



SUN FRONTIER

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

Đà Nẵng, ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:/201.../HDMB/SFD

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH646528 ngày 16/05/2017 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành Phố Đà Nẵng cấp;
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 989/GPXD ngày 03/05/2017 của Sở xây dựng Thành phố Đà Nẵng
- Căn cứ Quyết định số 7413/UBND-QLĐT ngày 05/9/2016 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Căn cứ Quyết định số 8487/UBND-SXD ngày 17/10/2016 về việc điều chỉnh nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Căn cứ Quyết định số 3033/QĐ-UBND ngày 06/06/2017 của UBND Thành phố Đà Nẵng về việc Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường;
- Căn cứ Giấy chứng nhận Thẩm duyệt Thiết kế về phòng cháy chữa cháy số 115/TĐ-PCCC của Cục Cảnh sát PCCC Thành phố Đà Nẵng;
- Căn cứ Quyết định số 84/QĐ-SKHĐT ngày 16 tháng 05 năm 2018 của Sở kế hoạch và đầu tư về việc chấp thuận đề nghị giãn tiến độ đầu tư Dự án Khu Căn Hộ Tháp Vườn;
- Căn cứ Quyết định số 350/QĐ-SKHĐT ngày 26 tháng 9 năm 2019 của Sở kế hoạch và đầu tư về việc chấp thuận đề nghị giãn tiến độ đầu tư Dự án Khu Căn Hộ Tháp Vườn;
- Biên bản kiểm tra nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy số ... ngày ... tháng ... năm 2019 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an TP. Đà Nẵng;
- Quyết định chấp thuận kết quả nghiệm thu số ... ngày... tháng... năm 2019 của Sở Xây dựng TP. Đà Nẵng;
- Các căn cứ pháp luật liên quan khác;

BÊN BÁN:

- Tên doanh nghiệp: CÔNG TY TNHH MTV SUN FRONTIER ĐÀ NẴNG
- Địa chỉ: Lô 2 – A2 Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0401753258 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 31/03/2016, cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 22/12/2017
- Người đại diện theo pháp luật: Ông MORII TAKAYUKI Chức vụ: Tổng giám đốc
- Số điện thoại liên hệ: 02363. 626268



SUN FRONTIER

(Dưới đây gọi là “Bên Bán”)

BÊN MUA:

- Ông/Bà/ Tên pháp nhân:
- Người đại diện theo pháp luật/ Chức danh (nếu là pháp nhân):
- Số CMND/ Hộ chiếu: Cấp ngày: Nơi cấp:
- Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (nếu là pháp nhân):
- Hộ khẩu thường trú/ Địa chỉ trụ sở của pháp nhân:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại: Fax (nếu có):
- Số tài khoản: Tại ngân hàng:

(Dưới đây gọi là “Bên Mua”, và gọi chung cùng với Bên Bán là “Hai Bên”)

Bên Bán và Bên Mua đã ký kết hợp đồng này vào ngày ghi trên đầu Hợp Đồng (sau đây gọi là “Ngày Ký Kết Hợp Đồng”) để thỏa thuận những nội dung sau về việc mua bán Căn Hộ mua bán quy định tại Phụ lục 1 Hợp Đồng của Tòa Nhà Hiyori Garden Tower.

Điều 1: Định nghĩa và diễn giải

Trong Hợp Đồng này, các từ và cụm từ dưới đây được định nghĩa và diễn giải như sau:

- 1.1. “**Hợp Đồng**” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này (bao gồm toàn bộ các phụ lục đính kèm) và mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng do Hai Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này;
- 1.2. “**Tòa nhà Hiyori Garden Tower**” hoặc “**Tòa Nhà**” là tòa nhà chung cư đã được xây dựng tại Lô 2 – A2 Đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng do Công ty TNHH MTV Sun Frontier Đà Nẵng làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ và các công trình tiện ích bên trong tòa nhà chung cư;
- 1.3. “**Căn Hộ**” là căn hộ nằm trong Tòa Nhà, được nêu rõ tại Phụ lục 1-A.I Hợp Đồng;
- 1.4. “**Giá Bán Căn Hộ**” là số tiền bán căn hộ được xác định tại Mục I Phụ lục 2 Hợp Đồng;
- 1.5. “**Diện tích thông thủy**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao Tòa 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 thì tính toàn bộ diện tích sàn trường hợp ban công 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;
- 1.6. “**Phần diện tích sở hữu riêng**” là phần diện tích mà Chủ Sở Hữu phần diện tích đó được sở hữu và sử dụng riêng, **phần diện tích sở hữu riêng của Bên Mua** là phần diện tích được quy định tại Phụ lục 1-B.V.2 của Hợp Đồng này;
- 1.7. “**Trang thiết bị thuộc sở hữu riêng**” là trang thiết bị mà Chủ Sở Hữu của trang thiết bị đó được sở hữu và sử dụng riêng, **trang thiết bị thuộc sở hữu riêng của Bên Mua** là trang thiết bị quy định tại Phụ lục 1-B.V.2 của Hợp Đồng này;
- 1.8. “**Phần sở hữu chung**” là phần diện tích và các trang thiết bị kỹ thuật mà tất cả Chủ Sở Hữu của Tòa Nhà (nhà chung cư) sở hữu và sử dụng chung, **phần sở hữu chung của Tòa Nhà** là phần diện tích và trang thiết bị kỹ thuật được quy định tại Phụ lục 1-B.V.1 Hợp Đồng này;
- 1.9. “**Bảo hành**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 6 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, thiếu hụt hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của Bên Mua gây ra trong khoảng thời gian



theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

- 1.10. “**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung**” hoặc “**Kinh phí bảo trì**” là khoản tiền mà Hai Bên có nghĩa vụ phải đóng góp trước đối với Phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần sở hữu chung trong Tòa Nhà;
- 1.11. “**Phí quản lý vận hành**” là khoản tiền mà Hai Bên phải thanh toán để được cung cấp dịch vụ quản lý vận hành;
- 1.12. “**Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư**” là bản nội quy về việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà quy định tại Phụ lục 4 Hợp Đồng này, và bao gồm tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư của Tòa Nhà thông qua;
- 1.13. “**Sự kiện bất khả kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà một bên hoặc Hai Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Khoản 16.1 Điều 16 của Hợp Đồng này;
- 1.14. “**Ngày giờ Bàn giao**” là ngày giờ thực tế mà Bên Bán bàn giao Căn Hộ đủ điều kiện cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này;
- 1.15. “**Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Căn Hộ**” là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Căn Hộ đã mua do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;
- 1.16. “**Đơn vị quản lý vận hành**” là đơn vị đủ điều kiện theo quy định pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
- 1.17. “**Quản lý bảo trì**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Tòa Nhà và thiết bị xây dựng, công nghệ gắn với Tòa Nhà đó nhằm duy trì chất lượng Tòa Nhà;
- 1.18. “**Dịch vụ quản lý vận hành**” là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
- 1.19. “**VAT**” là thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật;
- 1.20. “**VND**” hoặc “**đồng**” là đồng tiền hợp pháp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

Điều 2. Mua bán Căn Hộ

Bên Bán sẽ bán và Bên Mua sẽ mua Căn Hộ nêu tại Phụ lục 1 Hợp Đồng theo điều kiện quy định của Hợp Đồng.

Điều 3. Giá Bán Căn Hộ và Kinh phí bảo trì

- 3.1. Bên Mua thanh toán cho Bên Bán Giá Bán Căn Hộ, Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và những khoản tiền khác theo đúng tiến độ thanh toán quy định tại Phụ lục 2 Hợp Đồng.
- 3.2. Trường hợp diện tích thông thủy thực tế của phần sở hữu riêng chênh lệch trong phạm vi không vượt quá 2% (hai phần trăm) so với diện tích thông thủy quy định tại Phụ lục 1 Hợp Đồng thì hai bên nhất trí không điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ, Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo diện tích thông thủy khi bàn giao Căn Hộ. Trường hợp diện tích thông thủy thực tế của phần sở hữu riêng chênh lệch trong phạm vi vượt quá 2% (hai phần trăm) so với diện tích thông thủy quy định tại Phụ lục 1 Hợp Đồng thì hai bên nhất trí sẽ điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ, Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo diện tích thông thủy thực tế lúc bàn giao. Trường hợp diện tích thông thủy thực tế của phần sở hữu riêng chênh lệch trong phạm vi vượt quá 5% (năm phần trăm) so với diện tích



thông thủy quy định tại Phụ lục 1 Hợp Đồng thì Bên Mua có thể lựa chọn hủy bỏ Hợp Đồng hoặc tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo diện tích thông thủy thực tế lúc bàn giao

- 3.3. Giá Bán Căn Hộ và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung quy định tại Điều này không bao gồm các khoản sau. Toàn bộ những khoản này do Bên Mua chịu riêng:
- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ của Bên Mua. Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Mua các khoản lệ phí trước bạ, phí, lệ phí, hồ sơ cần thiết cho việc thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu.
 - Phí quản lý vận hành, phí thu gom rác, tiền sử dụng điện, nước của Căn Hộ, phí sử dụng chỗ để xe, phí bảo trì bể sục, phí bảo hiểm bắt buộc cho phần sở hữu chung và những chi phí khác được quy định cụ thể tại Hợp Đồng này.
 - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp điện, dịch vụ truyền hình - viễn thông, dịch vụ cấp thoát nước 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.
 - Phí bảo hiểm bắt buộc cho phần sở hữu riêng như bảo hiểm cháy nổ. Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ.
 - Các chi phí và lệ phí khác liên quan tới Hợp Đồng, cũng như chi phí và lệ phí,... chưa nêu rõ trong Hợp Đồng.

Điều 4. Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ, Kinh phí bảo trì

Bên Mua thanh toán cho Bên Bán Giá Bán Căn Hộ, Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và những khoản tiền khác quy định tại Điều trên khi đến thời hạn thanh toán ghi tại tiến độ thanh toán quy định tại Phụ lục 2 Hợp Đồng. Tại đây, trong tiến độ thanh toán đó, “chuyên tiền ngân hàng” có nghĩa là phương pháp chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng mang tên Bên Bán được nêu tại Phụ lục 2 Hợp Đồng. Ngoài ra, toàn bộ chi phí cần thiết để thanh toán như chi phí đi lại, phí chuyển tiền,... do Bên Mua chịu.

Khi số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán thì xem như đã hoàn tất việc thanh toán đó.

Điều 5. Bàn giao Căn Hộ và hồ sơ kèm theo

- Căn Hộ đã được xây dựng theo bản vẽ thiết kế đã phê duyệt và đang sử dụng vật liệu, thiết bị quy định tại Phụ lục 1 Hợp Đồng, trừ trường hợp Bên Mua và Bên Bán đã thỏa thuận riêng. Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng Tòa Nhà, các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ cho nhu cầu ở tại Căn Hộ của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt (bao gồm: hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, hệ thống thoát nước thải,...); bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà xây thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà đó.
- Căn Hộ phải được bàn giao theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng.
- Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng, và toàn bộ nghĩa vụ của Bên Mua cho đến trước khi bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng đã được thực hiện.
- Thời hạn bàn giao dự kiến của Căn Hộ được quy định tại Phụ lục 2 Hợp Đồng. (Sau đây gọi là “Thời Hạn Bàn Giao Dự Kiến”.



- 5.5. Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về việc bàn giao Căn Hộ theo Biểu mẫu quy định tại Phụ lục 3-2 Hợp Đồng. Bên Bán chỉ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua hoặc người đại diện hợp pháp của Bên Mua (trong trường hợp này phải nộp cho Bên Bán văn bản chứng minh quyền đại diện hợp pháp) khi toàn bộ các nghĩa vụ của Bên Mua quy định tại Hợp Đồng đến hạn trước khi bàn giao đã được hoàn thành. Vào ngày ký Hợp Đồng, Bên Mua hoặc người đại diện hợp pháp của Bên Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế của Căn Hộ và cùng đại diện của Bên Bán đo đạc diện tích sử dụng căn hộ thực tế. Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày ngay sau ngày ký Hợp Đồng, Bên Mua phải đến nhận bàn giao Căn Hộ và ký tên vào Biên bản bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Phụ lục 3-3 Hợp Đồng, trừ trường hợp Căn Hộ chưa hoàn thành theo đúng quy định của Hợp Đồng.
- 5.6. Kể từ thời điểm bàn giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm, nghĩa vụ có liên quan đến Căn Hộ (trừ trách nhiệm đảm bảo tính pháp lý của Căn hộ và trách nhiệm bảo hành quy định tại Điều 6 Hợp Đồng), kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ.
- 5.7. Trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ, trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Bán sẽ tiến hành đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ khi toàn bộ các nghĩa vụ của Bên Mua quy định tại Hợp Đồng phải tiến hành cho đến trước khi đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ đã được hoàn thành.
- 5.8. Bên Mua phải cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết theo quy định của pháp luật để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện, chủ động thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ).
- 5.9. Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về thời gian, địa điểm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ theo Biểu mẫu quy định tại Phụ lục 3-4 Hợp Đồng. Bên Bán chỉ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên Mua hoặc người đại diện hợp pháp của Bên Mua (trong trường hợp này phải nộp cho Bên Bán văn bản chứng minh quyền đại diện hợp pháp) khi toàn bộ các nghĩa vụ của Bên Mua quy định tại Hợp Đồng đến hạn trước khi bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ đã được hoàn thành. Vào ngày bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ, Bên Mua hoặc người đại diện hợp pháp của Bên Mua phải đến nhận bàn giao và ký vào Biên bản bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ theo quy định tại Phụ lục 3-5 Hợp Đồng.
- 5.10. Quyền sở hữu Căn Hộ được chuyển từ Bên Bán sang cho Bên Mua tại thời điểm Bên Mua thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán.
- 5.11. Bên Bán và Bên Mua tại đây xác nhận rằng các văn bản đính kèm theo Hợp Đồng được bàn giao từ Bên Bán sang cho Bên Mua sẽ được xem như là các phụ lục của Hợp Đồng và là một phần không thể tách rời với Hợp Đồng.

Điều 6. Trách nhiệm bảo hành

- 6.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán cho Bên Mua theo đúng quy định của Điều 85 Luật nhà ở 2014. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khiếm khuyết hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

Nội dung bảo hành bao gồm:

- Sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân



- thương, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở thì thời hạn bảo hành là 60 tháng kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng.
- Các thiết bị khác gắn với Căn Hộ được nêu tại Mục B.II Phụ lục 1 Hợp Đồng thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.
- 6.2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.
- 6.3. 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 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm tiến hành 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 nhà ở. 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.
- 6.4. Trong thời hạn bảo hành Bên Bán không có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ (bao gồm cả trách nhiệm bảo hành khiếm khuyết), trách nhiệm bồi thường thiệt hại và các trách nhiệm khác trong các trường hợp sau đây:
- a) Các hư hỏng, hao mòn thông thường;
 - b) Các hư hỏng gây ra bởi lỗi của Bên Mua hoặc người sử dụng khác hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Các hư hỏng do Sự kiện bất khả kháng gây ra;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành
 - e) Các hư hỏng gây ra do các thiết bị hoặc bộ phận do Bên Mua, người sử dụng khác hoặc bên thứ ba khác đã tự lắp đặt, sửa chữa
 - f) Những trường hợp khác không được quy định tại Điều 6 Hợp Đồng.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

7.1. Quyền của Bên Bán

- a) Được bảo lưu toàn bộ quyền liên quan đến Căn Hộ như quyền sở hữu, quyền sử dụng... và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ đến hạn quy định tại Hợp Đồng.
- b) Được tiến hành việc quản lý vận hành Tòa Nhà khi Ban Quản trị chưa được thành lập trong trường hợp đủ điều kiện theo quy định pháp luật.
- c) Các quyền khác theo quy định của pháp luật liên quan, Hợp Đồng, Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư.

7.2. Nghĩa vụ của Bên Bán

- a) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng với đơn vị cung cấp dịch vụ điện, nước, viễn thông, truyền hình cáp ngay sau khi bàn giao Căn Hộ.
- b) Thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi Ban quản trị nhà chung cư chưa thành lập; tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư của Tòa Nhà.
- c) Cung cấp cho Bên Mua hóa đơn tài chính hợp lệ sau khi Bên Bán nhận đủ số tiền thanh toán của mỗi đợt thanh toán Giá Bán Căn Hộ từ Bên Mua.
- d) Tiến hành quản lý một cách phù hợp Kinh phí bảo trì cho đến khi Ban quản trị



- nhà chung cư của Tòa Nhà được thành lập.
- e) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa Nhà và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Căn Hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ.
 - f) Xây dựng Căn Hộ 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 thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường.
 - g) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 6 của Hợp Đồng này.
 - h) Bàn giao Căn Hộ và Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng. Bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép công khai, làm rò rỉ thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khác khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan chức năng yêu cầu.
 - i) 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.
 - j) Nộp Kinh phí bảo trì theo quy định của pháp luật đối với phần sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ Kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào Tài khoản tiết kiệm tại ngân hàng; tự chịu trách nhiệm quản lý cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và bàn giao lại cho Ban quản trị nhà chung cư sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng và quy định pháp luật.
 - k) Trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ, Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên Mua trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Thời hạn cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu thực tế cho Bên Mua theo tiến trình thực tế của cơ quan chức năng. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí liên quan thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định pháp luật để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên Mua và cho đến khi Bên Mua hoàn tất việc chi trả và cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết, Bên Bán sẽ không thực hiện thủ tục này. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí liên quan theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận thì Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ mua bán cho Bên Mua khi Bên Mua có văn bản yêu cầu theo quy định của pháp luật.
 - l) Trong trường hợp Bên Mua có yêu cầu thì phải hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục vay tiền từ tổ chức tín dụng thông qua hình thức thế chấp Hợp đồng mua bán Căn Hộ.
 - m) 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 trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
 - n) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này.



