỏa 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

[9] Nội dung cụ thể sẽ theo tiến độ Dự án đã được phê duyệt và điền vào thời điểm giao kết Hợp đồng, đảm bảo tiến độ xây dựng tương ứng với tiến độ thanh toán theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản

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 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 các 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 và chỉnh sửa 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 theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;

h) 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;

i) Bên Bán được miễn trừ mọi nghĩa vụ, trách nhiệm trong trường hợp Bên Mua không được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật hoặc ý kiến và/hoặc quyết định của Cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;

j) Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng Căn Hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng tới tiến độ thi công của Dự Án thì Bên Mua được coi là vi phạm Hợp Đồng và phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà tranh chấp giữa Bên Mua và bên thứ ba chưa kết thúc, Bên Bán được quyền áp dụng các biện pháp tương tự trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;

k) Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ toàn bộ các hồ sơ, giấy tờ cần thiết, nộp các khoản phí, lệ phí theo quy định của pháp luật để đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận;

l) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán (nếu có);

m) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và quy định của pháp luật.

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 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ 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) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

f) 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 (nếu cần thiết);

g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;

h) 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;

i) Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ 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; để làm rõ, Bên Mua được coi là nộp đầy đủ giấy tờ khi hồ sơ đầy đủ, hợp lệ, đảm bảo theo đúng các yêu cầu của Bên Bán để Bên Bán có thể thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định. 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 cho Bên Mua. Trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối theo đúng quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này tại thời điểm: (i) Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết của Căn Hộ để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc (ii) hết thời hạn 15 (mười lăm) ngày nêu trên và Bên Bán đã thông báo cho Bên Mua đến hoàn thiện hoặc nhận hồ sơ để làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận nhưng quá 05 (năm) ngày theo thời hạn của thông báo mà Bên Mua không thực hiện, tùy thời điểm nào đến trước. Nếu Bên Mua chậm thanh toán khoản tiền theo quy định tại khoản này thì phải chịu chế tài theo quy định tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng.

j) Tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có Căn Hộ; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị;

k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

l) 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;

m) Nộp kinh phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán (nếu có) 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 điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật cụ thể là đối với diện tích Căn Hộ, phần diện tích khác mà Chủ Đầu Tư giữ lại không bán, hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng mà thuộc diện phải nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định tại khoản 1 Điều 108 Luật Nhà ở 2014. Đối với phần sở hữu chung của khu văn phòng, kinh doanh, thương mại, dịch vụ (nếu có), Chủ Đầu Tư và/hoặc chủ sở hữu khu/diện tích văn phòng, kinh doanh, thương mại dịch vụ được tự quản lý, sử dụng toàn bộ phần kinh phí bảo trì của phần sở hữu chung của khu chức năng này phù hợp với quy định của pháp luật. Các Bên thống nhất rằng đối với phần kinh phí bảo trì mà Chủ Đầu Tư (hoặc chủ sở hữu) phải nộp cho phần diện tích văn phòng, dịch vụ, thương mại (nếu có) thuộc sở hữu của mình thì (i) một phần của kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển sang tài khoản do Ban Quản Trị lập theo quy định của pháp luật và được xác định là khoảng 15% (mười lăm phần trăm) trên tổng số kinh phí bảo trì đối với phần diện tích văn phòng, dịch vụ, thương mại và phần diện tích thuộc sở hữu riêng (nếu có) tương ứng của Chủ Đầu Tư (tính theo nguyên tắc bằng tỷ lệ phần trăm (%) diện tích sàn xây dựng của các khu chức năng thuộc phần diện tích khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà Chủ Đầu Tư phải nộp kinh phí bảo trì tính trên tổng diện tích sàn xây dựng của Dự Án như nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này), và (ii) phần kinh phí bảo trì còn lại thì Chủ Đầu Tư được tự quản lý và sử dụng theo quy định pháp luật về nhà ở, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

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 Hai Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

b) Được sử dụng 01 (một) chỗ để xe máy/xe đạp trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư tại vị trí do Bên Bán chỉ định và theo các quy định của Bên Bán/đơn vị quản lý, vận hành bãi đỗ xe. Hai Bên xác nhận đồng ý rằng, Bên Bán/đơn vị quản lý, vận hành bãi đỗ xe có quyền thay đổi vị trí để xe cho mục đích lưu thông, đảm bảo an toàn cho cư dân/Nhà Chung Cư và những người sử dụng dịch vụ tại bãi đỗ xe. Việc bố trí chỗ đỗ xe theo nguyên tắc ưu tiên cho các cư dân trong chung cư trước.

c) 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 i Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ 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;

e) 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 theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật. Để làm rõ, tiền mua Căn Hộ gồm: (i) 100% Giá Bán Căn Hộ (ii) các khoản tiền lãi, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng (nếu có).

f) 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;

g) 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, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 08% (tám 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;

h) 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 khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;

j) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này và/hoặc thỏa thuận khác (nếu có);

2. Nghĩa vụ của Bên Mua

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của 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 nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ 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 theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và 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 Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư. Để làm rõ, kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ, có trách nhiệm thanh toán phí quản lý hàng tháng và tất cả các khoản thuế và phí liên quan đến Căn Hộ phù hợp với quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư. Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào, cư trú và sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản.

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 kinh 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;

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 trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;

j) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

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) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;

m) 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 diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung;

n) 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 khu vực sở hữu riêng của Bên Bán;

o) Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện không phát sinh từ và/hoặc không liên quan tới trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng**.**

p) Trường hợp Bên Mua chậm cung cấp các hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên Bán hoặc Cơ quan có thẩm quyền trong quá trình thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ bị kéo dài thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán một khoản lãi trên số tiền đợt cuối của Giá Bán Căn Hộ với lãi suất là 0,03%/ngày (không phẩy không ba phần trăm trên ngày) tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày Bên Mua hoàn thành.

q) Trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày nhận bàn giao, Bên Mua cam kết sẽ thi công hoàn thiện Căn Hộ. Trong trường hợp Bên Mua không hoàn thiện Căn Hộ trong thời hạn này, Bên Mua sẽ phải trả cho Bên Bán một khoản phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 08% (tám phần trăm) Giá Bán Căn Hộ.

r) Theo yêu cầu/quy định của Bên Bán, Bên Mua có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo đúng quy định tại Hợp Đồng và bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán khi Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực vì bất kỳ lý do gì trừ trường hợp còn tranh chấp theo Hợp đồng chưa được giải quyết. Để làm rõ, việc Bên Mua từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên Bán và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Hai Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng;

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

1. Bên Mua phải 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.

2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn Hộ cho người khác.

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

1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ: Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sau khi hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ như quy định tại Khoản 1, Khoản 4, Khoản 5 Điều 4 Hợp Đồng này và Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng.

2. **Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào [●] ("Ngày Bàn Giao Dự Kiến").**

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

   Trước ngày bàn giao Căn Hộ tối thiểu là 10 (mười) ngày làm việc, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.

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 Hai Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e Khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này.

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 Căn Hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ.

5. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo quy định trong thời hạn 10 (mười) ngày từ ngày nêu trong thông báo 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 g khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua 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. Ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán sẽ được xác định là thời điểm coi như Bên Mua đã ký biên bản bàn giao Căn Hộ.

6. Kể từ thời điểm Hai Bên ký biên bản bàn giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

7. Quyền sở hữu Căn Hộ sẽ tự động được chuyển giao cho Bên Mua ngay khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng và Bên Mua đã

nhận bàn giao hoặc được xem là đã nhận bàn giao theo quy định tại Khoản 5 Điều 8 của Hợp Đồng. Kể từ thời điểm quyền sở hữu Căn Hộ được chuyển giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ chịu mọi rủi ro, lợi ích liên quan đến Căn Hộ cùng các vật liệu, trang thiết bị được bàn giao kèm theo Căn Hộ, trừ trường hợp Các Bên có thoả thuận khác theo quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc thuộc nghĩa vụ bảo hành Căn Hộ của Bên Bán.

Trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ dẫn đến không thể hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Căn Hộ và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán, Bên Mua bị coi là chậm thanh toán khoản tiền tương ứng kể từ thời điểm Bên Mua phải hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo nhận bàn giao Căn Hộ của Bên Bán và Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm trách nhiệm thanh toán quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng

8. Tại thời điểm bàn giao, Căn Hộ sẽ được bàn giao hoặc được cho là đã ký biên bản bàn giao theo quy định tại Khoản 5 Điều 8 cho Bên Mua phù hợp với thỏa thuận của Hai Bên trong Hợp Đồng. Tuy nhiên, Hai 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 hoặc Biên bản đề nghị sửa chữa căn hộ, hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn Hộ thì ghi nhận trong Biên bản đề nghị sửa chữa căn hộ. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn Hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải làm thay đổi thiết bị vật liệu như đã thỏa thuận tại Phụ lục 02 và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn Hộ (ví dụ như xước một vài điểm nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; một vài vết sứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn Hộ, v.v…) không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được Hai Bên thống nhất tại Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc Biên bản đề nghị sửa chữa 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 Biên bản đề nghị sửa chữa căn hộ, 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 2 Điều 8 Hợp Đồng.

b) Sau khi Bên Mua ký Biên bản bàn giao Căn Hộ, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Hai Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ được ghi trong Biên bản bàn giao Căn Hộ sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ.

c) Nếu Diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá 8% (tám phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng thì Bên Mua được lựa chọn (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo diện tích thực tế hoặc (ii) chấm dứt Hợp Đồng. Nếu Bên Mua lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thực tế thanh toán theo Hợp Đồng này cho Bên Bán trong vòng 60 ngày kể từ ngày Hai Bên chấm dứt Hợp Đồng hoặc một thời hạn khác do Hai Bên thống nhất[10] cùng khoản tiền lãi với lãi suất là 0,03%/ngày (không phẩy không ba phần trăm trên ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán và số tiền ngân hàng giải ngân cho Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tham gia chương trình hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính của Bên Bán và được tính từ ngày Bên Mua thực tế đóng đến ngày Bên Bán hoàn trả. 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 này, thì được hiểu là Bên Mua đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo diện tích thực tế.

d) Nếu có phát sinh Diện tích chênh lệch thuộc trường hợp phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ như quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 2 Hợp Đồng, Hai Bên sẽ ký văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng ngay khi ký Biên bản bàn giao Căn Hộ để điều chỉnh Diện tích sử dụng Căn Hộ và Giá Bán Căn Hộ, các khoản thuế, phí liên quan cho phù hợp. Giá trị của phần diện tích chênh lệch nêu trên sẽ được Bên Mua hay Bên Bán, tùy từng trường hợp cụ thể, thanh toán hoặc hoàn trả cho Bên kia trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký văn bản sửa đổi hoặc theo thỏa thuận của Hai Bên tại thời điểm ký văn bản sửa đổi. Thời gian, thủ tục thanh toán cụ thể sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua trong khoảng thời gian này.

