

DỰ THẢO HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

(Hợp đồng chỉ được ký khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó)

Dự án: [*]

Số: [*]

Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ chung cư này được lập ngày [*], tại trụ sở Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc, bởi và giữa:

1. BÊN BÁN CĂN HỘ:

Chủ đầu tư : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DU LỊCH PHƯỚC LỘC
Địa chỉ : 28 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Điện thoại : (028) 39303366
Mã số thuế : 3501860481
Số tài khoản : [*] tại Ngân hàng: [*]
Đại diện bởi : [*] Chức vụ: [*]
Theo Giấy ủy quyền số [*] ngày [*]
(Sau đây gọi tắt là “**Công Ty**”)

2. BÊN MUA CĂN HỘ:

Ông (Bà)/Công ty: [*]
Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh) số [*] hoặc mã số doanh nghiệp số [*] do [*] cấp ngày [*], tại [*] [nếu là tổ chức]
Đại diện bởi Ông/Bà [nếu Bên mua là tổ chức]: [*] Chức vụ: [*]
Theo Giấy ủy quyền số [*] ngày [*] (nếu có)
Số CMND (hộ chiếu): [*] cấp ngày: [*], tại [*] [nếu là cá nhân]
Địa chỉ trụ sở chính [nếu là tổ chức]/Địa chỉ thường trú [nếu là cá nhân]: [*]
Địa chỉ liên hệ: [*]
Điện thoại: [*] Fax (nếu có): [*]
Số tài khoản (nếu có): [*] tại Ngân hàng [*]
Mã số thuế (nếu có): [*]
(Sau đây gọi tắt là “**Khách Hàng**”)

Khách Hàng công nhận rằng trường hợp Khách Hàng có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Khách Hàng trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Khách Hàng. Toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Khách Hàng trong Hợp Đồng này là nghĩa vụ, trách nhiệm liên đới theo quy định pháp luật, do đó, Công Ty không buộc phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Khách Hàng nhưng Công Ty có quyền yêu cầu bất kỳ người nào trong Khách Hàng thực hiện toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Khách Hàng theo Hợp Đồng. Để thuận tiện, những người thuộc Khách Hàng tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Khách Hàng là người đại diện theo ủy quyền (sau đây gọi tắt là “**Người Được Ủy Quyền**”) để thực hiện các giao dịch với Công Ty liên quan đến Hợp Đồng này. Mọi hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Khách Hàng mà không cần có sự chấp thuận riêng rẽ của những người đó. Tuy nhiên, không ảnh hưởng đến việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản giấy tờ cần phải có chữ ký của Khách Hàng thì văn bản đó đều phải được từng người thuộc Khách hàng ký đầy đủ.

(Công Ty và Khách Hàng sau đây được gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**hai Bên**” hoặc “**các Bên**”)

TRÊN CƠ SỞ:

1. Các quy định pháp luật đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, dân sự hiện hành bao gồm:
 - Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
 - Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
 - Nghị định 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;
 - Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ Xây dựng Ban hành quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư;
 - Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016;
 - Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
 - Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
 - Nghị định 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;
 - Luật Bảo vệ Quyền lợi Người Tiêu dùng số 59/2011/QH12 ngày 17/11/2010;
 - Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
 - Căn cứ vào các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan;

2. Các hồ sơ pháp lý dự án gồm: [*]¹

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Du Lịch Phước Lộc số 3501860481 do phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch đầu tư Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 28 tháng 06 năm 2011, sửa đổi bổ sung lần [*] ngày [*];
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số [*] do Sở tài nguyên và môi trường Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày [*];
- Căn cứ văn bản số [*]/UBND-[*] của Ủy ban nhân dân Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày [*] về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô đất [*];
- Căn cứ giấy phép xây dựng số [*]/GPXD, do Sở xây dựng Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày [*];
- Căn cứ văn bản số [*]/SXD-[*] của Sở Xây dựng Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày [*] về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai.
- Căn cứ vào hợp đồng bảo lãnh số [*] ngày [*] của Ngân hàng [*] và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Du lịch Phước Lộc về việc cam kết bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án [*];

3. Khách Hàng cam kết là đối tượng thỏa mãn điều kiện được mua nhà ở theo quy định của pháp luật hiện hành, sau khi đã tìm hiểu và hiểu rõ các vấn đề liên quan đến Dự án [*] cũng như việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, Khách Hàng mong muốn ký kết Hợp Đồng này với Công Ty để mua Căn hộ thuộc Dự án [*] do Công Ty làm chủ đầu tư như được mô tả dưới đây;

4. Hai Bên thống nhất thực hiện Hợp Đồng trên cơ sở tự nguyện, bình đẳng, tôn trọng quyền, lợi ích hợp pháp của nhau và cùng có lợi.

Theo đó, hai Bên thỏa thuận ký Hợp Đồng này với các điều khoản sau:

ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

- 1.1 “Dự án” là Dự án [*].
- 1.2 “Ban Quản Lý” là đơn vị do Công Ty thành lập (hoặc chỉ định) để kiểm tra, giám sát việc thực hiện Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và là đơn vị đại diện Công Ty chịu trách nhiệm giải quyết mọi vấn đề liên quan đến quản lý, vận hành Tòa Nhà trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập.

¹ Giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà. Đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì phải ghi rõ số, ngày tháng của hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, số ngày tháng văn bản của Sở Xây dựng địa phương về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai; kèm theo hợp đồng này còn có bản sao hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, bản sao văn bản của Sở Xây dựng địa phương về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai.

- 1.3 “**Ban Quản Trị**” là Ban quản trị Tòa Nhà được Hội nghị Tòa Nhà bầu ra để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu và những người sử dụng trong quá trình sử dụng Tòa Nhà.
- 1.4 “**Bảo Trì Tòa Nhà**” 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 Tòa Nhà nhằm duy trì chất lượng Tòa Nhà.
- 1.5 “Tòa Nhà” là toàn bộ Tòa Nhà có Căn hộ tọa lạc tại vị trí [*] thuộc Dự án, tọa lạc tại [*] do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Du Lịch Phước Lộc làm chủ đầu tư.
- 1.6 “**Căn hộ**” là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Tòa Nhà với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2.
- 1.7 “**Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng Căn hộ**” là Danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài của Căn hộ được mô tả tại Phụ Lục 02 đính kèm Hợp Đồng.
- 1.8 “**Diện Tích Sử Dụng**” là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ; không tính tường bao, 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. Diện Tích Sử Dụng là căn cứ để tính Tổng Giá Trị Hợp Đồng.
- 1.9 “**Diện Tích Sàn Xây Dựng**” là diện tích được tính từ tìm tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ.
- 1.10 “**Giá Bán Căn hộ**” là số tiền mua Căn hộ mà Khách Hàng phải thanh toán cho Công Ty được quy định cụ thể tại Khoản 3.1 Điều 3.
- 1.11 “**Tổng Giá Trị Hợp Đồng**” là tổng số tiền mua Căn hộ mà Khách Hàng phải thanh toán cho Công Ty để mua Căn hộ, bao gồm Giá Bán Căn hộ, Thuế giá trị gia tăng, và Phí bảo trì phần sở hữu chung được nêu tại Điều 3 dưới đây.
- 1.12 “**Kinh Phí Bảo Trì**” là khoản tiền 2% (kinh phí này được tính trước thuế) mà các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Tòa Nhà.
- 1.13 “**Bảo hành Căn hộ**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- 1.14 “**Phí Quản Lý**” là khoản phí phải trả cho Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành.
- 1.15 “**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành**” là các dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Tòa Nhà hoạt động bình thường.

- 1.16 “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành**” là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà sau khi Tòa Nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng (hay còn gọi là đơn vị thực hiện **Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành**). Đơn vị này phải đảm bảo đủ điều kiện quản lý vận hành Tòa Nhà theo quy định của pháp luật.
- 1.17 “**Giấy Chứng Nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Khách Hàng đối với Căn hộ theo quy định của pháp luật.
- 1.18 “**Nội Quy**” là Nội quy quản lý, sử dụng Tòa Nhà được đính kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Tòa Nhà thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Tòa Nhà tùy từng thời điểm.
- 1.19 “**Phần Sở Hữu Riêng của Khách Hàng**” là phần diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại Khoản 1.8 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ.
- 1.20 “**Phần Sở Hữu Riêng của Công Ty**” là phần diện tích trong Căn hộ nhưng Công Ty chưa bán hoặc không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Công Ty cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn hộ và được các Bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản 11.2 của Hợp Đồng này.
- 1.21 “**Phần Sở Hữu Chung**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Tòa Nhà theo quy định của pháp luật nhà ở và được các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này;
- 1.22 “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi 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 trong khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được quy định cụ thể tại Điều 14 Hợp Đồng này.
- 1.23 “**Hợp Đồng**” là Hợp đồng mua bán Căn hộ này và toàn bộ các Phụ Lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do hai Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
- 1.24 “**Điều**” là dẫn chiếu đến điều, khoản, điểm tương ứng được quy định trong Hợp Đồng này.
- 1.25 “**VAT**” là thuế giá trị gia tăng là thuế tính trên giá trị tăng thêm của hàng hóa, dịch vụ phát sinh trong quá trình từ sản xuất, lưu thông đến tiêu dùng
- 1.26 “**GPXD**” là giấy phép xây dựng do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp
- 1.27 “**UBND**” là Ủy ban nhân dân các cấp
- 1.28 “**PCCC**” là phòng cháy chữa cháy

ĐIỀU 2: ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ

Công Ty đồng ý bán và Khách Hàng đồng ý mua Căn hộ tại Dự án như sau:

- 2.1. Đặc điểm của Căn hộ:

- a) Căn hộ số: [*] tại tầng (tầng có Căn hộ): [*] Khối/Block [*] (số nhà chính thức của Căn hộ sẽ theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng trong mọi trường hợp sẽ không làm thay đổi vị trí thực tế của căn hộ).
- b) Diện Tích Sàn Xây Dựng là: [*] m².
- c) Diện Tích Sử Dụng là: [*] m².

Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Khoản 1.8 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn hộ quy định tại Điều 3 dưới đây.

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ. Khách Hàng có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Diện Tích Sử Dụng thực tế khi bàn giao chênh lệch vượt quá [*]²% ([*] phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng ghi tại điểm này.

Trong biên bản bàn giao Căn hộ, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp Đồng (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Khách Hàng được xác định theo Diện Tích Sử Dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ;

- d) Mục đích sử dụng Căn hộ: dùng để ở theo quy định của pháp luật.
- e) Năm hoàn thành việc xây dựng (dự kiến): năm [*].
- f) Chi tiết vật liệu Căn hộ: Theo Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng Căn hộ đính kèm theo Phụ Lục 2 đính kèm.

2.2. Đặc điểm về đất xây dựng Căn hộ:

- a) Nguồn gốc sử dụng đất: (được giao, được công nhận hoặc thuê): (Nếu là thuê đất thì phải ghi thêm thông tin về số hợp đồng, ngày ký hợp đồng thuê đất, thời gian thuê từ ngày ... đến ngày)
- b) Diện tích khu đất xây dựng Tòa Nhà: [*] m²
- c) Tờ bản đồ số: [*] do trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập
- d) Diện tích đất sử dụng chung: [*] m²
- e) Diện tích đất sử dụng riêng: [*] m²
- f) Thời hạn sử dụng: Ôn định lâu dài.

ĐIỀU 3: GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

3.1 Tổng Giá Trị Hợp Đồng: bao gồm Giá Bán Căn hộ và Kinh Phí Bảo Trì phần sở hữu chung, trong đó:

² Tối đa là 5%.

- a) Giá Bán Căn hộ được tính theo công thức lấy **Đơn giá 01 m² Diện Tích Sử Dụng nhân với tổng Diện Tích Sử Dụng**, cụ thể là: **[*] đồng/01 m² (x) [*] m² = [*] đồng (Bảng chữ: [*])(1)**

Giá Bán Căn hộ nêu trên chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm xuống trên cơ sở Diện Tích Sử Dụng được xác định theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng thực tế tại thời điểm bàn giao Căn hộ tăng hoặc giảm trong phạm vi **[*]³** % so với Diện Tích Sử Dụng quy định tại Điểm c Khoản 2.1 Điều 2 thì các Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn hộ. Trường hợp Diện Tích Sử Dụng thực tế tại thời điểm bàn giao Căn hộ tăng hoặc giảm vượt quá **[*]³** % so với Diện Tích Sử Dụng quy định tại Điểm c Khoản 2.1 Điều 2 thì Bên hưởng lợi từ diện tích chênh lệch có trách nhiệm thanh toán/hoàn trả cho Bên còn lại giá trị chênh lệch theo đơn giá quy định tại Điểm a này tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Giá Bán Căn hộ quy định tại Điểm a này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất; thuế giá trị gia tăng (VAT)⁴, nhưng chưa bao gồm Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung.

- b) Kinh Phí Bảo Trì phần sở hữu chung bằng 2% Giá Bán Căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế), tương đương với số tiền là: **[*] đồng (2)**.
- c) Tổng Giá Trị Hợp Đồng đã bao gồm tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì phần sở hữu chung (1) + (2) = **[*] đồng (Bảng chữ: [*])**.

d) **Tổng Giá Trị Hợp Đồng nêu trên chưa bao gồm:**

- Lệ phí trước bạ, các khoản phí, lệ phí thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cùng các khoản phí và lệ phí khác theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn hộ cho Khách Hàng. Các khoản phí và lệ phí này do Khách Hàng chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: điện, nước, dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Khách Hàng sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Khách Hàng thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc: đối với phần sở hữu riêng của Khách Hàng và Phần sở hữu chung trong Tòa Nhà theo tỷ lệ phân bổ trên phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Khách Hàng căn cứ theo quy định của pháp luật;
- Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định pháp luật phát sinh trong quá trình sở hữu, sử dụng, định đoạt Căn hộ;
- Phí quản lý vận hành đóng theo thông báo của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.
- Phí giữ xe chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng và theo mức phí của Đơn vị trông giữ xe phù hợp với mức giá giữ xe do cơ quan nhà nước ban hành.

³ Tối đa 2%

⁴ Phần thuế này không tính trên giá trị quyền sử dụng đất

- e) Hai Bên thống nhất rằng kể từ thời điểm thông báo bàn giao Căn hộ được xác lập theo quy định tại Hợp Đồng này và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ thì Khách Hàng phải hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành Tòa Nhà hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các dịch vụ như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

3.2 Tiến độ thanh toán:

- (i) Khách Hàng thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng theo bảng tiến độ thanh toán được quy định tại Phụ Lục 01 đính kèm Hợp Đồng.
- (ii) Khách Hàng có trách nhiệm thanh toán toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì phần sở hữu chung Căn hộ cho Công Ty theo Thông báo của Công Ty tại thời điểm nhận bàn giao Căn hộ. Hai Bên nhất trí rằng, trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí bảo trì của khách hàng, Công Ty có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý Nhà ở cấp tỉnh nơi có Tòa Nhà được biết. Công Ty có trách nhiệm bàn giao khoản kinh phí này (bao gồm cả tiền lãi) cho Ban Quản trị Tòa Nhà quản lý sau khi Ban Quản trị Tòa Nhà được thành lập trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày Ban Quản trị Tòa Nhà được thành lập theo quy định của pháp luật để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung Tòa Nhà và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.
- (iii) Khách Hàng thanh toán cho Công Ty bằng tiền mặt tại trụ sở Công Ty hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Công Ty nêu tại phần đầu của Hợp Đồng với chi phí chuyển do Khách Hàng chịu.

Việc xác định Khách Hàng đã thanh toán tiền cho Công Ty căn cứ vào phiếu thu do Công Ty cấp cho Khách Hàng về khoản tiền đã nhận thanh toán của Khách Hàng hoặc ủy nhiệm chi do Ngân hàng cấp cho Khách Hàng thể hiện số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Công Ty để mua Căn hộ sẽ được xem là chứng từ thanh toán. Công Ty không nhất thiết cấp Giấy xác nhận chuyển khoản về việc Khách Hàng đã thanh toán tiền cho Công Ty theo hình thức chuyển khoản được quy định tại Điều này.

ĐIỀU 4: CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

- 4.1 Công Ty cam kết bảo đảm chất lượng toàn bộ công trình Tòa Nhà , trong đó có Căn hộ theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng nêu tại Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng Căn hộ. Công ty chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

4.2 Công Ty phải thực hiện việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Khách Hàng tại công trình Tòa Nhà theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt, bao gồm :⁵.

4.3 Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Công Ty có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây, phù hợp với tiến độ thanh toán mua Căn hộ theo Phụ lục 1:

Giai đoạn 1: Tháng [*] năm [*], Công Ty hoàn thành phần [*]

Giai đoạn 2: Tháng [*] năm [*], Công Ty hoàn thành phần [*]

Giai đoạn [*]

(Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng nhằm đảm bảo chất lượng công trình ở mức độ cao nhất, tiến độ hoàn thành dự kiến trên đây có thể nhanh hoặc chậm nhưng tổng thời gian không vượt quá 90 ngày (hoặc ngày khác do hai bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng) so với ngày bàn giao Căn hộ dự kiến quy định tại Điều 8 Hợp đồng, tùy thuộc vào điều kiện khách quan, chủ quan khi thi công công trình. Tiến độ xây dựng nêu trên có thể thay đổi nhưng phải được sự thỏa thuận và đồng ý của Khách Hàng)

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÔNG TY

5.1 Quyền của Công Ty:

- a) Yêu cầu Khách Hàng thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng theo đúng quy định trong Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Khách Hàng chậm thanh toán so với tiến độ quy định;
- b) Yêu cầu Khách Hàng nhận bàn giao Căn hộ theo đúng quy định trong Hợp Đồng;
- c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho đến khi Khách Hàng hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo quy định trong Hợp Đồng này;
- d) Yêu cầu Khách Hàng hoàn tất các thủ tục và nộp các khoản thuế, phí để cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật;
- e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Tòa Nhà trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Tòa Nhà; ban hành Nội Quy; tổ chức Hội nghị Tòa Nhà để thành lập Ban Quản Trị; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để quản lý vận hành Tòa Nhà kể từ khi đưa Tòa Nhà vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;
- f) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng của Công Ty phù hợp pháp luật Việt Nam và theo thiết kế được duyệt;

⁵ Liệt kê cụ thể các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng nội dung Dự án đã được phê duyệt