SUN FRONTIER

- o) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật liên quan, Hợp Đồng, Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

8.1. Quyền của Bên Mua

- a) Được yêu cầu Bên Bán mở Hội nghị nhà chung cư lần đầu khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật.
- b) Được từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp Bên bán chưa hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ cho nhu cầu ở tại Căn Hộ của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực theo quy định tại Khoản 5.1 Điều 5 Hợp đồng hoặc diện tích thông thủy trên thực tế của Căn Hộ chênh lệch vượt quá 5% so với diện tích quy định tại Hợp Đồng. 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.
- c) Nhận Bàn giao Căn Hộ với chất lượng và thiết bị được nêu tại Phụ lục 1 kèm theo Hợp Đồng và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- d) Được sử dụng chỗ để xe hai bánh, ba bánh (xe đạp, xe động cơ hai bánh, ba bánh) tại Khu vực để xe thuộc sở hữu chung và có nghĩa vụ nộp phí để xe theo quy định của Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư;
- e) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này);
- f) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh phí bảo trì của phần sở hữu riêng theo đúng thỏa thuận tại Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư;
- g) Được toàn quyền sở hữu đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ;
- h) Nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Thanh toán quy định tại Phụ lục 2 Hợp Đồng và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng, theo quy định của pháp luật;
- i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Hợp đồng mua bán Căn Hộ trong trường hợp Bên Mua vay tiền tại tổ chức tín dụng;
- j) Các quyền khác theo quy định của pháp luật liên quan, Hợp Đồng, Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư.

8.2. Nghĩa vụ của Bên Mua

- a) Phối hợp với Bên Bán thực hiện toàn bộ nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng trong thời hạn quy định tại Hợp Đồng (nếu có).
- b) Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán) 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. Trong trường hợp Bên Bán, Ban quản trị nhà chung cư hoặc Đơn vị quản lý vận hành đã tham gia những bảo hiểm cho phần sở hữu chung của Tòa Nhà thì Bên Mua phải thanh toán chi phí đó tương ứng theo tỷ lệ phần diện tích riêng của Căn Hộ cho Bên Bán, Ban quản trị nhà chung cư hoặc Đơn vị quản lý vận hành của



- Tòa Nhà.
- c) Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư có hiệu lực đối với Bên Mua, Bên Mua phải quản lý, duy trì Căn Hộ theo Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư, phải thanh toán chi phí quản lý vận hành, Kinh phí bảo trì và những chi phí khác theo Nội quy này bất kể Bên Mua có sử dụng Căn Hộ hay không. Ngoài ra, phải tự giác tuân thủ Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư và những quy định của pháp luật liên quan, và yêu cầu những cư dân, người tạm trú, người sử dụng khác tuân thủ Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư.
 - d) Phải sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật liên quan, Hợp Đồng và Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư.
 - e) Phải tuân thủ quyết định, chỉ đạo,... từ cơ quan chức năng khi vi phạm quy định của pháp luật liên quan, Hợp Đồng và Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư.
 - f) Tôn trọng và không được thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng xấu đến quyền sở hữu, quyền sử dụng và các quyền khác của Bên Bán hoặc những người mua Căn Hộ khác trong trường hợp Bên Bán hoặc những người mua Căn Hộ khác tuân thủ thiết kế được phê duyệt, Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư và quy định pháp luật có liên quan.
 - g) Trước khi bàn giao Căn Hộ, không được ra vào hoặc cư trú trong Tòa Nhà, trừ trường hợp có được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Bán.
 - h) Phải chịu trách nhiệm đối với việc bảo quản, sử dụng thiết bị thuộc phần sở hữu chung của Tòa Nhà, và phải bồi thường theo quy định của pháp luật liên quan, Hợp Đồng, Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư trong trường hợp đã gây thiệt hại, hư hỏng.
 - i) Phải tự chịu trách nhiệm và chi phí cho việc giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện với bên thứ ba bất kỳ liên quan đến hoặc phát sinh từ việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng hoặc sử dụng và định đoạt Căn Hộ, trừ trường hợp phát sinh do lỗi Bên Bán. Ngoài ra, Bên Mua có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho Bên Bán trong trường hợp gây thiệt hại cho Bên Bán liên quan đến hoặc phát sinh từ Điều này.
 - j) Trường hợp Bên Mua phát sinh thừa kế, người thừa kế đó phải nộp cho Bên Bán bản thỏa thuận về việc phân chia di sản thừa kế đã được chấp thuận thể hiện Hợp Đồng đã được thừa kế hợp pháp hoặc văn bản có hiệu lực tương đương. Ngoài ra, các văn bản này phải được cơ quan chức năng xác nhận hoặc quyết định công nhận trong trường hợp pháp luật có yêu cầu.
 - k) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật liên quan, Hợp Đồng, Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư.

Điều 9: Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

- 9.1. Trong trường hợp Bên Bán chưa nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho cơ quan chức năng theo quy định của pháp luật mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng mua bán (sau đây gọi là “Chuyển Nhượng Hợp Đồng”) cho bên thứ ba (sau đây gọi là “Bên Nhận Chuyển Nhượng”) thì Bên Mua phải nộp giấy đề nghị chuyển nhượng hợp đồng đã soạn theo Biểu mẫu quy định tại Phụ lục 3-6 Hợp Đồng cho Bên Bán. Bên Bán sẽ không thu thêm bất kỳ khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.
- 9.2. Việc nộp Giấy Đề Nghị Chuyển Nhượng Hợp Đồng của Khoản trên được tiến hành chỉ khi Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng đã đáp ứng tất cả các điều kiện sau và phải



cung cấp cho Bên Bán căn cứ hợp lý thể hiện việc đã đáp ứng tất cả những điều kiện này, trừ điều kiện quy định tại Điểm b Khoản 9.2 Điều 9 Hợp Đồng.

- a) Hợp đồng mua bán Căn Hộ không đang trong tình trạng bị Bên Mua thế chấp để vay tiền tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba; trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba dù Hợp đồng mua bán Căn Hộ đang trong tình trạng thế chấp.
 - b) Việc Chuyển Nhượng Hợp Đồng được thực hiện trước khi Bên Bán nộp hồ sơ cho cơ quan chức năng đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên Mua.
 - c) Bên Mua đã hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận của Hợp Đồng.
 - d) Bên Nhận Chuyển Nhượng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm Chuyển Nhượng Hợp Đồng.
 - e) Bên Nhận Chuyển Nhượng đã nộp cho Bên Bán giấy cam kết cam kết việc tuân thủ toàn bộ quy định của pháp luật liên quan, Hợp Đồng và Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư.
- 9.3. Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng có thể Chuyển Nhượng Hợp Đồng chỉ khi Bên Bán đã nhận được Giấy Đề Nghị Chuyển Nhượng Hợp Đồng từ Bên Mua, và Bên Bán đã xác nhận điều đó bằng văn bản. Trường hợp này, Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng phải ký kết văn bản thỏa thuận với nội dung Chuyển Nhượng Hợp Đồng theo đúng quy định của pháp luật (sau đây gọi là “Bản Thỏa Thuận Chuyển Nhượng Hợp Đồng”). Ngoài ra, trong Chuyển Nhượng Hợp Đồng, Bên Nhận Chuyển Nhượng phải kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định của pháp luật liên quan, Hợp Đồng và Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư.
- 9.4. Trong trường hợp tiến hành Chuyển Nhượng Hợp Đồng, Bên Bán và Bên Mua phải thực hiện đúng thủ tục Chuyển Nhượng Hợp Đồng theo quy định của Điều này và theo trình tự chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Luật Nhà ở và pháp luật liên quan. Trong trường hợp này, các chi phí thực tế, lệ phí, thuế, và các chi phí khác phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng do Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng chịu, Bên Bán không yêu cầu Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán khoản tiền bổ sung ngoài dự tính.
- 9.5. Sau khi ký kết Bản Thỏa Thuận Chuyển Nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật, Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng phải nộp toàn bộ các giấy tờ quy định tại Khoản 3 Điều 33 Thông tư 19/2016/TT-BXD cho Bên Bán. Thủ tục Chuyển Nhượng Hợp Đồng hoàn thành kể từ thời điểm Bên Bán ký tên, đóng dấu vào Bản Thỏa Thuận Chuyển Nhượng Hợp Đồng. Cho đến khi thủ tục chuyển nhượng được hoàn thành thì Bên Mua vẫn được xem là một bên của Hợp Đồng.
- 9.6. Trong Chuyển Nhượng Hợp Đồng, toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán cho đến trước thời điểm hoàn thành Chuyển Nhượng Hợp Đồng sẽ không được hoàn lại mà được xem là Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán số tiền này sau khi hoàn thành Chuyển Nhượng Hợp Đồng.
- 9.7. Trường hợp phát sinh những tranh chấp giữa Bên Mua với Bên Nhận Chuyển Nhượng hoặc những tranh chấp giữa Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng với bên thứ ba liên quan đến việc Chuyển Nhượng Hợp Đồng, Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng phải giải quyết những vấn đề đó bằng trách nhiệm và chi phí của mình, và



không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Bán, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

- 9.8. Trừ trường hợp quy định tại Điều này, Bên Mua và Bên Bán không được chuyển nhượng hoặc thế chấp Hợp Đồng cho bên thứ ba nếu không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên kia.

Điều 10. Trách nhiệm vi phạm hợp đồng của Hai Bên

10.1. Khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán được thực hiện các biện pháp sau đây:

- a) Quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Căn Hộ quy định trong thông báo của từng đợt thanh toán mà Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Bên Mua phải trả lãi suất quá hạn quy định tại Khoản 10.3 Điều này tính trên khoản tiền chậm thanh toán và được tính từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;
- b) Quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Căn Hộ quy định trong thông báo của từng đợt thanh toán phù hợp với quy định của Hợp Đồng mà Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp Đồng này. Trong trường hợp này Bên Mua sẽ phải chịu: (i) một khoản phạt vi phạm Hợp đồng tương đương 20% của tổng số tiền mà Bên Mua cần phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng cho đến trước thời điểm chấm dứt này; (ii) khoản bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh (nếu có). Trường hợp số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán không đủ cho số tiền phạt này thì Bên Mua phải thanh toán số tiền chênh lệch đó cho Bên Bán. Quá 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng mà Bên Mua chưa thanh toán các khoản tiền nêu trên cho Bên Bán thì sẽ phải trả lãi suất quá hạn quy định tại Khoản 10.3 Điều này cho khoản tiền chậm thanh toán và tính từ ngày thứ 11 kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng đến ngày thực trả.

10.2. Khi Bên Bán vi phạm Hợp Đồng, và không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua cho đến khi kết thúc thời hạn bàn giao Căn Hộ được quy định tại Khoản 5.4 Điều 5 Hợp Đồng, Bên Mua được thực hiện các biện pháp sau đây. Tuy nhiên, trường hợp Bên Bán không thể bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua cho đến khi Kết Thúc Thời Hạn Bàn Giao vì lý do không thuộc trách nhiệm của Bên Bán (bao gồm cả trường hợp Bên Mua không thực hiện nghĩa vụ đến hạn trước dẫn đến việc Bên Bán hoãn thực hiện nghĩa vụ đến hạn sau theo quy định của Bộ luật Dân sự) thì không áp dụng Điều này.

- a) Bên Mua được yêu cầu Bên Bán thanh toán tiền chậm bàn giao theo lãi suất quá hạn quy định tại Khoản 10.3 Điều này tính trên tổng khoản tiền Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán trên thực tế và được tính từ ngày kết thúc Thời Hạn Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế.
- b) Quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày kết thúc Thời Hạn Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Mua được phép chấm dứt Hợp Đồng ngay lập tức bằng cách thông báo bằng văn bản cho Bên Bán. Trong trường hợp này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng và phải thanh toán thêm cho Bên Mua: (i) khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 20% của tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng cho đến trước thời điểm chấm dứt này và (ii) khoản bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh (nếu có). Quá 10 (mười) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng mà Bên Bán chưa hoàn trả và thanh toán đầy



đủ cho Bên Mua các khoản tiền nêu trên thì sẽ phải trả lãi suất quá hạn quy định tại Khoản 10.3 Điều này cho khoản tiền chậm thanh toán và được tính từ ngày thứ 11 kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng đến ngày thực trả.

- 10.3. Lãi suất quá hạn chậm thanh toán/chậm bàn giao được quy định tại Khoản 10.1 và 10.2 Điều này được tính bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 01 (một) tháng bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam (Vietcombank) đã công bố tại thời điểm thực hiện nghĩa vụ thanh toán.
- 10.4. Bên Bán và Bên Mua không được thực hiện bất kỳ biện pháp nào ngoài những biện pháp quy định tại Hợp Đồng với việc vi phạm Hợp Đồng của Bên kia. Trong trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo điều khoản khác ngoài Điều này, hoặc trường hợp không thể thực hiện Hợp Đồng vì lý do bất khả kháng thì quy định tại Khoản 10.1 và Khoản 10.2 Điều này sẽ không được áp dụng.

Điều 11. Cam kết của Hai Bên

11.1. Bên Bán cam kết với Bên Mua như sau:

- a) Căn Hộ thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật, không dùng để bán cho bên thứ ba ngoài Bên Mua.
- b) Căn Hộ được xây dựng theo đúng quy hoạch thành phố, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt bởi cơ quan chức năng đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.

11.2. Bên Mua cam kết với Bên Bán như sau:

- a) Bên Mua đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ.
- b) Bên Mua đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, và Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề cần thiết để kiểm tra tính chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó. Theo đó, Bên Mua đã xem xét kỹ và hiểu rõ các quy định của Hợp Đồng (bao gồm Phụ lục Hợp Đồng).
- c) Số tiền dùng để thanh toán của Bên Mua quy định tại Hợp Đồng tất cả là hợp pháp và không có bất cứ tranh chấp nào với bên thứ ba.
- d) Bên Mua được phép nhận chuyển nhượng, sở hữu và sử dụng Căn Hộ một cách hợp lệ theo quy định pháp luật liên quan.
- e) Bên Mua không phải là lực lượng chống đối xã hội như nhóm bạo lực, thành viên của nhóm bạo lực, tương tự thành viên của nhóm bạo lực, các doanh nghiệp, tập thể có liên quan đến những nhóm bạo lực, tổ chức tội phạm, người phạm tội,... (sau đây gọi chung là “Lực Lượng Chống Đối Xã Hội”). Ngoài ra, trường hợp Bên Mua là tổ chức thì cổ đông, người góp vốn, ủy viên ban chấp hành, những người khác là những người chi phối thực tế toàn bộ hoặc một phần tổ chức của Bên Mua không phải là Lực Lượng Chống Đối Xã Hội.
- f) Bên Mua không có tham gia vào Lực Lượng Chống Đối Xã Hội thông qua việc cung cấp tiền hoặc tạo điều kiện thuận lợi,... cho Lực Lượng Chống Đối Xã Hội. Ngoài ra, Bên Mua cũng không có mối quan hệ cần bị xã hội lên án với Lực Lượng Chống Đối Xã Hội.

11.3. Bên Mua và Bên Bán cam kết với nhau như sau:

- a) Việc ký kết Hợp Đồng bởi bản thân mình là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- b) Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng.

Điều 12. Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý

12.1. Hợp Đồng sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:



SUN FRONTIER

- a) Bên Bán và Bên Mua đã thỏa thuận bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng;
 - b) Hợp Đồng bị hủy bỏ theo quy định tại Khoản 12.2 Điều này;
- 12.2. Bên Bán và Bên Mua có thể hủy bỏ Hợp Đồng ngay lập tức bằng cách thông báo bằng văn bản cho Bên kia khi phát sinh một trong các trường hợp quy định sau đây:
- a) Trường hợp quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày kết thúc Thời Hạn Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn không hoàn thành việc bàn giao Căn Hộ đủ điều kiện cho Bên Mua.
 - b) Trường hợp quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Căn Hộ nêu tại thông báo của từng đợt thanh toán phù hợp với quy định Hợp Đồng mà Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán .
 - c) Quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn bàn giao quy định tại Thông báo theo mẫu tại Phụ lục 3-2 Hợp Đồng mà Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn Hộ. Trong trường hợp này Bên Mua sẽ phải chịu một khoản phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương 20% của tổng số tiền mà Bên Mua cần phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng cho đến trước thời điểm chấm dứt này. Trường hợp số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán không đủ cho số tiền phạt này thì Bên Mua phải thanh toán số tiền chênh lệch đó cho Bên Bán. Quá 10 (mười) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng mà Bên Mua chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản tiền nêu trên cho Bên Bán thì sẽ phải trả lãi suất quá hạn quy định tại Khoản 10.3 Điều 10 cho khoản tiền chậm thanh toán và được tính từ ngày thứ 11 kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng đến ngày thực trả.
 - d) Quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn bàn giao quy định tại Thông báo theo mẫu tại Phụ lục 3-4 Hợp Đồng mà Bên Mua không đến nhận bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ. Trong trường hợp này Bên Mua sẽ phải chịu một khoản phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương 10% của tổng số tiền mà Bên Mua cần phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng cho đến trước thời điểm chấm dứt này. Trường hợp số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán không đủ cho số tiền phạt này thì Bên Mua phải thanh toán số tiền chênh lệch đó cho Bên Bán. Quá 10 (mười) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng mà Bên Mua chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản tiền nêu trên cho Bên Bán thì sẽ phải trả lãi suất quá hạn quy định tại Khoản 10.3 Điều 10 cho khoản tiền chậm thanh toán và được tính từ ngày thứ 11 kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng đến ngày thực trả.
 - e) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày xảy ra Sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng trong trường hợp này xác định theo quy định pháp luật
 - f) Khi phát sinh những trường hợp khác có thể hủy bỏ Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng.
- 12.3. Hợp Đồng không thể bị hủy bỏ theo quy định của Khoản trên trong trường hợp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua và tất cả nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng của Bên Mua đã được thực hiện.
- 12.4. Trong trường hợp Hợp Đồng đã chấm dứt hoặc hủy bỏ thì Bên Mua và Bên Bán sẽ áp dụng các biện pháp sau đây. Chi phí cần thiết cho việc thực hiện những biện pháp này



thì trong trường hợp lỗi quy về trách nhiệm của Bên Mua do Bên Mua chịu, trường hợp lỗi quy về trách nhiệm của Bên Bán do Bên Bán chịu, những trường hợp khác thì do các bên tự chịu riêng.