Nếu Bên Mua không ký văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng để điều chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và Giá Bán Căn Hộ trong thời hạn 10 (mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo, Bên Bán có quyền áp dụng các biện pháp tương tự trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 12 Hợp Đồng.

Trường hợp Bên Bán không ký văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng để điều chỉnh diện tích sử dụng căn hộ và giá bán căn hộ trong thời hạn 10 (mươi) ngày kể từ ngày thông báo, Bên Bán sẽ chịu trách nhiệm tương tự trường hợp Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng.

e) Để làm rõ, việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính của Bên Mua theo quy định tại Khoản 1 Điều này nghĩa là hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo thời hạn thanh toán quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này và đã thanh toán đầy đủ khoản tiền phải trả khi bàn giao, tùy từng trường hợp, bao gồm:

---

[10] Theo thoả thuận giữa 2 bên

(i) Tất cả các khoản tiền đến hạn mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng tính đến thời điểm bàn giao;

(ii) Các khoản lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Hai Bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.

3. Nội dung bảo hành Căn Hộ bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Căn Hộ (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Căn Hộ (nếu có) như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, 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 Căn Hộ. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

   Bên Bán có trách nhiệm thực hiện 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 (trong phạm vi bảo hành Căn Hộ). Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện. Bên Bán không chịu trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành và các trách nhiệm khác (sửa chữa, thay thế ...) trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc thuê, nhờ người khác khắc phục hư hỏng, khiếm khuyết trong mọi trường hợp mà không được sự đồng ý trước của Bên Bán bằng văn bản.

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 và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ và cho phép Bên Bán đưa vào khu vực Căn Hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành. Nếu Bên Mua không tạo điều kiện cần thiết hoặc cản trở Bên Bán trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành, Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại phát sinh do hành vi của Bên Mua. 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.

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 nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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;

c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;

d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này;

e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 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;

f) Bên Bán không nhận được thông báo của Bên Mua theo đúng hình thức và trong thời hạn quy định tại Khoản 8 Điều 9 Hợp Đồng này.

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 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.

8. Ngay khi phát hiện ra bất kỳ khiếm khuyết, hư hỏng nào là đối tượng được bảo hành theo quy định của Điều này, Bên Mua có nghĩa vụ phải:

a) Thông báo bằng văn bản thông qua hình thức gửi trực tiếp hoặc thông qua hình thức gửi thư bảo đảm cho Bên Bán về các khiếm khuyết, hư hỏng đó chậm nhất là trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày phát hiện ra khiếm khuyết, hư hỏng; và

b) Áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên Mua không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì Bên Mua phải gánh chịu toàn bộ hay một phần chi phí sửa chữa, thay thế hoặc khắc phục khiếm khuyết, hư hỏng và thiệt hại phát sinh tùy theo mức độ vi phạm.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ 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.

2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.

3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản bao gồm:

a) Đáp ứng đầy đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng;

b) Căn Hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba.

c) Hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Bán chưa được nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đáp ứng đủ các điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;

e) Bên Mua đã hoàn tất thanh toán cho Bên Bán các khoản thanh toán đến hạn, các khoản tiền lãi, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng (nếu có); và

f) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng sẽ chịu trách nhiệm liên đới trong việc thanh toán bất kỳ khoản phí và chi phí nào phát sinh từ và/hoặc liên quan tới việc chuyển nhượng Hợp Đồng.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 Và Khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng 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 đính kèm theo Hợp Đồng này. Bên Mua có nghĩa vụ thông báo việc chuyển nhượng cho Bên Bán và người nhận chuyển nhượng Căn Hộ hoặc người nhận chuyển nhượng Hợp Đồng được hưởng quyền lợi cũng như các nghĩa vụ của Bên Mua quy định trong Hợp Đồng này, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, các phụ lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm (nếu có).

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ trong nhà chung cư

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ theo quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại Khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán (nếu có): quy định tại Hợp Đồng này.

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư được quy định chi tiết tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng.

~~4.~~ Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác...): Theo quy định tại Hợp Đồng.

5. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí 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 kinh phí quản lý vận hành là: 25.000 đồng/m^2/tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng), được tính theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế ghi trong biên bản bàn giao Căn Hộ. Mức kinh phí 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 Bên Bán hoặc đơn vị quản lý vận hành do Bên Bán chỉ định vào ngày 05 (năm) hàng tháng.

Bảng danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua: quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư tại Phụ lục 4 đính kèm Hợp Đồng này.

b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng 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 thỏa 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 Hai Bên có thỏa thuận khác.

Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng như sau:

a) Kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều 3 và/hoặc tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại theo quy định của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì phải thanh toán cho Bên Bán tiền lãi theo

lãi suất quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 0,03%/ngày (không phẩy không ba phần trăm trên ngày) tính từ ngày đến hạn cho đến ngày Bên Bán thực nhận được khoản thanh toán đó;

b) Trong mọi trường hợp, nếu Bên Mua (i) vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào theo Hợp Đồng quá 15 (mười lăm) ngày hoặc (ii) tổng thời gian Bên Mua chậm trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này vượt quá 30 (ba mươi) ngày thì Bên Bán có quyền áp dụng bất kỳ một hoặc một số hoặc toàn bộ các biện pháp xử lý như sau:

(i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Mua;

(ii) Bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua; nhưng phải thông báo cho Bên Mua trước khi ký hợp đồng mua bán Căn Hộ với khách hàng khác ít nhất 03 (ba) ngày làm việc;

(iii) Phạt Bên Mua một khoản tiền tương đương 8% (tám phần trăm) Giá Bán;

(iv) Yêu cầu Bên Mua thanh toán khoản tiền lãi quá hạn do chậm thanh toán theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều này là: 0,03%/ngày (không phẩy không ba phần trăm trên ngày) trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt (trừ tiền lãi chậm thanh toán);

(v) Yêu cầu Bên Mua bồi thường toàn bộ thiệt hại theo thiệt hại thực tế phát sinh;

(vi) Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các mục (iii), (iv) và (v) nêu trên, Hai Bên đồng ý rằng tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư);

(vii) Có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến tương ứng với số ngày chậm thanh toán và việc lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến này không ảnh hưởng đến bất kỳ biện pháp xử lý vi phạm nào mà Bên Bán có quyền áp dụng theo quy định của Hợp Đồng. Để làm rõ, việc lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến không áp dụng đối với khoảng thời gian mà Bên Mua đã thanh toán lãi chậm thanh toán.

Bên Mua thừa nhận, đồng ý rằng Bên Bán sẽ chỉ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán: (aa) trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng hoặc 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký kết hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới tuỳ thời điểm nào đến trước và (bb) sau khi đã khấu trừ các khoản tiền nêu tại mục (iii), (iv), (v) hoặc (vi) của điểm b này và các khoản tiền khác (nếu có) mà Bên Mua có trách nhiệm chi trả theo Hợp Đồng (nếu có).

2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua:

a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày Ngày Bàn Giao Dự Kiến 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 0,03%/ngày (không phẩy không ba phần trăm trên ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán nhưng chưa thanh toán và số tiền ngân hàng giải ngân cho Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tham gia chương trình hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính của Bên Bán và được tính từ ngày 181 (một trăm tám mươi mốt) 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 thanh toán tiền mua Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 240 (hai trăm bốn mươi) ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến ("**Ngày Phát Sinh Quyền Chấm Dứt**"), Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này 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.

Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp quy định tại điểm b này, Bên Bán phải trả cho Bên Mua các khoản tiền sau trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Hai Bên chấm dứt Hợp Đồng:

(i) Mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán (khoản thanh toán này không tính lãi);

(ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 8% (tám phần trăm) Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán;

(iii) Khoản tiền lãi được tính theo lãi suất phạt quá hạn là: 0,03%/ngày (không phẩy không ba phần trăm trên ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ 181 (một trăm tám mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán và số tiền ngân hàng giải ngân cho Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tham gia chương trình hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính của Bên Bán.

3. Trường hợp 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 này mà Bên Mua không nhận bàn giao theo quy định tại Khoản 4 và Khoản 5 Điều 8 và các quy định khác của Hợp Đồng này. Bên Bán có quyền áp dụng bất kỳ một hoặc một số hoặc toàn bộ các biện pháp xử lý như:

a) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Mua. Thời điểm điểm chấm dứt là thời điểm được Bên Bán nêu tại thông báo;

b) Bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo cho Bên Mua trước khi ký hợp đồng mua bán Căn Hộ với khách hàng khác ít nhất 03 (ba) ngày.

c) Phạt Bên Mua một khoản tiền tương đương 08% (tám phần trăm) Giá Bán Căn Hộ;

d) Yêu cầu Bên Mua bồi thường toàn bộ thiệt hại theo thiệt hại thực tế phát sinh;

e) Trương hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các mục (c) và (d) nêu trên, Hai Bên đồng ý rằng tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán Căn Hộ.

Bên Mua thừa nhận và đồng ý rằng Bên Bán sẽ chỉ hoàn trả lại Bên Mua khoản tiền Bên Bán đã nhận từ Bên Mua mà không tính lãi: (aa) trong vòng 60 (sáu mươi) ngày ngày kể từ ngày Hai Bên chấm dứt Hợp Đồng hoặc 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán ký kết hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới tùy thời điểm nào đến trước và (bb) sau khi đã khấu trừ các khoản tiền phạt do Bên Mua vi phạm Hợp Đồng tại điểm c, d hoặc e khoản này.