- g) Được treo miễn phí biển tên thương mại của Tòa Nhà, tên của Công Ty tại Phần Sở Hữu Chung với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ của Khách Hàng và phần diện tích thuộc sở hữu chung;
- h) Được miễn trừ trách nhiệm khi Công ty không có lỗi đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Khách Hàng có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Khách Hàng (hoặc bên mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Căn hộ từ Khách Hàng hoặc bên thừa kế, nhận tặng cho Căn hộ từ Khách Hàng hoặc bất kỳ người lưu trú hoặc cư trú nào khác tại Căn hộ) sử dụng và định đoạt Căn hộ;
- i) Yêu cầu Khách Hàng nộp phạt vi phạm và/hoặc bồi thường thiệt hại theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- j) Điều chỉnh hồ sơ thiết kế, thay đổi trang thiết bị, vật liệu của Căn hộ trong quá trình thi công khác với Căn hộ được mô tả theo các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng này nhằm mục đích gia tăng giá trị của Căn hộ và/hoặc cải tiến thiết kế đã lập và/hoặc tuân thủ các yêu cầu pháp lý của Dự án và/hoặc đảm bảo cho hệ thống của Tòa Nhà vận hành xuyên suốt và/hoặc do tính khan hiếm của các vật liệu tại thời điểm thực hiện Dự án khi đã có sự thỏa thuận với Khách Hàng và đảm bảo rằng việc thay đổi sẽ không làm thay đổi công năng sử dụng của Căn hộ hoặc giảm sút giá trị Căn hộ đã công bố bán cho Khách Hàng;
- k) Được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho Ngân hàng trong trường hợp Khách Hàng thế chấp Căn hộ cho Ngân hàng và chưa tất toán khoản vay tại Ngân hàng (nếu có);
- l) Công Ty sẽ thực hiện khấu trừ tại nguồn các khoản thuế mà Khách Hàng có trách nhiệm phải nộp đối với các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại mà Khách Hàng nhận được từ Công Ty theo quy định tại Hợp Đồng này trước khi thanh toán cho Khách Hàng theo quy định của pháp luật (nếu có).

5.2 Nghĩa vụ của Công Ty:

- a) Cung cấp cho Khách Hàng các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa nhà và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt 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 đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý liên quan đến việc mua bán Căn hộ;
- b) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Tòa Nhà theo đúng tiêu chuẩn thiết kế đã được duyệt;
- d) Bảo quản Căn hộ chung cư trong thời gian chưa giao Căn hộ cho Khách Hàng, trừ trường hợp quy định tại điểm b và e Khoản 8.6 Điều 8;
- e) Thực hiện bảo hành Căn hộ theo quy định tại Điều 9;

- f) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ cho Khách Hàng theo đúng quy định trong Hợp Đồng này;
- g) Hướng dẫn và hỗ trợ Khách Hàng ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp và các dịch vụ khác;
- h) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ mà theo quy định của pháp luật Công Ty phải chịu;
- i) Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Công Ty có trách nhiệm thực hiện thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với Căn hộ cho Khách Hàng. Trong trường hợp này, Công Ty sẽ có văn bản thông báo cho Khách Hàng về việc nộp các giấy tờ liên quan theo quy định pháp luật và thực hiện việc ủy quyền cho Công Ty thay mặt Khách hàng để Công Ty làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Khách Hàng.

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Công Ty mà Khách Hàng không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo và/hoặc không thực hiện việc ủy quyền như quy định tại Điều này thì các Bên thống nhất rằng trường hợp này Khách Hàng tự nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận. Công Ty sẽ cung cấp cho Khách Hàng các hồ sơ, giấy tờ theo quy định của pháp luật liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Khách Hàng sau khi Công Ty đã nhận được đầy đủ các khoản thanh toán đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng và/hoặc các bên thỏa thuận tỉ lệ thanh toán khác theo quy định của pháp luật (tối đa không thu quá 95% Tổng Giá Trị Hợp Đồng trước khi chưa có Giấy Chứng Nhận).

Khi có Giấy Chứng Nhận, Công Ty sẽ nhận bàn giao từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo văn bản ủy quyền của Khách Hàng để bàn giao lại cho Khách Hàng Giấy Chứng Nhận cùng các giấy tờ có liên quan đến Căn hộ hoặc Bên được ủy quyền hợp pháp của Khách Hàng hoặc theo văn bản thỏa thuận giữa các Bên trong trường hợp tài sản thế chấp là Căn hộ nêu trên tại các tổ chức tín dụng (trừ trường hợp Khách Hàng tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận) theo quy định của pháp luật. Để tránh hiểu nhầm, hai Bên đồng ý rằng thời hạn cấp Giấy chứng nhận nêu tại Điều này sau khi Công ty đã nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- j) Tổ chức Hội nghị Tòa Nhà lần đầu để thành lập Ban Quản Trị; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị khi chưa thành lập được Ban Quản Trị;
- k) Hỗ trợ Khách Hàng thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng và thực hiện đúng các thỏa thuận được ký kết giữa Công Ty, Khách Hàng và tổ chức tín dụng. Trong trường hợp này, việc bàn giao các giấy tờ pháp lý liên quan đến Căn hộ được thực hiện giữa Công Ty và tổ chức tín dụng;
- l) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Khách Hàng theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- m) Không được ký bất kỳ Hợp Đồng gì liên quan đến việc mua bán Căn hộ này với bất kỳ Bên thứ ba nào, trừ trường hợp thanh lý Hợp Đồng trước thời hạn theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc hai Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản;
- n) Không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng vì bất kỳ lý do gì, trừ trường hợp việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12 và Điều 15 dưới đây;
- o) Nộp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng của Công Ty.
- p) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để khách hàng kiểm tra thực tế tại công trình.
- q) Ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Công Ty đối với Khách Hàng khi Công Ty không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với Khách Hàng.
- r) Bảo đảm an toàn, bí mật thông tin của Khách Hàng khi tham gia giao dịch. Công Ty chỉ được chuyển giao thông tin của Khách Hàng cho bên thứ ba khi có sự đồng ý của Khách Hàng, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác (ví dụ cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu).
- s) Cung cấp cho Khách Hàng thông tin chính xác về địa chỉ liên lạc, số điện thoại liên lạc của Công Ty... Đồng thời, thông báo bằng văn bản cho Khách Hàng ngay khi có sự thay đổi theo các nội dung đã nêu nhằm đảm bảo việc liên lạc, thông tin giữa hai Bên được chính xác và không bị gián đoạn. Công Ty sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin đã cung cấp cũng như việc không thông báo khi có sự thay đổi khác với thông tin tại Hợp Đồng này.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA KHÁCH HÀNG

6.1 Quyền của Khách Hàng:

- a) Nhận bàn giao Căn hộ và hồ sơ Căn hộ theo đúng quy định trong Hợp Đồng này với các thiết bị, vật liệu nêu tại Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng Căn hộ (Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng);
- b) Yêu cầu Công Ty làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Khách Hàng tự nguyện thực hiện thủ tục này theo quy định tại Điểm i Khoản 5.2 Điều 5);
- c) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Công Ty sau khi nhận bàn giao Căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- d) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đầy đủ các khoản đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng, đã nộp các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận;

- e) Yêu cầu Công Ty hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ đã được phê duyệt;
- f) Yêu cầu Công Ty tổ chức Hội nghị Tòa Nhà lần đầu để thành lập Ban Quản Trị khi Tòa Nhà có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật;
- g) Yêu cầu Công Ty hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Khách Hàng có nhu cầu thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng được quy định tại điểm k Điều 5.2 nêu trên;
- h) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Công Ty không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Khách Hàng theo đúng thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này và/hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng thực tế nhỏ hơn/lớn hơn vượt quá [*]6 % so với Diện Tích Sử Dụng ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Khách Hàng đối với Công Ty;
- i) Yêu cầu Công Ty nộp phạt vi phạm hoặc bồi thường thiệt hại theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- j) Yêu cầu Công Ty cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình.
- k) Có quyền bố trí chỗ để xe theo Điều 100 và 101 Luật Nhà ở 2014. Khách Hàng được sử dụng 02 chỗ để xe máy và 01 chỗ để xe đạp tại Dự án theo tiêu chuẩn và phải trả chi phí trông giữ xe cho đơn vị cung cấp dịch vụ giữ xe. Trường hợp sử dụng chỗ đậu xe ô tô (thuộc sở hữu riêng của Công Ty) thì Khách Hàng có trách nhiệm thanh toán chi phí theo hình thức thuê hoặc mua chỗ đậu xe theo thông báo của Công Ty. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Tòa Nhà phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Tòa Nhà trước sau đó mới đến chỗ để xe công cộng.