- a) Trong trường hợp Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua thì Bên Mua ngay lập tức bàn giao lại cho Bên Bán sau khi đã khôi phục nguyên trạng Căn Hộ. Nếu có hồ sơ đã được bàn giao cho Bên Mua theo Hợp Đồng thì Bên Mua ngay lập tức trả lại hồ sơ đó cho Bên Bán. Ngoài ra, trong vòng 5 ngày làm việc kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng nếu Bên Mua chưa tiến hành khôi phục nguyên trạng và bàn giao lại thì Bên Bán có thể tự mình tiến hành việc khôi phục nguyên trạng; có thể đổi chìa khóa,... của Căn Hộ, và có thể không cho Bên Mua vào Căn Hộ.
- b) Trong trường hợp đã đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ thì Bên Mua và Bên Bán phối hợp cùng nhau, rút đơn đề nghị đó.
- c) Trong trường hợp đã hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ thì Bên Mua và Bên Bán phối hợp cùng nhau, tiến hành thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu chứng minh chủ sở hữu Căn Hộ là Bên Bán.
- d) Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày thông báo chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi đã khấu trừ toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua theo Hợp Đồng, thoả thuận khác hoặc quy định của pháp luật bằng cách chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng mang tên Bên Mua (là tài khoản ngân hàng mà Bên Mua đã dùng để thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng). Ngoài ra, khi tài khoản đó bị đóng hoặc không thể sử dụng được thì Bên Mua ngay lập tức phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán thông tin tài khoản ngân hàng khác mang tên mình và trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày thông báo Bên Bán sẽ hoàn trả lại tiền cho Bên Mua để vào tài khoản ngân hàng mà Bên Mua đã thông báo.

12.5. Ngay cả khi Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc hủy bỏ theo điều này thì quy định tại Điều 10, Khoản 12.4 và Khoản 12.5 Điều này, Điều 13, Điều 14, Điều 15, Điều 17, Điều 18, và các Điều Khoản khác dự kiến vẫn còn hiệu lực sau khi kết thúc Hợp Đồng sẽ vẫn tiếp tục có hiệu lực.

Điều 13. Chi phí

Ngoại trừ chi phí được quy định riêng trong Hợp Đồng, những chi phí cần thiết cho việc ký kết và thi hành Hợp Đồng (bao gồm chi phí các loại thủ tục, thuế và lệ phí) sẽ do Các Bên tự chịu trách nhiệm thanh toán.

Điều 14. Thông báo

- 14.1. Mọi thông báo hoặc thư từ giao dịch phải lập bằng văn bản, và được thực hiện bằng cách giao nhận trực tiếp có phát hành Biên bản giao nhận tại địa chỉ liên lạc của Bên kia được ghi trên đầu Hợp Đồng, hoặc gửi thư chuyển phát nhanh có đóng dấu bưu điện đã thanh toán phí gửi (bao gồm dịch vụ chuyển phát nhanh tương tự như thế) cho Bên kia.
- 14.2. Mọi thông báo hoặc thư từ giao dịch được thực hiện tuân theo khoản trước được xem là đã nhận khi nhận được đối với trường hợp giao nhận trực tiếp, và sau 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày gửi đối với trường hợp gửi thư chuyển phát nhanh có đóng dấu bưu điện.
- 14.3. Bên Bán và Bên Mua có thể thay đổi địa chỉ liên lạc bằng cách thông báo bằng văn bản cho Bên kia theo Biểu mẫu tại Phụ lục 3-1 Hợp Đồng. Cho đến khi nhận được thông báo thay đổi địa chỉ thì các thông báo đã gửi đến địa chỉ liên lạc trước đó vẫn được xem là đã thông báo bất kể Bên kia có nhận được hay không.



Điều 15. Các thỏa thuận khác

- 15.1. Hợp Đồng là bản cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua liên quan đến việc mua bán Căn Hộ, và thay cho tất cả những giao ước và văn bản đã được lập trước đó.
- 15.2. Hợp Đồng sẽ không được chấm dứt, xóa bỏ, từ bỏ (ngoại trừ trường hợp do nguyên nhân kết thúc Hợp Đồng được quy định trong Hợp Đồng), thay đổi hoặc chỉnh sửa bằng bất kỳ phương pháp nào nếu không có văn bản được ký bởi chính các Bên hoặc bởi người đại diện hợp pháp mỗi Bên Bán và Bên Mua.
- 15.3. Việc Hai Bên không thi hành bất kỳ quyền lựa chọn hoặc quyền lợi được quy định trong Hợp Đồng này sẽ không được giải thích là từ bỏ hoặc không thực thi quyền lựa chọn, hoặc quyền lợi đó.
- 15.4. Bất kỳ Bên Bán hoặc Bên Mua, dù là không áp dụng bất kỳ điều khoản nào trong Hợp Đồng thì Bên đó sau này không được giải thích là đã từ bỏ việc áp dụng điều khoản đó hoặc điều khoản khác của Hợp Đồng.

Điều 16. Sự kiện bất khả kháng

- 16.1. Hai Bên nhất trí thỏa thuận các sự kiện thuộc một trong các trường hợp sau đây xảy ra một cách khách quan mà một bên hoặc Hai Bên không thể lường trước và không thể khắc phục được thì được coi là Sự kiện bất khả kháng:
 - a) Chiến tranh hoặc thiên tai hoặc thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) 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) khủng bố, hỏa hoạn, bạo loạn hoặc/và các hạn chế về kiểm soát của chính phủ và các hoạt động chống phá của phe đảng, lệnh cấm hoặc tạm đình chỉ theo quy định của pháp luật hoặc của bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào của Việt Nam ban hành mà nằm ngoài tầm kiểm soát hợp lý của bên có nghĩa vụ.
- 16.2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự kiện bất khả kháng.
- 16.3. Khi xuất hiện một trong các Sự kiện bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 16.1 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 03 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp 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.
- 16.4. 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 c Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp Đồng này.

Điều 17. Luật điều chỉnh và Giải quyết tranh chấp

- 17.1. Hợp Đồng này được áp dụng và giải thích theo pháp luật Việt Nam.
- 17.2. Tất cả những tranh chấp phát sinh từ Hợp Đồng hoặc liên quan đến Hợp Đồng sẽ được Bên Bán và Bên Mua bàn bạc và giải quyết một cách thiện chí. Trường hợp một trong hai bên đã thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh nhưng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày thông báo mà không được giải quyết thì Bên Bán hoặc Bên Mua sẽ đưa tranh chấp đó ra Tòa án có thẩm quyền



SUN FRONTIER

Điều 18. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

- 18.1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 18.2. Hợp Đồng này được lập thành 4 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau. Bên Mua giữ 1 (một) bản, Bên Bán giữ 3 (ba) bản để lưu trữ và tiến hành thủ tục chuyển quyền sở hữu
- 18.3. Trong trường hợp Hợp Đồng được lập bằng Tiếng Việt và Tiếng Nhật thì hai phiên bản ngôn ngữ có giá trị pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác biệt về cách hiểu giữa hai phiên bản ngôn ngữ thì bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
- 18.4. Các Phụ lục, các văn bản đính kèm Hợp Đồng là một phần không thể tách rời với Hợp Đồng, và có hiệu lực tương đương với những phần trong Hợp Đồng.
- 18.5. Hợp Đồng (bao gồm các phụ lục, các văn bản kèm theo Hợp Đồng) sẽ không được chấm dứt, xóa bỏ, từ bỏ, thay đổi hoặc chỉnh sửa bằng bất kỳ phương pháp nào nếu không có văn bản thỏa thuận được ký bởi Hai Bên.

Để làm bằng chứng, Bên Bán và Bên Mua đã ký tên dưới đây.

BÊN MUA
(Nếu là cá nhân)
Họ và tên:

BÊN BÁN
CÔNG TY TNHH MTV
SUN FRONTIER ĐÀ NẴNG

(Ký tên)

(Ký và đóng dấu công ty)

(Nếu là pháp nhân)
Tên pháp nhân:
Họ và tên người đại diện theo pháp luật:
Chức danh:

MORII TAKAYUKI
Tổng giám đốc/ General Director

(Ký và đóng dấu công ty)



SUN FRONTIER

**PHỤ LỤC 1:
THÔNG TIN VỀ CĂN HỘ**

A. THÔNG TIN CỦA CĂN HỘ VÀ TÒA NHÀ

I. CĂN HỘ SỐ:....., TẦNG CỦA TÒA NHÀ HIYORI GARDEN TOWER (CĂN HỘ)

1. Loại: căn hộ chung cư
2. Mục đích sử dụng: Chỉ dùng để ở
3. Thời gian hoàn thành việc xây dựng Tòa nhà dự kiến: Tháng..... năm 201...
4. Diện tích sàn căn hộ (diện tích tim tường) :m²
5. Diện tích của phần sở hữu riêng (diện tích thông thủy) :m²
6. Loại căn hộ:

II. TÒA NHÀ HIYORI GARDEN TOWER (TÒA NHÀ)

1. Loại nhà: Tòa nhà Căn hộ chung cư
2. Vị trí Tòa nhà: Lô 2 – A2 Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
3. Tên dự án: Dự án Khu Căn Hộ Tháp Vườn
4. Tên tòa nhà: Hiyori Garden Tower
5. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến tòa nhà:
Tòa nhà chung cư xây dựng mới theo văn bản số 7413/UBND-QLĐT về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu Căn Hộ Tháp Vườn
6. Quy mô của tòa nhà:
 - a) Tổng diện tích sàn xây dựng:m²
Trong đó:
Diện tích sở hữu riêng:m²
Diện tích sở hữu chung:m²
 - b) Tổng diện tích sử dụng đất: 2.077,6 m²
Trong đó:
Diện tích sở hữu riêng:m²
Diện tích sở hữu chung:m²
7. Nguồn gốc sử dụng đất:
Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

B. CHI TIẾT VỀ CĂN HỘ

I. BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG VÀ SƠ ĐỒ VỊ TRÍ

Xem các bản vẽ đính kèm (bản vẽ thiết kế mặt bằng và sơ đồ vị trí)

II. VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ DỰ KIẾN CỦA PHẦN SỞ HỮU RIÊNG

STT	Loại phòng	Chi tiết
1.	Phòng khách và phòng ăn	<p>Sàn: Lát gạch Ceramic của hãng Taicera.</p> <p>Tường: Sơn nước 2 lớp của hãng Nippon</p> <p>Trần: Trần thạch cao và sơn nước của hãng Nippon</p> <p>Cửa đi chính vào nhà: Cửa sắt chống cháy 60 phút hãng Vina-Sanwa, Khóa cửa tiêu chuẩn Miwa</p> <p>Cửa ra ban công: Cửa đi lùa khung nhôm Xingfa kính cường lực</p> <p>Điều hòa: 1 điều hòa treo tường Daikin</p> <p>Tủ giày: tủ gỗ</p>



SUN FRONTIER

		Thiết bị điện: - Công tắc: Panasonic - Ổ cắm: Panasonic - Đèn: Đèn Led âm trần hãng Duhal Điện thoại - Viễn thông: Đầu cắm dùng cho điện thoại, internet, truyền hình cáp, đầu cắm Panasonic
2.	Phòng ngủ	Sàn: Lát gạch Ceramic của hãng Taicera. Tường: Sơn nước 2 lớp của hãng Nippon Trần: Trần thạch cao và sơn nước của hãng Nippon Cửa thông phòng: Cửa gỗ MDF kháng ẩm phủ Melamin Khóa cửa tiêu chuẩn HAFELE Cửa sổ: - Vách kính kết hợp cửa sổ nhôm Xingfa, kính cường lực, 1 cánh mở hất, 3 ô fix - Cửa đi lùa khung nhôm Xingfa kính cường lực (Chỉ áp dụng cho Căn hộ Penthouse) Tủ quần áo: tủ gỗ Điều hòa: tổng cộng 2 điều hòa treo tường Daikin (mỗi phòng 1 cái) Thiết bị điện: - Công tắc: Panasonic . - Ổ cắm: Panasonic - Đèn: + Đèn Led âm trần hãng Duhal
3.	Phòng bếp	Sàn: Lát gạch Ceramic của hãng Taicera. Tường: Sơn nước 2 lớp của hãng Nippon Trần: Trần thạch cao và sơn nước của hãng Nippon Hệ tủ bếp - Tủ bếp: tủ gỗ theo mẫu thiết kế, chất liệu ván chống ẩm phủ Arcylic - Mặt tủ bếp: đá cẩm thạch nhân tạo solid surface - Bồn rửa chén: Guvina - Vòi: ZIMEX - Bếp từ: TAKA - Máy hút mùi TAKA Thiết bị điện: - Công tắc: Panasonic . - Ổ cắm: Panasonic - Đèn: Đèn Led âm trần hãng Duhal .
4.	Ban công và Sân phơi	Sàn: Lát gạch Ceramic của hãng Taicera. Tường: Sơn nước 2 lớp của hãng Nippon Trần: Trần thạch cao và sơn nước của hãng Nippon Cửa: Cửa đi lùa nhôm Xingfa, Kính cường lực Ban Công : kính cường lực dày 15mm Thiết bị điện: - Đèn: Đèn Led âm trần hãng Duhal .
5.	Phòng vệ sinh	Sàn: Lát gạch Ceramic của hãng Taicera.



SUN FRONTIER

	(WC)/Phòng tắm	<p>Tường: Sơn nước 2 lớp của hãng Nippon Trần: Trần thạch cao và sơn nước của hãng Nippon Cửa thông phòng: Cửa gỗ MDF kháng ẩm phủ Melamin Thiết bị vệ sinh - Chậu rửa: clinic wash basin – HaoCanh Porcelain - Bồn lavabo: INAX - Mặt bàn Lavabo: đá cẩm thạch nhân tạo solid surface - Vòi: INAX - Vòi tắm đứng: INAX - Vòi bồn tắm: ZIMEX (Không áp dụng với căn hộ loại A, C) - Bàn cầu: 2 khối INAX - Bồn tắm nằm: INAX (Không áp dụng với căn hộ loại A, C) - Phòng tắm đứng: vách kính cường lực, phụ kiện đi kèm bằng inox - Gương vệ sinh: Kính Việt Nhật - Phụ kiện phòng tắm (Thanh treo khăn, hộp giấy, bộ xả,...): phụ kiện đi kèm bằng inox - Bình nóng lạnh: Ferroli Thiết bị điện, nước: - Công tắc: Panasonic - Ổ cắm: Panasonic - Đèn: + Đèn Led âm trần hãng Duhal + Đèn Led dây màu vàng hãng Duhal + Các đường ống thoát nước các thiết bị vệ sinh</p>
--	----------------	--

III. GÓI NÂNG CẤP (Chỉ áp dụng đối với Bên Mua đăng ký Gói nâng cấp theo Phiếu xác nhận thông tin Căn hộ)

STT		
1.	Giấy dán tường	Nhật Bản
2.	Khóa cửa chính	Khóa cửa từ tự động Miwa
3.	Kệ Tivi	Gỗ MDF phủ melamin, gia công trong nước
4.	Lò nướng	HAFELE

IV. THIẾT BỊ KỸ THUẬT VÀ CƠ SỞ HẠ TẦNG XÃ HỘI

IV.1. THIẾT BỊ KỸ THUẬT

STT	Chi tiết	
1.	Hệ thống cung cấp điện	Bảng chỉ số đến điện cao áp, máy biến áp, tủ hạ thế, tủ điện các tầng, dây cáp điện Máy phát điện dự phòng 1600 KVA (Phát điện cho thang máy trong trường hợp khẩn)



SUN FRONTIER

		cấp, hòa hoãn, hoặc các trang thiết bị phục vụ cho sơ tán khẩn cấp)
2.	Hệ thống đường truyền của hệ thống điện thoại	Thiết bị điện thoại: Dây điện thoại cung cấp cho các căn hộ
3.	Hệ thống cung cấp nước	Thiết bị cấp nước công cộng: bồn chứa nước và đài nước, bơm cấp nước, thiết bị đường ống cho từng căn hộ
4.	Hệ thống thoát nước thải	Đường ống từ mỗi căn hộ đến thiết bị xử lý nước thải ngầm, thiết bị xử lý nước thải, bơm thoát nước thải
5.	Hệ thống đường truyền nghe nhìn chung của TV	Thiết bị đường truyền dùng cho Tivi
6.	Hệ thống đường truyền LAN	Thiết bị đường truyền mạng LAN
7.	Hệ thống PCCC	Bơm chữa cháy, đầu Sprinkler, thiết bị cấp nước chữa cháy trong và ngoài tòa nhà, thiết bị điều khiển, đầu báo cháy, thiết bị báo cháy, ống dẫn

Lưu ý: Phí sử dụng của những thiết bị này do Bên Mua chịu riêng.

IV.2. CƠ SỞ HẠ TẦNG XÃ HỘI

- Khu vực dành cho nhà trẻ
- Công viên
- Nhà sinh hoạt cộng đồng
- Phòng gym
- Hồ bơi

V. PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA TÒA NHÀ VÀ PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN MUA

V.1. PHẦN SỞ HỮU CHUNG

1. Mục đích của phần sở hữu chung theo mục đích thiết kế được chấp thuận ban đầu:
 - a) Phần sở hữu chung thuộc Tầng hầm: làm chỗ để xe hai bánh, ba bánh (dùng cho xe đạp, xe động cơ hai bánh, ba bánh) và chứa hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Tòa Nhà.
 - b) Phần sở hữu chung thuộc Tầng 1: phục vụ cho hoạt động đi lại, đón tiếp khách ra vào Tòa Nhà và chứa các hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Tòa Nhà.
 - c) Phần sở hữu chung thuộc Tầng 2: Phục vụ cho hoạt động vui chơi, giải trí, nâng cao sức khỏe, sinh hoạt công cộng của các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng của Tòa Nhà.
 - d) Phần sở hữu chung thuộc Tầng 3-28: phục vụ cho hoạt động đi lại của các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng của Tòa Nhà.
 - e) Phần sở hữu chung thuộc phần ngoại cảnh: Khu vực trồng cây xanh và chứa các hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài Tòa Nhà.
 - f) Phần sở hữu chung thuộc Tầng áp mái: chứa hệ thống hạ tầng kỹ thuật của



SUN FRONTIER

Tòa Nhà.