4. Các thỏa thuận khác:

a) Trường hợp Bên Bán không nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng quy định tại điểm b khoản 2 Điều này trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ Ngày Phát Sinh Quyền Chấm Dứt (ngày thứ 241 (hai trăm bốn mươi mốt) từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến) 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 theo đề xuất của Bên Bán bằng văn bản, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ khi Bên Bán gửi thông báo bàn giao. Trong trường hợp này, Bên Bán phải trả cho Bên Mua khoản tiền lãi với lãi suất là 0,03%/ngày (không phẩy không ba phần trăm trên ngày) trên tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ 181 (một trăm tám mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế Căn Hộ cho Bên Mua trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán nhưng chưa thanh toán và số tiền ngân hàng giải ngân cho Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tham gia chương trình hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính của Bên Bán. Quy định nêu tại điểm này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Căn Hộ tiếp theo (nếu có).

b) Nếu Bên Mua bằng cách khác vi phạm bất cứ quy định nào tại Hợp Đồng mà không khắc đầy đủ tất cả phục vi phạm đó trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày vi phạm, Hai Bên đồng ý rằng Bên Bán có quyền áp dụng bất kỳ một, một số hoặc toàn bộ các chế tài quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này.

c) Để làm rõ, trường hợp Bên Mua được hưởng chính sách hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính từ Bên Bán, tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán quy định tại Khoản 2 Điều này dùng để xác định mức phạt vi phạm chậm bàn giao và khoản tiền lãi sẽ không bao gồm số tiền được ngân hàng giải ngân theo chương trình hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính.

d) Nếu Bên Mua trì hoãn bất kỳ khoản thanh toán nào theo yêu cầu của Hợp Đồng này vì bất kỳ lý do nào, thì Bên Bán với toàn quyền quyết định có thể trì hoãn Ngày Bàn Giao Dự Kiến trong một khoảng thời gian bằng khoảng thời gian mà khoản thanh toán bị trì hoãn, và sự chậm trễ này không ảnh hưởng đến bất kỳ biện pháp xử lý vi phạm nào mà Bên Bán có quyền áp dụng theo quy định của Hợp Đồng. Để làm rõ, việc lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến không áp dụng đối với khoảng thời gian mà Bên Mua đã thanh toán lãi chậm thanh toán.

Điều 13. Cam kết của các bên

1. Bên Bán cam kết:

a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;

b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này 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 thuận trong Hợp Đồng này;

2. Bên Mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;

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 này 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 theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán mua yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

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

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này 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 này 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.

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

6. Hai Bên xác nhận và đồng ý rằng:

a) 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 Hai Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

b) 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 trên cơ sở đảm bảo các quy định của pháp luật hiện hành**.**

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

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

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế.

d) Do quyết định của Cơ quan nhà nước hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Hai Bên.

e) Các trường hợp là hệ quả của dịch bệnh Covid-19 và các dịch bệnh tương tự nằm ngoài kiểm soát của Hai Bên cũng được coi là sự kiện bất khả kháng, bao gồm nhưng không giới hạn việc thiếu hụt nhân sự, thiếu hụt nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ do lệnh, yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về phong tỏa, giãn cách xã hội, cấm biên, đình chỉ/hoãn/hạn chế chuyến bay, các phương tiện chuyên chở hàng hóa.

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

3. Khi xuất hiện một trong các sự kiện bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 14 (mười bốn) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng *(nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác*

động phải xuất trình giấy tờ này). 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 này.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Hai Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Hai 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 1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

5. Để làm rõ, Hai Bên thống nhất việc miễn trách nhiệm khi xảy ra sự kiện bất khả kháng phải đồng thời thỏa mãn yêu cầu sau: (i) sự kiện bất khả kháng xảy ra khách quan, không thể lường trước được; (ii) sự kiện bất khả kháng làm gián đoạn, gây trở ngại hoặc ngăn cản việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của một Bên và/hoặc Hai Bên; (iii) Bên bị ảnh hưởng không thể khắc phục được ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

Điều 15. Chấm dứt hợp đồng

1. Hợp Đồng này 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 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;

c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này;

d) Trong trường hợp một Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng và không thể khắc phục được ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 06 (sáu) tháng, 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 này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.

e) Các trường hợp khác theo quy định tại Hợp Đồng.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này:

a) Theo thỏa thuận của Hai Bên trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 15 Hợp Đồng;

b) Theo quy định tương ứng tại Điều 12 trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại các điểm b, c, và e Khoản 1 Điều 15 Hợp Đồng;

c) Mỗi bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận vượt quá lợi ích được hưởng của mình theo Hợp đồng trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 15 Hợp Đồng.

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để Hai Bên nhận thông báo của bên kia (ghi rõ): [●]
2. Hình thức thông báo giữa Hai Bên: gửi trực tiếp hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.
3. Bên nhận thông báo nếu Bên Mua có nhiều người thì cử một đại diện để nhận thông báo là: [●]
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này 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 1, khoản 2, khoản 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 ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư bảo đảm;

c) Vào ngày Bên Bán/Bên Mua thực hiện thao tác gửi trên hệ thống thư điện tử do Bên Mua và/hoặc Bên Bán đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng trong trường hợp gửi bằng thư điện tử thành công;

Để làm rõ, trong các trường hợp trên, nếu ngày nhận 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 làm việc tiếp theo.

5. Hai Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo chậm nhất 02 (hai) ngày kể từ ngày thay đổi; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết theo thời gian và cách thức tại khoản này 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 thỏa thuận khác

1. Tại thời điểm ký Hợp Đồng, Nhà Chung Cư thuộc Dự Án Olalani Riverside Towers (“Sun Symphony Residence”) và các tên gọi này và mọi nhãn hiệu có liên quan thuộc quyền sở hữu hoặc sử dụng hợp pháp của Bên Bán trong mọi trường hợp. Bên Mua, bằng việc ký Hợp Đồng thừa nhận rằng quyền đặt tên cho Dự Án là quyền được bảo lưu

vĩnh viễn của Bên Bán trong mọi trường hợp xảy ra, và Bên Bán có quyền được đặt tên, đổi tên Dự Án sang một tên gọi, nhãn hiệu khác tùy theo chiến lược kinh doanh hoặc theo quy định tại các Hợp Đồng chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu mà Bên Bán ký với các chủ sở hữu nhãn hiệu. Bên Mua thừa nhận rằng, các tên gọi, nhãn hiệu được đặt cho Dự Án không phải là một phần của Hợp Đồng, và Bên Mua hiện không có bất kỳ quyền, quyền sở hữu hoặc quyền lợi nào trong việc sử dụng tên Dự án Olalani Riverside Towers ("Sun Symphony Residence"), hình hoặc bất kỳ nhãn hiệu nào được chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu cho Bên Bán hoặc trong Hợp Đồng riêng giữa Bên Bán và các bên chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu, cho phép sử dụng các tên và nhãn hiệu đó.

2. Bên Bán được bảo lưu quyền sở hữu trí tuệ đối với mọi đối tượng phát sinh từ, liên quan đến Hợp Đồng, gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo, các tài liệu, ấn bản, thông tin được thể hiện dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm nhưng không hạn chế ở các nhãn hiệu, tên gọi, khẩu hiệu, logo, biểu ngữ, hình ảnh.

3. Mọi việc sử dụng tên gọi, các nhãn hiệu "Sun Symphony Residence", hình và/hoặc các nhãn hiệu khác mà Bên Bán nhận chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu thì đều phải có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trước khi sử dụng.

4. Hai Bên cam kết, trong suốt thời gian thực hiện Hợp Đồng và 24 (hai mươi bốn) tháng sau khi Hợp Đồng chấm dứt:

a) Giữ bí mật Hợp Đồng và tất cả các thông tin đã được cung cấp bởi Bên còn lại (sau đây gọi là "Bên Tiết Lộ Thông Tin") cho bên nhận (sau đây gọi là "Bên Nhận") căn cứ vào hoặc liên quan đến Hợp Đồng (cho dù là bằng lời nói hay bằng văn bản và cho dù những thông tin nói trên được đánh dấu là bảo mật hay không) và không được tiết lộ những thông tin như vậy cho bất kỳ ai hoặc bên thứ ba nào khác.

b) Không sử dụng hoặc tiết lộ, ngoại trừ cho mục đích của Hợp Đồng hoặc yêu cầu của pháp luật hoặc có sự đồng ý trước của Bên Tiết Lộ Thông Tin bất cứ thông tin nào trong Hợp Đồng này, các Hợp Đồng và tài liệu khác liên quan đến việc kinh doanh và hoạt động của Bên Tiết Lộ Thông Tin (sau đây gọi là "Thông Tin Bảo Mật"); và

c) Trong trường hợp bất kỳ Thông Tin Bảo Mật được tiết lộ bởi Bên Nhận theo quy định, Bên Nhận phải bảo đảm rằng, trước khi tiết lộ, người được tiết lộ phải có nghĩa vụ ràng buộc về mặt pháp lý đối với Bên Nhận theo quy định tại Khoản này như thể họ là Bên Nhận. Bên Nhận sẽ bắt buộc người được tiết lộ thông tin đó phải thực hiện các nghĩa vụ của họ.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

1. Hợp Đồng này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

2. Bất kỳ tranh chấp nào giữa Hai Bên phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, kể cả bất kỳ thắc mắc nào liên quan đến việc diễn giải, sự tồn tại, hiệu lực hoặc chấm dứt, v.v..., thì trước tiên, Hai Bên phải nỗ lực tối đa để giải quyết tranh chấp bằng cách thương lượng trên tinh thần thiện chí. Trong thời hạn 15 (mười lăm) 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 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

1. Hợp Đồng này có hiệu lực từ ngày ký.
2. Hợp Đồng này có **19** điều, với … trang, được lập thành **04 (bốn)** bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ **01 (một)** bản, Bên Bán giữ **03 (ba)** bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ.
4. Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.
5. Trong trường hợp Hai Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

BÊN MUA	**BÊN BÁN**
(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua thì đóng dấu của tổ chức)	*(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp)*

PHỤ LỤC 1

BẢN VẼ SƠ ĐỒ MẶT BẰNG VÀ VỊ TRÍ CĂN HỘ

1. **Bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư;**
2. **Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ;**
3. **Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ.**

PHỤ LỤC 2

BẢN DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG CĂN HỘ[11]

[11] Bổ sung thông tin theo thoả thuận của các bên tại thời điểm ký kết hợp đồng, trường hợp thay đổi trang thiết bị,vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ (bao gồm trang thiết bị, vật liệu tương đương) thì phải có sự thoả thuận với Bên Mua

PHỤ LỤC 3

PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG, SỬ DỤNG CHUNG VÀ CÁC CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH GIA TĂNG TẠI DỰ ÁN

Nguyên tắc phân chia:

Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung được phân chia dựa vào thực tế vận hành của từng Nhà Chung Cư, Cụm Nhà Chung Cư hoặc Dự Án theo nguyên tắc sau:

(i) Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung của Nhà Chung Cưsẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Nhà Chung Cư và thuộc sở hữu chung/sử dụng chung của các CSH Nhà Chung Cư;

(ii) Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung của Cụm Nhà Chung Cư sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Nhà Chung Cư và thuộc sở hữu chung/sử dụng chung của các CSH căn hộ của Cụm Nhà Chung Cư;

(iii) Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung của Dự Án sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích chung cho cả Dự Án, thuộc sở hữu chung hoặc sử dụng chung (theo bố trí của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm) của các CSH Nhà Chung Cư, Cụm Nhà Chung Cư và các CSH Khác tại Dự Án.

1. Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung:

STT	Nội dung	Thuộc sở hữu của Nhà Chung Cư	Thuộc sở hữu của Cụm Nhà Chung Cư	Thuộc sở hữu của Dự Án
	Khu vực công cộng trong Cụm Nhà Chung Cư			
1.	● Không gian, hành lang các tầng khu căn hộ ● Sảnh khu căn hộ	X		
2.	● Không gian sinh hoạt cộng đồng		X	

	● Khu vực sân cảnh quan chung của nhà chung cư			
3.	Cảnh quan sân vườn, hồ cảnh quan, sân chơi			X
	Hệ thống, kết cấu công trình xây dựng	X		
4.	Cầu thang bộ, khung, cột, tường chịu lực, tường bao nhà chung cư, móng, cột, dầm, sàn của tòa chung cư	X		
5.	Tường ngăn, phân chia giữa các căn hộ, sàn thuộc căn hộ	X		
6.	Tường bao ngoài nhà chung cư bao gồm mặt đứng, cửa sổ, cửa lùa đặt trên tường bao ngoài	X		
	Nơi để xe			
7.	Nơi để xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh dành riêng cho khu căn hộ theo bố trí của Chủ Đầu Tư và phù hợp với quy định pháp luật	X		
8.	**Hệ thống, kết cấu công trình xây dựng**	X		
	Hệ thống cấp điện			
9.	Hệ thống chiếu sáng, đèn sự cố khu sảnh, hàng lang của các tầng căn hộ trong khu căn hộ.	X		
10.	Hệ thống chiếu sáng, đèn sự cố khu vực hành lang và sảnh tầng 01 nhà chung cư	X		
11.	Hệ thống điện từ tủ tầng của khu căn hộ tới từng căn hộ	X		
12.	Hệ thống điện từ lưới cao thế, trung thế đến các trạm biến áp hạ thế tại nhà chung cư	X		
13.	Hệ thống điện từ trạm hạ thế tới các tủ tầng của nhà chung cư	X		

14.	Hệ thống điện từ trạm hạ thế tới các tủ của các hệ thống cơ điện phục vụ chung cho nhà chung cư (phòng cháy chữa cháy, sinh hoạt)	X		
	Hệ thống cấp thoát nước			
15.	Các téc/bồn chứa nước trung gian tại của nhà chung cư	X		
16.	Hệ thống dẫn nước (bao gồm hệ thống bơm, đường ống, van, đồng hồ....) từ bể nước chung của nhà chung cư đến các téc/bồn chứa nước khu căn hộ	X		
17.	Hệ thống thoát nước từ căn hộ về bể tự hoại của nhà chung cư	X		
18.	Hệ thống thoát nước từ bể tự hoại đến khu xử lý nước thải của Dự Án	X		
19.	Hệ thống cấp nước từ điểm đầu nối của thành phố tới bể chứa nước chung của Dự Án.			X
20.	Hệ thống thu gom, xử lý nước thải của nhà chung cư	X		
21.	Trạm xử lý nước thải của Dự Án			X
	Hệ thống bể phốt			
22.	Hệ thống bể phốt chung của nhà chung cư	X		
	Hệ thống điều hòa không khí, thông gió			
23.	Điều hòa, thông gió khu sảnh căn hộ, điều hòa hành lang các tầng căn hộ.	X		
24.	Điều hòa, thông gió khu sảnh hành lang các tầng công cộng	X		
25.	Hệ thống hút mùi phòng rác, hút mùi bếp, thông gió nhà vệ sinh chung nhà chung cư	X		
26.	Hệ thống tăng áp cầu thang bộ, hút khói hành lang	X		

	Hệ thống thông tin liên lạc không bao gồm hệ thống, trang thiết bị do các đơn vị cung cấp dịch vụ đầu tư và lắp đặt, trừ hệ thống của sở hữu của CSH Khác			
27.	Hệ thống mạng truyền hình, điện thoại, internet	X		
28.	**Hệ thống thang máy trong nhà chung cư**	X		
	Hệ thống camera			
29.	Hệ thống camera của nhà chung cư	X		
	Hệ thống âm thanh			
30.	Hệ thống loa và dây dẫn âm thanh của khu căn hộ	X		
31.	Hệ thống kỹ thuật âm thanh của nhà chung cư	X		
32.	Hệ thống âm thanh của Dự Án			X
33.	**Hệ thống chống sét nhà chung cư**	X		
	Hệ thống tiếp địa của các thiết bị điện			
34.	Hệ thống dây tiếp địa của các thiết bị điện thuộc khu căn hộ	X		
35.	Hệ thống dây tiếp địa của các thiết bị điện thuộc nhà chung cư	X		
	Hệ thống PCCC			
36.	Hệ thống đầu báo và dây dẫn của nhà chung cư	X		
37.	Hệ thống PCCC của nhà chung cư	X		
38.	Hệ thống PCCC khác nằm trong phạm vi ô đất xây dựng của công trình nhưng không bao gồm hệ thống PCCC của nhà chung cư			X
39.	Hệ thống máy phát điện dự phòng của PCCC	X		
40.	**Hệ thống máy phát điện dự phòng**	X		

41.	**Lư hóa vàng phục vụ cho nhà chung cư**	X		
	Hệ thống khác			
42.	Hệ thống thu gom rác thải tại các tầng của nhà chung cư	X		
43.	Khu vực hộp kỹ thuật đặt trong và ngoài phạm vi nhà chung cư và/hoặc các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà chung cư để phục vụ nhà chung cư	X		

Tùy thuộc vào thực tế vận hành, Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư và Dự Án sẽ được điều chỉnh theo thông báo của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm.

Các CSH Nhà Chung cư có trách nhiệm tuân theo quy định của Chủ Đầu Tư và đơn vị quản lý Nhà Chung Cư liên quan đến việc quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư và Dự Án, 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 CSH Nhà Chung cư đóng góp tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng CSH Nhà Chung cư vào từng thời điểm.

2. Các công trình, tiện ích được sử dụng chung

STT	Nội dung	Được sử dụng chung của Nhà Chung Cư	Được sử dụng chung của Cụm Nhà Chung Cư	Được sử dụng chung của Dự Án	Nguyên tắc sử dụng
	Hệ thống giao thông				Các CSH Nhà Chung Cư và các CSH Khác có trách nhiệm tuân
1	Lối đi bộ, sân vườn, đường nội bộ trong phạm vi ô đất xây dựng Nhà Chung Cư		X		
	Hệ thống chiếu sáng đô thị				

2	Hệ thống chiếu sáng đô thị đi theo hệ thống giao thông nêu trên			X	theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị quản lý vận hành Dự Án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ định trong quá trình quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì các công trình, tiện ích chung.
	Hệ thống PCCC khu đô thị				
3	Trụ cứu hỏa, ống cấp nước PCCC lấy nguồn từ đường ống cấp nước của Dự Án			X	
	Hệ thống hào kỹ thuật				
4	Hệ thống hào kỹ thuật đi theo hệ thống giao thông nêu trên (nếu có)		X		
	Hệ thống quản lý chất thải rắn:				
5	Các điểm tập kết, thu gom rác thải sinh hoạt của Dự Án theo thỏa thuận của Chủ Đầu Tư với cơ quan quản lý môi trường (tùy thực tế)			X	
6	Các điểm tập kết, thu gom rác thải sinh hoạt của Nhà Chung cư	X			
7	Khu vực vườn hoa, đài phun nước, hồ cảnh quan trong phạm vi ô đất xây dựng Nhà Chung Cư			X	
8	Không gian sinh hoạt cộng đồng		X		
9	Hệ thống camera an ninh chung cho Nhà Chung Cư		X		
10	Hệ thống camera an ninh chung cho toàn Dự Án			X	

3. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán bao gồm:

a) Các diện tích mà Bên Bán không bán, chưa bán ở từng thời điểm;

b) Diện tích các tầng hầm (ngoại trừ phần diện tích tầng hầm được Bên bán bố trí để xe máy/xe đạp cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và thiết kế công trình đã được phê duyệt thuộc quyền sử dụng chung của chủ sở hữu Căn Hộ);

c) Các phần diện tích để xe ô tô và diện tích để xe thương mại của Nhà chung cư;

d) Khu vui chơi giải trí; hồ bơi và quầy bar tại tầng mái; phòng phục vụ phụ trợ (nếu có);

e) Các trang thiết bị kỹ thuật thuộc Phần sở hữu riêng của Bên bán;

f) Tầng kỹ thuật không dùng để bố trí hệ thống kỹ thuật thuộc Phần sở hữu chung của nhà chung cư; phần diện tích còn lại của các khu kỹ thuật sau khi trừ đi phần diện tích bố trí hệ thống kỹ thuật thuộc Phần sở hữu chung của nhà chung cư;

g) Các hạng mục khác theo thiết kế được duyệt của Dự Án phù hợp với quy định của pháp luật và không thuộc phần sở hữu riêng của Bên Mua, phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư, Cụm Nhà Chung Cư, Dự Án.

Ngoài ra, Bên Bán cũng có quyền sở hữu chung, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư quy định tại Khoản 3 Điều 11 của Hợp Đồng.

4. Thỏa thuận khác:

4.1. Nếu theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số các diện tích, công trình, tiện ích được sở hữu chung, sử dụng chung quy định tại mục 1, 2 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 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. Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung và các công trình tiện ích gia tăng có thu phí sử dụng đính kèm Hợp Đồng có thể được Chủ Đầu Tư xác định lại và điều chỉnh cho phù hợp với thực trạng quản lý và vận hành của Nhà Chung Cư/Dự Án theo văn bản thông báo của Chủ Đầu Tư hoặc hồ sơ/bản vẽ nguyên tắc và/hoặc thực tế, vận hành Nhà Chung Cư/Dự Án do Chủ Đầu Tư đưa ra.