6.2 Nghĩa vụ, trách nhiệm của Khách Hàng:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản theo quy định tại Hợp Đồng khi Công Ty thông báo thanh toán;
- b) Nhận bàn giao Căn hộ theo quy định trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ ngày ký biên bản bàn giao Căn hộ, Khách Hàng có toàn quyền quản lý, sử dụng Căn hộ và hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn hộ của Công Ty) mà không phụ thuộc vào việc Khách Hàng có sử dụng Căn hộ đó hay chưa;
- d) Kể từ ngày ký biên bản bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Khách Hàng chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy và Khách Hàng phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy (bao gồm trách nhiệm thanh toán các

⁶ Tối đa là 5%

khoản đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng, trách nhiệm thanh toán phí quản lý cho Công Ty hoặc Ban Quản trị hoặc Đơn vị quản lý);

- e) Không tự ý sửa chữa, coi nói, đục tường, xây dựng thêm hoặc lắp đặt các thiết bị, thay đổi cấu trúc, hình dáng, màu sơn, treo, dán các thông tin quảng cáo mặt trong (nhìn thấy được từ phía ngoài) và ngoài Căn hộ... của Căn hộ gây ảnh hưởng đến kết cấu, kiến trúc và/hoặc mỹ quan chung của Dự án, trừ trường hợp được sự đồng ý bằng văn bản của Công Ty hoặc đơn vị quản lý được Công Ty ủy quyền;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, dịch vụ khác và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định của nhà cung cấp dịch vụ do nhu cầu sử dụng của Khách Hàng;
- g) Có mặt, cung cấp, ký kết các giấy tờ, tài liệu có liên quan theo quy định pháp luật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các hồ sơ, các giấy tờ liên quan đến thông tin cung cấp cho Công Ty để thực hiện Hợp Đồng này. Cung cấp cho Công Ty thông tin chính xác về địa chỉ thường trú (là địa chỉ sẽ thể hiện trên hóa đơn VAT mà Công Ty xuất cho Khách Hàng), nơi ở (địa chỉ liên lạc), số chứng minh nhân dân hoặc số hộ chiếu, số điện thoại liên lạc... Đồng thời, thông báo bằng văn bản cho Công Ty ngay khi có sự thay đổi theo các nội dung đã nêu nhằm đảm bảo việc liên lạc, thông tin giữa hai Bên được chính xác và không bị gián đoạn. Khách Hàng sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin đã cung cấp (kiểm tra lại trước khi ký Hợp Đồng) cũng như việc không thông báo khi có sự thay đổi khác với thông tin tại Hợp Đồng này;
- h) Đồng ý không hủy ngang cho Công Ty bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Khách Hàng thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- i) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành (nếu có) và Nội Quy;
- j) Hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi cho Công Ty hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong việc bảo hành, bảo trì, quản lý vận hành Tòa Nhà;
- k) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích theo quy định của pháp luật và theo quy định tại Hợp Đồng này;
- l) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Công Ty theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m) Tự chịu trách nhiệm và trực tiếp liên hệ với các doanh nghiệp kinh doanh bảo hiểm thực hiện việc mua và duy trì bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cũng như các trách nhiệm dân sự khác tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Khách Hàng theo quy định của pháp luật;
- n) Khách Hàng xác nhận và cam kết đảm bảo đã đủ điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật. Công Ty sẽ không chịu trách nhiệm trong việc xin cấp

Giấy chứng nhận nếu Khách Hàng chưa đủ điều kiện hoặc bị hạn chế quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật hiện hành;

- o) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Tòa Nhà;
- p) Không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng vì bất kỳ lý do gì, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 12.2 Điều 12 và Điểm a và c Khoản 15.1 Điều 15 dưới đây.

ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN

7.1 Đối với Khách Hàng:

Khách Hàng có trách nhiệm thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan theo thông báo của Công Ty phù hợp với quy định pháp luật, bao gồm:

- a) Nộp lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí, lệ phí theo quy định pháp luật liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Điều 3.1 (d) của Hợp Đồng này khi Công Ty thực hiện các thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Khách Hàng và trong quá trình sở hữu, sử dụng, định đoạt Căn hộ.
- b) Nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định pháp luật cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn hộ đã mua cho Bên thứ ba.
- c) Nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Khách Hàng liên quan đến việc mua bán Căn hộ theo quy định của pháp luật.

7.2 Đối với Công Ty:

Công Ty có nghĩa vụ nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Công Ty liên quan đến việc mua bán Căn hộ theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

8.1 Điều kiện giao nhận Căn hộ:

- a) Căn hộ đáp ứng các điều kiện theo Khoản 8.5 Điều 8;
- b) Khách Hàng đã thanh toán đầy đủ các khoản đến hạn theo quy định tại Phụ Lục Hợp Đồng, bao gồm cả các khoản phạt và bồi thường thiệt hại (nếu có).
- c) Công Ty đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong Dự Án đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô phải hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó;
- d) Chênh lệch Diện Tích Sử Dụng Căn hộ thực tế so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong hợp đồng không vượt quá [*]⁷.

8.2 Thời hạn bàn giao Căn hộ (dự kiến): ngày [*]

⁷ Tối đa là 5%

- 8.3** Thời gian bàn giao Căn hộ có thể sớm hoặc trễ hơn so với thời gian dự kiến nói trên nhưng tối đa không quá [*]⁸ ngày; (“ngày sớm nhất hoặc muộn nhất phải bàn giao căn hộ”)
- 8.4** Công Ty sẽ gửi văn bản thông báo cho Khách Hàng trước 15 (mười lăm) ngày tính đến ngày bàn giao Căn Hộ để Khách Hàng chuẩn bị cho việc nhận Căn hộ.
- 8.5** Căn hộ được bàn giao cho Khách Hàng phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; đúng quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng, phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng Căn hộ theo Phụ Lục 2 đính kèm và các đặc điểm khác quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng; trừ trường hợp quy định tại Điểm j, Khoản 5.1, Điều 5 nêu trên.
- 8.6** Thủ tục giao nhận Căn hộ:
- a) Trong thời hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo, Khách Hàng hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với quy định trong Hợp Đồng này và cùng với đại diện của Công Ty đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng thực tế Căn hộ, ký tên vào Biên bản bàn giao Căn hộ trong trường hợp Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao và ký Biên bản xác nhận tình trạng thực tế Căn hộ. Biên bản này là cơ sở để hai Bên tính toán lại Tổng Giá Trị Hợp Đồng theo Diện Tích Sử Dụng thực tế.
 - b) Trường hợp Khách Hàng hoặc người được Khách Hàng ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Công Ty hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mặc dù Căn hộ đã đáp ứng đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại hợp đồng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Công Ty được xem như Khách Hàng đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Công Ty đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp Đồng, đồng thời Khách Hàng có nghĩa vụ thực hiện việc thanh toán các khoản đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng.
 - c) Trường hợp Căn hộ có khiếm khuyết nhỏ không ảnh hưởng đến việc vận hành và sử dụng Căn hộ một cách bình thường và nếu Khách Hàng đồng ý nhận Căn hộ thì hai Bên sẽ lập biên bản thống nhất các hạng mục cần chỉnh sửa và thời gian chỉnh sửa đính kèm Biên bản bàn giao Căn hộ. Công Ty có trách nhiệm sửa chữa các khiếm khuyết này theo đúng thời hạn quy định tại Biên bản đã ký. Sau khi chỉnh sửa xong, Công Ty sẽ thông báo cho Khách Hàng đến kiểm tra hiện trạng thực tế của Căn hộ và nhận bàn giao.
 - d) Trường hợp Căn hộ có các khiếm khuyết nghiêm trọng dẫn đến việc không thể sử dụng Căn hộ một cách bình thường hoặc Căn hộ có khiếm khuyết mà Khách Hàng không đồng ý nhận bàn giao thì hai Bên sẽ lập biên bản thống nhất các hạng mục cần chỉnh sửa và thời gian chỉnh sửa. Khi đó, Công Ty có trách nhiệm sửa chữa các khiếm khuyết của Căn hộ theo đúng thời hạn mà Các Bên đã thống nhất. Sau khi chỉnh sửa xong, Công Ty sẽ thông báo cho Khách Hàng đến kiểm tra hiện trạng thực

⁸ Do Hai Bên thỏa thuận điền khi ký kết Hợp Đồng, Cục cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa không quá 90 ngày.

tế của Căn hộ và nhận Căn hộ. Việc bàn giao này vẫn chịu sự điều chỉnh của Điều 8 về điều kiện và thời hạn bàn giao, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

- e) Nếu Khách Hàng không thực hiện Thủ tục giao nhận Căn hộ theo thời hạn thông báo của Công Ty sau khi Công Ty đã chỉnh sửa xong, đúng yêu cầu của Khách Hàng đã thống nhất tại Biên bản các hạng mục chỉnh sửa thuộc các trường hợp nêu tại Điểm c và d Điều này thì hai Bên đương nhiên hiểu Biên bản bàn giao Căn hộ đã được xác lập. Khách Hàng không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Khách Hàng vi phạm Hợp Đồng và sẽ bị xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này.

8.7 Tại thời điểm Biên bản bàn giao Căn hộ được xác lập theo quy định tại Khoản 8.6 nêu trên nhưng Khách Hàng vẫn chưa thanh toán đầy đủ các khoản đến hạn cho Công Ty theo quy định tại Hợp Đồng này thì Công Ty có quyền áp dụng Điều 12 của Hợp Đồng để xử lý.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

9.1 Công Ty đồng ý và cam kết thực hiện các công việc bảo hành như sau:

- a) Đối với các hạng mục sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, 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: Thời gian bảo hành là 60 tháng kể từ ngày nghiệm thu Tòa Nhà để đưa vào sử dụng;
- b) Đối với các thiết bị khác gắn với Căn hộ: Thời gian bảo hành được thực hiện theo thời gian bảo hành của nhà sản xuất.