2. Chi tiết:

Phần sở hữu chung bao gồm những phần diện tích và các thiết bị được sở hữu chung và được sử dụng chung cho Chủ Sở Hữu phần sở hữu riêng, cụ thể bao gồm những phần dưới đây:

- a) Phần diện tích còn lại của Tòa Nhà ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Mục V.2 và Mục C Phụ lục 1; nhà sinh hoạt cộng đồng của Tòa Nhà; phòng gym, hồ bơi.
- b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Tòa Nhà bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, bể phốt, thu lôi, cứu hoả và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu.
- c) Phần kết nối Tòa Nhà với hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài. Tuy nhiên, dù là hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Tòa Nhà hoặc bên trong khuôn viên của Tòa Nhà thì cũng trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt.
- d) Các công trình công cộng trong khu vực Tòa Nhà nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân vườn, công viên.
- e) Chỗ để xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng.

V.2. PHẦN DIỆN TÍCH SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN MUA VÀ TRANG THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU RIÊNG

- Phần diện tích sở hữu riêng: toàn bộ diện tích bên trong Căn Hộ đã mua (kể cả diện tích ban công gắn liền với Căn Hộ) theo bản vẽ đính kèm tại mục B.I Phụ lục 1 Hợp Đồng.
- Trang thiết bị thuộc sở hữu riêng: các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ tại thời điểm bàn giao Căn Hộ quy định tại mục B.II và B.III (nếu có) Phụ lục 1 Hợp Đồng (đối với đường truyền và ống dẫn thì bao gồm phần trang thiết bị tính từ mỗi nối (để phân nhánh từ trang thiết bị sử dụng chung sang phần sở hữu riêng của Bên Mua) đến phần sở hữu riêng của Bên Mua).

VI. VĂN BẢN LIÊN QUAN ĐẾN CĂN HỘ (HỒ SƠ ĐÍNH KÈM)

- Quyết định chấp thuận kết quả nghiệm thu số ... ngày... tháng... năm 2019 của Sở Xây dựng TP. Đà Nẵng

VII. THỜI HẠN SỞ HỮU CĂN HỘ:

- Trường hợp là công dân Việt Nam được sở hữu ổn định, lâu dài.
- Trường hợp là cá nhân nước ngoài được sở hữu tối đa không quá 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ và có thể được gia hạn thêm theo quy định của Chính phủ nếu có nhu cầu. Tuy nhiên, Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được sở hữu nhà ở ổn định, lâu dài.



SUN FRONTIER

- Trường hợp là tổ chức nước ngoài được sở hữu tối đa không vượt quá thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư cấp cho tổ chức đó, bao gồm cả thời gian được gia hạn thêm; thời hạn sở hữu nhà ở được tính từ ngày tổ chức được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ.
Tuy nhiên, trong trường hợp có quy định khác của pháp luật hoặc quyết định của cơ quan chức năng về thời hạn sở hữu Căn Hộ thì thời hạn sở hữu Căn Hộ căn cứ theo quy định đó.

C. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN HOẶC BÊN THỨ BA

Các phần sau đây là phần sở hữu riêng của Bên Bán hoặc bên thứ ba:

- Chỗ để xe ô tô trong khu vực tầng hầm; chỗ để xe ô tô trên mặt đất xung quanh Tòa Nhà; phần diện tích sử dụng để xe liền kề khu cửa hàng (được xác định theo bản vẽ đính kèm).
- Cửa hàng và Văn phòng tại tầng 1; khu vực dành cho nhà trẻ tại tầng 2 (thuộc sở hữu của Bên Bán hoặc được bán cho bên thứ ba).
- Các Căn Hộ mà Bên Bán chưa bán từ tầng 3 đến tầng 28. (thuộc sở hữu của Bên Bán hoặc được bán cho bên thứ ba).
- Thiết bị gắn liền với những phần nêu trên.



SUN FRONTIER

<BẢN VẼ ĐỊNH KÈM (SƠ ĐỒ MẶT BẰNG VÀ SƠ ĐỒ VỊ TRÍ)>



SUN FRONTIER

<BẢN VẼ ĐÍNH KÈM (CHỖ ĐỂ XE)>



SUN FRONTIER

PHỤ LỤC 2:
GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, TIẾN ĐỘ THANH TOÁN VÀ THỜI GIAN
DỰ KIẾN BÀN GIAO

I. GIÁ BÁN CĂN HỘ (ĐÃ CÓ VAT):

Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức: tổng diện tích của phần sở hữu riêng (diện tích thông thủy) nhân với đơn giá (đã có VAT) của mỗi m² sử dụng Căn Hộ cộng với giá gói nâng cấp (đã có VAT) (nếu có). Cụ thể là:

Giá Bán Căn Hộ = (.....VNĐ xm²) + VNĐ =VNĐ

(Bằng chữ: đồng)

Trong đó:

Giá trị phần xây dựng tòa nhà: VNĐ

Giá trị phần quyền sử dụng đất: VNĐ

Giá gói nâng cấp (nếu có): VNĐ

Thuế GTGT (10% Giá trị phần xây dựng tòa nhà + 10% Giá gói nâng cấp) :

..... VNĐ

II. KINH PHÍ BẢO TRÌ PHẦN SỞ HỮU CHUNG (tương đương 2% Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm VAT):

.....VNĐ (Bằng chữ: đồng)

(Trường hợp Kinh phí bảo trì không đủ để thực hiện việc bảo trì phần sở hữu chung trong Tòa Nhà thì Bên Mua và Bên Bán có trách nhiệm đóng góp thêm Kinh phí bảo trì bổ sung tương ứng với phần sở hữu riêng của mình quy định tại Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư)

III. PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH,

Phí quản lý vận hành của 1 tháng (đã bao gồm thuế GTGT): đồng

IV. TỔNG TIỀN THANH TOÁN

Tổng Tiền thanh toán =VNĐ (Bằng chữ:..... đồng)

❖ Tuy nhiên, các khoản lệ phí trước bạ, phí, lệ phí cho việc thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên Mua không bao gồm trong tổng tiền thanh toán nêu trên và sẽ được Bên Bán thông báo riêng cho Bên Mua.

V. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN:

1. Phương thức thanh toán:

Trừ trường hợp giữa Bên Bán và Bên Mua có thỏa thuận khác phù hợp quy định pháp luật, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng theo thông tin tài khoản dưới đây. Tuy nhiên, Bên Mua chỉ được chuyển tiền bằng tài khoản mang tên Bên Mua.

Tên Tài khoản Ngân hàng : Công ty TNHH MTV Sun Frontier Đà Nẵng

Ngân hàng : Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam

Địa chỉ Ngân hàng :

Tài khoản Ngân hàng số :

Mã số Swift :



SUN FRONTIER

Nội dung : Thanh toán Giá Bán Căn Hộ đợt ... cho Căn Hộ số ..., tầng ..., thuộc Tòa nhà Hiyori Garden Tower

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.

2. Tiến độ thanh toán:

Trừ trường hợp giữa Bên Bán và Bên Mua có thỏa thuận khác phù hợp quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán bằng tài khoản ngân hàng mang tên Bên Mua theo tiến độ thanh toán dưới đây:

Đợt TT	Tỷ lệ (% Giá Bán Căn Hộ đã có VAT)	Số tiền thanh toán (VNĐ)	Thời hạn thanh toán	Giai đoạn	Thời gian thanh toán dự kiến
Đợt 1	50%		Vào ngày ký Hợp đồng mua bán	Đã hoàn công Tòa Nhà	
Đợt 2	45%		Trong vòng 3 ngày làm việc kể từ ngày bàn giao Căn Hộ	Bàn giao Căn Hộ đưa vào sử dụng	Tháng 12/2019
	KPBT Phí Quản lý vận hành 1 tháng				
Đợt 3	5%		Khi Bên Mua nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ	Đã được cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ	

VI. THỜI GIAN DỰ KIẾN BÀN GIAO



SUN FRONTIER

Tháng ... năm **PHỤ LỤC 3-1:**
THÔNG BÁO THAY ĐỔI ĐỊA CHỈ (BIỂU MẪU)

THÔNG BÁO THAY ĐỔI ĐỊA CHỈ

Đà Nẵng, ngày tháng năm 201.....

Kính gửi: **Công ty TNHH MTV SUN FRONTIER ĐÀ NẴNG**

Căn cứ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư (số/20.../HĐMB/SFD) ngày/...../201... giữa Quý Công ty và [tôi/ Công ty chúng tôi] (sau đây gọi là “Bên Mua”) (sau đây gọi là “Hợp Đồng”).

Thông tin về Bên Mua:

Họ và tên/ Tên pháp nhân:

Người đại diện theo pháp luật/ Chức danh (nếu là pháp nhân):

Số CMND/ Hộ chiếu: Ngày cấp: Nơi cấp:

Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (nếu là pháp nhân):

SĐT: Email:

Bằng văn bản này, Bên Mua xin thông báo cho Quý Công ty biết rằng địa chỉ liên lạc của Bên Mua theo Hợp Đồng đã được thay đổi như sau:

ĐỊA CHỈ LIÊN LẠC HIỆN TẠI:

ĐỊA CHỈ LIÊN LẠC MỚI:

Ngày thay đổi địa chỉ:

SĐT:

Bên Mua cam kết rằng sẽ quản lý và duy trì một cách phù hợp địa chỉ liên lạc mới này để có thể nhận thông báo từ Quý Công ty một cách chính xác.

Trân trọng cảm ơn.

BÊN MUA

(Nếu là cá nhân)

Họ và tên:

(Ký tên)

(Nếu là pháp nhân)

Tên pháp nhân:

Họ và tên người đại diện theo pháp luật:

Chức danh:

(Ký và đóng dấu công ty)



SUN FRONTIER

**PHỤ LỤC 3-2:
GIẤY ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN VÀ THÔNG BÁO VIỆC BÀN GIAO CĂN HỘ
(BIỂU MẪU)**

GIẤY ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN VÀ THÔNG BÁO VIỆC BÀN GIAO CĂN HỘ

Đà Nẵng, ngày tháng năm 201....

Kính gửi: [Ông/Bà/Công ty]:

Địa chỉ:

Căn cứ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư (số/20.../HĐMB/SFD) ngày tháng năm 201.... giữa Công ty chúng tôi (sau đây cũng gọi là “Bên Bán”) và [Quý Khách hàng] (sau đây gọi là “Bên Mua”) (sau đây gọi là “Hợp Đồng”).

Chúng tôi trân trọng thông báo về việc bàn giao Căn Hộ và đề nghị về việc thanh toán với nội dung cụ thể như sau:

I. Về việc bàn giao Căn Hộ:

Chúng tôi sẽ tiến hành bàn giao Căn Hộ (căn hộ số:....., tầng của Tòa Nhà Hiyori Garden Tower) theo lịch trình sau đây với tiền đề là đã đáp ứng tất cả điều kiện để bàn giao được quy định tại Hợp Đồng.

Sau khi ký Hợp Đồng, Bên Mua được xem xét Căn hộ thực tế, nếu không có vấn đề gì, Bên Mua vui lòng tiến hành xác nhận Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao.

Trong vòng 7 ngày kể từ ngày ngay sau ngày Bên Mua xác nhận Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao, chúng tôi xin trân trọng kính mời Bên Mua đến tại Văn phòng quản lý của Công ty chúng tôi tại địa chỉ Lô 2 – A2 đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng để tiến hành nhận bàn giao Căn Hộ và ký tên vào Biên bản bàn giao căn hộ theo mẫu quy định tại Phụ lục 3-3 Hợp Đồng.

Sau khi Bên Mua nộp cho chúng tôi Biên bản bàn giao đã ký, chúng tôi xin được phép bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. chúng tôi xin phép xác định ngày giờ bàn giao Căn Hộ thực tế là thời điểm Bên Mua ký tên vào Biên bản bàn giao căn hộ.

II. Về việc thanh toán tiền đợt 2 theo quy định Hợp Đồng:

Căn cứ theo Hợp Đồng, chúng tôi trân trọng đề nghị Bên Mua thanh toán số tiền đợt 2 như sau:

1. Tổng số tiền phải thanh toán: VNĐ
(Bằng chữ: đồng)

Trong đó:

- a) [.....] đồng: là 45% Giá Bán Căn Hộ (chưa thuế GTGT)
- b) [.....] đồng: là thuế GTGT tương ứng
- c) [.....] đồng: là Kinh phí bảo trì của phần sở hữu chung
- d) [.....] đồng: là Phí quản lý vận hành (đã có thuế GTGT) của 1 tháng

2. Phương thức thanh toán:

Bên Mua thanh toán bằng hình thức chuyển khoản theo thông tin dưới đây. Lưu ý, Bên Mua chỉ được chuyển khoản bằng tài khoản mang tên Bên Mua.

Tên Tài khoản Ngân hàng: Công ty TNHH MTV Sun Frontier Đà Nẵng

Tài khoản số:

Tại Ngân hàng:



SUN FRONTIER

Mã số Swift:

Swift コード :

Nội dung chuyển khoản: Thanh toán Giá Bán Căn Hộ đợt 1 cho Căn Hộ số ..., tầng ..., thuộc Toà nhà Hiyori Garden Tower

3. Thời hạn thanh toán: trong vòng 3 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ

Lưu ý quan trọng:

- Xin hãy thực hiện tất cả nghĩa vụ đến hạn được quy định trong Hợp Đồng của Bên Mua cho đến trước khi bàn giao Căn Hộ. Việc hoàn thành tất cả các điều kiện của việc bàn giao được quy định tại Hợp Đồng, bao gồm việc hoàn thành tất cả các nghĩa vụ đó là điều kiện tiên đề của việc bàn giao.
- Chúng tôi xin lưu ý rằng Bên Mua có trách nhiệm nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng 7 ngày kể từ ngày ngay sau ngày ký Hợp Đồng trong trường hợp Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao khi Quý vị đã ký Hợp Đồng. Nếu không nhận bàn giao vào ngày giờ bàn giao đó, chúng tôi sẽ thực hiện quyền yêu cầu thanh toán tiền chậm trễ, quyền chấm dứt Hợp Đồng và các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng tương ứng với điều kiện quy định tại Hợp Đồng, ngoài trừ trường hợp vì lý do quy về trách nhiệm của chúng tôi.
- Nếu người đại diện hợp pháp của Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ thì vui lòng gửi trước cho chúng tôi bản sao giấy ủy quyền có hiệu lực qua email (địa chỉ email:) hoặc qua fax (số fax:) và phải nộp bản gốc khi nhận bàn giao. Trong trường hợp không gửi trước bản sao qua email hoặc không cung cấp được bản gốc Giấy ủy quyền có hiệu lực, hoặc chúng tôi không thể đánh giá được đây là người đại diện hợp pháp bằng bản gốc đó thì xin thứ lỗi chúng tôi phải từ chối việc xem xét và bàn giao Căn Hộ.

Xin trân trọng cảm ơn.

CÔNG TY TNHH MTV SUN FRONTIER ĐÀ NẴNG

(Ký và đóng dấu công ty)

MORII TAKAYUKI

Tổng giám đốc/ General Director



SUN FRONTIER

**PHỤ LỤC 3-3:
BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ (BIỂU MẪU)**

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

Căn cứ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư (số/20.../HDMB/SFD) ngày tháng năm 201.... giữa Hai Bên (sau đây gọi là “Hợp Đồng”);

Căn cứ theo các chứng từ thanh toán giữa Hai Bên.

Hôm nay, ngày tháng năm, tại Căn Hộ số [...] thuộc Dự án “Hiyori Garden Tower”, chúng tôi gồm có:

BÊN BÁN: CÔNG TY TNHH MTV SUN FRONTIER ĐÀ NẴNG

Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0401753258 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 31/03/2016, cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 22/12/2017
Địa chỉ : Lô 2 – A2 Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Điện thoại : 0236 362 6268 Fax : 0236 372 023
Số tài khoản :
Người đại diện theo pháp luật : Ông MORII TAKAYUKI
Chức vụ : Tổng giám đốc

BÊN MUA:

Ông/ Bà/ Tên pháp nhân:
Người đại diện theo pháp luật/ Chức danh (nếu là pháp nhân):
Họ tên người đại diện (nếu là người đại diện):
Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số (nếu có):
Số CMND/ Hộ chiếu: Ngày cấp: Nơi cấp:
Hộ khẩu thường trú/ Địa chỉ trụ sở của pháp nhân:
Địa chỉ liên hệ:
Điện thoại cố định: Di động:
Email: Fax:

1. Sau khi kiểm tra thực tế Căn Hộ dưới đây (Căn Hộ quy định tại Hợp Đồng), Bên Bán đã bàn giao và Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ (bao gồm trang thiết bị đi kèm được ghi tại bảng Vật liệu và trang thiết bị dự kiến của phần sở hữu riêng quy định tại mục B.II của Phụ lục 1 trong Hợp Đồng) và chìa khóa của Căn Hộ.
 - a) Căn Hộ số: [.....] Tầng: [.....]
 - b) Diện tích sở hữu riêng theo Hợp Đồng: [.....] m2
 - Diện tích thực tế khi bàn giao: [.....] m2
 - Diện tích thông thủy chênh lệch (nếu có): [.....] m2
2. Nội dung xác nhận, cam kết liên quan đến việc bàn giao
 - a) Bên Mua đã kiểm tra thực tế chất lượng Căn Hộ và xác nhận rằng Căn Hộ được hoàn thành theo chất lượng đã quy định tại Hợp đồng mua bán;
 - b) Bên Mua xác nhận rằng các vật liệu và thiết bị đi kèm của Căn Hộ đúng theo bảng



SUN FRONTIER

- Vật liệu và trang thiết bị dự kiến của phần sở hữu riêng quy định tại mục B.II của Phụ lục 1 trong Hợp Đồng;
- c) Bên Mua xác nhận rằng kể từ ngày bàn giao Bên Mua có trách nhiệm quản lý Căn Hộ, và phải thanh toán phí quản lý hàng tháng và phí dịch vụ khác bất kể là có sử dụng hay không sử dụng Căn Hộ;
 - d) Bên Mua cam kết sẽ tôn trọng và tuân thủ Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ

Hai Bên vì không còn ý kiến phát sinh gì khác nên đã lập văn bản này thành 3 bản gốc có giá trị pháp lý như nhau. Bên Bán giữ 2 bản, Bên Mua giữ 1 bản.

Văn bản này có hiệu lực kể từ ngày được ghi ở đầu văn bản.

BÊN MUA
(Nếu là cá nhân)
Họ và tên:

_____ (Ký tên)

(Nếu là pháp nhân)
Tên pháp nhân:
Họ và tên người đại diện theo pháp luật:
Chức danh:

_____ (Ký và đóng dấu công ty)

BÊN BÁN
CÔNG TY TNHH MTV
SUN FRONTIER ĐÀ NẴNG

_____ (Ký và đóng dấu công ty)
MORII TAKAYUKI/
Tổng giám đốc/ General Director



SUN FRONTIER

PHỤ LỤC 3-4:
THÔNG BÁO BÀN GIAO GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU CĂN HỘ
(BIỂU MẪU)

THÔNG BÁO BÀN GIAO GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU CĂN HỘ

Đà Nẵng, ngày tháng năm 201....

Kính gửi: [Ông/Bà/Công ty]:

Địa chỉ:

Căn cứ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư (số/20.../HĐMB/SFD) ngày tháng năm 201.... giữa Công ty chúng tôi (sau đây cũng gọi là “Bên Bán”) và [Quý Khách hàng] (sau đây gọi là “Bên Mua”) (sau đây gọi là “Hợp Đồng”).

Bằng văn bản này, chúng tôi xin thông báo việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu của Căn Hộ (căn hộ số:....., tầng của Tòa Nhà Hiyori Garden Tower) (sau đây gọi là “Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu”) đã hoàn thành. Do đó, chúng tôi trân trọng thông báo về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu và đề nghị về việc thanh toán với nội dung cụ thể như sau:

I. Về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu:

Chúng tôi sẽ tiến hành bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu theo lịch trình sau đây với tiền đề là đã đáp ứng tất cả điều kiện để bàn giao được quy định tại Hợp Đồng.

Thời gian: từ ngày ... tháng ... năm 201... đến ngày ... tháng ... năm 201... (sáng từ 8h00 đến 12h00, chiều từ 13h00 đến 17h00, trừ thứ 7, chủ nhật và ngày lễ)

Địa điểm: Văn phòng quản lý của Công ty chúng tôi tại Tòa Nhà Hiyori Garden Tower, Lô 2 – A2 đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Bên Mua vui lòng liên hệ với chúng tôi về ngày giờ mong muốn nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu nằm trong khoảng thời gian nêu trên để chúng tôi bố trí nhân sự đón tiếp. Số điện thoại liên lạc: 02363. 626268.

Dựa vào điều này, chúng tôi sẽ xem ngày giờ mà Bên Mua đã thỏa thuận với chúng tôi là ngày giờ bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu.

Sau khi xác nhận nội dung Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu, Bên Mua vui lòng ký tên vào Biên bản bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Vào ngày giờ bàn giao, nếu Bên Mua nhận thấy Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu có sai sót, vui lòng thông báo cụ thể cho Bên Bán. Trong trường hợp cần chỉnh sửa, chúng tôi xin phép điều chỉnh lại ngày giờ bàn giao sau khi đã thực hiện thủ tục chỉnh sửa.

II. Về việc thanh toán tiền đợt 2 theo quy định Hợp Đồng:

Căn cứ theo Hợp Đồng, chúng tôi trân trọng đề nghị Bên Mua thanh toán số tiền đợt 4 như sau:

1. Tổng số tiền phải thanh toán: VNĐ
(Bằng chữ: đồng)

Trong đó:

- a) [.....] đồng: là 5% Giá Bán Căn Hộ (chưa thuế GTGT)
- b) [.....] đồng: là thuế GTGT tương ứng

2. Phương thức thanh toán:

Bên Mua thanh toán bằng hình thức chuyển khoản theo thông tin dưới đây. Lưu ý, Bên Mua chỉ được chuyển khoản bằng tài khoản mang tên Bên Mua.



SUN FRONTIER

Tên Tài khoản Ngân hàng: Công ty TNHH MTV Sun Frontier Đà Nẵng

Tài khoản số:

Tại Ngân hàng:

Mã số Swift:

Nội dung chuyển khoản: Thanh toán Giá Bán Căn Hộ đợt ... cho Căn Hộ số ..., tầng ..., thuộc Toà nhà Hiyori Garden Tower

3. Thời hạn thanh toán: khi Bên Mua nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ

III. Về việc thanh toán chi phí và lệ phí liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ:

Tổng chi phí khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu trên thực tế theo quy định của cơ quan chức năng: VNĐ

Chi phí liên quan đến thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đã được Bên Mua thanh toán : VNĐ

Chi phí chênh lệch (nếu có): VNĐ [thanh toán bổ sung từ Bên Mua/ số tiền hoàn trả từ Bên Bán]

Nếu có chi phí chênh lệch nêu trên thì chúng tôi chỉ bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu sau khi đã thanh toán chi phí này.

Lưu ý quan trọng:

- Xin hãy thực hiện tất cả nghĩa vụ đến hạn được quy định trong Hợp Đồng của Bên Mua cho đến trước khi bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ. Việc hoàn thành tất cả các điều kiện bàn giao được quy định tại Hợp Đồng, bao gồm việc hoàn tất cả các nghĩa vụ đó là điều kiện tiên đề của việc bàn giao.
- Chúng tôi xin lưu ý rằng Bên Mua có trách nhiệm xác nhận Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ, và nhận bàn giao vào ngày giờ bàn giao đã thỏa thuận theo văn bản này. Nếu không nhận bàn giao vào ngày giờ bàn giao đó, chúng tôi sẽ thực hiện các quyền theo quy định của Hợp Đồng tương ứng với điều kiện quy định tại Hợp Đồng, ngoại trừ trường hợp vì lý do quy về trách nhiệm của chúng tôi.
- Nếu người đại diện hợp pháp của Bên Mua đến nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu thì vui lòng gửi trước cho chúng tôi bản sao giấy ủy quyền có hiệu lực qua email (địa chỉ email:) hoặc qua fax (số fax: :) và phải nộp bản gốc khi nhận bàn giao. Trong trường hợp không gửi trước bản sao qua email hoặc không cung cấp được bản gốc Giấy ủy quyền có hiệu lực, hoặc chúng tôi không thể đánh giá được đây là người đại diện hợp pháp bằng bản gốc đó thì xin thứ lỗi chúng tôi phải từ chối việc bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu.

Xin trân trọng cảm ơn.

CÔNG TY TNHH MTV SUN FRONTIER ĐÀ NẴNG

(Ký và đóng dấu công ty)

MORII TAKAYUKI

Tổng giám đốc/ General Director



SUN FRONTIER

PHỤ LỤC 3-5:
BIÊN BẢN BÀN GIAO GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU CĂN HỘ (BIỂU MẪU)

BIÊN BẢN BÀN GIAO GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU CĂN HỘ

Căn cứ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư (số/201.../HĐMB/SFD) ngày tháng năm 201.... giữa Hai Bên (sau đây gọi là “Hợp Đồng”);

Căn cứ theo các chứng từ thanh toán giữa Hai Bên.

Hôm nay, ngày tháng năm, tại Căn Hộ số [...] thuộc Dự án “Hiyori Garden Tower”, chúng tôi gồm có:

BÊN BÁN: CÔNG TY TNHH MTV SUN FRONTIER ĐÀ NẴNG

Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0401753258 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 31/03/2016, cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 22/12/2017
Địa chỉ : Lô 2 – A2 Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Điện thoại : 0236 372 5234 Fax : 0236 372 023
Số tài khoản :
Người đại diện theo pháp luật : Ông MORII TAKAYUKI
Chức vụ : Tổng giám đốc

BÊN MUA:

Ông/ Bà:
Đại diện cho (nếu Bên Mua là tổ chức):
Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số (nếu có):
Số CMND (hộ chiếu): Ngày cấp: Nơi cấp:
Hộ khẩu thường trú:
Địa chỉ liên hệ:
Điện thoại cố định: Di động:
Email: Fax:
Số tài khoản (nếu có): Tại Ngân Hàng:

1. Nội dung bàn giao:
Hôm nay, Bên Bán bàn giao cho Bên Mua và Bên Mua nhận bàn giao 01 (một) bản gốc Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ của Căn Hộ số: [.....] Tầng: [.....].
2. Nội dung xác nhận, cam kết liên quan đến việc bàn giao
 - a) Bên Mua đã kiểm tra Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ và xác nhận rằng Giấy chứng nhận này phù hợp với nội dung quy định tại Hợp Đồng;
 - b) Bên Mua xác nhận rằng kể từ ngày bàn giao này thì Bên Mua có trách nhiệm quản lý bản gốc và hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ, bất kể là có ở hay không ở tại Căn Hộ.

Hai Bên vì không còn ý kiến phát sinh gì khác nên đã lập văn bản này thành 3 bản gốc có giá trị pháp lý như nhau. Bên Bán giữ 2 bản, Bên Mua giữ 1 bản.
Văn bản này có hiệu lực kể từ ngày được ghi ở đầu văn bản.



SUN FRONTIER

**PHỤ LỤC 3-6:
GIẤY ĐỀ NGHỊ CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG (BIỂU MẪU)**

GIẤY ĐỀ NGHỊ CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG

Kính gửi: **CÔNG TY TNHH MTV SUN FRONTIER ĐÀ NẴNG**

Căn cứ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư (số/201.../HĐMB/SFD) ngày/...../201... giữa Quý Công ty và [tôi/ Công ty chúng tôi] (sau đây gọi là “Bên Mua”) (sau đây gọi là “Hợp Đồng”).

Thông tin về Bên Mua:

Công ty/Ông/Bà:

Đăng Ký Kinh Doanh/CMND/Hộ Chiếu số: Cấp ngày:

Điện thoại:

Địa chỉ:

Bên Mua bằng văn bản này xin đề nghị Quý Công ty chấp thuận việc chuyển nhượng Hợp Đồng (sau đây gọi là “Chuyển Nhượng”) cho Bên nhận chuyển nhượng sau (sau đây gọi là “Bên Nhận Chuyển Nhượng”).

Bên nhận chuyển nhượng mong muốn:

Ông/Bà/ Tên pháp nhân:

Người đại diện theo pháp luật/ Chức danh (nếu là pháp nhân):

Số CMND/ Hộ chiếu: Cấp ngày: Nơi cấp:

Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (nếu là pháp nhân):

Hộ khẩu thường trú/ Địa chỉ trụ sở của pháp nhân:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại: Fax (nếu có):

Số tài khoản: Tại ngân hàng:

Bên Mua cam kết rằng việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, Hợp Đồng và Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư. Đính kèm văn bản này là các hồ sơ cần thiết để chuyển nhượng Hợp Đồng mà Bên Mua nộp cho quý công ty, rất mong quý công ty xác nhận. Ngoài ra, vui lòng báo cho Bên Mua trong trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, Bên Mua sẽ nộp bổ sung.

Trong trường hợp việc Chuyển Nhượng được thực hiện thì Bên Mua xin cam kết tại đây rằng Bên Mua sẽ yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng tiến hành tất cả những việc cần thiết như việc nộp Giấy cam kết quy định tại Hợp Đồng và thực hiện các giao kết khác với Quý Công ty.

Trân trọng cảm ơn.

BÊN MUA
(Nếu là cá nhân)
Họ và tên:

_____ (Ký tên)



SUN FRONTIER

(Nếu là pháp nhân)
Tên pháp nhân:
Họ và tên người đại diện theo pháp luật/
Chức danh:

(Ký và đóng dấu công ty)



SUN FRONTIER

PHỤ LỤC 4 NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ

A. QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư này (sau đây gọi là “Nội Quy”) quy định các nội dung về việc quản lý, sử dụng đối với toàn bộ khu vực thuộc Tòa Nhà chung cư, được áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Chủ Đầu Tư, Đơn vị Quản Lý Vận Hành của Tòa Nhà này và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà này.

Điều 2. Định nghĩa và diễn giải

Trong Nội Quy này, các thuật ngữ dưới đây được định nghĩa và diễn giải như sau:

- a) “**Tòa Nhà**” là Tòa nhà chung cư Hiyori Garden Tower tại địa chỉ Lô 2 – A2 Đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.
- b) “**Căn Hộ Chung Cư**” là (một) căn hộ nằm trong Tòa Nhà.
- c) “**Khu Vực Khác**” là khu vực sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư hoặc sở hữu riêng của người khác thuộc Tòa Nhà, ngoại trừ (một) Căn Hộ Chung cư.
- d) “**Khu Vực**” bao gồm Căn Hộ Chung Cư và Khu Vực Khác.
- e) “**Chủ Đầu Tư**” là Công Ty TNHH MTV SUN FRONTIER ĐÀ NẴNG (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0401753258).
- f) “**Chủ Sở Hữu**” là chủ sở hữu của Khu Vực.
- g) “**Người Sử Dụng**” là Chủ Sở Hữu đang trực tiếp sử dụng Khu Vực, hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp Khu Vực dưới hình thức thuê, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng, tạm trú và các hình thức khác.
- h) “**Người Đại Diện của Chủ Sở Hữu**” là người đại diện cho Chủ Sở Hữu của Khu Vực hoặc Người Sử Dụng có giấy ủy quyền hợp pháp đại diện cho Chủ Sở Hữu của Khu Vực.
- i) “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” là hội nghị bao gồm Người Đại Diện của Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng nếu Chủ Sở Hữu không tham dự.
- j) “**Ban Quản Trị**” là ban quản trị nhà chung cư của Tòa Nhà được tổ chức và được bầu ra tại Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Điều 6 Nội Quy này.
- k) “**Đơn Vị Quản Lý Vận Hành**” là đơn vị được ủy thác công việc vận hành quản lý Tòa Nhà.
- l) “**Quản Lý Bảo Trì**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư.
- m) “**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành**” là dịch vụ quản lý vận hành của Tòa Nhà quy định tại Điều 12 Nội Quy này bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.



SUN FRONTIER

- n) “**Phí Quản Lý Vận Hành**” là khoản tiền mà Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng phải trả cho Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành căn cứ theo Nội Quy này.
- o) “**Phí Quản Lý Vận Hành và các phí khác**” bao gồm Phí Quản Lý Vận Hành và phí thu gom rác của Tòa Nhà, phí sử dụng điện, nước tương ứng với từng Khu Vực, phí sử dụng chỗ để xe hai bánh, ba bánh, phí bảo trì bổ sung, thù lao cho thành viên của Ban Quản Trị, phí bảo hiểm phần sở hữu chung và những chi phí khác được Đơn Vị Quản Lý Vận Hành thu theo quy định của pháp luật liên quan, Nội Quy, hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành với Ban Quản Trị.

Điều 3. Trách nhiệm và quyền hạn của Chủ Đầu Tư

- 3.1. Chủ Đầu Tư thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Khoản 2 và điểm b Khoản 3 Điều 27 của Quy chế đính kèm Thông tư 02/2016/TT-BXD sửa đổi bởi Thông tư 28/2016/TT-BXD (“Thông tư 02/2016/TT-BXD”) trong khoảng thời gian cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập. 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 thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở để Hội Nghị Nhà Chung Cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành nhà chung cư.
- 3.2. Chủ Đầu Tư thu Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung là 2% giá bán của mỗi Khu Vực (chưa bao gồm thuế VAT) theo quy định cụ thể của pháp luật từ các Chủ Sở Hữu (bao gồm cả Chủ Đầu Tư), gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam, trong thời hạn 7 ngày kể từ ngày thành lập Ban Quản Trị thì chuyển giao Kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi vào tài khoản mà Ban Quản Trị chỉ định.
- 3.3. Chủ Đầu Tư triệu tập và chủ trì Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật liên quan và quy định của Nội Quy này; cử người tham gia vào Ban Quản Trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại hội Nghị nhà chung cư nếu còn là Chủ Sở Hữu của Khu Vực.
- 3.4. Chủ Đầu Tư bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương theo quy định của pháp luật; lập, bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban Quản Trị theo quy định của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD.
- 3.5. Chủ Đầu Tư quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt trong khoảng thời gian cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập.
- 3.6. Chủ Đầu Tư bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho Chủ Sở Hữu khác.



SUN FRONTIER

- 3.7. Chủ Đầu Tư yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình khi cần thiết. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản của Chủ Đầu Tư.
- 3.8. Chủ Đầu Tư mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc cho phần Sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.
- 3.9. Chủ Đầu Tư bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 3.10. Chủ Đầu Tư hướng dẫn việc sử dụng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Tòa Nhà và trong khuôn viên của Tòa Nhà cho Ban Quản Trị sau khi Ban Quản Trị thành lập. Ngoài ra, Chủ Đầu Tư có thể tiến hành hướng dẫn tương tự cho Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng khi họ có yêu cầu.

Điều 4. Tư cách, trách nhiệm và quyền hạn của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành

- 4.1. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành là đơn vị được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật và có năng lực cần thiết về quản lý vận hành Tòa Nhà.
- 4.2. Trách nhiệm và quyền hạn của Đơn Vị Quản lý Vận Hành:
 - a) Đơn Vị Quản Lý Vận Hành thực hiện quản lý vận hành Tòa nhà theo Nội Quy này và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban Quản Trị nhà chung cư,
 - b) Đơn Vị Quản Lý Vận Hành cung cấp toàn bộ hoặc một phần Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành dựa theo hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành với Ban Quản Trị. Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này.
 - c) Đơn Vị Quản Lý Vận Hành thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản Phí Quản Lý Vận Hành và các phí khác; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho Người Sử Dụng trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu.
 - d) Đơn Vị Quản Lý Vận Hành thu Phí Quản Lý Vận Hành mỗi tháng từ Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng của mỗi Khu Vực, và sử dụng trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị, những chi phí thực tế khác, trả Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành theo hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành với Chủ Đầu Tư (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) hoặc với Ban Quản Trị.
 - e) Đơn Vị Quản Lý Vận Hành định kỳ 06 (sáu) tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành và thu chi tài chính của Tòa Nhà với Ban Quản Trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại hội nghị nhà chung cư; lắng ý kiến góp ý của Người Sử Dụng về việc cung cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà.



SUN FRONTIER

- f) Đơn Vị Quản Lý Vận Hành phối hợp với Ban Quản Trị và tổ dân phố trong trường hợp cần thiết trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề khác có liên quan đến việc quản lý vận hành Tòa Nhà
- g) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền
- h) Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có thể ngừng, hoặc đề nghị các cơ quan chức năng, công ty,... có liên quan ngừng cung cấp điện, nước, và các dịch vụ khác cấp cho Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng khi (i) Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng không thanh toán toàn bộ hoặc một phần Phí Quản Lý Vận Hành và các phí khác khi đến hạn trong trường hợp đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai, hoặc (ii) trường hợp có hư hỏng phần sở hữu riêng làm ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu khác mà Chủ Sở Hữu không sửa chữa các hư hỏng đó sau khi đã có thông báo bằng văn bản phải khắc phục trong thời hạn ít nhất là 3 ngày làm việc nhưng vẫn không khắc phục. Khi đó, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành phải phối hợp và xử lý với Ban Quản Trị khi cần thiết.
- i) Đơn Vị Quản Lý Vận Hành phải sử dụng đúng mục đích Phí Quản Lý Vận Hành và các phí khác.
- j) Khi hoạt động, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành phải tuân thủ các nội dung sau:
 - (i) Tôn trọng, bảo vệ tài sản, sinh hoạt dựa trên lợi ích chung của Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng.
 - (ii) Phải được sự đồng ý của Chủ Sở Hữu khi thực hiện công việc trong phần sở hữu riêng (trừ trường hợp khẩn cấp phải thực hiện thông báo sau).
 - (iii) Phục hồi nguyên trạng sau khi thực hiện xong công việc trong phần sở hữu riêng.
- k) Ngoài những công việc quy định tại các Điểm trên, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có trách nhiệm và quyền hạn khác được quy định trong pháp luật liên quan, Nội Quy này và hợp đồng của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị.

Điều 5. Hội Nghị Nhà Chung Cư

5.1. Điều kiện tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu:

- a) Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu phải được tổ chức trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày Tòa Nhà được đưa vào sử dụng và có tối thiểu 50% số Căn Hộ Chung Cư đã được bàn giao (bao gồm cả số Căn Hộ Chung Cư mà Chủ Đầu Tư giữ lại không bán). Tuy nhiên, trường hợp quá 12 tháng sau khi Tòa Nhà được đưa vào sử dụng mà chưa có đủ 50% số Căn Hộ Chung Cư đã được bàn giao (bao gồm cả số Căn Hộ Chung Cư mà Chủ Đầu Tư giữ lại không bán) thì Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu phải được nhanh chóng tổ chức sau khi có đủ 50% số Căn Hộ Chung Cư được bàn giao.
- b) Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu được tổ chức khi có ít nhất 75% Người Đại Diện của Chủ Sở Hữu của Căn Hộ Chung Cư đã nhận bàn giao tham dự.



Trường hợp Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu đã được triệu tập nhưng có ít hơn 75% Người Đại Diện của Chủ Sở Hữu tham dự thì sẽ tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu sau 10 ngày kể từ ngày dự kiến tổ chức ban đầu và có ít nhất 50% Người Đại Diện của Chủ Sở Hữu Căn Hộ Chung Cư đã nhận bàn giao tham dự.

Nếu số người tham dự vào ngày dự kiến tổ chức lần thứ hai không đủ thì Chủ Đầu Tư đề nghị Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có Tòa Nhà tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư. Trong trường hợp này, Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu được tổ chức theo quyết định Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đó và quy định của pháp luật liên quan.

- 5.2. Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu quyết định các vấn đề sau:
- Quy chế họp Hội Nghị Nhà Chung Cư;
 - Quy chế bầu Ban Quản Trị, tên gọi của Ban Quản Trị, số lượng, danh sách và thù lao của thành viên Ban Quản Trị, Trưởng Ban Quản Trị, Phó Ban Quản Trị;
 - Sửa đổi, bổ sung Nội Quy này (nếu cần thiết);
 - Lựa chọn Đơn Vị Quản Lý Vận Hành và những nội dung cần thiết khác theo quy định của pháp luật;
 - Thông qua dự thảo kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư; thông qua mô hình hoạt động của Ban quản trị, quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị; quyết định giá dịch vụ quản lý vận hành (theo thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành);
 - Các khoản kinh phí mà Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng nhà chung cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng nhà chung cư;
 - Những nội dung liên quan đến công việc quản lý của Tòa Nhà khác (nếu có).
- 5.3. Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên được tổ chức mỗi năm một lần. Trong trường hợp quy định của pháp luật liên quan hoặc trong Quy chế họp Hội Nghị Nhà Chung Cư được quy định tại Khoản sau, Ban Quản Trị có thể triệu tập Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường.
- 5.4. Mọi quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư phải được thông qua khi hơn 50% người tham dự có quyền biểu quyết tán thành bằng hình thức giơ tay hoặc bỏ phiếu.
- 5.5. Người có quyền biểu quyết trong Hội Nghị Nhà Chung Cư theo Nội Quy này có thể ủy quyền bằng văn bản cho người thứ ba để thực hiện quyền biểu quyết của mình. Trường hợp này, nếu người thứ ba nhận ủy quyền tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư thì được xem như là người có quyền biểu quyết tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư.
- 5.6. Quyền biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư như sau:
- Đối với Căn Hộ Chung Cư thì mỗi Căn Hộ Chung Cư có một quyền biểu quyết.
 - Đối với Khu Vực Khác thì mỗi Khu Vực diện tích sở hữu riêng tương đương với diện tích sở hữu riêng của Căn Hộ Chung Cư lớn nhất theo thiết kế xây dựng Tòa Nhà đã được phê duyệt có một quyền biểu quyết.



SUN FRONTIER

- 5.7. Biên Bản của cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư do Ban Quản Trị biên soạn khi kết thúc Hội Nghị Nhà Chung Cư đó và được Ban Quản Trị lưu giữ.
- 5.8. Trừ các quyết định vi phạm quy định của pháp luật, quyết định tại Hội Nghị Nhà Chung Cư có tính ràng buộc với tất cả Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và Ban Quản Trị dù cho có tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư hay không hoặc có tán thành quyết định hay không.
- 5.9. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa quy định của Điều này và quy định của pháp luật liên quan do sửa đổi luật thì phải ưu tiên áp dụng quy định của pháp luật liên quan.

Điều 6. Ban Quản Trị

- 6.1. Ban Quản Trị do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra hoặc bãi miễn. Thành viên Ban Quản Trị là Chủ Sở Hữu hoặc Người Đại Diện của Chủ Sở Hữu. Thành viên của Ban Quản Trị về nguyên tắc là 3 người đến 5 người (tuy nhiên, khi Hội Nghị Nhà Chung Cư xét thấy cần thiết, có thể cho tăng số lượng người), trong đó có 1 người là Trưởng Ban Quản Trị, 2 người là Phó Ban Quản Trị.
- 6.2. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua kết quả bầu chọn, Ban Quản Trị phải nộp hồ sơ đề nghị công nhận Ban Quản Trị tại cơ quan chức năng.
- 6.3. Thành viên của Ban Quản Trị có nhiệm kỳ 3 năm và được bầu lại tại Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên của năm cuối nhiệm kỳ, trừ trường hợp Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường được tổ chức để bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị. Thành viên của Ban Quản Trị sẽ phải chấm dứt nhiệm kỳ trước khi hết nhiệm kỳ khi bị bãi miễn bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư; khi bị mất năng lực hành vi dân sự; khi không còn là Chủ Sở Hữu hoặc Người Đại Diện của Chủ Sở Hữu của Khu Vực; hoặc trường hợp khác quy định tại pháp luật liên quan.
- 6.4. Cuộc họp Ban Quản Trị được tổ chức định kỳ 3 tháng một lần. Trừ khi Trưởng Ban Quản Trị xét thấy cần thiết hoặc có yêu cầu của trên 50% tổng số thành viên Ban Quản Trị, Ban Quản Trị có thể triệu tập cuộc họp bất thường. Cuộc họp Ban Quản Trị chỉ được tiến hành khi có từ 1/2 trở tổng số thành viên tham dự.
- 6.5. Các quyết định của Ban Quản Trị được thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo quy chế hoạt động của Ban Quản Trị, lập thành biên bản, có chữ ký của thư ký cuộc họp, các thành viên Ban Quản Trị dự họp và có đóng dấu của Ban Quản Trị. Trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 50% số thành viên Ban Quản Trị thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết của Trưởng ban hoặc Phó ban chủ trì cuộc họp (nếu vắng Trưởng ban), trừ các trường hợp quy định dưới đây.
 - a) Các đề xuất sau đây chỉ được thông qua khi có tối thiểu 75% tổng số thành viên của Ban Quản Trị tán thành:
 - (i) Đề xuất thay đổi đơn vị quản lý vận hành;
 - (ii) Quyết định lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì;
 - (iii) Đề xuất thay đổi giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;



SUN FRONTIER

(iv) Các đề xuất, yêu cầu của Ban quản trị đối với chủ đầu tư trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư;

(v) Các trường hợp khác do hội nghị nhà chung cư quyết định.

b) Trường hợp Ban Quản Trị quyết định việc bảo trì phần sở hữu chung của tòa nhà chung cư thì phải được 100% thành viên Ban quản trị đồng ý, trừ trường hợp có thành viên vắng mặt vì lý do bất khả kháng;

6.6. Hội Nghị Nhà Chung Cư sẽ quyết định thù lao phải trả cho thành viên Ban Quản Trị. Những kinh phí cần thiết mà Ban Quản Trị hoặc thành viên đã trả khi thực hiện công việc sẽ được thanh toán từ khung ngân sách do Hội Nghị Nhà Chung Cư phê duyệt trước hoặc sau khi thực hiện công việc.

6.7. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Trị:

- a) Ban Quản Trị đôn đốc, nhắc nhở các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng trong việc thực hiện Nội uy này.
- b) Ban Quản Trị quản lý, sử dụng Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư; báo cáo Hội Nghị Nhà Chung Cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
- c) Ban Quản Trị đề nghị Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua mức giá Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà ;
- d) Ban Quản Trị ký kết hợp đồng cung cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành sau khi đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư lựa chọn và ký kết hợp đồng bảo trì với đơn vị có tư cách thực hiện công việc bảo trì; chấp thuận cho Đơn Vị Quản lý Vận Hành, đơn vị bảo trì vào Tòa Nhà; theo dõi, giám sát việc thực hiện nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết với Đơn Vị Quản lý Vận Hành, đơn vị bảo trì; thanh toán tiền,...; chấm dứt các hợp đồng này trong trường hợp cần thiết, theo quy định của pháp luật liên quan và quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư (nếu có).
- e) Ban Quản Trị thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng liên quan tới công việc quản lý vận hành để báo cáo với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, cơ quan chức năng, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết.
- f) Ban Quản Trị phối hợp với chính quyền địa phương và tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong Tòa Nhà được giao quản lý.
- g) Ban Quản Trị thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua, Ban Quản Trị không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền của Ban Quản Trị hoặc bầu hay bãi miễn thành viên Ban Quản Trị mà không có quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư.
- h) Ban Quản Trị được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- i) Ban Quản Trị chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;
- j) Ban Quản Trị triệu tập, chủ trì Hội Nghị Nhà Chung Cư, tiến hành các thủ tục cần thiết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư. Ngoài ra, Ban Quản Trị báo cáo về tình



hình công việc quản lý vận hành của Tòa Nhà tại Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên..

- k) Ban Quản Trị bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng trong việc sử dụng Căn Hộ Chung Cư, xác nhận, yêu cầu Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng thực hiện đúng quy định của pháp luật liên quan và Nội Quy này, tạo đầy đủ điều kiện để Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có thể hoàn thành tốt nhiệm vụ theo hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành.
 - l) Ban Quản Trị báo cáo Hội Nghị Nhà Chung Cư về tình hình hoạt động của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành và đơn vị bảo trì.
 - m) Ban Quản Trị mua bảo hiểm, cháy nổ và những bảo hiểm phù hợp khác cho phần sở hữu chung của Tòa Nhà.
 - n) Ban Quản Trị thực hiện các công việc khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư uỷ thác.
 - o) Ban Quản Trị nhận bàn giao, quản lý lưu giữ và bảo quản một cách thích hợp hồ sơ Tòa nhà, cung cấp một bộ cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành và đơn vị bảo trì sử dụng vào công việc quản lý vận hành khi cần thiết.
 - p) Ban Quản Trị hòa giải tranh chấp giữa các Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng; tổ chức các cuộc họp lấy ý kiến của Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng về cá nhân vi phạm các quy định của pháp luật liên quan hoặc Nội Quy này; và tiến hành những biện pháp cần thiết khác như báo cho các cơ quan chức năng nếu Ban Quản Trị nhận thấy là cần thiết.
 - q) Ban Quản Trị triệu tập Hội Nghị Nhà Chung Cư để có thể tổ chức trước 25 ngày khi nhiệm kỳ thành viên của Ban Quản Trị kết thúc.
 - r) Ban Quản Trị trong khoảng thời gian cho đến khi cơ quan chức năng công nhận Ban Quản Trị mới thì Ban Quản Trị cũ phải tiếp tục thực hiện những công việc của mình.
 - s) Ngoài những công việc quy định tại các Điểm trên, Ban Quản Trị chịu trách nhiệm và có quyền lợi khác quy định trong pháp luật liên quan hoặc Nội Quy này.
- 6.8. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa quy định của Điều này và quy định của pháp luật liên quan do sửa đổi luật thì phải ưu tiên áp dụng quy định của pháp luật liên quan.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng

7.1. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu:

- a) Chủ Sở Hữu được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; được quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và tại Điều 16 Nội Quy này. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội quy này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho Chủ Sở Hữu khác.
- b) Chủ Sở Hữu được yêu cầu tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư, được tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và được thực thi quyền biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư theo pháp luật liên quan và Nội Quy này



SUN FRONTIER

- c) Chủ Sở Hữu được yêu cầu Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, Ban Quản Trị cung cấp, công khai thông tin liên quan đến công việc quản lý vận hành Tòa Nhà.
- d) Chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- e) Chủ Sở Hữu phải đóng đầy đủ và đúng thời hạn quy định toàn bộ các khoản tiền Phí Quản Lý Vận Hành và các phí khác
- f) Chủ Sở Hữu cùng với việc phải tuân thủ Nội Quy này và nội dung chi tiết mà Ban Quản Trị quy định; phải tuân thủ phòng chống cháy nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự và những quy định pháp luật khác liên quan đến Tòa Nhà; phải làm cho những người cùng sống, Người Sử Dụng và người cùng sống với Người Sử Dụng trong phần sở hữu riêng của mình và những người tương tự tuân thủ các quy định này, và cũng phải thông báo kịp thời cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành hoặc Ban Quản Trị hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong trường hợp phát hiện các hành vi vi phạm quy định này.
- g) Chủ Sở Hữu phải tạo đầy đủ điều kiện thuận lợi và hỗ trợ để người có trách nhiệm thực hiện công việc quản lý vận hành, Bảo trì phần sở hữu chung.
- h) Chủ Sở Hữu có trách nhiệm duy trì, quản lý một cách phù hợp phần sở hữu riêng theo như Nội Quy này và nội dung chi tiết mà Ban Quản Trị đã quy định nhằm mục đích đảm bảo sự thống nhất và mỹ quan chung của Tòa Nhà.
- i) Chủ Sở Hữu phải bồi thường thiệt hại và khôi phục lại nguyên trạng đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của Người Sở Hữu khác do mình (bao gồm người cùng sống, Người Sử Dụng và người cùng sống với Người Sử Dụng trong phần sở hữu riêng của mình cũng như những người tương tự và những người liên quan khác của mình hoặc của những người này) gây ra; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Sở Hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại;
- j) Chủ Sở Hữu 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
- k) Chủ Sở Hữu phải thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật.
- l) Chủ Sở Hữu phải giải thích đầy đủ các quy định của Nội Quy này cho Người Sử Dụng Khu Vực, các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng trước khi sử dụng và phải nhận được chấp nhận rằng đã hiểu rõ và tuân thủ các quy định của Nội Quy này.
- m) Chủ Sở Hữu phải tuân thủ các quy định của pháp luật, Nội Quy này liên quan đến sửa chữa Căn Hộ Chung Cư.
- n) Chủ Sở Hữu được đưa ra đề nghị hợp lý với Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành trong việc sử dụng hoặc quản lý vận hành Tòa Nhà



SUN FRONTIER

- o) Chủ Sở Hữu phải tham gia đầy đủ và hiểu rõ nội dung các buổi hướng dẫn, tập huấn về việc sử dụng hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống điều hòa, thang máy, hệ thống thoát khí, thoát hiểm và các hệ thống khác có liên quan đến an toàn của cư dân, và các buổi diễn tập sơ tán,... Tuy nhiên, trong trường hợp Chủ Sở Hữu không trực tiếp cư trú thì Người Sử Dụng phải tham gia đầy đủ và hiểu rõ nội dung của các buổi học này.
- p) Chủ Sở Hữu có thể cho phép Người Sử Dụng thanh toán trực tiếp Phí Quản Lý Vận Hành và các phí khác cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành trong trường hợp có thỏa thuận với Người Sử Dụng. Tuy nhiên, cho đến khi Người Sử Dụng hoàn thành việc thanh toán trên thực tế, Chủ Sở Hữu không được miễn nghĩa vụ thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành và các phí khác của mình.
- q) Ngoài những quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điểm trên, Chủ Sở Hữu có trách nhiệm và quyền lợi khác theo quy định trong pháp luật liên quan hoặc Nội Quy này.
- r) Trường hợp cho phép người thứ ba được sử dụng hợp pháp Khu Vực theo hợp đồng thuê hay có bất kỳ lý do nào khác thì Chủ Sở Hữu cũng không được miễn tất cả các nghĩa vụ của các điểm trên.

7.2. Quyền và nghĩa vụ của Người Sử Dụng:

- a) Người Sử Dụng được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung trong Khu Vực của Chủ Sở Hữu trong giới hạn theo pháp luật liên quan, Nội Quy này, quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư sau khi được sự chấp thuận hợp pháp của Chủ Sở Hữu.
- b) Hưởng quyền lợi và chịu nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với Chủ Sở Hữu trong trường hợp Người Sử Dụng không phải là Chủ Sở Hữu. Tuy nhiên, không được giới hạn nghĩa vụ quy định tại Nội Quy này.
- c) Thay mặt Chủ Sở Hữu tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu Chủ Sở Hữu không tham dự; trường hợp 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.
- d) Hưởng các quyền lợi và chịu các nghĩa vụ quy định tại các Điểm b, c, d, e, f, g, i, k, q, r Khoản 7.1 Điều 7 của Nội Quy này.

Điều 8. Những hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng Khu Vực

Các hành vi sau bị nghiêm cấm trong việc quản lý và sử dụng Tòa Nhà:

- 8.1. Sử dụng Phí Quản Lý Vận Hành, Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của pháp luật và Nội Quy này.
- 8.2. 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.



SUN FRONTIER

- 8.3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong Tòa Nhà.
- 8.4. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Tòa Nhà không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 8.5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của Tòa Nhà; so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
- 8.6. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Tòa Nhà:
 - a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của Người Sử Dụng 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.
- 8.7. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Điều 6 của Luật Nhà Ở, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP và pháp luật liên quan.
- 8.8. Các hành vi khác bị nghiêm cấm được xem là hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng thì do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét và quyết định.

Điều 9. Nội dung tuân thủ khi sử dụng Tòa Nhà bất kể phần sở hữu chung hay phần sở hữu riêng

- 9.1. Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành hoặc Ban Quản Trị trong vòng 3 ngày kể từ khi có bất kỳ sự thay đổi nào về tình hình sử dụng như trường hợp cho thuê, cho thuê lại Khu Vực, hoặc trường hợp không sử dụng Khu Vực từ 7 ngày trở lên. Ngoài ra, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng không để việc thay đổi đó gây bất kỳ ảnh hưởng xấu nào đến Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng khác, và sau khi thay đổi phải tuân thủ quy định của pháp luật liên quan và Nội Quy này.
- 9.2. Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng chỉ được nuôi những động vật được quy định cụ thể tại mục (i) khoản này (ngoại trừ những trường hợp có lý do không được phép nuôi theo quy định tại mục (ii) khoản này) làm thú cưng và chỉ được nuôi trong những Khu Vực là nơi cư trú mà mình sở hữu, hoặc được sử dụng hợp pháp. Đối với những động vật có quy định cách nuôi cụ thể thì tuân thủ theo quy định đó. Ngoài ra, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng không được để cho vật nuôi của mình (bao gồm người cùng sống, Người Sử Dụng và người cùng sống với Người Sử Dụng trong phần sở hữu riêng của mình cũng như những người tương tự và những người liên quan khác của mình hoặc



SUN FRONTIER

của những người này) gây thiệt hại cho Khu Vực Khác hay phần sở hữu chung, và gây ảnh hưởng xấu đến Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng khác.

(i) Những động vật được phép nuôi làm thú cưng và cách nuôi:

- a) Chó và mèo có chiều dài cơ thể dưới 50 cm khi trưởng thành.
Mỗi Căn Hộ chung cư chỉ được nuôi tối đa 2 con. Trừ trường hợp đối với chó hỗ trợ người khuyết tật.
- b) Đối với việc nuôi động vật có vú khác ngoài chó và mèo, thì chỉ giới hạn những động vật nhỏ như chồn sương, thỏ, sóc, chuột và các loại tương tự và phải được nuôi trong chuồng hoặc lồng riêng.
- c) Các loại chim nhỏ trừ chim bồ câu và chim săn mồi và phải được nuôi trong chuồng hoặc lồng riêng.
- d) Cá cảnh, lưỡng cư, côn trùng và phải được nuôi trong bể cá, lồng chuyên dụng hoặc giỏ côn trùng,...

(ii) Lý do không được phép nuôi:

- a) Động vật đã từng gây nguy hại hoặc có nguy cơ gây nguy hại cho cơ thể người.
- b) Động vật bị nhiễm mầm bệnh nguy hiểm hoặc có nguy cơ bị nhiễm mầm bệnh nguy hiểm có thể lây truyền cho người.
- c) Động vật có hại
- d) Loài bò sát.
- e) Các loài vật khác mà Ban Quản Trị quyết định cấm nuôi.

- 9.3. Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng không được sử dụng hoặc cho người thứ ba sử dụng các trang thiết bị hoặc dịch vụ có thể cản trở quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng chính đáng của Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng khác như việc sử dụng, tàng trữ các hàng hóa, động vật nguy hiểm, tổ chức tiệc ồn ào, phát tán các loại mùi nặng, đánh cãi nhau, mở nhạc lớn và lạm dụng các trang thiết bị,...
- 9.4. Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng không được sử dụng phần sở hữu chung và các trang thiết bị sử dụng chung vào mục đích riêng như: làm sân phơi, khu nấu ăn, khu để đồ đạc,...
- 9.5. Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng không được sử dụng trang thiết bị sử dụng chung và dịch vụ trái với cách thức thông thường hoặc vi phạm quy tắc sử dụng của các trang thiết bị và dịch vụ hay thực hiện các hành vi có thể gây hư hỏng, tắc nghẽn hệ thống thoát nước, đổ rác, hệ thống gas, điện.
- 9.6. Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng không được hút thuốc trong phần sở hữu chung hay trong cơ sở vật chất chung, ngoại trừ trong các khu vực được Ban Quản Trị cho phép.
- 9.7. Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng không được thực hiện các hành vi như thay đổi hoặc gây hư hỏng đến kết cấu của phần sở hữu chung hoặc cơ sở vật chất chung.
- 9.8. Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng không được thực hiện bất kỳ hành vi nào nhằm tăng tiền bảo hiểm đối với phần sở hữu chung, trang thiết bị hoặc dịch vụ sử dụng chung.



SUN FRONTIER

Điều 10. Thay đổi phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung

- 10.1. Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng không được thực hiện những hành vi sau đây với bất kỳ lý do nào:
- a) Đào giếng, lắp đặt, sửa chữa hoặc thay đổi hệ thống cấp thoát nước, hệ thống điện, gas, dây cáp, thi công hoặc thay đổi phần sở hữu chung và trang thiết bị, dịch vụ sử dụng chung, trừ trường hợp với những sửa chữa đã được Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành cho phép trước (trường hợp này áp dụng quy định tại Khoản 10.2 Điều này.).
 - b) Các hành vi làm thay đổi, biến dạng hoặc hư hỏng kết cấu bên trong hoặc bên ngoài của phần sở hữu riêng (bao gồm phần sở hữu riêng mà mình sở hữu hoặc sử dụng), phần sở hữu chung, trang thiết bị, dịch vụ sử dụng chung.
 - c) Tất cả các thay đổi liên quan đến phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị sử dụng chung.
 - d) Những thay đổi trái với pháp luật, Nội Quy này, nội dung chi tiết mà Ban Quản Trị quy định.
- 10.2. Đối với trường hợp sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực, sức bền, tuổi thọ Tòa Nhà, kiến trúc chung, mỹ quan khu vực thì Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành và Ban Quản Trị trước ít nhất là 5 ngày kể từ ngày sửa chữa.
Đối với các trường hợp sửa chữa khác (chỉ giới hạn trong trường hợp không trái quy định của pháp luật liên quan, Nội Quy này), Chủ Sở Hữu phải đính kèm bản vẽ kế hoạch sửa chữa và nộp trước ít nhất là 7 ngày kể từ ngày sửa chữa trừ trường hợp khẩn cấp cho Ban Quản Trị và phải được sự chấp thuận của Ban Quản Trị. Trong trường hợp này, Chủ Sở Hữu phải tuân theo khi có hướng dẫn từ Ban Quản Trị và quy định của pháp luật liên quan.
- 10.3. Người Sử Dụng khi tiến hành cải tạo, sửa chữa, hoặc thay đổi khác thuộc phần sở hữu riêng (chỉ giới hạn trong trường hợp không trái quy định của pháp luật liên quan, Nội Quy này và nội dung chi tiết mà Ban Quản Trị quy định) thì phải được sự đồng ý của Chủ Sở Hữu và phải tiến hành các thủ tục quy định tại Khoản 10.2 Điều này.
- 10.4. Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có thể tiến hành cải tạo, sửa chữa, hoặc thay đổi khác đối với mặt ngoài phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị sử dụng chung nếu đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.

Điều 11: Nội dung tuân thủ về phòng chống cháy nổ, phòng cháy chữa cháy

- 11.1. Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành Luật Phòng cháy chữa cháy, quy định của pháp luật liên quan, chính sách và các chỉ đạo phòng cháy chữa cháy của Cảnh sát phòng cháy chữa cháy Thành phố Đà Nẵng.
Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng là công dân Việt Nam từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe phải tham gia vào đội dân phòng, đội phòng cháy và chữa cháy cơ sở được lập ở nơi cư trú khi có yêu cầu của cơ quan hành chính địa phương.



SUN FRONTIER

- 11.2. Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động phòng cháy chữa cháy và thường xuyên kiểm tra, thực hiện phòng cháy chữa cháy theo Luật Phòng cháy chữa cháy trong phạm vi trách nhiệm của mình. Ngoài ra, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng chịu các trách nhiệm sau:
- Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng không được tự tiện can thiệp, đầu nối, sửa chữa và lắp đặt thêm khác các thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin dùng khi khẩn cấp ở Khu Vực của mình.
 - Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng không được hút thuốc lá, vút đầu mẩu thuốc lá ở phần sở hữu chung bao gồm hành lang, các thang bộ, cầu thang máy,...
 - Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng không được sử dụng lửa trần.
 - Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng phải luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Ngoài ra, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng phải định kỳ kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các loại trang thiết bị, đồ dùng (tất cả các trang thiết bị, đồ dùng trong Khu Vực như máy điều hòa, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi,...), dây dẫn điện, hệ thống điện và dây dẫn của các máy móc khác; phải báo ngay cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, tiến hành kiểm tra, sửa chữa,... nếu phát hiện thấy bất thường. Ngoài ra, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng cố gắng tắt điện, nước khi ra khỏi nhà để đảm bảo an toàn.
 - Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Khu Vực quy định về phòng cháy chữa cháy, nơi và cách sử dụng cửa thoát hiểm, bình chữa cháy, trụ chữa cháy,... để có thể xử lý đám cháy ngay từ đầu.
 - Xe ô tô từ 4 chỗ ngồi trở lên do Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng đi vào hoặc cho đi vào trong Tòa Nhà hoặc trong khuôn viên của Tòa Nhà phải đáp ứng quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về phòng cháy chữa cháy.
- 11.3. Chủ Sở Hữu có trách nhiệm sau đây về việc mua bảo hiểm cháy nổ,.... Chủ Sở Hữu vi phạm điều này sẽ bị xử lý theo Điều 18 Nội Quy này.
- Đối với phần sở hữu riêng:
Chủ Sở Hữu phải mua bảo hiểm cháy nổ và những bảo hiểm bắt buộc khác đối với phần sở hữu riêng của mình.
Trong vòng 5 ngày kể từ ngày đã nhận bàn giao phần sở hữu riêng của mình hoặc trước ngày bắt đầu sử dụng phần sở hữu riêng đó, tùy theo ngày nào đến trước đối với năm đầu tiên hoặc trước ngày hết hạn hợp đồng bảo hiểm đó với những năm tiếp theo, Chủ Sở Hữu phải nộp bản sao có công chứng (hoặc bản sao được Đơn Vị Quản Lý Vận Hành thừa nhận là phù hợp) của chứng thư bảo hiểm cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành. Quá thời hạn nêu trên, Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có quyền thông báo cho cơ quan phòng cháy chữa cháy có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.
 - Đối với phần sở hữu chung:
Chủ Sở Hữu có trách nhiệm đóng góp chi phí bảo hiểm cháy nổ và những bảo



SUN FRONTIER

hiểm bắt buộc khác đối với phần sở hữu chung cho Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành. Số tiền đóng góp đó được phân bổ tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu.

Chủ Sở Hữu phải đóng góp chi phí bảo hiểm cho Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý trong vòng 5 ngày kể từ ngày đã nhận bàn giao phần sở hữu riêng của mình (hoặc trước ít nhất 5 ngày kể từ ngày kết thúc hợp đồng bảo hiểm).

11.4. Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng không được thực hiện các hành vi sau:

- a) Gây cháy hoặc nổ và làm tổn hại đến tính mạng hoặc sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân.
- b) Báo cháy giả.
- c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán,... chất dễ cháy, vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật liên quan về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt.
- 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) Đốt vàng mã trong Khu Vực hoặc mang vàng mã vào Tòa Nhà.
- g) Dùng than hoặc dùng bếp dầu hỏa, bình gas công nghiệp,... trong Tòa Nhà hoặc trong khuôn viên của Tòa Nhà.
- h) Vứt các chất dễ cháy như mẫu thuốc lá còn đang cháy, xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm,... vào khu vực chứa rác.
- i) Tự ý thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, ...
- j) Mang các chất dễ cháy quá mức sử dụng hoặc số lượng sử dụng thông thường hằng ngày vào Tòa Nhà hoặc khuôn viên của Tòa Nhà.

11.5. Do cửa cầu thang thoát hiểm được dùng để sơ tán khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

B. DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH VÀ PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH, CÁC KHOẢN PHÍ KHÁC

Điều 12. Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành

12.1. Các Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành:

Đơn Vị Quản Lý Vận Hành cung cấp cho Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành dưới đây.

- a) Dịch vụ bảo vệ: 24 giờ/ngày đối với Tòa Nhà, xử lý các sự việc đe dọa an ninh và trật tự; đảm bảo an ninh toàn bộ Tòa Nhà bao gồm: khuôn viên, hành lang công



cộng, chỗ để xe ô tô, tầng hầm Tòa Nhà,...; quản lý khách và phương tiện ra vào Tòa Nhà.

Tại khu vực hồ bơi, bố trí nhân viên bảo vệ có chứng chỉ cứu hộ làm việc từ 6 giờ đến 22 giờ mỗi ngày để bảo vệ an toàn của người sử dụng của khu vực hồ bơi khi có tình huống khẩn cấp.

Biết được khách ra vào bằng nhân lực và bằng các camera an ninh, tuần tra giữ gìn an ninh trật tự trong Tòa Nhà và trong khuôn viên của Tòa Nhà. Giám sát, quản lý việc sử dụng thang máy, bao gồm việc phòng ngừa việc quá tải, đảm bảo các thang máy được sử dụng trong những giờ quy định, giám sát các hàng hóa chuyển ra/vào theo đúng kế hoạch an ninh của Tòa Nhà.

Cung cấp các quy trình về phòng cháy chữa cháy; lập sơ đồ tổ chức cho bộ phận an ninh bao gồm cả ảnh của nhân viên an ninh; tổ chức diễn tập phòng cháy đột xuất, định kỳ theo quy định của pháp luật có liên quan.

Tuy nhiên, đối với việc duy trì an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy và những công việc tương tự chỉ mang tính phòng ngừa, hạn chế, ngăn chặn mỗi nguy hiểm liên quan trong phạm vi có thể, và không đảm bảo tuyệt đối an toàn cá nhân, tài sản của cư dân. Chủ Đầu Tư và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại, tổn thất, nguy hiểm cho cá nhân, tài sản của cư dân. Ngoài ra, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và những người khác phải tự mình có trách nhiệm bảo vệ tính mạng, thân thể, tài sản của chính mình, và phối hợp với Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành bảo vệ tài sản sử dụng chung của Tòa Nhà, phòng ngừa, ngăn chặn trộm, cắp, những tội phạm khác, mất an ninh trật tự, hỏa hoạn,...

- b) Vệ sinh, xử lý thu gom rác thải phân sở hữu chung như: khuôn viên, hành lang công cộng, cửa kính mặt trong và ngoài của hành lang công cộng, cầu thang, trần lồi vào, sảnh, thang máy, công viên, nhà sinh hoạt cộng đồng, bể bơi, phòng tập thể hình, nhà vệ sinh sử dụng chung, tầng hầm, chỗ để xe hai bánh, lối đi chỗ để xe ô tô của Tòa Nhà.

Thau rửa bể nước ngầm, bể nước mái, xử lý chống mối, phun thuốc diệt muỗi, gián, kiểm soát sinh vật gây hại.

Chăm sóc cây xanh, thăm cỏ khu vực sân vườn xung quanh và bên trong Tòa Nhà. Duy trì cảnh quan cho Tòa Nhà.

- c) Dịch vụ kỹ thuật: Điều khiển, Giám sát, quản lý, vận hành, duy trì hoạt động và bảo dưỡng thường xuyên các hạng mục kỹ thuật bao gồm: hệ thống điện, máy phát điện và chiếu sáng, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống kỹ thuật của phân sở hữu chung như thang máy, máy bơm nước, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy,...; thiết bị trong phòng tập thể hình; và các hệ thống kỹ thuật cần thiết khác đang được sử dụng tại Tòa Nhà.

Giám sát và kiểm tra định kỳ để Tòa Nhà được Quản Lý, Bảo Trì trong điều kiện an toàn, bền vững theo quy định của pháp luật. Tuân thủ theo chỉ đạo của cơ quan



chức năng.

Chuẩn bị, lập kế hoạch, hướng dẫn cho từng thời điểm liên quan đến việc sử dụng phần sở hữu chung, cơ sở vật chất chung và tiến hành xử lý cần thiết với các tình huống khẩn cấp theo quy định pháp luật và Nội Quy này.

Giám sát, phòng ngừa để không phát sinh hư hỏng, thiệt hại cho cơ cấu và bề mặt của Tòa Nhà trong quá trình lắp đặt hay tháo gỡ các biển hiệu.

- d) Dịch vụ lễ tân, hành chính, kế toán: Tiếp nhận và giải quyết trực tiếp các thắc mắc, phàn nàn, yêu cầu của Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng, truyền tải các thắc mắc, phàn nàn, mong muốn,... này đến chính quyền địa phương khi nhận thấy cần thiết. Đảm bảo Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng được cung cấp các dịch vụ tiện nghi. Thực hiện các công việc hành chính kế toán cần thiết để quản lý Tòa Nhà, phối hợp với Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng thực hiện các sự kiện chung vào các ngày lễ, tết,...

Hướng dẫn Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng các thủ tục đăng ký, lắp đặt các dịch vụ tiện ích như internet, truyền hình cáp,...

Hướng dẫn Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng các thủ tục đăng ký tạm trú tạm vắng.

Giám sát các nhà cung cấp dịch vụ thuê ngoài của các dịch vụ.

Phân tích, kiểm tra việc tiêu thụ điện, nước, thực hiện các giải pháp tiết kiệm năng lượng.

Đưa ra các thông báo cho Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng về việc tuân thủ Nội Quy này hoặc khắc phục hành vi vi phạm trong quá trình sử dụng Tòa Nhà.

- e) Chi phí năng lượng vận hành phần sở hữu chung: Đóng tiền điện của phần sở hữu chung (tiền điện phục vụ cho khu vực phần sở hữu chung của Tòa Nhà như tiền điện chạy thang máy, tiền điện chiếu sáng cho phần sở hữu chung, chi phí chạy máy phát điện dự phòng, tiền điện dùng cho máy bơm của trang thiết bị sử dụng chung,...) từ Kinh Phí Quản Lý Vận Hành đã thu.

Đóng tiền nước của phần sở hữu chung (tiền nước phục vụ cho khu vực phần sở hữu chung như lau dọn phần sở hữu chung, chăm sóc cây xanh, cảnh quan ngoại cảnh,...) từ Phí Quản Lý Vận Hành và các phí khác đã thu.

12.2. Các Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành này có thể được Hội Nghị Nhà Chung Cư điều chỉnh, thay đổi và được Ban Quản Trị bằng văn bản thông báo cho Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng. Việc thay đổi trước khi Ban Quản trị được thành lập sẽ được thực hiện trên cơ sở thống nhất với Chủ Sở Hữu.

12.3. Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng phải cho phép Đơn Vị Quản Lý Vận Hành và các công ty chuyên môn được vào phần sở hữu riêng và cho phép họ mang theo máy móc, thiết bị cần thiết để thực hiện các Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành vào Khu Vực của mình. Trong suốt thời gian tiến hành Đơn Vị Quản Lý Vận Hành hoặc người có chuyên môn phải giảm thiểu bất kỳ sự bất tiện nào có thể gây ra cho cư dân và tài sản của họ (trừ trường hợp những thiệt hại đó là cần thiết để hoàn thành các Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành).



SUN FRONTIER

Thiệt hại xảy ra trong thời gian bảo hành sẽ được hiệu chỉnh hoặc sửa lại bằng chi phí của Chủ Đầu Tư trừ trường hợp có vi phạm của cư dân.

Điều 13. Phí Quản Lý Vận Hành

13.1. Phí Quản Lý Vận Hành hằng tháng của Tòa Nhà được tính bằng cách nhân diện tích sử dụng phần sở hữu riêng của mỗi Khu Vực với số tiền được quy định cho mỗi đối tượng bên dưới. Phí Quản Lý Vận Hành này đã bao gồm phí sử dụng trang thiết bị sử dụng chung (bao gồm phí sử dụng hồ bơi, phòng tập thể hình), và thuế GTGT tương ứng. Ngoài ra, trường hợp thời gian sở hữu Khu Vực chưa đủ 1 tháng thì Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng cũng phải thanh toán đầy đủ số tiền này.

Đối tượng	Mức giá (đồng/m²/tháng) (đã bao gồm VAT)
Phí Quản Lý Vận Hành đối với Căn Hộ Chung Cư	17.600 đồng
Phí Quản Lý Vận Hành đối với Khu Vực ngoài Căn Hộ Chung Cư và chỗ để xe ô tô (bao gồm: Khu Vực văn phòng, dịch vụ và thương mại, nhà trẻ hoặc trường mẫu giáo,...)	25.300 đồng
Phí Quản Lý Vận Hành đối với chỗ để xe ô tô	16.500 đồng

Phí Quản Lý Vận Hành của Tòa Nhà có thể thay đổi tại Hội Nghị Nhà Chung Cư.

13.2. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng phải thanh toán toàn bộ Phí Quản Lý Vận Hành cho Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, trong vòng 3 ngày làm việc đầu của mỗi tháng bằng cách chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng do Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành chỉ định (tất cả các chi phí liên quan đến việc chuyển khoản do người chuyển tiền chịu). Tuy nhiên, trong trường hợp Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành ủy thác cho ngân hàng thu số tiền này, thì Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng phải đồng ý với phương thức thanh toán đó (các chi phí liên quan đến việc thanh toán này do người chuyển tiền chịu do người nộp chịu). Trong trường hợp Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng vi phạm điều này, Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có thể áp dụng các biện pháp quy định tại Khoản 18.1 Điều 18 Nội Quy này

13.3. Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng phải thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành quy định tại Điều này, kể cả khi không sử dụng Khu Vực. Phí Quản Lý Vận Hành đã được thanh toán được Đơn Vị Quản Lý Vận Hành quản lý theo sự ủy thác của Ban Quản Trị. Trường hợp có số tiền dư chưa sử dụng trong Phí Quản Lý Vận Hành, số tiền dư này được chuyển vào tháng tiếp theo. Tóm lược thu chi Phí Quản Lý Vận Hành phải được thông báo tại Hội Nghị Nhà Chung Cư.

13.4. Trong vòng 3 ngày kể từ ngày nhận bàn giao, Chủ Sở Hữu phải thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành cho 01 (một) tháng đầu tiên bằng cách chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng



do Chủ Đầu Tư chỉ định (tất cả chi phí liên quan đến việc chuyển khoản do người chuyển tiền chịu).

- 13.5. Trừ trường hợp Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định khác, trong vòng 3 ngày kể từ ngày Ban Quản Trị được thành lập, Chủ Sở Hữu phải chuyển khoản tiền tương đương với 02 (hai) tháng Phí Quản Lý Vận Hành vào tài khoản tiết kiệm được mở riêng cho Quỹ dự phòng do Ban Quản Trị quản lý. Quỹ dự phòng là kinh phí để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu theo Nội Quy này. Trong trường hợp Phí Quản Lý Vận Hành và các phí khác không được thanh toán theo Nội Quy này, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành đề xuất Ban Quản Trị trích phần đặt cọc của Chủ Sở Hữu vi phạm tại Quỹ dự phòng bù vào Phí Quản Lý Vận Hành và các phí khác cần được thanh toán. Trường hợp này, Chủ Sở Hữu phải ngay lập tức bù lại vào Quỹ dự phòng bằng với số tiền đã được trích do vi phạm của Chủ Sở Hữu. Định kì mỗi năm một lần, Ban Quản Trị sẽ trả tiền lãi tương ứng với số tiền dư trong Quỹ dự phòng mà Chủ Sở Hữu đã đóng góp theo lãi suất tiền gửi tại Ngân hàng cho Chủ Sở Hữu bằng cách khấu trừ tương ứng vào Phí Quản Lý Vận Hành hằng tháng thuộc nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu.
- 13.6. Trừ trường hợp đã được quyết định tại Hội Nghị Nhà Chung Cư, Phí Quản Lý Vận Hành và các phí khác đã thanh toán cũng không được hoàn trả lại cho Chủ Sở Hữu dù có bất kỳ lý do nào (bao gồm cả trường hợp Chủ Sở Hữu đã bán Khu Vực của mình cho người thứ ba). Trong trường hợp Chủ Sở Hữu đã bán Khu Vực của mình cho người thứ ba thì Phí Quản Lý Vận Hành và các phí khác đã thanh toán sẽ được chuyển tiếp cho Chủ Sở Hữu mới (với điều kiện Chủ Sở Hữu nộp cho Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành văn bản (bao gồm các bản sao công chứng của Hợp đồng mua bán và Giấy chứng nhận quyền sở hữu sau khi đã chuyển giao quyền sở hữu) chứng minh việc đã bán Khu Vực của mình cho Chủ Sở Hữu mới và xác định đã hoàn thành việc chuyển giao quyền này). Dù trong bất kỳ trường hợp nào chẳng hạn như Chủ Sở Hữu đã bán Khu Vực của mình cho người thứ ba mà Chủ Sở Hữu chưa thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành và các phí khác cho thời gian trước khi hoàn thành việc chuyển nhượng thì Chủ Sở Hữu không được miễn nghĩa vụ thanh toán này (trong trường hợp có Chủ Sở Hữu mới thì Chủ Sở Hữu cũ và Chủ Sở Hữu mới có nghĩa vụ liên đới thanh toán).

Điều 14. Chi phí sử dụng cơ sở vật chất chung và chi phí khác

- 14.1. Khi sử dụng chỗ để xe hai bánh, ba bánh (dùng cho xe đạp, xe động cơ hai bánh, ba bánh) của phần sở hữu chung của Tòa Nhà thì phải áp dụng quy định sau đây. Hơn nữa, trong phần sở hữu chung của Tòa Nhà không có cung cấp chỗ để xe ô tô, những người có nhu cầu đậu xe vào chỗ để xe ô tô được xây dựng trong phần sở hữu riêng thì phải ký kết hợp đồng riêng với Chủ Sở Hữu của Khu Vực chỗ để xe ô tô đó.
- a) Chỉ những phương tiện (xe đạp, xe động cơ hai bánh, ba bánh) có thể giữ xe cá nhân được cấp bởi Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành (“Thẻ giữ xe”) mới được ra vào khu vực để xe hai bánh, ba bánh của Tòa Nhà.



SUN FRONTIER

- b) Khi Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng vào hoặc ra khỏi chỗ để xe hai bánh, ba bánh (dùng cho xe đạp, xe động cơ hai bánh, ba bánh) của phần sở hữu chung thì phải giảm tốc độ, chạy xe an toàn và tuân theo các bảng chỉ dẫn.
 - c) Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng phải đậu xe tại khu vực được chỉ định là chỗ để xe. Nghiêm cấm để bất cứ vật dụng nào khác tại khu vực để xe, đường đi, đậu xe lộn xộn, đậu xe tại khu vực không được chỉ định là khu vực để xe.
 - d) Phí đỗ xe hai bánh, ba bánh chỉ thu từ Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng sử dụng dịch vụ này. Tuy nhiên, đối với những khoản chưa được thanh toán từ Người Sử Dụng thì Chủ Sở Hữu của Khu Vực đó có nghĩa vụ liên đới thanh toán với Người Sử Dụng đó.
 - e) Phí đỗ xe và chi tiết liên quan đến việc đỗ xe hai bánh, ba bánh do Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị quy định phù hợp với quy định của chính quyền địa phương.
- 14.2. Về tiền điện, nước và các khoản tiền khác được cung cấp cho phần sở hữu riêng, và tiền thu gom rác từ khu vực chứa rác cho phần sở hữu riêng thì Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng của mỗi Khu Vực sẽ thanh toán số tiền tương ứng với lượng sử dụng của mỗi Khu Vực (trong trường hợp quy định của pháp luật liên quan hoặc đơn vị cung cấp các dịch vụ có quy định khác về số tiền so với điều này thì Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có thể quyết định số tiền được tính theo quy định đó) cho Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành sẽ tổng hợp lại và thanh toán cho đơn vị cung cấp.
- 14.3. Đối với những chi phí khác đã được quy định tại Nội quy này thì sẽ áp dụng theo quy định đó.

C. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG VÀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG

Điều 15. Phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu

Phần sở hữu riêng là phần diện tích bên trong mỗi Khu Vực và các thiết bị gắn liền với Khu vực đó mà Chủ Sở Hữu có thể sử dụng riêng.

Cụ thể được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu của mỗi Khu Vực (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất).

Điều 16. Phần sở hữu chung

16.1. Phần sở hữu chung bao gồm những phần diện tích và các thiết bị được sở hữu chung và được sử dụng chung cho Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng của mỗi Khu Vực của Tòa Nhà, cụ thể bao gồm các phần sau đây:

- a. Phần diện tích còn lại của Tòa Nhà ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Mục V.2 và Mục C Phụ lục 1; nhà sinh hoạt cộng đồng của; phòng gym, hồ bơi
- b. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Tòa Nhà bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang



SUN FRONTIER

máy, đường thoát hiểm, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của các Chủ sở Hữu;

- c. Phần kết nối Tòa Nhà với hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài. Tuy nhiên, dù là hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Tòa Nhà hoặc bên trong khuôn viên của Tòa Nhà thì cũng trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Chủ Đầu Tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- d. Các công trình công cộng trong khu vực Tòa nhà nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân vườn, công viên
- e. Chỗ để xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng

16.2. Đối với các phần sở hữu chung thuộc diện phải bàn giao cho cơ quan Nhà nước theo quy định về chuyển giao cơ sở hạ tầng kỹ thuật (nếu có) thì trước khi bàn giao này, Chủ Đầu Tư có quyền đầu tư, quản lý phần sở hữu chung đó.

Điều 17: Quy định về việc công khai thông tin của Tòa Nhà

- 17.1 Những thông báo, công bố,...từ Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành đến Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng được thực hiện bằng cách đăng ở bảng thông báo đặt tại sảnh Tầng 1.
- 17.2 Những thông báo, công bố,... theo quy định của Khoản trên được xem là đã thông báo, công bố,... đến tất cả Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng vào buổi trưa 03 (ba) ngày hôm sau ngày đăng tin, trừ những thông báo liên quan cụ thể đến từng Căn Hộ thì sẽ được thông báo trực tiếp tới Chủ Sở Hữu.
- 17.3 Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Tòa Nhà.
- 17.4 Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

D. XỬ LÝ VI PHẠM VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 18: Xử lý vi phạm

- 18.1. Trường hợp Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng đã vi phạm Nội Quy này thì Đơn Vị Quản Lý Vận Hành áp dụng toàn bộ hoặc một phần của những biện pháp sau đây.
 - a) Đưa ra cảnh cáo đối với người vi phạm.
 - b) Áp dụng lãi suất quá hạn đối với khoản tiền chậm trả tính bằng 150% lãi suất cho vay kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam (Vietcombank) bằng Đồng Việt Nam tại thời điểm thanh toán cho thời gian nợ quá hạn.
 - c) Ngừng cung cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành, và đề nghị các cơ quan cấp điện,



SUN FRONTIER

nước ngừng cung cấp dịch vụ với điều kiện đã thông báo bằng văn bản tới các Chủ Sở Hữu trước 3 ngày làm việc cho tới khi các vi phạm và thiệt hại do vi phạm đã được khắc phục hoàn toàn.

- d) Thông báo đến tất cả Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng khác về họ tên, nội dung vi phạm của người vi phạm đó lên bảng thông tin công cộng quy định của Tòa Nhà cho đến khi vi phạm được khắc phục.
- e) Với trường hợp sử dụng không đúng mục đích thì sẽ di dời, dỡ bỏ những vật dụng đang được sử dụng hoặc có thể được sử dụng ngoài mục đích đó nếu Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng không tự thực hiện sau 03 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành. Trường hợp này, chi phí cho việc di dời, dỡ bỏ do Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng chịu.

- 18.2. Ban Quản Trị, thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm quy định pháp luật, Nội Quy này và gây thiệt hại cho người khác thì phải bồi thường thiệt hại đó.
- 18.3. Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng phải nghiêm chỉnh tuân thủ và chấp hành quyết định xử lý vi phạm của Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành hoặc cơ quan chức năng.

Điều 19: Tổ chức thực hiện

- 19.1. Nội Quy này được sửa đổi bổ sung tại Hội Nghị Nhà Chung Cư khi quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư có sự thay đổi hoặc trong trường hợp cần thiết khác.
- 19.2. Những điều liên quan đến quyền hạn và trách nhiệm của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, các tổ chức cá nhân khác có liên quan chưa được quy định trong Nội Quy này sẽ được thực hiện, và chịu trách nhiệm theo quy định pháp luật hiện hành.
- 19.3. Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng phải phổ biến nội dung của Nội Quy này cho bên thứ ba khi chuyển nhượng, cho thuê, cho sử dụng Khu Vực. Bất kể có được Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng phổ biến hay không và mức độ phổ biến như thế nào thì bên thứ ba vẫn phải áp dụng Nội Quy này.
- 19.4. Nội Quy này có hiệu lực kể từ khi bất kì Khu Vực nào của Tòa Nhà đã được Chủ Đầu Tư bàn giao cho Chủ Sở Hữu.

[Tôi/ Công ty chúng tôi], là người đã mua Khu Vực của Tòa Nhà theo Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai với Chủ Đầu Tư, tại đây cam kết rằng đã hiểu và sẽ tuân thủ các điều khoản và điều kiện của Nội Quy này.

(Nếu là cá nhân)

Họ và tên:



SUN FRONTIER

(Ký tên)

(Nếu là pháp nhân)

Tên pháp nhân:

Họ và tên NĐD theo pháp luật:

Chức danh:

(Ký và đóng dấu công ty)