4.3. Chi phí mua bảo hiểm tài sản (bao gồm bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc) đối với phần sở hữu chung, sử dụng chung được thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Chi phí mua bảo hiểm đối với Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung của Nhà Chung Cư: tất cả các CSH Nhà Chung Cư cùng có trách nhiệm đóng góp tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mỗi CSH Nhà Chung Cư. Trong trường hợp các CSH Nhà Chung Cư không hoàn thành nghĩa vụ đóng góp này, Chủ Đầu Tư/công ty quản lý có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) trích khoản thu từ việc khai thác Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung để tạm ứng, thanh toán cho các khoản chi phí này cho đến khi các CSH Nhà Chung Cư đóng góp đủ và/hoặc áp dụng các biện pháp khác theo quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư được ban hành vào từng thời điểm. Khoản chi phí CSH Nhà Chung Cư đóng góp sau đó sẽ được ưu tiên bổ sung để bù đắp vào khoản tiền đã tạm ứng, thanh toán nêu trên.

b) Chi phí mua bảo hiểm đối với Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung của Dự Án: tất cả các chủ thể cùng sở hữu/sử dụng chung cùng có trách nhiệm đóng góp tương ứng theo tỷ lệ diện tích sàn xây dựng của từng khu với diện tích sàn xây dựng

của cả Dự Án. Trong trường hợp các Chủ sở hữu trong Dự Án không hoàn thành nghĩa vụ đóng góp này, Chủ Đầu Tư/công ty quản lý có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) trích khoản thu từ việc khai thác Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung hoặc để tạm ứng, thanh toán cho các khoản chi phí này cho đến khi các các Chủ sở hữu trong Dự Án đóng góp đủ và/hoặc áp dụng các biện pháp khác theo quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư được ban hành vào từng thời điểm. Khoản chi phí các Chủ sở hữu trong Dự Án đóng góp sau đó sẽ được ưu tiên để bù đắp vào khoản tiền đã tạm ứng, thanh toán nêu trên.

PHỤ LỤC 4

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ Chung Cư số: [●])

BẢN NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ

PHẦN I

ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

Điều 1. Các Định nghĩa

Các thuật ngữ và từ ngữ được viết hoa trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này sẽ có nghĩa như sau:

a) "Ban Quản Trị" là Ban Quản Trị của Nhà Chung Cư (hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm) được thành lập theo quy định của pháp luật về nhà ở, thay mặt các CSH Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội Quy này.

b) "Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư/Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung" là các diện tích và hạng mục thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung được mô tả cụ thể tại Phụ lục 3 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư.

c) "Phần Sở Hữu Riêng" là Khu Vực Sở Hữu Riêng của CSH Căn Hộ, Khu Vực Sở Hữu Riêng của CSH Khác. Khu Vực Sở Hữu Riêng của CSH Căn Hộ là phần diện tích riêng bên trong Căn Hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ đó), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, được xác định cụ thể theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ ký kết giữa từng CSH Căn Hộ với Chủ Đầu Tư. Khu Vực Sở Hữu Riêng của CSH Khác là phần diện tích khác, công trình và hệ thống trang thiết bi kỹ thuật thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Khác.

d) "Căn Hộ" là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt nhằm mục đích để ở thuộc Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng với đặc điểm và chi tiết kỹ thuật được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư

e) "Chủ Đầu Tư" là Công ty Cổ phần Mỹ Phúc, được quyền thực hiện, xây dựng và khai thác Dự Án.

f) "CSH Căn Hộ" là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ trên cơ sở: (i) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc tên gọi khác theo quy định của pháp luật ("Giấy Chứng Nhận") do cơ quan

Nhà nước có thẩm quyền ban hành, hoặc (ii) hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế phù hợp với quy định của pháp luật, trong trường hợp Căn Hộ chưa được cấp Giấy Chứng Nhận và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

g) "CSH Khác" là những người sở hữu các khu vực/diện tích, hệ thống thiết bị, hệ thống kỹ thuật trong Nhà Chung Cư mà không phải CSH Căn Hộ.

h) "CSH Nhà Chung Cư" là CSH Căn Hộ và CSH Khác.

i) "Cư Dân" bao gồm CSH Căn Hộ, CSH Khác và Người Cư Ngụ Khác trong Nhà Chung Cư.

j) "Công Ty Quản Lý" là Công ty thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành, bảo trì Nhà Chung Cư và các công việc khác theo Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý ký với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị.

k) "Dự Án" là dự án Olalani Riverside Towers (Sun Symphony Residence) hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm), tại địa chỉ phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

l) "Hội Nghị Nhà Chung Cư" là hội nghị có sự tham gia của các CSH Nhà Chung Cư (tham gia trực tiếp hoặc ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia) được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Nội Quy và quy định của pháp luật.

m) "Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý" là hợp đồng được ký kết giữa Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị với Công Ty Quản Lý cho việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư và Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung theo quy định tại Nội Quy này.

n) "Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư" là hợp đồng mua bán Căn Hộ theo đó Chủ Đầu Tư đồng ý bán Căn Hộ cho CSH Căn Hộ (bao gồm trường hợp CSH Hữu Căn Hộ là Bên Mua lại, nhận kế thừa quyền mua từ một bên khác).

o) Nhà Chung Cư là tòa nhà chung cư nơi có Căn Hộ thuộc Dự Án, bao gồm các Căn Hộ, các công trình tiện ích chung, kể cả phần khuôn viên (nếu có).

p) "Người Cư Ngụ Khác/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư" nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài CSH Căn Hộ, dù ngắn hạn hay dài hạn, sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào bao gồm:

- Những thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của CSH Căn Hộ; và/hoặc
- Khách thăm/người được mời của CSH Căn Hộ/bên thuê/Bên thuê lại, kể cả nhà thầu; và/hoặc
- Bên thuê, Bên thuê lại Căn Hộ; và/hoặc

- Bất kỳ người nào khác mà CSH Căn Hộ cho phép được vào hay sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn;

q) "Nội Quy" là Nội Quy Nhà Chung Cư này và tất cả các phụ lục, các văn bản đính kèm, và các sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm;

r) "Phí Quản Lý" là khoản phí mà Cư Dân phải trả hàng tháng cho Công Ty Quản Lý cho việc vận hành và quản lý Nhà Chung Cư được quy định trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý;

s) "Kinh Phí Bảo Trì" là khoản phí bảo trì do CSH Nhà Chung Cư đóng góp và sử dụng để bảo trì Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư và (2) Dự Án phù hợp với quy định của Nội Quy này;

t) "Sự Kiện Bất Khả Kháng" Sự Kiện Bất Khả Kháng nghĩa là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép bao gồm nhưng không giới hạn ở các sự kiện sau:

(i) 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;

(ii) 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 Hai Bên;

(iii) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; hoặc

(iv) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

u) "Tòa Nhà" là tòa nhà thuộc Dự Án, trong đó có Khu Căn Hộ.

PHẦN II

CÁC NỘI DUNG CỦA NỘI QUY

Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Bản Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý, vận hành và sử dụng Nhà Chung Cư thuộc Dự Án được áp dụng đối với Cư Dân, Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư.

2. Tất cả các CSH Nhà Chung Cư đều đã được cung cấp bản sao của Bản Nội Quy như là một Phụ Lục đính kèm của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư, và có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng và đảm bảo Những Người Cư Ngụ Khác cũng như những người nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với Căn Hộ từ CSH Căn Hộ, sẽ tôn trọng,

tuân thủ nghiêm túc, và thực hiện đúng Bản Nội Quy này. Những Người Cư Ngụ Khác phải ký các cam kết vì mục đích nói trên khi Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị) có yêu cầu.

3. Bản Nội Quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, vận hành và sử dụng Nhà Chung Cư.

4. Đối với những vấn đề Bản Nội Quy này không quy định thì tuân theo quy định của Hợp đồng mua bán căn hộ, các văn bản ký riêng biệt giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở hữu Nhà Chung Cư và các văn bản pháp luật có liên quan.

Điều 3. Quyền hạn và trách nhiệm của Chủ Đầu Tư

1. Lập và lưu trữ hồ sơ Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về xây dựng và nhà ở;

2. Trực tiếp quản lý vận hành nếu Chủ Đầu tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để làm Công Ty Quản Lý thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ Đầu Tư) kể từ khi đưa Nhà Chung Cư này vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập. Đề xuất Công Ty Quản Lý để hội nghị nhà chung cư lần đầu xem xét, quyết định lựa chọn trong trường hợp Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung cư.

3. Thu Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật và bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật nhà ở và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư này;

4. Kiểm đếm trang thiết bị, phân định thực tế Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư trước khi bàn giao cho Ban Quản Trị;

5. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định của pháp luật;

6. Bàn giao 02 bộ hồ sơ sao y từ bản chính cho Ban Quản Trị trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày Ban Quản Trị có văn bản yêu cầu bàn giao. Hồ sơ gồm các tài liệu sau:

   a) Bản vẽ hoàn công (có danh mục bản vẽ kèm theo) theo quy định của pháp luật về xây dựng;

   b) Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do Chủ Đầu Tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô) và khu vực để xe công cộng;

c) Thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình nhà chung cư của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

d) Lý lịch thiết bị lắp đặt trong công trình của nhà sản xuất;

e) Quy trình vận hành, khai thác công trình, quy trình bảo trì công trình;

7. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Nhà Chung Cư cho CSH Căn Hộ tại thời điểm bàn giao Căn Hộ;

8. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các CSH Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự Án được phê duyệt;

9. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình theo quy định pháp luật;

10. Chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu và cử người tham gia Ban Quản Trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại hội nghị nhà chung cư nếu còn sở hữu Căn Hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư.

11. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.

Điều 4. Công Ty Quản Lý

1. Công Ty Quản Lý vận hành Nhà Chung Cư có thể là Chủ Đầu Tư hoặc doanh nghiệp có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định của pháp luật.

2. Trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư toàn quyền lựa chọn Công Ty Quản Lý và ký, nghiệm thu, thanh toán và thanh lý Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý. Sau khi Ban Quản Trị được thành lập, Ban Quản Trị sẽ tiếp nhận toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý đã ký kết với Công Ty Quản Lý trong trường hợp Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý chưa hết hạn, trừ những trách nhiệm liên quan đến vi phạm hợp đồng của Chủ Đầu Tư với Công Ty Quản Lý.