9.1 Công Ty có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Công Ty hoặc bên được Công Ty ủy quyền thực hiện. Công Ty không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Khách Hàng tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục khiếm khuyết, trừ trường hợp do lỗi của Công ty.

9.2 Khách Hàng phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Công Ty khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Nếu Khách Hàng không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì Khách Hàng phải chịu một phần hoặc toàn bộ thiệt hại phát sinh tùy theo mức độ vi phạm của Khách Hàng. Trong thời hạn tối đa 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Khách Hàng, Công Ty có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định; Khách Hàng phải tạo điều kiện để Công Ty thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Công Ty chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Khách Hàng thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Khách Hàng theo thiệt hại thực tế xảy ra.

9.3 Công Ty không phải thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:

- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- b) Trường hợp hư hỏng do lỗi cố ý và/hoặc vô ý, sử dụng sai và/hoặc do việc tự ý sửa chữa của Khách Hàng hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của Bên thứ ba nào khác gây ra; sử dụng thiết bị và công trình xây dựng sai quy trình vận hành;
- c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
- d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo quy định tại Khoản 9.1 Điều 9;
- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo quy định tại Khoản 9.1 Điều 9, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền với Căn hộ do Khách Hàng tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa.

9.4 Khách Hàng và Cư dân khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban quản trị và nhân viên của Công Ty hay những công ty chuyên nghiệp do Ban quản trị hoặc Công Ty chỉ định được phép vào Căn hộ và cho phép họ đưa vào Căn hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên.

9.5 Sau thời hạn bảo hành, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Khách Hàng. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung trong Tòa Nhà được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

10.1 Trong trường hợp Khách Hàng có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho Bên thứ ba thì Hai Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo Khoản 10.2 Điều 10 dưới đây và quy định của pháp luật về nhà ở.

10.2 Hai Bên thống nhất rằng, Khách Hàng chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Khách Hàng chưa thể chấp Căn hộ cho bất kỳ tổ chức tín dụng nào (trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp đồng ý giải chấp tài sản là Căn hộ chuyển nhượng để Khách Hàng chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên thứ ba) hoặc Căn hộ không thuộc diện là tài sản bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với Bên thứ ba;
- b) Khách Hàng đã hoàn thành việc thanh toán các khoản đến hạn (bao gồm cả khoản phạt vi phạm do Khách Hàng chậm thanh toán ở tất cả các đợt mà Khách Hàng phải thanh toán cho Công Ty, các khoản bồi thường thiệt hại, nếu có) theo quy định trong Hợp Đồng này;
- c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng 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 nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;

- d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các quy định của Công Ty và Khách Hàng trong Hợp Đồng này;
- e) Việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ này phải được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành;
- f) Công Ty chưa nộp hồ sơ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn hộ cho Khách Hàng tại thời điểm Khách Hàng có nhu cầu chuyển nhượng.

- 10.3** Công Ty có quyền ngưng xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng đã được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thế chấp cho tổ chức tín dụng mà không được tổ chức tín dụng đồng ý cho chuyển nhượng, bị phong tỏa/ngăn chặn bởi quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc có cơ sở để xác định có tranh chấp liên quan đến Căn hộ giữa Khách Hàng với Bên thứ ba.
- 10.4** Trong trường hợp Khách hàng chuyển nhượng nêu tại Khoản 10.2 nêu trên, người mua lại nhà ở hoặc Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Khách Hàng theo quy định trong Hợp Đồng này và các Phụ Lục, Văn bản đính kèm Hợp Đồng.
- 10.5** Khách Hàng có quyền thực hiện các giao dịch về nhà ở như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật về nhà ở.
- 10.6** Mọi khoản tiền mà Khách Hàng đã thanh toán cho Công Ty tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho Bên nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Khách Hàng sẽ chuyển sang cho Bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Công Ty ký xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng Mua bán Căn hộ.
- 10.7** Công Ty sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Khách Hàng và Bên nhận chuyển nhượng.
- 10.8** Công Ty không thu bất kỳ một khoản chi phí nào khi làm thủ tục xác nhận chuyển nhượng Hợp Đồng cho Khách Hàng.

ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG TÒA NHÀ

- 11.1** Khách Hàng được quyền sở hữu riêng đối với Diện Tích Sử Dụng Căn hộ theo quy định của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ.

Trường hợp Khách Hàng là người nước ngoài thì thời gian sở hữu Căn hộ của Khách Hàng được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

- 11.2** Công Ty có quyền sở hữu riêng đối với: (i) các Căn hộ và trang thiết bị gắn liền với Căn hộ thuộc Tòa Nhà mà Công Ty chưa bán hoặc không bán; (ii) tầng trệt, tầng lửng, phần diện tích thương mại dịch vụ và phần diện tích tầng hầm để xe ô tô (ngoại trừ các phần diện tích

tầng hầm được Công Ty bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh) theo thiết kế dự án đã được phê duyệt (iii) các trang thiết bị được lắp đặt tại phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Công Ty.

11.3 Công Ty, Khách Hàng, Bên thứ ba có quyền sở hữu chung đối với:

- a) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung của Tòa Nhà bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao Tòa Nhà, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, nước, ga, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, lối đi bộ, thu lôi, cứu hoả, sân phơi chung; nhà sinh hoạt cộng đồng; và
- b) Chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng Tòa Nhà theo tiêu chuẩn chung do pháp luật Việt Nam quy định thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Tòa Nhà.
- c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Tòa Nhà đó, 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 chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.
- e) Phần diện tích còn lại ngoài diện tích thuộc phần sở hữu riêng của Khách Hàng và/hoặc Công Ty và/hoặc các chủ sở hữu Tòa Nhà khác.

11.4 Quy định về Quyền sở hữu:

- a) Đối với phần sở hữu riêng: Chủ sở hữu có toàn quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, vẫn phải đảm bảo các nguyên tắc trong việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà và không làm ảnh hưởng đến kết cấu, kiến trúc và mỹ quan chung của toàn bộ Dự án.
- b) Đối với phần sở hữu chung: Các Chủ sở hữu chỉ có thể sử dụng chung mà không ai có thể chiếm hữu hay định đoạt. Phần sở hữu chung không được chia đều hay phân bổ theo số lượng nhân khẩu hay số mét vuông sở hữu của mỗi phần diện tích sở hữu riêng. Việc công nhận quyền sở hữu chung trong Dự án không loại trừ trách nhiệm phải thanh toán các khoản chi phí trong việc quản lý, sử dụng và vận hành của toàn Dự án⁹.

11.5 Hai Bên nhất trí quy định mức Phí Quản Lý như sau:

- a) Tính từ thời điểm Công Ty thông báo bàn giao Căn hộ cho Khách Hàng đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập, Phí Quản Lý là: [*] đồng/m²/tháng (chưa bao

⁹ Danh mục các loại phí cụ thể do hai bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật.

gồm VAT). Mức phí này có thể được điều chỉnh sau khi có sự thỏa thuận giữa hai bên nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm đảm bảo không thấp hơn quy định của Ủy ban nhân dân thành phố (nếu có). Khách Hàng có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Công Ty hoặc Ban Quản Lý theo Thông báo của Công Ty (đóng 1 lần Phí Quản Lý cho 03 tháng đầu tiên). Sau đó, Phí Quản Lý sẽ được đóng hàng tháng từ ngày 01 đến ngày 05 của tháng.

- b) Hoạt động quản lý vận hành Tòa Nhà bao gồm các công việc sau đây:
- Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Tòa Nhà
 - Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Tòa Nhà hoạt động bình thường.
 - Các công việc khác có liên quan ¹⁰.
- c) Sau khi Ban Quản Trị được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí Quản Lý sẽ do Hội nghị Tòa Nhà quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.

ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

12.1 Đối với Khách Hàng:

- a) Nếu quá [*]¹¹ ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán theo quy định tại Phụ Lục Hợp Đồng mà Khách Hàng vẫn chưa thanh toán đầy đủ thì Khách Hàng phải thanh toán thêm cho Công Ty khoản lãi suất tương ứng 0,05% (không phải không năm phần trăm) mỗi ngày đối với số tiền chậm thanh toán, trừ trường hợp do lỗi của Công ty. Thời gian tính lãi được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán theo quy định tại Phụ Lục Hợp Đồng đến ngày Khách Hàng thực tế thanh toán đầy đủ, bao gồm cả khoản lãi chậm thanh toán nêu trên. Khách Hàng có trách nhiệm nộp số tiền phạt lãi suất chậm thanh toán của một và/hoặc nhiều đợt tại thời điểm Khách Hàng thanh toán của bất kỳ đợt nào hoặc tại thời điểm Khách Hàng có nhu cầu chuyển nhượng Hợp đồng hoặc tại thời điểm Khách Hàng nhận bàn giao Căn hộ tùy thuộc vào sự lựa chọn của Khách Hàng hoặc theo sự thỏa thuận của Các Bên.

¹⁰ Danh mục các công việc liên quan trong công tác quản lý vận hành Tòa Nhà do hai bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật.

¹¹ Nội dung cụ thể do hai bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, Cục cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối thiểu là 10 ngày.