3. Quyền và trách nhiệm của Công Ty Quản Lý:

a) Thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của Nội Quy và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị, bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư; 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 cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường và các công việc khác có liên quan;

b) Công Ty Quản Lý có thể ký kết hợp đồng với các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ để thực hiện các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư (nếu có); có trách nhiệm giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư đối với các doanh nghiệp, đơn vị nêu trên để đảm bảo thực hiện hợp đồng đã ký kết với Ban Quản Trị.

c) Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo về các yêu cầu, những nội dung cần chú ý cho Cư Dân, Người Cư Ngụ Khác trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng của các CSH Nhà Chung Cư;

d) Thu phí dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận với các CSH Nhà Chung Cư, Người Cư Ngụ Khác; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;

e) Được tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp điện, nước, các dịch vụ khác ngừng cung cấp, nếu CSH Nhà Chung Cư hoặc Người Cư Ngụ Khác không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý sau khi Công Ty Quản Lý đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho CSH Nhà Chung Cư hoặc Người Cư Ngụ Khác; hoặc CSH Nhà Chung Cư hoặc Người Cư Ngụ Khác không sửa chữa hư hỏng Phần Sở Hữu Riêng làm ảnh hưởng đến CSH Nhà Chung Cư hoặc Người Cư Ngụ khác;

f) Phối hợp với Ban Quản Trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý, vận hành Nhà Chung Cư;

g) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý hoặc theo quy định của pháp luật liên quan.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của CSH Nhà Chung Cư và Người Cư Ngụ Khác

1. Quyền và nghĩa vụ của CSH Nhà Chung Cư

a) Quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Sở Hữu Riêng theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư đã ký với Chủ Đầu Tư, có trách nhiệm bảo trì phần diện tích này theo quy định pháp luật, có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì phần diện tích này gây ra thiệt hại cho CSH Nhà Chung Cư khác và/hoặc Chủ Đầu Tư;

b) Được quyền sử dụng Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (i) Khu Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư; (3) Dự Án tương ứng với từng chủ thể CSH Nhà Chung Cư phù

hợp với quy định của Nội Quy này, quy định của Chủ Đầu Tư áp dụng chung cho Dự Án và quy định pháp luật.

c) Tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật hiện hành;

d) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật;

e) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý hoặc Ban Quản Trị cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư;

f) Chấp hành đầy đủ những 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 của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

g) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí Quản Lý, Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Nội Quy và quy định của pháp luật. Trường hợp không đóng Phí Quản Lý theo quy định thì bị xử lý theo quy định tại Nội Quy này và thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Chủ Đầu tư/Ban Quản trị đã ký với Công ty Quản lý.

h) Tạo điều kiện thuận lợi và hỗ trợ để Công Ty Quản Lý và Ban Quản Trị thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư và bảo trì Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư và (3) Dự Án;

i) CSH Nhà Chung Cư và Người Cư Ngụ phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị và những công ty chuyên nghiệp cho Công ty Quản lý thuê được vào Căn Hộ và cho phép họ đưa vào Khu Vực Sở Hữu Riêng các máy móc, trang thiết bị cần thiết để phục vụ công tác phòng cháy, chữa cháy hoặc xử lý các hỏng hóc lỗi hệ thống trong Nhà Chung Cư/Khu Căn Hộ, xử lý các sự cố khẩn cấp. Khi thực hiện các công việc nêu trên, Công ty Quản lý và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho CSH Nhà Chung Cư và/hoặc Người Cư Ngụ khác và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Khu Vực Sở Hữu Riêng, cho CSH Nhà Chung Cư và cho các tài sản của họ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng.

j) Chấp hành Nội Quy, quy định về quản lý việc sử dụng Nhà Chung Cư; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Nhà Chung Cư;

k) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật và nộp cho Công Ty Quản Lý 01 bản photo đăng ký tạm vắng, tạm trú;

l) Thông báo các quy định nêu tại bản Nội Quy này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng Căn Hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn Hộ của mình;

m) Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Phải bảo đảm việc có người lớn đi kèm và giám sát đối với trẻ em của Nhà Chung Cư khi sử dụng thang máy và/hoặc các công trình phục vụ chung;

n) Tuân thủ đầy đủ quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ theo quy định;

o) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư; (3) Dự Án hoặc Phần Sở Hữu Riêng Của CSH Căn Hộ và CSH Khác bị hư hỏng do mình hoặc Người Cư Ngụ Khác gây ra;

p) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;

q) Trường hợp Căn Hộ có hư hỏng phần diện tích thuộc sở hữu riêng của CSH Căn Hộ mà ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác thì CSH Căn Hộ có trách nhiệm sửa chữa hoặc bồi thường thiệt hại đối với việc sửa chữa các hư hỏng đó.

r) Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Quyền và nghĩa vụ của Người Cư Ngụ Khác

a) Khi được sự đồng ý của CSH Nhà Chung Cư, được sử bdụng hợp pháp Phần Sở Hữu Riêng Của CSH Nhà Chung Cư và được sử dụng các phần diện tích thuộc Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư, Dự Án tương ứng với từng chủ thể;

b) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với CSH Căn Hộ;

c) Yêu cầu CSH Căn Hộ cung cấp bản Nội Quy này và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Nhà Chung Cư;

d) Thay mặt CSH Căn Hộ tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư; trường hợp trong một Căn Hộ hoặc phần diện tích khác của Nhà Chung Cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư;

e) Quyền và nghĩa vụ khác quy định tại khoản 1 Điều 5 trên đây trừ điểm a nêu trên.

Điều 6. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư

Nhằm đảm bảo quyền lợi của mọi Cư Dân và tăng cường hiệu quả công tác quản lý trong Nhà Chung Cư, Công Ty Quản Lý, Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư và Cư Dân không được:

1. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Cư Ngụ Khác;

2. Phóng uế, xả rác hoặc các chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường của Nhà Chung Cư;

3. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ;

4. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ;

5. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung Cư;

6. Đánh bạc, hoạt động mại dâm, mua bán, tàng trữ trái phép chất ma túy trong Nhà Chung Cư;

7. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.

8. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.

9. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

10. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

11. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà Chung Cư:

    a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;

    b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

    Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

12. Các hành vi khác theo quyết định của Hội Nghị Chung Cư và theo quy định tại Điều 6 Luật Nhà ở.

Điều 7. Sử dụng Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung

CSH Căn Hộ, Những Người Cư Ngụ Khác và khách ra, vào Khu Căn Hộ phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung 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.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật Việt Nam và quy định riêng của Công Ty Quản Lý. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với Công Ty Quản Lý để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy.
7. Không được sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung mà có thể ngăn cản hoặc gây trở ngại hoặc cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của CSH Nhà Chung Cư và/hoặc Người Cư Ngụ khác và Chủ Đầu tư;
8. Không được sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung 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 bất kỳ CSH Nhà Chung Cư và/hoặc Người Cư Ngụ khác và Chủ Đầu tư, bao gồm nhưng không giới hạn việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thú vật, đốt lửa trại, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán các mùi, sử dụng tại các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung gây ảnh hưởng đến việc sử dụng Khu Vực Riêng và/hoặc các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và/hoặc gây thiệt hại cho các CSH Khác.
9. Không được sử dụng các khu vực giải trí ngoài thời điểm được phép theo quy định chung của Chủ Đầu tư cho Dự Án.
10. Không được 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. Không được thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vứt 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.
12. Không được vào bất cứ khu vực nào trong các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung 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/Ban Quản Trị/Công ty Quản lý (tùy từng trường hợp).

Điều 8. Sửa chữa hư hỏng, Thay đổi, hay Lắp đặt thêm

1. Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của CSH Căn Hộ có hỏng hóc, thì CSH Căn Hộ/Những Người Cư Ngụ Khác được quyền sửa chữa, thay thế, nhưng không được làm hư hỏng Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và ảnh hưởng đến các CSH Căn Hộ/Những Người Cư Ngụ Khác.

2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư, Khu Căn Hộ.

3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, sử dụng chung gắn liền với Căn Hộ, hoặc gắn liền với Phần Sở Hữu Riêng của CSH Căn Hộ mà không gây ra do lỗi của CSH Căn Hộ và Người Cư Ngụ khác hay bất kỳ bên thứ ba nào hoặc bởi một Sự Kiện Bất Khả Kháng, thì Ban Quản Trị và/hoặc Công ty Quản lý sẽ thực hiện việc sửa chữa phù hợp với phạm vi trách nhiệm của mình. CSH Căn Hộ phải thông báo cho Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư khi chưa có Ban Quản Trị) để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

4. Đối với mọi hư hỏng khác của Khu Vực Sở Hữu Riêng mà do lỗi của CSH Nhà Chung Cư và/hoặc Người Cư Ngụ Khác gây ra, thì CSH Nhà Chung Cư và/hoặc Người Cư Ngụ Khác phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khắc phục hư hỏng đó.

a) Trong trường hợp như vậy, để đảm bảo tính an toàn và đồng bộ của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, việc sửa chữa hư hỏng của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung phải do Chủ Đầu tư hoặc Công Ty Quản Lý hoặc các công ty chuyên nghiệp cho Công Ty Quản Lý thuê, nếu được Chủ Đầu tư đồng ý.

b) Đối với các hư hỏng, không liên quan tới Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, CSH Nhà Chung Cư có thể thuê Công Ty Quản Lý hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp được Công Ty Quản Lý chấp thuận để sửa chữa. Các thông tin liên quan đến công việc sửa chữa như: biện pháp thi công, kế hoạch thi công, danh sách thợ thi công, cam kết tuân thủ nội quy... phải được cung cấp cho Chủ Đầu tư và Công ty Quản Lý xem xét và chấp thuận trước (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình). Chủ Đầu tư và Công ty Quản lý không được từ chối nếu không có lý do chính đáng.

5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư khi chưa có Ban Quản Trị) và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng đến 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.

Điều 9. Quy định về phòng, chống cháy nổ

1. Cư Dân có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy và các phương án phòng cháy chữa cháy cơ sở được cơ quan có thẩm quyền thành phố Đà Nẵng ban hành.

2. Cư Dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội phòng cháy chữa cháy cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu.

3. Cư Dân là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra phòng cháy chữa cháy trong phạm vi trách nhiệm của mình theo luật Phòng cháy chữa cháy và có các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo tới Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư trong thời gian chưa có Ban Quản Trị) và Công Ty Quản Lý, tắt nguồn của các thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng.

b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào các hệ thống báo cháy, nổ tại Căn Hộ.

c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Nhà Chung Cư và Khu Căn Hộ.

d) Không sử dụng lửa trần.

e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi…) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý để xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.

f) CSH Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến đến Những Người Cư Ngụ Khác trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.

g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của Cư Dân phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý về phòng cháy, chữa cháy.