- b) Trường hợp Khách Hàng chậm thanh toán quá [*]¹² ngày của 01 (một) đợt thanh toán hoặc tổng thời gian chậm thanh toán cộng dồn của tất cả các đợt thanh toán vượt quá [*]¹³ ngày thì Công Ty có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt mà không cần có sự đồng ý của Khách Hàng sau khi Công Ty đã thông báo cho Khách Hàng trước [*]¹⁴ ngày.
- c) Trường hợp Khách Hàng đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trái với các quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc trường hợp nêu tại Điểm b Khoản này thì Hợp Đồng đương nhiên bị thanh lý kể từ thời điểm hết thời hạn thực hiện thủ tục thanh lý Hợp Đồng theo thông báo của Công Ty được phát hành phù hợp với quy định tại hợp đồng này nhưng Khách Hàng không thực hiện thủ tục thanh lý Hợp Đồng theo thời hạn thông báo của Công Ty. Công Ty được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Khách Hàng. Công Ty sẽ hoàn trả lại số tiền mà Khách Hàng đã thanh toán (không tính lãi suất và không bao gồm lãi suất chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Khách Hàng đã thanh toán cho Công Ty trước đó, nếu có) sau khi đã khấu trừ khoản lãi suất chậm thanh toán theo quy định tại Điểm a Khoản 12.1 Điều 12 mà Khách hàng chưa thanh toán cho Công ty, nếu có, khoản phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 20% (hai mươi phần trăm) Giá Bán Căn hộ (không bao gồm VAT và Kinh Phí Bảo Trì). Việc hoàn trả lại tiền cho Khách Hàng chỉ được thực hiện trong vòng 15 ngày sau khi Công Ty ký hợp đồng mua bán với khách hàng khác hoặc 60 ngày sau khi chấm dứt Hợp Đồng này, tùy thuộc vào điều kiện nào đến trước. Nếu tổng số tiền lãi suất chậm thanh toán và tiền phạt vi phạm Hợp Đồng vượt quá số tiền mà Khách Hàng đã thanh toán cho Công Ty tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng này thì Khách Hàng có trách nhiệm thanh toán thêm cho Công Ty khoản tiền vượt quá đó.

12.2 Đối với Công Ty:

- a) Trường hợp Công Ty chậm trễ thời gian bàn giao thực tế Căn hộ cho Khách Hàng khi Khách Hàng đã thanh toán đầy đủ các khoản đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng hoặc đã khắc phục các vi phạm nghĩa vụ thanh toán (nếu có) thì Công Ty phải thanh toán cho Khách Hàng khoản lãi suất tương ứng 0,05% (không phải không năm phần trăm) một ngày đối với số tiền Khách Hàng đã thanh toán. Thời gian tính lãi được tính từ ngày muộn nhất phải bàn giao Căn hộ cho Khách Hàng theo thỏa thuận của các Bên nêu tại Điều 8.3 Hợp đồng này cho đến ngày bàn giao căn hộ thực tế.

¹² Tối thiểu 30 ngày và tối đa 60 ngày hoặc các bên sẽ thỏa thuận điền vào khi ký kết hợp đồng

¹³ Tối thiểu 60 ngày hoặc các bên sẽ thỏa thuận điền vào khi ký kết hợp đồng

¹⁴ Tối thiểu 15 ngày hoặc các bên sẽ thỏa thuận điền vào khi ký kết hợp đồng

- b) Trường hợp Công Ty chậm bàn giao Căn hộ tối đa không quá thời hạn [*]¹⁵ tháng kể từ ngày muộn nhất phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8.3 Hợp đồng này, thì Khách Hàng có quyền lựa chọn một trong hai phương án sau:
- (i) Khách Hàng có quyền lựa chọn tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới. Trong trường hợp này, Khách Hàng vẫn được quyền yêu cầu Công Ty thanh toán tiền lãi do Công Ty chậm bàn giao Căn hộ theo quy định tại Điểm a, Khoản 12.2 Điều 12 nêu trên.
 - (ii) hoặc Khách Hàng được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Công Ty sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Khách Hàng đã thanh toán (không tính lãi suất và không bao gồm lãi suất chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Khách Hàng đã thanh toán cho Công Ty trước đó, nếu có), lãi suất chậm bàn giao nhà theo điểm a, khoản 12.2 Điều 12 và khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) Giá Bán Căn hộ (không bao gồm VAT và Kinh Phí Bảo Trì). Việc hoàn trả lại tiền cho Khách Hàng chỉ được thực hiện trong vòng 15 ngày sau khi Công Ty ký hợp đồng mua bán với khách hàng khác hoặc 60 ngày sau khi chấm dứt Hợp Đồng này, tùy thuộc vào điều kiện nào đến trước.
- c) Tiền phạt do chậm bàn giao Căn hộ mà Công Ty thanh toán cho Khách Hàng theo quy định tại điểm a và mục (i) điểm b Điều này (nếu có) sẽ được căn trừ vào số tiền đợt cuối mà Khách Hàng phải thanh toán cho Công Ty theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng và Phụ Lục Hợp Đồng. Nếu số tiền phạt lớn hơn số tiền Khách Hàng phải thanh toán thì Công ty sẽ hoàn trả lại cho Khách Hàng tại thời điểm thanh toán đợt cuối.

12.3 Trường hợp Công Ty đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trái với các quy định tại Hợp Đồng này, Công Ty sẽ phải hoàn lại cho Khách Hàng toàn bộ số tiền Khách Hàng đã thanh toán (không bao gồm khoản lãi suất chậm thanh toán, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Khách Hàng đã thanh toán cho Công Ty trước đó, nếu có), cộng thêm tiền lãi với mức lãi suất theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm hàng tháng của Ngân hàng Vietcombank tại thời điểm chấm dứt Hợp Đồng trên số tiền mà Khách Hàng đã thanh toán cho Công Ty tính từ ngày Khách Hàng thanh toán thực tế ¹⁶ đến ngày Công Ty thông báo đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và:

- a) Bị phạt bằng 20% (hai mươi phần trăm) Giá Bán Căn hộ (không bao gồm VAT và Kinh Phí Bảo Trì). Nếu hết thời hạn ký thanh lý Hợp Đồng theo văn bản thông báo của Công Ty cho Khách Hàng nhưng Khách Hàng không đến ký thanh lý Hợp Đồng thì Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt;

¹⁵ Do hai bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng, Cục cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa không quá 03 tháng

¹⁶ Ngày Khách Hàng thanh toán thực tế được tính cho tất cả các đợt mà khách hàng đã thanh toán cho Công Ty. Ví dụ ngày khách hàng thanh toán đợt 1 là ngày (X) thì lãi suất cho khoản tiền thanh toán đợt 1 tính bắt đầu tính từ ngày (X). Khách hàng thanh toán đợt 2 vào ngày (Y) thì lãi suất cho khoản tiền thanh toán đợt 2 bắt đầu tính từ ngày (Y)... giống như gửi tiết kiệm. Đối với những đợt thanh toán nào mà khách hàng chưa thanh toán thì những đợt đó sẽ không được tính lãi suất.

- b) Bị phạt bằng 0,05% một ngày đối với số tiền Khách Hàng đã thanh toán trong trường hợp chậm hoàn trả khoản tiền cho Khách Hàng nêu tại Điều 12.3 này quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Công Ty thông báo cho Khách Hàng việc chấm dứt Hợp Đồng, trừ khoảng thời gian chưa hoàn trả tiền do Khách Hàng chưa đến Công Ty làm thủ tục nhận lại tiền theo thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Công Ty.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA HAI BÊN

13.1 Công Ty cam kết:

- a) Có quyền hợp pháp để thực hiện bán Căn hộ và Căn hộ không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- b) Căn hộ được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Khách Hàng, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

13.2 Khách Hàng cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ.
- b) Có đầy đủ năng lực pháp lý, có toàn bộ thẩm quyền và khả năng tài chính để ký kết và thực hiện Hợp Đồng theo quy định của pháp luật;
- c) Đã được Công Ty cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin theo quy định của pháp luật liên quan đến Căn hộ, Khách Hàng đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Khách Hàng đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Khách Hàng cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- d) Số tiền mua Căn hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với Bên thứ ba. Công Ty sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Khách Hàng đã thanh toán cho Công Ty theo Hợp Đồng này trừ trường hợp do lỗi của Công ty. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
- e) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Công Ty yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Khách Hàng.

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

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

13.5 Hai Bên cam kết thực hiện đúng các quy định trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

- 14.1** Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Sự Kiện Bất Khả Kháng được hiểu bao gồm các sự kiện như: chiến tranh, bạo loạn, khủng bố hoặc thiên tai hoặc thay đổi quy hoạch, chính sách pháp luật của Nhà nước; ốm đau, bệnh tật phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; sự chậm trễ của cơ quan, cán bộ Nhà nước có thẩm quyền mà không do lỗi của các bên, hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.
- 14.2** Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 14.3** Khi xuất hiện Sự Kiện Bất Khả Kháng thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo ngay cho Bên còn lại biết và trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, gửi cho Bên còn lại một bản thông báo bằng văn bản nêu rõ các biện pháp khắc phục tình hình được áp dụng và cung cấp các thông tin về Sự Kiện Bất Khả Kháng gây cản trở cho việc thực hiện Hợp Đồng, và tùy từng trường hợp mà cần có xác nhận hợp lệ của chính quyền địa phương có liên quan. 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 nếu Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng đã thực hiện đúng trách nhiệm theo quy định tại Điều này.
- 14.4** 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 15.1 Điều 15.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 15.1** Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản;
 - b) Một Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng này;
 - c) 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 120 (một trăm hai 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.
- 15.2** Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm a và Điểm c Khoản 15.1 Điều 15, hai Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm b Khoản 15.1 Điều 15, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng được thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12.
- 15.3** Trường hợp Khách Hàng đã nhận bàn giao Căn hộ nhưng Hợp Đồng bị chấm dứt do lỗi của Khách Hàng và Khách Hàng phải bàn giao lại Căn hộ cho Công Ty thì Căn hộ phải được bàn

giao theo tình trạng như được mô tả trong Biên bản bàn giao Căn hộ cho Công Ty vào ngày chấm dứt Hợp Đồng, ngoại trừ các hao mòn, khấu hao thông thường. Nếu Căn hộ không còn được như trong tình trạng mô tả trong Biên bản bàn giao Căn hộ, Khách Hàng phải thanh toán cho Công Ty mọi chi phí thực tế phát sinh mà Công Ty phải chịu để phục hồi Căn hộ về tình trạng như được mô tả trong Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc Khách Hàng tự sửa chữa để đưa Căn hộ về tình trạng như được mô tả trong Biên bản bàn giao Căn hộ.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

- 16.1** Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên còn lại như địa chỉ liên lạc đã nêu ở phần đầu Hợp Đồng. Mỗi Bên phải thông báo ngay cho Bên còn lại sự thay đổi địa chỉ (nếu có) để được loại trừ lỗi trong trường hợp không nhận được thông báo. Trường hợp có thay đổi địa chỉ mà không thông báo bằng văn bản thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được thông báo.
- 16.2** Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng hình thức thông báo theo Điều 16.1 và trong thời gian như sau:
- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b) Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.
- 16.3** Trường hợp Khách Hàng có từ 02 (hai) người trở lên, để thuận tiện, những người thuộc Khách Hàng tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Khách Hàng là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Công Ty liên quan đến Hợp Đồng này.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

- 17.1** Trường hợp thời điểm thực hiện các cam kết, nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của pháp luật thì ngày thực hiện các cam kết, nghĩa vụ là ngày làm việc tiếp theo theo quy định của pháp luật.
- 17.2** Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Hai Bên trong Hợp Đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với Bên kế nhiệm và Bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Khách Hàng chết hoặc bị tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Khách Hàng được kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Khách Hàng theo Hợp Đồng này.
- 17.3** Việc một Bên tại bất kỳ thời điểm nào không yêu cầu Bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này sẽ: (i) không ảnh hưởng đến việc Bên đó yêu cầu Bên

còn lại tuân thủ hoặc thực hiện các quy định đó vào bất kỳ thời điểm nào sau đó, hoặc (ii) không được hiểu là sự từ bỏ quyền của Bên đó đối với việc vi phạm bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này hoặc đối với các vi phạm tiếp theo đối với các quy định của Hợp Đồng. Các quyền và biện pháp khắc phục quy định trong Hợp Đồng này là các quyền và biện pháp khắc phục kết hợp và không loại trừ đối với các quyền và biện pháp khắc phục do pháp luật quy định.

- 17.4** Trong Hợp Đồng này, những dẫn chiếu đến quy định của pháp luật nếu các quy định này được sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì những dẫn chiếu tại Hợp Đồng này được xem là dẫn chiếu đến các quy định pháp luật mới. Trong trường hợp, nội dung điều khoản của quy định pháp luật mới được dẫn chiếu làm vô hiệu một phần hoặc toàn bộ Hợp Đồng thì Hợp Đồng sẽ được tính hiệu lực tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.
- 17.5** Những thỏa thuận chưa được đề cập trong Hợp Đồng này, các Bên sẽ tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp Hai Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một trong Hai Bên thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 19.1** Hợp Đồng này và tất cả các Phụ Lục của nó cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Hai Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản, giữa Hai Bên liên quan đến nội dung của Hợp Đồng này.
- 19.1** Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 19.2** Mọi thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng này đều phải được lập thành phụ lục, có chữ ký và đóng dấu hợp pháp của Hai Bên.
- 19.3** Đính kèm Hợp Đồng này là Phụ Lục 1 về tiến độ thanh toán mua Căn hộ, Phụ Lục 2 về Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng Căn hộ, Phụ Lục 3 về Sơ Đồ Mặt Bằng Căn hộ và Phụ Lục 4 về Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Căn hộ. Các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Trường hợp có sự mâu thuẫn về cùng một nội dung quy định tại Hợp Đồng và Phụ Lục Hợp đồng được phát hành cùng một thời điểm thì nội dung tại Hợp Đồng sẽ được ưu tiên áp dụng, nếu Phụ Lục Hợp Đồng do Hai Bên thỏa thuận được phát hành sau thời điểm phát hành Hợp Đồng, Phụ Lục Hợp Đồng mà có nội dung mâu thuẫn nhau thì Phụ Lục Hợp Đồng phát hành sau sẽ được ưu tiên áp dụng.

- 19.4** Hợp Đồng này được lập thành 05 (năm) bản có giá trị như nhau, Khách Hàng giữ 01 (một) bản, Công Ty giữ 04 (bốn) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Khách Hàng.

Trường hợp Bên Mua là người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc là người nước ngoài thì Hợp Đồng sẽ được lập thêm 02 bản gốc bằng tiếng Anh, mỗi Bên giữ 01 bản nếu Bên Mua có nhu cầu. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, thì bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng khi giải thích nội dung Hợp Đồng.

KHÁCH HÀNG

(Ký và ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN CÔNG TY

(Ký và ghi rõ họ tên)

PHỤ LỤC 1: TIẾN ĐỘ THANH TOÁN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ

Đợt thanh toán	Tỉ lệ (%)	Số tiền thanh toán (đã bao gồm thuế VAT)	Thời hạn thanh toán
Đợt 1	30%		Ngay khi ký Hợp đồng mua bán
Đợt 2
Đợt 3	...		Bàn giao Căn hộ
Đợt cuối	5%		Bàn giao Giấy chứng nhận
TỔNG CỘNG	100%		
Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%			Khách Hàng có trách nhiệm thanh toán toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì phần sở hữu chung Tòa Nhà cho Công Ty theo Thông báo của Công Ty phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm bàn giao Căn hộ

Ghi chú: Nội dung cụ thể sẽ được hai bên thỏa thuận điền vào thời điểm các bên ký kết Hợp Đồng phù hợp với quy định của pháp luật nhưng đảm bảo hạn mức như sau: Bên Mua thanh toán lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo đảm bảo phù hợp với tiến độ xây dựng Căn hộ/Tòa Nhà nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên Mua, trường hợp Bên Bán, Bên Cho Thuê là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng, không quá 95% trước khi cấp Giấy chứng nhận phù hợp với quy định tại Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản 2014.

PHỤ LỤC 2: DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG CĂN HỘ

STT	Khoản mục	Vật liệu	Qui cách	Nhà cung cấp
SÀN				
1				
2				
3				
4				
5				
TƯỜNG				
6				
7				
8				
9				
TRẦN				
10				
11				
CỬA ĐI VÀ CỬA SỐ				
12				
13				
14				
THIẾT BỊ VỆ SINH				
15				
16				
17				
18				
THIẾT BỊ ĐIỆN				
19				
20				

Ghi chú: Nội dung cụ thể do các bên thỏa thuận điền khi kí kết hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và thiết kế đã được phê duyệt. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ sang các trang thiết bị, vật liệu khác thì phải có sự thỏa thuận của các bên.

PHỤ LỤC 3: SƠ ĐỒ MẶT BẰNG CĂN HỘ

PHỤ LỤC 4: BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG TÒA NHÀ

NỘI QUY

VỀ VIỆC QUẢN LÝ SỬ DỤNG TÒA NHÀ

ĐIỀU 1. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

Bản nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Tòa nhà. “Tòa Nhà” là toàn bộ Tòa Nhà có Căn hộ tọa lạc tại vị trí [*] thuộc Dự án, tọa lạc tại [*] do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Du Lịch Phước Lộc làm chủ đầu tư (“**Tòa nhà**”). Bản nội quy này áp dụng cho tất cả Cư dân, Chủ đầu tư, Công ty quản lý, cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc quản lý sử dụng Tòa nhà. Trong đó:

1. Chủ sở hữu là bất kỳ cá nhân nào sở hữu hợp pháp Căn hộ/Khu trung tâm thương mại/Khu văn phòng theo quy định của hợp đồng mua bán Căn hộ/Khu trung tâm thương mại/Khu văn phòng thuộc Tòa nhà;
2. Ban Quản Lý là đơn vị do Công Ty thành lập (hoặc chỉ định) trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập để kiểm tra, giám sát việc thực hiện Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và là đơn vị đại diện Công Ty chịu trách nhiệm giải quyết mọi vấn đề liên quan đến quản lý, vận hành Tòa Nhà trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập

Chủ đầu tư có thể trực tiếp thực hiện quản lý vận hành hoặc ủy thác cho đơn vị khác có chức năng, năng lực để quản lý vận hành Căn hộ theo quy định của pháp luật khi đưa vào sử dụng.

3. Cư dân là bất kỳ cá nhân nào có quyền cư trú hợp pháp trong Tòa nhà
4. Căn hộ là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Tòa Nhà với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 Hợp đồng.

ĐIỀU 2. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG, NGƯỜI TẠM TRÚ VÀ KHÁCH RA VÀO TÒA NHÀ

1. Chủ sở hữu Căn hộ phải chấp hành nghiêm chỉnh Bản nội quy quản lý, sử dụng Căn hộ và theo quy định của pháp luật Khách ra vào Tòa Nhà phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Tòa Nhà. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Tòa Nhà được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Tòa Nhà để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Tòa Nhà. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì sẽ do các chủ sở hữu đối với khu vực này quy định tùy vào nhu cầu quản lý của mình.
2. Người đến tạm trú tại Căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
3. Người sử dụng Căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Bản nội quy quản lý, sử dụng Tòa Nhà

4. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại: do đơn vị sử dụng lao động của nhân viên đó quy định/cung cấp phù hợp quy định của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.

ĐIỀU 3. CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG VIỆC SỬ DỤNG TÒA NHÀ

1. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng Tòa Nhà.
2. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật; phóng uế, xả rác, nước thải hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường Tòa Nhà hoặc gây hư hỏng phần sở hữu chung của Tòa Nhà. Để mùi hôi thối, khó chịu phát ra hoặc lan tỏa từ phần sở hữu riêng của chủ sở hữu mà có thể làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường chung trong Tòa Nhà hay có thể làm ảnh hưởng, gây phiền hà đến Cư dân khác.
3. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn hộ.
4. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Tòa Nhà.
5. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Tòa Nhà, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Tòa Nhà.
6. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn hộ hoặc tại Phần sở hữu chung.
7. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Tòa Nhà.
8. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng Tòa Nhà.
9. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn hộ và các khu vực khác trong Tòa Nhà.
10. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Tòa Nhà hoặc có những hành vi phá hoại đối với cây xanh, cảnh quan hoặc các diện tích, trang thiết bị thuộc sở hữu chung của Tòa Nhà.
11. Đặt, dựng hàng rào, treo màn hoặc bất kỳ vật dụng nào khác hoặc xây thêm trên ban công, hành lang, những khu vực xung quanh Căn hộ hoặc sở hữu riêng của Cư dân làm ảnh hưởng đến mỹ quan của Tòa nhà và/hoặc làm ảnh hưởng đến tầm nhìn, sinh hoạt của Cư dân khác.
12. Dán hoặc gắn các ký hiệu, biển quảng cáo hoặc các vật trưng bày lên Phần sở hữu chung, nghiêm cấm Cư dân đánh dấu, vẽ, sơn, dán, bôi bẩn, dán áp phích, quảng cáo, đặt bảng hiệu hoặc thực hiện bất kỳ việc nào không được phép đối với bên ngoài Tòa nhà, các Căn hộ hay trên Phần sở hữu chung.

13. Tổ chức các hoạt động tôn giáo không tuân thủ quy định luật pháp Việt Nam và/hoặc không được pháp luật công nhận
14. 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 Tòa Nhà 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.
15. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng Tòa Nhà quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở 2014.
16. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA TÒA NHÀ

Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào Tòa Nhà phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Tòa Nhà.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định và tuân thủ nghiêm túc các bảng hướng dẫn. Nghiêm cấm để đồ vật tại nơi đỗ xe; không được rửa xe trong tầng hầm hoặc tại Phần sở hữu chung.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Tòa Nhà.

ĐIỀU 5. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬA CHỮA CÁC HƯ HỎNG, THAY ĐỔI HOẶC LẮP ĐẶT THÊM TRONG CĂN HỘ, PHẦN DIỆN TÍCH KHÁC THUỘC SỞ HỮU RIÊNG

1. Trường hợp Căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Căn hộ.

3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho ban quản trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
4. Trường hợp Tòa Nhà có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Tòa Nhà thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Tòa Nhà do Bộ Xây dựng ban hành (nếu có).
5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Tòa Nhà hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho ban quản trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và chỉ được thực hiện trong khoảng thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hằng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Tòa Nhà.
6. Tuân thủ các quy định về sửa chữa, trang trí nội thất đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình theo thông báo của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành tại thời điểm thực hiện.

ĐIỀU 6. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ CỦA TÒA NHÀ

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa Nhà thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho ban quản trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để xử lý.
2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Tòa Nhà thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.
3. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành được phép ra vào Tòa nhà hay bất kì Căn hộ nào để thực hiện việc sửa chữa, xây dựng lại, duy tu, bảo dưỡng, thay thế, vệ sinh, sơn phết hoặc trang trí khi có thông báo trước bằng văn bản hợp lệ (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp) miễn là hạn chế tối đa mức độ gây ồn cho các Cư dân và phải sửa chữa các hư hỏng phát sinh trong quá trình thực hiện công việc, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh.

ĐIỀU 7. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA TÒA NHÀ

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

ĐIỀU 8. QUY ĐỊNH VỀ PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ TRONG TÒA NHÀ

1. Cư dân Tòa Nhà có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001 và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành.
2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu (theo Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).
3. Cư dân Tòa Nhà n là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình ... theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
 - (a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê Căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này.
 - (b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn hộ.
 - (c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà.
 - (d) Không sử dụng lửa trần.
 - (e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
 - (f) Chủ Căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
 - (g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
 - (h) Chủ sở hữu Căn hộ có trách nhiệm nộp phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu và tổng phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phải thanh toán cho đơn vị bảo hiểm căn cứ theo thông báo của Ban Quản Lý.
4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

- (a) Có ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.
 - (b) Báo cháy giả.
 - (c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được nhà nước quy định.
 - (d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.
 - (e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.
 - (f) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Tòa Nhà , phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà.
 - (g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà.
 - (h) Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bột lửa gas, bao diêm ...
 - (i) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas ...
 - (j) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Tòa nhà.
 - (k) Sử dụng máy phát điện cá nhân/Sử dụng điện quá tải hoặc trái với các quy định của công ty điện lực hay của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có thể gây chập điện, cháy, nguy hiểm hoặc rủi ro cho Tòa nhà, các Căn hộ khác.
5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, cư dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG TÒA NHÀ

- 1. Yêu cầu Ban quản trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Tòa Nhà .
- 2. Chủ sở hữu Căn hộ có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
- 3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành (nếu có).
- 4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

ĐIỀU 10. XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM

- 1. Thành viên Ban quản trị, Doanh Nghiệp Quản lý Vận Hành nhà chung cư, Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Tòa Nhà nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do

Bộ Xây dựng ban hành (nếu có) thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra. Khi xảy ra vi phạm, Ban Quản Lý sẽ tiến hành lập biên bản xử lý trong phạm vi nhiệm vụ và quyền hạn của mình. Những trường hợp vi phạm khác hoặc đưng sự không chấp hành thì Ban Quản Lý sẽ lập thủ tục chuyển cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Thành viên Ban quản trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành nhà chung cư, Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.
3. Trường hợp Chủ sở hữu, người sử dụng không thanh toán hoặc trì hoãn việc thanh toán phí quản lý vận hành hoặc các khoản phí khác do Doanh Nghiệp Quản lý vận hành thu theo quy định pháp luật, sau khi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai mà Chủ sở hữu, người sử dụng không khắc phục thì Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền tạm ngừng cung cấp các dịch vụ do mình cung cấp hoặc đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước, năng lượng... cho nhà chung cư tạm ngừng cung cấp các dịch vụ này.

ĐIỀU 11. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Tất cả những người nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng trong Tòa Nhà thông qua các hình thức như mua, thuê, thuê mua, thừa kế, nhận tặng cho ... cũng phải tuân thủ Nội Quy này.
2. Sự vô hiệu của bất kỳ quy định nào của Nội Quy này sẽ không ảnh hưởng đến hiệu lực hay sự thực thi của các quy định còn lại. Hội nghị Tòa nhà sẽ nhanh chóng sửa đổi các điều khoản, quy định vô hiệu trên cơ sở quy định của pháp luật.

ĐIỀU 12. HIỆU LỰC THI HÀNH

Cho đến trước khi Hội nghị tòa nhà được tổ chức, Nội quy này sẽ có hiệu lực áp dụng kể từ thời điểm Hợp đồng mua bán Căn hộ được ký giữa Bên Mua và Bên Bán.

BẢN CAM KẾT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN, NỘI QUY

VÀ TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM

(đính kèm Nội Quy)

Tôi/Công ty là: [*]

Giấy CMND/Giấy phép hoạt động số: [*]

Ngày cấp: [*]

Nơi cấp: [*]

Địa chỉ: [*]

Và

Chúng Tôi/Công ty đồng ý ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ số [*], ngày [*] tháng [*] năm [*] để mua Căn hộ có mã số [*] Block/Tòa nhà [*] thuộc Dự án [*] tọa lạc tại địa chỉ [*], Thành phố [*]

Chúng Tôi/Công Ty đã đọc và đã hiểu, đồng thời đồng ý và cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định tại Hợp đồng Mua Bán Căn hộ, Nội Quy và Phụ Lục cùng các tài liệu đính kèm

[*], ngày [*] tháng [*] năm [*]

(Ký tên & ghi rõ họ tên)

Họ và tên