4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

a) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.

b) Báo cháy giả.

c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy, nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy đã được Nhà nước quy định.

d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.

e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.

f) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Khu Căn Hộ, Nhà Chung Cư, phải mang đốt đúng nơi quy định tại Khu Căn Hộ, Nhà Chung Cư.

g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Nhà Chung Cư.

h) Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm…

i) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas…

j) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Nhà Chung Cư.

k) Do cửa thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm tại các tầng của Tòa Nhà trong Khu Căn Hộ phải luôn đóng, Cư Dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, để đảm bảo cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra.

Điều 10. Bảo hiểm của CSH Căn Hộ

CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác theo ủy quyền hoặc thỏa thuận với CSH Căn Hộ sẽ, bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Căn Hộ kể từ Ngày Bàn Giao 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:

1. CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác có trách nhiệm mua, duy trì, giải quyết bảo hiểm Mọi rủi ro tài sản (bao gồm cháy, nổ) cho thiệt hại vật chất đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng của CSH Căn Hộ

2. CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác sẽ phải cung cấp cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý một bản sao y bản chính hợp đồng bảo hiểm và biên lai nộp phí bảo hiểm của CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác 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 Căn Hộ và trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày gia hạn của hợp đồng bảo hiểm). Quá thời hạn này, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý có quyền chỉ định Công ty Bảo hiểm và/hoặc công ty tư vấn bảo hiểm đến để CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác thực hiện mua bảo hiểm bắt buộc quy định tại điểm 1 nêu trên. Bất cứ khi nào có văn bản yêu cầu của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Công ty Quản lý, trong vòng 24h, CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác sẽ phải cung cấp hợp đồng bảo hiểm và các văn bản liên quan mà CSH Căn Hộ và Người Cư Ngụ Khác

cần xác lập theo Nội Quy này và biên lai thanh toán phí bảo hiểm mới nhất theo hợp đồng bảo hiểm đó.

3. Trong các trường hợp: (i) toàn bộ hay bất cứ phần nào thuộc 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 mà do lỗi của CSH Căn Hộ và/hoặc Người cư ngụ khác hoặc người do CSH Căn Hộ và/hoặc Người cư ngụ đưa vào Chung Cư thì CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác có trách nhiệm bồi thường cho Bên thứ ba toàn bộ các khoản thiệt hại phát sinh.

Điều 11. Nơi để xe và Phí gửi xe

1. Nơi để xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, động cơ ba bánh:

Tương ứng với mỗi Căn Hộ sẽ được Chủ Đầu Tư phân chia căn cứ vào tình hình thực tế. Các CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác, tùy thực trạng của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, được sử dụng 01 hoặc 02 chỗ để xe máy và 01 chỗ để xe đạp/căn hộ trong khu vực để xe của Dự Án.

2. Nơi để xe ô tô

a) Khu để xe ô tô được đặt tại khu vực do Chủ Đầu Tư quy định. Các CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác, tùy thực trạng chỗ đỗ xe còn trống của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực để xe ô tô của Dự án và trả phí gửi xe theo quy định tại Nội Quy này.

b) CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác cần trình/cho xem Thẻ để xe trong khi đang để xe hoặc khi được yêu cầu bởi nhân viên trông giữ xe của Công Ty Quản Lý.

3. Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (nghĩa là không chiếm giữ độc quyền). CSH Nhà Chung Cư và/hoặc Người Cư Ngụ Khác không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại chỗ để xe nêu trên, chỉ có những xe có Thẻ để xe riêng do Chủ Đầu Tư cấp mới được phép ra vào chỗ để xe dành cho Khu Căn Hộ.

4. CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực để xe do Công ty Quản Lý hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm, phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 12. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

1. Kinh Phí Bảo Trì

a) CSH Nhà Chung Cư thực hiện việc đóng góp, quản lý và sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Luật Nhà Ở 2014, các Văn bản hướng dẫn thi hành và Thỏa Thuận đã ký kết với Chủ Đầu tư.

b) Kinh Phí Bảo Trì sẽ được gửi vào một tài khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại do Chủ Đầu Tư lập. Sau khi Ban Quản Trị đã được thành lập, Kinh Phí Bảo Trì sẽ do Ban Quản Trị quản lý và sử dụng như sau:

(i) Ban Quản Trị lập một tài khoản tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì;

(ii) Kỳ hạn gửi tiền và tên người đứng chủ tài khoản tiền gửi Kinh Phí Bảo Trì được quy định trong quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị do Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua;

(iii) CSH Khác có trách nhiệm tự quản lý kinh phí được để lại theo quy định tại Điểm c (ii) Điều này để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này.

c) Việc bàn giao, quản lý Kinh Phí Bảo Trì được quy định như sau:

(i) Trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày Ban Quản Trị có văn bản đề nghị bàn giao Kinh Phí Bảo Trì, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuyển giao Kinh Phí Bảo Trì đã thu bao gồm cả lãi suất tiền gửi (sau khi trừ đi các khoản Chủ Đầu Tư đã thanh toán trước khi bàn giao cho Ban Quản Trị) theo quy định của Luật Nhà Ở sang tài khoản do Ban Quản Trị đã lập theo quy định để quản lý, sử dụng theo quy định;

(ii) Đối với Kinh Phí Bảo Trì mà Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ đóng góp hoặc thu của các CSH Khác, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuyển phần Kinh Phí Bảo Trì mà các CSH Khác phải đóng góp theo tỷ lệ đã thống nhất trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư và/hoặc các thỏa thuận khác (nếu có) hoặc thống nhất trong Hội Nghị Nhà Chung Cư (nếu chưa có thỏa thuận trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư) sang tài khoản do Ban Quản Trị lập để Ban Quản Trị quản lý và sử dụng; đối với phần kinh phí còn lại thì Chủ Đầu Tư được tự quản lý và sử dụng theo quy định;

d) Việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo nguyên tắc sau đây:

(i) Đối với các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư: các CSH Nhà Chung Cư thực hiện bảo trì theo kế hoạch đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua và quy trình bảo trì đã được lập, trừ trường hợp có hư hỏng đột xuất do thiên tai, hỏa hoạn gây ra;

(ii) Đối với Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của CSH Khác thì chủ sở hữu khu chức năng này thực hiện bảo trì theo quy trình bảo trì của Tòa Nhà và quy trình bảo trì hệ thống thiết bị đã được lập theo quy định.

(iii) Việc bảo trì các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự án sẽ thực hiện theo thỏa thuận giữa Các CSH Nhà Chung Cư và các CSH Khác trong Dự Án.

e) Trường hợp Kinh Phí Bảo Trì không đủ để sử dụng cho nhu cầu thực tế, CSH Nhà Chung Cư sẽ đóng góp thêm kinh phí bảo trì trên cơ sở tính toán và phân bổ theo diện tích bàn giao thực tế của Khu Vực Sở Hữu Riêng tương ứng, ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn Hộ. Mức thu cụ thể sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.

f) Kinh Phí Bảo Trì có thể bao gồm các khoản tiền khác (nếu có) được quy định rõ ràng tại Nội Quy là sẽ được sử dụng làm Kinh Phí Bảo Trì trong phạm vi pháp luật cho phép.

2. Phí Quản Lý

a) Phí Quản Lý cho năm đầu tiên sẽ được xác định phù hợp với quy định tại Phụ Lục A của Nội Quy này.

b) CSH Nhà Chung Cư và/hoặc Người Cư Ngụ Khác, theo ủy quyền và thỏa thuận với CSH Nhà Chung Cư, có trách nhiệm đóng phí quản lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư ("Phí Quản Lý") được tính trên cơ sở diện tích bàn giao thực tế của Căn Hộ tương ứng.

c) Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (sau khi được thành lập) tính toán, cân đối và quy định mức Phí Quản Lý phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, Phụ Lục A của Nội Quy này, thực tế nhu cầu quản lý vận hành Nhà Chung Cư và mặt bằng chung thị trường tại từng thời điểm ... trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

d) CSH Nhà Chung Cư và/hoặc Người Cư Ngụ Khác theo ủy quyền và thỏa thuận với CSH Nhà Chung Cư có trách nhiệm thanh toán trước và đầy đủ Phí Quản Lý Hàng Tháng trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng.

e) Phí Quản Lý sẽ được sử dụng để chi trả cho việc cung cấp dịch vụ quản lý của Công Ty Quản Lý và các chi phí quản lý vận hành hợp lý khác. Ban Quản Trị có thể điều chỉnh danh mục các dịch vụ quản lý tại từng thời điểm, sau khi được Hội Nghị Nhà Chung Cư phê duyệt, với thông báo trước bằng văn bản gửi cho CSH Nhà Chung Cư.

f) Ban Quản Trị theo đề nghị của Công ty Quản lý có thể điều chỉnh Phí Quản Lý hàng tháng cho phù hợp với các điều kiện kinh tế hoặc mặt bằng chung của thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật, với điều kiện được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận, và bằng cách thông báo bằng văn bản gửi cho CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác trước một (01) tháng kể từ ngày bắt đầu áp dụng mức phí mới.

g) Nếu tổng số tiền thu được từ khoản thanh toán Phí Quản Lý hàng tháng vào cuối năm dương lịch cao hơn số tiền đã chi cho năm đó, thì số tiền nói trên sẽ được chuyển vào quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư để sử dụng trong tương lai.

3. Kinh phí bảo trì Khu Vực Sở Hữu Riêng của CSH Nhà Chung Cư

Phí bảo trì, sửa chữa và mọi thiệt hại phát sinh từ hoạt động bảo trì, sửa chữa hoặc không bảo trì sửa chữa Khu Vực Sở Hữu Riêng của CSH Nhà Chung Cư sẽ do CSH Nhà Chung Cư hoặc Người Cư Ngụ Khác/người đang thực tế sử dụng Căn Hộ chịu trách nhiệm.

Việc bảo trì Khu Vực Sở Hữu Riêng được thực hiện theo các quy định của pháp luật về bảo trì các công trình xây dựng.

4. Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (nếu có)

a) CSH Nhà Chung Cư và/hoặc Người Cư Ngụ Khác theo ủy quyền và thỏa thuận với CSH Căn Hộ có trách nhiệm thanh toán các chi phí của Khu Vực Riêng do mình sở hữu/sử dụng như chi phí điện, nước, điện thoại, chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác ("Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác") cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công Ty Quản Lý nếu được đơn vị này ủy quyền, trong thời hạn yêu cầu của đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công Ty Quản Lý, theo các mức giá và cách tính được cơ quan có thẩm quyền liên quan/đơn vị cung cấp dịch vụ ấn định tùy từng thời điểm cho Căn Hộ phù hợp với quy định của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) CSH Nhà Chung Cư và/hoặc Người Cư Ngụ Khác có nghĩa vụ bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý đối với các chi phí thực tế phát sinh mà Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý phải chịu để khắc phục những vi phạm do chính CSH Nhà Chung Cư và/hoặc Người Cư Ngụ Khác gây ra ("Chi Phí Sửa Chữa").

5. Tiền Đặt Cọc

Theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ, CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác theo ủy quyền và thỏa thuận với CSH Căn Hộ sẽ thanh toán một khoản tiền đặt cọc tương đương một (01) tháng Phí Quản Lý ("Tiền Đặt Cọc") cho Chủ Đầu Tư để bảo đảm cho việc CSH Căn Hộ/Người Cư Ngụ Khác thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Nội Quy này, bao gồm trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý hàng tháng và các nghĩa vụ khác. CSH Căn Hộ phải bổ sung để bù cho bất kỳ phần nào trong Tiền Đặt Cọc bị khấu trừ theo quy định tại Nội Quy này và nộp thêm vào Tiền Đặt Cọc nếu Phí Quản Lý Hàng Tháng được tăng lên. Chủ Đầu Tư thực hiện bàn giao lại số Tiền Đặt Cọc cho Ban Quản Trị sau khi Ban Quản Trị được thành lập.

6. CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác (tùy từng trường hợp) phải thanh toán các khoản phí nêu từ khoản 1 đến khoản 5 nêu trên trong các thời hạn được quy định tương ứng cho

từng khoản tiền, phí đó. Trong trường hợp có vi phạm, Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý có quyền, ngoại trừ việc vi phạm nghĩa vụ với đơn vị cung cấp dịch vụ Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 12:

(i) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (VietinBank) ("Lãi Suất Quá Hạn") áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán;

(ii) Được tạm ngừng cung cấp các dịch vụ điện, nước sinh hoạt, năng lượng và Dịch Vụ Quản Lý hoặc đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước, năng lượng cho Nhà Chung Cư tạm ngừng cung cấp các dịch vụ này trong trường hợp CSH Căn Hộ, Người Cư Ngụ Khác đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai để yêu cầu nộp các khoản nêu trên nhưng vẫn không nộp.

(iii) Sau khi thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai để yêu cầu nộp mà CSH/Người Cư Ngự Khác vẫn không thực hiện sẽ thông báo cho tất cả các CSH Căn Hộ và Người Cư Ngụ Khác thông tin chi tiết về những CSH Căn Hộ/Người Cư Ngụ Khác đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán (và/hoặc các quy định khác trong Nội Quy này) và đăng các thông tin này trên các khu vực thông báo công cộng trong phạm vi Nhà Chung Cư cho đến khi các vi phạm này đã được khắc phục.

Điều 13. Quy định ra vào Nhà Chung Cư

1. Khách 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 và 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.

2. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.

3. Bằng việc gửi thông báo trước hợp lý (trừ trường hợp cấp thiết thì có thể vào bất cứ thời điểm nào), đại diện Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý có quyền yêu cầu CSH Nhà Chung Cư và/hoặc Người Cư Ngụ Khác cho phép vào và kiểm tra các thiết bị thuộc các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Nhà Chung Cư; (2) Dự Án hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong Phần Sở Hữu Riêng. CSH Nhà Chung Cư/Người Cư Ngụ Khác sẽ chấp thuận và tạo điều kiện cho Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý và các nhà thầu, công nhận và nhân viên của Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý ra vào Phần Sở Hữu Riêng để:

(i) Xem xét, kiểm tra các thiết bị thuộc các Phần Diện Tích và Thiết Bị Sở Hữu Chung thuộc (1) Nhà Chung Cư (2) Dự Án và kể cả Phần Sở Hữu Riêng (nếu thấy cần thiết)

(ii) Trường hợp sau khi thanh tra (định kỳ hoặc đột xuất), Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý 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 tại Khu vực sở hữu chung mà không có sự phê duyệt của Ban Quản Trị/Ban Quản Lý (trong phạm vi trách nhiệm, quyền hạn của mình), Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý (trong phạm vi trách nhiệm, quyền hạn của mình) sẽ gửi văn bản thông báo tại Căn Hộ, yêu cầu CSH Nhà Chung Cư/Người Cư Ngụ Khác phải sửa chữa, khắc phục, thay thế hoặc gỡ bỏ những vi phạm đó. Trong trường hợp CSH Nhà Chung Cư/Người Cư Ngụ Khác không đáp ứng được yêu cầu của Công Ty Quản Lý trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày có thông báo thì Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý sẽ cho tiến hành các công việc sửa chữa, thay thế hay di dời đó và mọi chi phí sẽ do CSH Nhà Chung Cư chi trả.

(iii) Kiểm tra, lau dọn, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất kỳ công việc gì liên quan đến hệ thống ống dẫn và các thiết bị hoặc công cụ phụ trợ.

(iv) Thực hiện hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác mà Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) thấy là phù hợp hay cần thiết với bất kỳ bộ phận nào của Căn Hộ và Nhà Chung Cư.

(v) Thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến việc bảo trì, sửa chữa, bảo dưỡng hay làm mới Căn Hộ hoặc Nhà Chung Cư;

(vi) 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 các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Nhà Chung Cư (3) Dự Án chạy qua hoặc nằm trên hoặc trong Phần Sở Hữu Riêng.

(vii) Trong các trường hợp khẩn cấp, có sử dụng chìa khóa dự phòng để vào Căn Hộ nhằm ngăn chặn nguy cơ cháy nổ hoặc xử lý, khắc phục hỏa hoạn, sự cố kỹ thuật hoặc tình huống và trường hợp xảy ra tại Căn Hộ có thể gây nguy hiểm hoặc thiệt hại trực tiếp hoặc tài sản của CSH Nhà Chung Cư tại Căn Hộ nói riêng và Nhà Chung Cư nói chung.

Điều 14. Xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì Cư Dân phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị để xử lý.

2. 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. Công khai thông tin của Nhà Chung Cư

1. Ban Quản Trị, Công ty Quản Lý 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.

2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

CHƯƠNG III

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 16. Giải quyết tranh chấp

1. Giải quyết tranh chấp:

a) Các tranh chấp về quyền sở hữu nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở thương lượng, hòa giải theo quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và pháp luật có liên quan; trường hợp không thương lượng, hòa giải được thì yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

b) Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Nhà Chung Cư được giải quyết bằng phương thức hòa giải, thương lượng. Ban Quản Trị có trách nhiệm làm trung gian hòa giải giữa các bên tranh chấp. Nếu tranh chấp không thể giải quyết được bằng hòa giải, thương lượng thì các bên có quyền khởi kiện ra tòa án có thẩm quyền.

c) Tranh chấp về Phí Quản Lý, quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì có quyền khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền.

2. Trong quá trình thực hiện Nội Quy này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung Nội Quy, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Công Ty Quản Lý và/hoặc Ban Quản Trị để đưa ra Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc Chủ Đầu tư quyết định theo thẩm quyền quy định tại Nội Quy này. Cho đến khi tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Lần Đầu, trên cơ sở tham vấn ý kiến của các bên liên quan, Chủ Đầu tư có thể tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi một số điều khoản của Nội Quy trên cơ sở phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Nhà Chung Cư, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 17. Xử lý vi phạm

1. Cư Dân và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy này hoặc các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư hiện hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật, và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
2. Cư Dân còn phải chịu trách nhiệm liên đới cho tất cả các thiệt hại phát sinh từ việc vi phạm bất kỳ điều khoản nào quy định trong Bản Nội Quy này.
3. CSH, Những Người Cư Ngụ Khác phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

CHƯƠNG IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 18. Điều khoản thi hành

1. Cư Dân hiểu và đồng ý với toàn bộ nội dung Bản Nội Quy này cũng như các vấn đề phát sinh do yêu cầu tuân thủ Bản Nội Quy này.
2. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ Đầu Tư và Cư Dân cam kết cùng thực hiện đúng Bản Nội Quy này.
3. Cư Dân cam kết, khi chuyển nhượng lại Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc Căn Hộ cho một bên khác, Cư Dân có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Bản Nội Quy này.
4. Bản Nội Quy này có hiệu lực kể từ ngày ký và có tính bắt buộc thực hiện đối với Các Bên liên quan. Bản Nội Quy này là một phần không tách rời Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

CHỦ SỞ HỮU	**CHỦ ĐẦU TƯ**
Đã đọc và hiểu rõ trước khi ký	(Ký tên, đóng dấu)

PHỤ LỤC A

PHÍ QUẢN LÝ HÀNG THÁNG

(Đính kèm Nội Quy)

Phí Quản lý Hàng tháng sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí sau:

a. Chi phí điện, nước tại Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư);

b. Phí cho các dịch vụ do Công Ty Quản Lý cung cấp theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý;

c. Phí an ninh;

d. Bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc cho Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư) (không tính bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi Khu vực Sở Hữu Riêng của Căn Hộ);

e. Phí dịch vụ cho việc dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý rác cũng như đảm bảo cảnh quan;

f. Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy;

g. Chi phí cho dịch vụ kiểm tra chỉ số tiêu thụ điện, nước, thu và thanh toán tiền điện, nước, và các sinh hoạt phí khác;

h. Phí kiểm toán và phí quản lý hành chính;

i. Chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối...)

j. Chi phí bảo dưỡng các Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư);

k. Các chi phí khác theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý.

PHỤ LỤC B

DANH MỤC CÁC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Nội Quy)

Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm các công việc như sau:

1. Dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý rác cũng như đảm bảo cảnh quan;
2. Triển khai các hoạt động phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật;
3. Kiểm tra chỉ số tiêu thụ điện, nước, thu và thanh toán tiền điện, nước, và các sinh hoạt phí khác;
4. Kiểm toán và phí quản lý hành chính tại Nhà Chung Cư;
5. Kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối...);
6. Bảo dưỡng các Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư);
7. Tổ chức hội nghị Cụm Nhà Chung Cư;
8. Các công việc khác theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý.