



HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

GIỮA

CÔNG TY TNHH LIÊN DOANH THÀNH PHỐ ĐÉ VƯƠNG

VÀ

[BÊN MUA]

BẢN ĐĂNG KÝ

MỤC LỤC

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ.....	3
ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ.....	5
ĐIỀU 3. TỔNG GIÁ BÁN CĂN HỘ, PHƯƠNG THỨC VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN.....	6
ĐIỀU 4. PHÍ QUẢN LÝ, KINH PHÍ BẢO TRÌ VÀ CÁC NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH KHÁC..	8
ĐIỀU 5. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở.....	9
ĐIỀU 6. BÀN GIAO CĂN HỘ.....	10
ĐIỀU 7. BẢO HÀNH CĂN HỘ.....	10
ĐIỀU 8. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ.....	11
ĐIỀU 9. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG.....	12
ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN.....	13
ĐIỀU 11. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA.....	15
ĐIỀU 12. XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG.....	16
ĐIỀU 13. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG.....	17
ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG.....	18
ĐIỀU 15. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.....	18
ĐIỀU 16. THÔNG BÁO.....	18
ĐIỀU 17. CÁC QUY ĐỊNH KHÁC.....	19
PHỤ LỤC 1 THÔNG TIN CĂN HỘ, GIÁ BÁN VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN.....	21
PHỤ LỤC 2 PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG.....	22
PHỤ LỤC 3 BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ.....	25
PHỤ LỤC 4 BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ, BẢN VẼ MẶT BẰNG TẦNG CÓ CĂN HỘ, BẢN VẼ MẶT BẰNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ CÓ CĂN HỘ.....	37
PHỤ LỤC 5 BẢNG DANH MỤC TRANG THIẾT BỊ, VẬT LIỆU HOÀN THIỆN CĂN HỘ. .	38

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số: [Số Hợp Đồng]

Ngày [] tháng [] năm []

Căn cứ:

- Bộ luật dân sự số 91/2015/QH11 ngày 24/11/2015;
- Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17/11/2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Bên Bán là Chủ Đầu Tư của Dự án Khu Phức Hợp Tháp Quan Sát Thủ Thiêm, hay còn gọi là Dự án “Empire City”, tọa lạc tại Khu chức năng số 2 (Khu 2B) Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường Thủ Thiêm, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam (“**Dự Án**”);
- Văn bản số [] ngày [] của Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh về việc đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai;
- Các Quyết định/ văn bản liên quan đến tính pháp lý của Dự Án được cơ quan có thẩm quyền cấp bao gồm¹: []
- Hợp đồng bảo lãnh đề ngày [] được ký kết bởi và giữa Bên Bán và Ngân hàng []
- Nhu cầu và thống nhất của các Bên.

Các Bên chúng tôi gồm:

BÊN BÁN CĂN HỘ:

CÔNG TY TNHH LIÊN DOANH THÀNH PHỐ ĐẾ VƯƠNG

Địa chỉ : 3C Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mã số DN : 0313329515

Đại diện : []

Chức vụ: []

Điện thoại : (84-28) 38 233 277

Fax: (84-28) 38 233 278

(Sau đây gọi tắt là “**Bên Bán hoặc Chủ Đầu Tư**”)

Và

BÊN MUA CĂN HỘ:

Họ và tên :

Quốc tịch :

CMND/ Hộ chiếu :

Số [] cấp bởi [] ngày []

Địa chỉ thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Số điện thoại :

Thư điện tử :

Tài khoản ngân hàng (nếu có) :

¹ Bao gồm 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

Mã số thuế (nếu có) :

(Sau đây gọi tắt là “**Bên Mua**”)

Trong trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên thì (i) mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ là các dẫn chiếu đến từng người trong số họ, (ii) và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này là nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ, và (iii) Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua đối với Bên Bán nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu từng người thuộc Bên Mua liên đới và/hoặc riêng rẽ thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng. Để thuận tiện, (i) toàn bộ những người thuộc Bên Mua sẽ ủy quyền cho cá nhân có tên [] nêu tại phần thông tin trên đây của Bên Mua làm người đại diện của họ để giao dịch với Bên Bán về hoặc liên quan đến Căn Hộ (“**Người Đại Diện**”), và (ii) mọi hành động của Người Đại Diện sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua, và (iii) Bên Bán không cần phải có sự chấp thuận riêng hoặc chấp thuận chung của từng người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, không phụ thuộc vào việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản, giấy tờ đòi hỏi phải có chữ ký của tất cả những người thuộc Bên Mua đều phải được từng người thuộc Bên Mua ký vào đầy đủ.

(Bên Bán và Bên Mua sẽ được gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”).

NAY, vì các cam kết chung trong Hợp Đồng này, Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận như sau:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Trong Hợp Đồng này các thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- 1.1. “**Hợp Đồng**” là Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này và toàn bộ các phụ lục, sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
- 1.2. “**Tòa Nhà Chung Cư**” là toàn bộ tòa nhà chung cư: (i) nơi có Căn Hộ (ii) do Bên Bán làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích thương mại, dịch vụ... và các công trình tiện ích chung của Tòa Nhà Chung Cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có) (iii) được xây dựng trên một phần đất của Dự Án, như được mô tả tại bản vẽ mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn Hộ đính kèm tại Phụ lục 4 của Hợp Đồng này.
- 1.3. “**Căn Hộ**” là sản phẩm nhà ở thuộc Tòa Nhà Chung Cư có các đặc điểm như mô tả tại Điều 2.1 của Hợp Đồng này.
- 1.4. “**Ngày Bàn Giao**” nghĩa là ngày mà Căn Hộ sẽ được bàn giao trên thực tế theo Biên Bản Bàn Giao, hoặc ngày Căn Hộ được coi là đã bàn giao theo Điều 6.3 của Hợp Đồng này.
- 1.5. “**Biên Bản Bàn Giao**” là biên bản do Bên Bán và Bên Mua ký kết để xác nhận việc Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- 1.6. “**Giá Bán Căn Hộ Thuần**” là giá bán Căn Hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất nhưng không bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì như được xác định tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng này.
- 1.7. “**Tổng Giá Bán Căn Hộ**” là tổng số tiền bán Căn Hộ bao gồm Giá Bán Căn Hộ Thuần, thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì được xác định tại Điều 3.1 của Hợp Đồng này.

- 1.8. “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**” được xác định theo quy định của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, là diện tích được tính từ tim các tường bao, các tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ như được mô tả tại Điều 2.1(c) của Hợp Đồng này.
- 1.9. “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” được xác định theo quy định của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy, 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 ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, nếu 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, như được mô tả tại Điều 2.1(b) của Hợp Đồng này.
- 1.10. “**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 có thẩm quyền của Nhà Nước cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật về đất đai.
- 1.11. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như được quy định tại Điều 9.1 của Hợp Đồng này.
- 1.12. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư**” là phần diện tích trong Toà Nhà Chung Cư nhưng Bên Bán chưa bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích này vào giá bán Căn Hộ và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích này, như được quy định tại Điều 9.2 của Hợp Đồng này.
- 1.13. “**Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ**” là phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hạ tầng kỹ thuật quy định tại Điều 9.3 của Hợp Đồng, chỉ thuộc sở hữu chung và sử dụng chung bởi các chủ sở hữu căn hộ.
- 1.14. “**Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Chung Cư**” là phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hạ tầng kỹ thuật quy định tại Điều 9.4 của Hợp Đồng này thuộc sở hữu, sử dụng chung của tất cả các chủ sở hữu trong Tòa Nhà Chung Cư, bao gồm các chủ sở hữu căn hộ và chủ sở hữu diện tích thương mại, dịch vụ và các khu chức năng khác.
- 1.15. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng không thể lường trước được và không thể khắc phục được đối với các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này.
- 1.16. “**Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư**” là cuộc họp của các chủ sở hữu và người sử dụng Tòa Nhà Chung Cư được tổ chức theo quy định pháp luật.
- 1.17. “**Bản Nội Quy**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Tòa Nhà Chung Cư được quy định tại Phụ lục 3 đính kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung bởi Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư đối với bản nội quy đó trong quá trình quản lý, sử dụng Tòa Nhà Chung Cư.

- 1.18. “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành**” là đơn vị đủ điều kiện theo quy định pháp luật để thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà Chung Cư sau khi Tòa Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng theo hợp đồng dịch vụ ký với Bên Bán hoặc Ban Quản Trị sau khi Ban Quản Trị được thành lập.
- 1.19. “**Ban Quản Trị**” gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng Tòa Nhà Chung Cư được thành lập và công nhận theo quy định của pháp luật.
- 1.20. “**Kinh Phí Bảo Trì**” là khoản tiền 2% mà Các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp căn cứ trên phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì các hạng mục thuộc phần sở hữu chung, theo quy định của pháp luật về nhà ở và thỏa thuận tại Hợp Đồng này.
- 1.21. “**Phí Quản Lý**” là khoản phí được thu, dùng để quản lý và vận hành Tòa Nhà Chung Cư và được tính trên cơ sở mét vuông Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế / tháng theo quy định tại Điều 4.1 của Hợp Đồng này.
- 1.22. “**Khu Vực Sân Vườn Ngoài Trời Gắn Liền Với Căn Hộ**” là phần diện tích ngoài trời gắn liền với căn hộ có chức năng làm sân vườn theo thiết kế của Dự Án.
- 1.23. “**Khu Căn Hộ**” được hiểu là tập hợp các tầng có căn hộ và các diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích để ở, không bao gồm các diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích thương mại, dịch vụ và các khu chức năng khác.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ

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

2.1. Đặc điểm của Căn Hộ

- a. Căn Hộ có thông tin chi tiết nêu tại Phụ lục 1 và được mô tả cụ thể trong Bản vẽ mặt bằng Căn Hộ đính kèm tại Phụ lục 4 của Hợp Đồng này.
(Tùy thuộc vào quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước, số Căn Hộ và/hoặc địa chỉ Căn Hộ có thể được thay đổi tại từng thời điểm nhưng không ảnh hưởng tới vị trí Căn Hộ trên thực tế và trong trường hợp đó sẽ được thông báo đến Bên Mua).
- b. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được xác định tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy như mô tả tại Điều 1.9 nêu trên và là căn cứ để tính Tổng Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Điều 3 dưới đây.
Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Điều này là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Tổng Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh tương ứng với diện tích sử dụng thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ (“**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế**”):
 - Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế thay đổi trong phạm vi $\pm 2\%$ (tăng lên hoặc giảm đi không quá hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng thì Các Bên không phải điều chỉnh lại Tổng Giá Bán Căn Hộ.
 - Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế thay đổi vượt quá $\pm 2\%$ (tăng lên hoặc giảm đi trên hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng thì Tổng Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo cách thức đề cập tại Điều 3.1(c) dưới đây.
 Trong Biên Bản Bàn Giao, Các Bên nhất trí sẽ ghi rõ: (i) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao, và (ii) diện tích chênh lệch (tăng hoặc giảm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn

Hộ ghi trong Hợp Đồng (nếu có). Biên Bản Bàn Giao là một phần không tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích được ghi trên Giấy Chứng Nhận sẽ được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế.

Để tránh nhầm lẫn, nhằm mục đích của điều khoản này, khi tiến hành so sánh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế phải sử dụng cùng một phương pháp đo đạc.

- c. Diện Tích Sàn Xây Dụng Căn Hộ được xác định tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng.
- d. Danh mục trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện dự kiến của Căn Hộ: theo mô tả tại Phụ lục 5 đính kèm Hợp Đồng.
Bên Bán có quyền lựa chọn trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện của Căn Hộ với chất lượng và giá cả tương đương, phù hợp với thiết kế, công năng sử dụng trước khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua.
- e. Mục đích sử dụng Căn Hộ: Dùng làm nhà ở.

2.2. Đặc điểm về thửa đất xây dựng Tòa Nhà Chung Cư

- a. Thửa đất số: [],
- b. Tờ bản đồ số: [] do Sở Tài Nguyên và Môi Trường TP. Hồ Chí Minh phát hành ngày []
- c. Tổng diện tích sử dụng đất: [] m², trong đó:
 - Sử dụng riêng: [] m².
 - Sử dụng chung: [] m².

ĐIỀU 3. TỔNG GIÁ BÁN CĂN HỘ, PHƯƠNG THỨC VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

3.1. Tổng Giá Bán Căn Hộ

- a. Tổng Giá Bán Căn Hộ được quy định chi tiết tại Phụ lục 1 đính kèm Hợp Đồng.
Tổng Giá Bán Căn Hộ này sẽ được điều chỉnh phù hợp trong trường hợp có sự điều chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như đã nêu tại Điều 2.1(b) ở trên.
- b. Tổng Giá Bán Căn Hộ nêu tại Điều 3.1 (a) trên không bao gồm các khoản sau đây:
 - (i) Các khoản thuế, phí và chi phí theo quy định pháp luật để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Bên Mua chịu các khoản lệ phí, phí và chi phí này;
 - (ii) Phí kết nối, lắp đặt và sử dụng các dịch vụ được cung cấp cho Căn Hộ gồm: dịch vụ viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ có liên quan theo thực tế sử dụng;
 - (iii) Phí Quản Lý theo quy định tại Điều 4.1 của Hợp Đồng;
 - (iv) Phần thu bổ sung kinh phí bảo trì khi chi phí bảo trì Tòa Nhà Chung Cư vượt quá nguồn thu Kinh Phí Bảo Trì theo quy định; và
 - (v) Phí sử dụng chỗ để xe ô tô và phí trông giữ phương tiện các loại theo quy định tại Điều 7.3 của Phụ lục 3 đính kèm Hợp Đồng.
- c. Điều chỉnh Tổng Giá Bán Căn Hộ phát sinh từ chênh lệch Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được đề cập tại Điều 2.1(b) của Hợp Đồng:

- Các Bên sẽ được xem là đã chấp nhận bất kỳ phần diện tích chênh lệch nào giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế mà không cần phải điều chỉnh Tổng Giá Bán Căn Hộ nếu phần diện tích chênh lệch nằm trong phạm vi $\pm 2\%$ (cộng hoặc trừ hai phần trăm) của Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (“**Phần Chênh Lệch Diện Tích Thỏa Thuận Không Điều Chính Giá**”). Theo đó, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế (sau khi có Phần Chênh Lệch Diện Tích Thỏa Thuận Không Điều Chính Giá) được xem là được Các Bên đồng ý và là diện tích cuối cùng theo Hợp Đồng này.
- Nếu phần diện tích chênh lệch trên vượt quá Phần Chênh Lệch Diện Tích Thỏa Thuận Không Điều Chính Giá mà không phải là kết quả của hoặc không phải do bất kỳ sự thay đổi phương pháp đo đạc hoặc thay đổi pháp luật nào, thì Tổng Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh tương ứng, dựa trên toàn bộ phần diện tích chênh lệch. Theo đó, giá trị điều chỉnh của Tổng Giá Bán Căn Hộ sẽ được tính theo công thức sau (sau đây gọi là “**Giá Trị Điều Chính Của Tổng Giá Bán Căn Hộ**”):

$$\begin{array}{l} \text{Giá Trị Điều} \\ \text{Chỉnh Của} \\ \text{Tổng Giá Bán} \\ \text{Căn Hộ} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tổng diện tích} \\ \text{chênh lệch} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Đơn giá bán Căn Hộ tính trên} \\ \text{Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ} \\ \text{(như nêu tại Phụ lục 1 của Hợp} \\ \text{Đồng)} \end{array}$$

- + Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Bên Mua sẽ phải thanh toán Giá Trị Điều Chính Của Tổng Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Các Bên ký kết phụ lục Hợp Đồng điều chỉnh Tổng Giá Bán Căn Hộ.
 - + Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế nhỏ hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Bên Bán sẽ phải hoàn trả Giá Trị Điều Chính Của Tổng Giá Bán Căn Hộ cho Bên Mua, trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Các Bên ký kết phụ lục Hợp Đồng điều chỉnh Tổng Giá Bán Căn Hộ.
- d. Các Bên thống nhất rằng kể từ Ngày Bàn Giao và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ, Bên Mua phải nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến Căn Hộ theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý và các khoản phí dịch vụ khác phát sinh từ việc sử dụng các tiện ích như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, v.v. cho những nhà cung cấp dịch vụ đó.

3.2. **Phương thức thanh toán:** thanh toán bằng đồng Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán như được quy định tại Hợp Đồng này:

Tên Công ty: CÔNG TY TNHH LIÊN DOANH THÀNH PHỐ ĐẾ VƯƠNG.
 Tài khoản NH: []
 Tên Ngân hàng: []
 Địa chỉ Ngân hàng: []
 Bank Swift code: []

Ngay khi Bên Bán phát hành biên nhận ghi nhận số tiền được Bên Mua thanh toán hoặc số tiền được Bên Mua chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán thì Bên Mua được xem là đã hoàn tất việc thanh toán số tiền đó.

Phí chuyển tiền và các khoản phí tương tự khác do ngân hàng thu trên bất kỳ khoản thanh toán nào sẽ do Bên Mua chịu.

3.3. **Tiến độ thanh toán**

Bên Mua thanh toán Tổng Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo tiến độ quy định tại Phụ lục 1 đính kèm Hợp Đồng.

ĐIỀU 4. PHÍ QUẢN LÝ, KINH PHÍ BẢO TRÌ VÀ CÁC NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH KHÁC

4.1. Phí Quản Lý

- a. Tính từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua sẽ thanh toán mức Phí Quản Lý là [] đồng/m²/tháng cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành dựa trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế được ghi trong Biên Bản Bàn Giao. Mức phí này có thể được điều chỉnh hợp lý dựa trên việc quản lý, vận hành Tòa Nhà Chung Cư trên thực tế tại từng thời điểm theo thỏa thuận của Các Bên phù hợp với quy định của pháp luật. Các Bên đồng ý rằng Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán khoản Phí Quản Lý của []² tháng đầu tiên vào trước Ngày Bàn Giao. Sau đó, Phí Quản Lý sẽ được thanh toán theo từng []³ vào trước ngày [] của [] theo thông báo của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.

Phí Quản Lý được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà Chung Cư, bao gồm: 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 Của Khu Căn Hộ, Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Chung Cư; cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Tòa Nhà Chung Cư hoạt động bình thường; chi phí hoạt động của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành; chi phí bảo hiểm cho Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ, Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Chung Cư; và các chi phí hợp lý khác cần thiết trong việc quản lý, vận hành Tòa Nhà Chung Cư.

- b. Sau khi Ban Quản Trị được thành lập theo quy định thì danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà Chung Cư, mức phí và việc đóng Phí Quản Lý sẽ do Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận cụ thể với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.
- c. Phí Quản Lý sẽ không bao gồm phí (i) trông giữ phương tiện các loại; và (ii) sử dụng các dịch vụ, tiện ích ngoài Tòa Nhà Chung Cư (nếu có); và (iii) sử dụng các dịch vụ từ nhà cung cấp dịch vụ thứ ba như điện, nước, internet, truyền hình cáp v.v...
- d. Tùy vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể tăng thêm, việc thay đổi mức thu này đều phải được tính toán hợp lý theo thỏa thuận của Các Bên phù hợp với quy định pháp luật và phải được Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thông báo trước ít nhất ba mươi (30) ngày hoặc được Ban Quản Trị đưa ra thông qua bởi Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư trước khi áp dụng.

4.2. Kinh Phí Bảo Trì

Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán số tiền Kinh Phí Bảo Trì với giá trị và tiến độ quy định tại Phụ lục 1 đính kèm Hợp Đồng này.

Trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày nhận được Kinh Phí Bảo Trì, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại Ngân hàng thương mại đang hoạt động tại Việt Nam để tạm quản lý.

² Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng. Cục Quản lý Cạnh tranh và Bảo vệ Người tiêu dùng khuyến cáo tối đa ba (03) tháng

³ Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng. Cục Quản lý Cạnh tranh và Bảo vệ Người tiêu dùng khuyến cáo thu theo tháng

Bên Bán sẽ bàn giao toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì (bao gồm cả lãi tiền gửi) cho Ban Quản Trị trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày thành lập Ban Quản Trị nơi có Tòa Nhà Chung Cư để thực hiện quản lý, sử dụng kinh phí này theo quy định của pháp luật.

4.3. Các nghĩa vụ tài chính khác

- a. Bên Mua phải thanh toán: (i) chi phí liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định pháp luật; và (ii) chi phí phát sinh trong thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ theo quy định của pháp luật; và (iii) các khoản thuế, lệ phí, chi phí khác (nếu có) liên quan đến việc mua, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế Căn Hộ theo quy định pháp luật. Trong trường hợp các khoản thuế, phí hoặc lệ phí tăng lên do pháp luật thay đổi thì Bên Mua sẽ phải thanh toán cả những khoản gia tăng đó theo thông báo của Bên Bán.
- b. Nếu Bên Bán được yêu cầu thanh toán hoặc đã thanh toán thay cho Bên Mua bất kỳ khoản thuế, phí hoặc lệ phí nào mà Bên Mua có nghĩa vụ phải trả theo quy định pháp luật hoặc Hợp Đồng này thì Bên Mua sẽ hoàn trả các khoản tiền đó cho Bên Bán ngay khi Bên Bán gửi văn bản yêu cầu hoàn trả các khoản tiền đó.
- c. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính của mình cho Nhà nước theo quy định của pháp luật, bao gồm các khoản thuế thu nhập doanh nghiệp, tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí có liên quan.

ĐIỀU 5. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

- 5.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng xây dựng Tòa Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này theo đúng thiết kế được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Các Bên đã thống nhất và được quy định tại Phụ lục 5 của Hợp Đồng.
- 5.2 Tiến độ xây dựng: Các Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Tòa Nhà Chung Cư theo tiến độ dự kiến sau đây⁴:

STT	Hạng mục	Dự kiến hoàn thành
1	Giai đoạn 1: []	[]
2	Giai đoạn 2: []	[]
3	Giai đoạn 3: []	[]

- 5.3 Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật⁵ theo tiến độ dự án được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao Căn Hộ xây dựng thô thì Bên Bán sẽ hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng:
 - a) Các tiện ích trong khu vực Tòa Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt trước Ngày Bàn Giao: hệ thống đường nội bộ, hệ thống chiếu sáng công cộng nội bộ, điện cho mục đích sinh hoạt nội bộ; hệ thống thoát nước và cung cấp nước nội bộ, hệ thống thông tin liên lạc.
 - b) Danh mục trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện Căn Hộ được quy định tại Phụ lục 5 đính kèm Hợp Đồng này.

⁴ Điền tiến độ xây dựng vào Hợp Đồng ký kết trên thực tế phù hợp với tiến độ thanh toán theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản 2014

⁵ Theo quyết định về chấp thuận đầu tư dự án: không có công trình hạ tầng xã hội trong Tòa Nhà Chung Cư

ĐIỀU 6. BÀN GIAO CĂN HỘ

- 6.1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ
 Với điều kiện: (i) Bên Mua không vi phạm Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ quy định của pháp luật liên quan dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu; (ii) Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng hoặc đã khắc phục các vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng (nếu có); và (iii) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ và đảm bảo các điều kiện bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 5.3 của Hợp Đồng. Tại thời điểm bàn giao, Căn Hộ sẽ được bàn giao cho Bên Mua phù hợp với thỏa thuận của Các Bên tại Hợp Đồng.
- 6.2. Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào [], có thể sớm hơn hoặc muộn hơn trong thời hạn [] ngày⁶ (“**Thời Gian Bàn Giao Dự Kiến**”).
 Trước Ngày Bàn Giao ít nhất mười bốn (14) ngày, Bên Bán phải gửi thông báo về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ (“**Thông Báo Bàn Giao**”) cho Bên Mua.
 Trong trường hợp Thời Gian Bàn Giao Dự Kiến bị ảnh hưởng bởi các lý do nêu tại Điều 14.1 dưới đây thì Bên Bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho Bên Mua, trong đó nêu rõ lý do và các giải pháp khắc phục.
- 6.3. Nếu Căn Hộ đã đáp ứng các điều kiện giao nhận theo quy định trong Hợp Đồng, vào ngày bàn giao được quy định trong Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua hoặc người đại diện theo ủy quyền hợp pháp của Bên Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế của Căn Hộ, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và ký vào Biên Bản Bàn Giao.
 Trong trường hợp Bên Mua hoặc người đại diện theo ủy quyền của Bên Mua (i) không đến nhận bàn giao Căn Hộ khi đã quá năm (05) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao, hoặc (ii) đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng, thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao thì Bên Mua được xem như đã đồng ý chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo tình trạng thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, và Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ, việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này sẽ được xem là vi phạm Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12.1(b) của Hợp Đồng này, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
- 6.4. Kể từ thời điểm Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao hoặc ngày Bên Mua được xem là đã đồng ý chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 6.3 nêu trên thì Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ, bao gồm việc đóng các loại phí như Phí Quản Lý và/hoặc các chi phí khác liên quan đến Căn Hộ, bất kể Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ.

ĐIỀU 7. BẢO HÀNH CĂN HỘ

- 7.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo quy định của pháp luật nhà ở. Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua một (01) bản sao biên bản nghiệm thu đưa Tòa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua.
- 7.2. Nội dung bảo hành và thời hạn bảo hành:

⁶ Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng (Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo điền tối đa là 90 ngày)

- Đối với việc sửa chữa, khắc phục các hư hỏng của khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phân ôp, lát, trát, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước, hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt, hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt và khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Căn Hộ: thời hạn bảo hành là sáu mươi (60) tháng kể từ ngày nghiệm thu đưa Tòa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- Đối với các thiết bị gắn với Căn Hộ: Bên Bán sẽ thực hiện việc bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành bằng cách sửa chữa hư hỏng hoặc thay thế các điểm bị khuyết tật có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc thay thế hoặc sửa chữa do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán chỉ định thực hiện.

- 7.3. Bên Mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán về những hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn bảy (07) ngày hoặc một thời gian hợp lý theo thỏa thuận của Các Bên tùy thuộc vào mức độ phức tạp của công việc được bảo hành, kể từ khi nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành theo đúng thỏa thuận. Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán hoặc bên được Bên Bán chỉ định thực hiện việc bảo hành.
- 7.4. Bên Bán không có nghĩa vụ thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
- a. Hao mòn thông thường;
 - b. Tồn thất và hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c. Tồn thất và hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - d. Khi kết thúc thời hạn bảo hành như quy định tại Điều 7.2 nêu trên;
 - e. Các trường hợp khác không thuộc nội dung bảo hành theo quy định tại Điều 7.2 của Hợp Đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
 - f. Trường hợp Bên Mua và/hoặc người thân của Bên Mua và/hoặc người sử dụng Căn Hộ có bất kỳ hành vi nào gây cản trở đến công tác bảo hành của Bên Bán.
- 7.5. Khi kết thúc thời hạn bảo hành theo quy định tại Điều 7.2 của Hợp Đồng này, việc sửa chữa các hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung trong Tòa Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

ĐIỀU 8. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 8.1. Nếu Bên Mua có nhu cầu thế chấp (i) quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng này, hoặc (ii) Căn Hộ (kể từ thời điểm nhận bàn giao đến trước khi được cấp Giấy Chứng Nhận) cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản cho Bên Bán để Các Bên thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định pháp luật.
- 8.2. Trong trường hợp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ chưa được nộp cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán sẽ tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng Hợp Đồng mà không thu thêm bất kỳ khoản phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng này.
- 8.3. Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a. Căn Hộ hiện đang không bị thế chấp tại tổ chức tín dụng (trừ trường hợp được tổ chức tín dụng có liên quan chấp thuận để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba) 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;
- b. Bên Mua đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận 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 tại thời điểm nhận chuyển nhượng;
- d. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đảm bảo tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 9. PHÂN SỞ HỮU RIÊNG, PHÂN SỞ HỮU CHUNG

- 9.1. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua bao gồm (i) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và (ii) các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như nêu tại Phụ lục 5 của Hợp Đồng này. Ngoài ra, Bên Mua cũng có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ và Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Chung Cư như quy định tại Điều 9.3 và Điều 9.4 của Hợp Đồng này.
- 9.2. Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư bao gồm (i) phần diện tích sử dụng riêng của Chủ Đầu Tư được tính theo kích thước thông thủy theo nguyên tắc tương tự cách tính Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, như được liệt kê tại Phụ lục 2 đính kèm theo Hợp Đồng này và (ii) các trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích này. Ngoài ra, Bên Bán cũng có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Chung Cư như quy định tại Điều 9.4 dưới đây.
- 9.3. Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ được quy định chi tiết tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng này.
- 9.4. Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Chung Cư được quy định chi tiết tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng này.
Các chủ sở hữu căn hộ (bao gồm Bên Mua) và chủ sở hữu diện tích thương mại, dịch vụ và các khu chức năng khác (tức Chủ Đầu Tư và các tổ chức, cá nhân khác) có quyền sở hữu chung, sử dụng chung đối với các phần diện tích, trang thiết bị và tiện ích thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Chung Cư trên cơ sở chia sẻ chi phí vận hành, bảo trì, sửa chữa các phần diện tích, trang thiết bị và tiện ích này theo tỷ lệ tương ứng tỷ lệ diện tích sử dụng thuộc phần sở hữu riêng của Các Bên hoặc tỷ lệ hợp lý khác tuân theo quy định của pháp luật trong trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
- 9.5. Khu vực để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng Tòa Nhà Chung Cư sẽ (i) thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Tòa Nhà Chung Cư (ii) do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành quản lý và (iii) được bố trí tại []⁷.
Khu vực để xe ô tô của Tòa Nhà Chung Cư thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư để bán hoặc cho thuê. Chủ sở hữu của mỗi căn hộ sẽ được đăng ký sử dụng [] chỗ để xe ô tô có trả phí trên cơ sở ký kết một thỏa thuận riêng với Chủ Đầu Tư. Phí sử dụng chỗ để xe ô tô không bao gồm trong Giá Bán Căn Hộ Thuần và không bao gồm trong Phí Quản Lý.

⁷ Điền theo thiết kế được phê duyệt tại thời điểm ký kết Hợp Đồng

- 9.6. Đối với các căn hộ được thiết kế có thêm phần Khu Vực Sân Vườn Ngoài Trời Gắn Liên Với Căn Hộ: chủ sở hữu các căn hộ này được sử dụng phần diện tích Khu Vực Sân Vườn Ngoài Trời Gắn Liên Với Căn Hộ như được xác định tại bản vẽ thiết kế được phê duyệt của Dự Án, đồng thời chịu trách nhiệm giữ gìn vệ sinh và sửa chữa hư hỏng trong khu vực này, nhưng không được thực hiện các hoạt động xây dựng, lắp đặt làm thay đổi chức năng của khu vực này.

ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

Ngoài các quyền và nghĩa vụ khác quy định trong Hợp Đồng, Bên Bán có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

10.1. Quyền của Bên Bán

- a. Yêu cầu Bên Mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng.
- b. Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, giao dịch và các quyền khác theo pháp luật có liên quan đến Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- c. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn quy định tại Điều 6 của Hợp Đồng.
- d. Yêu cầu Bên Mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán (thủ tục thanh toán, tài chính, giấy tờ...) theo thời hạn đã thỏa thuận trong Hợp Đồng như được thông báo bởi Bên Bán.
- e. Có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bản chính Giấy Chứng Nhận của Căn Hộ cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- f. Yêu cầu Bên Mua bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Mua gây ra theo thỏa thuận tại Hợp Đồng, theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước, tùy từng trường hợp áp dụng.
- g. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện Tòa Nhà Chung Cư với chất lượng và giá cả tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ phải có sự thỏa thuận với Bên Mua.
- h. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Bản Nội Quy kèm theo Hợp Đồng này; tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư lần đầu; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để quản lý, vận hành Tòa Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Tòa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập.
- i. Trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập, Bên Bán (trong trường hợp Bên Bán đáp ứng đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định pháp luật và trực tiếp thực hiện việc quản lý vận hành Tòa Nhà Chung Cư) được tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp điện, nước, các dịch vụ tiện ích khác ngừng cung cấp, nếu Bên Mua không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý sau khi Bên Bán/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Bên Mua hoặc Bên Mua không sửa chữa hư hỏng thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua làm ảnh hưởng đến các chủ sở hữu và người sử dụng (được định nghĩa tại Bản Nội Quy) khác sau khi Bên Bán/ Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thông báo bằng văn bản trước ba (03) ngày làm việc cho Bên Mua.
- j. Vào Căn Hộ khi đã thông báo trước ba (03) ngày (trong trường hợp khẩn cấp thì không cần thông báo) để thực hiện các công việc thuộc trách nhiệm của Bên Bán vì sự an toàn chung của Tòa Nhà Chung Cư.
- k. Được treo biển tên Dự Án và tên của Bên Bán tại sân thượng, mặt tiền, mặt ngoài thuộc Tòa Nhà Chung Cư mà không ảnh hưởng việc sử dụng Căn Hộ của Bên Mua; việc sở hữu, sử dụng Phần Sở Hữu Chung.
- l. Các quyền khác theo thỏa thuận của Các Bên và theo quy định của pháp luật.

10.2. Nghĩa vụ của Bên Bán

- a. Bên Bán có trách nhiệm xây dựng Căn Hộ theo đúng thiết kế và sử dụng đúng hoặc tương đương các trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện của Căn Hộ mà Các Bên đã thỏa thuận tại Hợp Đồng; thông báo cho Bên Mua biết tiến độ xây dựng Căn Hộ, đảm bảo hoàn thành việc xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra việc xây dựng Tòa Nhà Chung Cư (nếu có yêu cầu).
- b. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, thiết kế Tòa Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ; cung cấp cho Bên Mua một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà Chung Cư đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ.
- c. 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. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp các thay đổi được yêu cầu bởi cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước chấp thuận.
- d. Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua.
- e. Thực hiện các thủ tục mua bán Căn Hộ theo đúng quy định của pháp luật.
- f. Bàn giao Căn Hộ, Giấy Chứng Nhận và các giấy tờ pháp lý liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- g. Cung cấp cho Bên Mua một (01) bản sao biên bản nghiệm thu đưa Tòa Nhà Chung Cư vào sử dụng khi tiến hành bàn giao Căn Hộ.
- h. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra theo thỏa thuận tại Hợp Đồng, theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước, tùy từng trường hợp áp dụng.
- i. Trong thời hạn năm mươi (50) ngày kể từ Ngày Bàn Giao, làm thủ tục để cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các loại giấy tờ, nộp phí và lệ phí có liên quan để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật.
 Trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi đó, Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua để Bên Mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng nhận.
 Trình tự và thời hạn cấp Giấy Chứng Nhận sẽ theo quyết định của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền.
- j. Ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực thuộc danh sách do Ngân hàng Nhà nước công bố và gửi bản sao thư bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp Đồng này.
- k. Bảo mật thông tin Bên Mua, không tiết lộ thông tin của Bên Mua cho bất cứ bên thứ ba nào khác khi chưa có sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp thực hiện theo yêu cầu của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền.
- l. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện, nước, viễn thông, truyền hình cáp...
- m. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- n. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

- o. Trích lập Kinh Phí Bảo Trì 2% theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư và chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban Quản Trị theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.2 của Hợp Đồng này.
- p. Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của Các Bên và theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 11. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

Ngoài các quyền và nghĩa vụ khác quy định trong Hợp Đồng, Bên Mua có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

11.1. Quyền của Bên Mua

- a. Yêu cầu Bên Bán hoàn thành các thủ tục mua bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Hợp Đồng.
- b. Nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn, chất lượng, điều kiện đã thỏa thuận trong Hợp Đồng và nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận khi Bên Mua đã hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- c. Yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng.
- d. Yêu cầu Bên Bán chịu trách nhiệm do vi phạm Hợp Đồng.
- e. Yêu cầu Bên Bán bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Bán gây ra theo thỏa thuận tại Hợp Đồng, theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước, tùy từng trường hợp áp dụng.
- f. Được bố trí [] chỗ để xe máy trong khu vực để xe chung của Tòa Nhà Chung Cư.
- g. Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì Tòa Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này.
- h. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ và đưa vào vận hành các công trình hạ tầng và tiện ích bên trong Tòa Nhà Chung Cư phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 5.3 của Hợp Đồng này, hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch quá 5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn Giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua và khi đó Hợp Đồng sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 13.2.(c).
- i. Yêu cầu Bên Bán 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.
- j. Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt.
- k. Các quyền khác theo thỏa thuận của Các Bên và theo quy định của pháp luật.

11.2. Nghĩa vụ của Bên Mua

- a. Thanh toán tiền mua Căn Hộ theo đúng thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng.
- b. Nhận bàn giao Căn Hộ, Giấy Chứng Nhận theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- c. Phối hợp với Bên Bán thực hiện các thủ tục mua bán Căn Hộ theo thời hạn đã thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- d. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra theo thỏa thuận tại Hợp Đồng, theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước, tùy từng trường hợp áp dụng.
- e. Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ (trừ phạm vi trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý của Căn Hộ và việc bảo hành của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì hợp đồng bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc và các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, tổn thất và thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và hợp đồng bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật.

- f. Chấp hành đúng quy định về quản lý và sử dụng Tòa Nhà Chung Cư theo Bản Nội Quy và quy định của pháp luật.
- g. Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong việc quản lý, vận hành Tòa Nhà Chung Cư.
- h. Sử dụng Căn Hộ với mục đích duy nhất là để ở.
- i. Trong trường hợp Bên Mua là tổ chức/cá nhân nước ngoài, Bên Mua cam kết thêm rằng:
 - (i). Bên Mua không thuộc diện được quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao theo quy định của Pháp lệnh về quyền ưu đãi, miễn trừ dành cho cơ quan Đại diện ngoại giao, cơ quan Lãnh sự và cơ quan Đại diện của Tổ chức quốc tế tại Việt Nam.
 - (ii). Bên Mua đạt đủ các điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà Ở, bao gồm điều kiện được phép nhập cảnh vào Việt Nam. Tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ cung cấp cho Bên Bán bản sao hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam để đảm bảo việc ký kết Hợp Đồng và ngày hiệu lực của Hợp Đồng diễn ra trong thời hạn hiệu lực của thị thực nhập cảnh vào Việt Nam của Bên Mua.
 - (iii). Bên Mua sẽ cung cấp cho Bên Bán và cơ quan có thẩm quyền (nếu được yêu cầu) các giấy tờ cần thiết để chứng minh việc đạt đủ các điều kiện nêu trên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này và/hoặc thời điểm đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ.
- j. Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của Các Bên và theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 12. XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

12.1. Vi phạm của Bên Mua

- a. Đối với vi phạm chậm thanh toán:
 - (i) Nếu Bên Mua chậm thanh toán bất kỳ khoản phải thanh toán nào quá **bảy (07)** ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán thì Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán tiền lãi phạt quá hạn đối với số tiền chậm thanh toán ("**Tiền Lãi Phạt Quá Hạn**"). Tiền Lãi Phạt Quá Hạn được tính toán dựa trên các cơ sở sau:
 - Thời gian tính lãi phạt quá hạn được tính từ ngày tiếp theo sau ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực trả; và
 - Mức lãi suất bằng 150% lãi suất trần tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bằng Đồng Việt Nam áp dụng cho khách hàng cá nhân do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) công bố vào ngày bắt đầu tính lãi.
 - (ii) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt thanh toán vượt quá **chín mươi (90)** ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và xử lý theo quy định tại Điều 13.2.(b).
- b. Đối với vi phạm nhận bàn giao Căn Hộ:

Nếu Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp nêu tại Điều 6.3 của Hợp Đồng thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và xử lý theo quy định tại Điều 13.2.(b).

12.2. Vi phạm của Bên Bán

- a. Nếu Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng (nếu có) nhưng kết thúc Thời Gian Bàn Giao Dự Kiến (bao gồm cả thời gian gia hạn được phép) mà Căn Hộ vẫn chưa được bàn giao cho Bên Mua thì Bên Bán sẽ trả cho Bên Mua tiền lãi đối với số tiền Bên

Mua đã thanh toán cho Bên Bán (“**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**”). Tiền Lãi Chậm Bàn Giao được tính toán dựa trên các cơ sở sau:

- Thời gian tính lãi được tính từ ngày tiếp theo kể từ ngày kết thúc Thời Gian Bàn Giao Dự Kiến (bao gồm cả thời gian gia hạn được phép) cho đến Ngày Bàn Giao;
- Mức lãi suất bằng 150% lãi suất trần tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bằng Đồng Việt Nam áp dụng cho khách hàng cá nhân do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) công bố vào ngày bắt đầu tính lãi.

- b. Trong trường hợp Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng (nếu có) nhưng quá chín mươi (90) ngày kể từ ngày kết thúc Thời Gian Bàn Giao Dự Kiến (bao gồm cả thời gian gia hạn được phép) mà Căn Hộ vẫn chưa được bàn giao cho Bên Mua thì Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao và đề xuất ngày bàn giao mới để Bên Mua xem xét: (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về một ngày dự kiến bàn giao khác hoặc (ii) chấm dứt Hợp Đồng và xử lý theo quy định tại Điều 13.2.(c).

12.3. Các thỏa thuận khác do Các Bên thỏa thuận

- a. Để chấm dứt Hợp Đồng theo quy định trong Điều 12.2.(b) của Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ phải gửi một văn bản thông báo về việc chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo lý do chậm bàn giao và đề xuất ngày bàn giao mới của Bên Bán. Nếu Bên Mua không gửi văn bản thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán trong thời hạn này, Bên Mua sẽ được xem như đồng ý với đề xuất ngày bàn giao mới của Bên Bán và tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ thanh toán Tiền Lãi Chậm Bàn Giao cho Bên Mua theo quy định tại Điều 12.2.(a) nêu trên. Nếu Bên Bán tiếp tục vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo ngày bàn giao đề xuất mới trong thông báo mà Bên Bán gửi cho Bên Mua thì Bên Mua có quyền xem xét việc: (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với đề xuất một ngày bàn giao khác hoặc (ii) quyết định chấm dứt Hợp Đồng.
- b. Nếu vi phạm của một Bên là nguyên nhân trực tiếp dẫn tới Bên còn lại không thực hiện các điều khoản của Hợp Đồng thì Bên bị ảnh hưởng sẽ không phải chịu các chế tài quy định tại Hợp Đồng này.

ĐIỀU 13. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 13.1. Hợp Đồng này chỉ được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- a. Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng theo các thỏa thuận được lập bằng văn bản;
 - b. Bên Mua vi phạm nghĩa vụ như đề cập tại Điều 12.1.(a).(ii) và Điều 12.1.(b) của Hợp Đồng này.
 - c. Bên Bán vi phạm nghĩa vụ như đề cập tại Điều 12.2.(b) và Điều 12.3.(a) của Hợp Đồng này hoặc Bên Mua quyết định chấm dứt Hợp Đồng như đề cập tại Điều 11.1.(h) của Hợp Đồng.
 - d. Khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng đề cập tại Điều 14.3 của Hợp Đồng này.
- 13.2. Hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng:
- a. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 13.1.(a) ở trên thì hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ do Các Bên thỏa thuận bằng văn bản.
 - b. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 13.1.(b) ở trên, thì Bên Mua sẽ bồi thường thiệt hại do vi phạm Hợp Đồng với mức tương ứng hai mươi phần trăm (20%) Giá Bán Căn Hộ Thuần.

Khi đó:

- (i) Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua; và
 - (ii) Trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền bằng số tiền Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi) trừ khoản tiền bồi thường thiệt hại do vi phạm Hợp Đồng với mức tương ứng hai mươi phần trăm (20%) Giá Bán Căn Hộ Thuần. Trong trường hợp này khoản tiền lãi quy định tại Điều 12.1.(a) sẽ không được áp dụng.
- c. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 13.1.(c) ở trên, thì Bên Bán sẽ bồi thường thiệt hại do vi phạm Hợp Đồng với mức tương ứng hai mươi phần trăm (20%) Giá Bán Căn Hộ Thuần.

Khi đó:

- (i) Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua; và
- (ii) Trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền bằng số tiền Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi) cùng với khoản tiền bồi thường thiệt hại do vi phạm Hợp Đồng với mức tương ứng hai mươi phần trăm (20%) Giá Bán Căn Hộ Thuần. Trong trường hợp này khoản tiền lãi quy định tại Điều 12.2.(a) sẽ không được áp dụng.

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

- 14.1. Trong Hợp Đồng này, Các Bên đồng ý rằng Sự Kiện Bất Khả Kháng là các sự kiện hoặc tình huống như được định nghĩa tại Điều 1.15 của Hợp Đồng, bao gồm: chiến tranh, nổi loạn, phá hoại, đình công (không do lỗi của Bên Bán), thiên tai; các điều kiện địa chất đặc biệt nằm ngoài tầm kiểm soát của các bên và thỏa mãn quy định tại Điều 1.15 của Hợp Đồng; thay đổi chính sách pháp luật của Nhà Nước; thực hiện lệnh khẩn cấp, quyết định, yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không do lỗi của một hoặc các Bên hoặc trong các trường hợp khác theo quy định của pháp luật. Để tránh nhầm lẫn, mọi khó khăn tài chính sẽ không được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 14.2. Khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại. Việc Bên bị tác động không thực hiện được nghĩa vụ của mình do Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ không bị coi là vi phạm Hợp Đồng này nhưng cũng không phải là cơ sở để Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, trừ trường hợp quy định tại Điều 14.3 dưới đây. Thời gian thực hiện nghĩa vụ bị ảnh hưởng sẽ được kéo dài tương ứng với thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt.
- 14.3. Nếu Sự Kiện Bất Khả Kháng kéo dài quá mười hai (12) tháng thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này không được xem là vi phạm Hợp Đồng và không Bên nào phải chịu bất cứ nghĩa vụ bồi thường thiệt hại và phạt vi phạm nào đối với Bên còn lại.

ĐIỀU 15. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trong trường hợp có bất kỳ tranh chấp nào xảy ra giữa các Bên, thì tranh chấp đó trước tiên sẽ được giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn sáu mươi (60) ngày, kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được giải quyết thì mỗi Bên sẽ có quyền yêu cầu tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam giải quyết tranh chấp.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

- 16.1. Bất kỳ yêu cầu, báo cáo và các thông tin khác giữa Các Bên phát sinh liên quan đến Hợp Đồng phải được lập thành văn bản (“**Thông Báo**”).
- 16.2. Địa chỉ để nhận Thông Báo:
- a. Địa chỉ của Bên Bán:
 - Tên: Công ty TNHH Liên Doanh Thành Phố Đế Vương
 - Địa chỉ: Nhà mẫu Empire City, Khu chức năng số 2 (Khu 2B) Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường Thủ Thiêm, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
 - Điện thoại: (84-28) 36 205 900
 - Người Nhận: Tổng Giám Đốc
 - b. Địa chỉ của Bên Mua: là địa chỉ được ghi trong mục thông tin của Bên Mua tại phần đầu của Hợp Đồng. Trong trường hợp Bên Mua gồm hai người trở lên thì địa chỉ của Người Đại Diện là địa chỉ nhận Thông Báo.
- 16.3. Phương thức thông báo giữa Các Bên có thể thông qua thư chuyên phát, thư điện tử hoặc thư trao tay. Các Bên thống nhất rằng, bất kỳ Thông Báo nào đều được coi là đã được nhận nếu được gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và trong thời gian như sau:
- a. Vào ngày gửi trong trường hợp giao tận tay và có chữ ký của người nhận;
 - b. Vào ngày thứ ba (3) kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi bằng thư chuyên phát nhanh;
 - c. Tại thời điểm Thông Báo được nhập vào hệ thống thông tin do người nhận chỉ định trong Hợp Đồng này và có thể truy cập được trong trường hợp gửi thư điện tử nếu Bên Mua đăng ký nhận tin qua hình thức này.
- 16.4. Các Bên phải gửi thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại nếu có bất kỳ thay đổi nào về địa chỉ, phương thức thông báo và tên người nhận. Trong trường hợp một Bên không thông báo cho Bên còn lại về những thay đổi nêu trên (nếu có), Bên còn lại sẽ không phải chịu trách nhiệm về việc Bên đó không nhận được các thông báo của Bên còn lại do những thay đổi của mình.
- 16.5. Các Bên đồng ý thêm rằng nếu bất kỳ người nào ở trong địa chỉ của Bên Mua (bất kể thường trú hay tạm trú), hoặc bất kỳ thành viên nào trong hộ gia đình của Bên Mua thay mặt Bên Mua nhận Thông Báo và/hoặc ký biên lai nhận thư phát hành bởi đơn vị chuyên phát (nếu có) thì Các Bên xem như (i) Bên Mua đã nhận được Thông Báo đó và (ii) Bên Bán đã gửi Thông Báo đó đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng phương thức thông báo được nêu tại Hợp Đồng này.

ĐIỀU 17. CÁC QUY ĐỊNH KHÁC

- 17.1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế các thỏa thuận trước đó của Các Bên, dù bằng lời nói hay văn bản. Mọi thay đổi nội dung của Hợp Đồng phải được lập bằng văn bản có chữ ký của Các Bên.
- 17.2. Trong trường hợp bất kỳ điều khoản và điều kiện nào của Hợp Đồng này bị cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước tuyên là vô hiệu, không có hiệu lực hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật thì các điều khoản và điều kiện khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi

hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều khoản và điều kiện mà bị vô hiệu, hoặc không có hiệu lực hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.

- 17.3. Đối với Bên Mua là người Việt Nam thì Hợp Đồng này được lập và ký bởi Các Bên thành các bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị như nhau, Bên Bán giữ hai (02) bản và Bên Mua giữ một (01) bản. Trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên có thể đề nghị phát hành bổ sung tương ứng cho mỗi Bên Mua một (01) bản tại thời điểm các Bên ký kết Hợp Đồng.
- 17.4. Đối với Bên Mua là người nước ngoài thì Hợp Đồng này được lập và ký bởi các Bên thành các bản gốc bằng tiếng Việt và tiếng Anh có giá trị như nhau. Bên Bán giữ hai (02) bản tiếng Việt và một (01) bản tiếng Anh, Bên Mua giữ một (01) bản tiếng Việt và một (01) bản tiếng Anh. Trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên có thể đề nghị phát hành bổ sung tương ứng cho mỗi Bên Mua một (01) bản của mỗi thứ tiếng ngay tại thời điểm các Bên ký kết Hợp Đồng. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa hai ngôn ngữ thì bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên sử dụng.
- 17.5. Kèm theo Hợp Đồng là:
- Phụ lục 1: Thông tin Căn Hộ, Giá bán và Tiến độ thanh toán.
 - Phụ lục 2: Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung.
 - Phụ lục 3: Bản Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư.
 - Phụ lục 4: Bản vẽ mặt bằng Căn Hộ, Bản vẽ mặt bằng tầng có Căn Hộ, Bản vẽ mặt bằng Tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ.
 - Phụ lục 5: Bảng danh mục trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện Căn Hộ.
- Các Phụ lục đính kèm Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.
- 17.6. Mỗi Bên đã hiểu đầy đủ các quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, cũng như hệ quả và tác động pháp lý phát sinh từ việc ký kết Hợp Đồng này.
- 17.7. Mỗi Bên đã đọc toàn bộ Hợp Đồng và các phụ lục đính kèm, đã hiểu và đồng ý với tất cả các điều khoản và điều kiện quy định tại Hợp Đồng này cùng các phụ lục đính kèm trước khi ký kết Hợp Đồng này.
- 17.8. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Các Bên theo đây cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

BÊN BÁN

BÊN MUA

[HỌ VÀ TÊN]
Tổng Giám Đốc

[HỌ VÀ TÊN]

PHỤ LỤC 1
THÔNG TIN CĂN HỘ, GIÁ BÁN VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

1. Thông Tin Căn Hộ và Giá Bán

Căn Hộ	Số [] Tầng: [] - Tháp: [] Loại thiết kế: [] [Tòa Nhà Chung Cư ...]
Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ	[] m ²
Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ	[] m ²
<p>Tổng Giá Bán Căn Hộ: [đơn giá] VNĐ/m² x [Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ] m² = [] VNĐ (bằng chữ: []).</p> <p>Tổng Giá Bán Căn Hộ nêu trên bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Giá Bán Căn Hộ Thuần (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất): [] VNĐ (bằng chữ: []). - Giá trị quyền sử dụng đất: [] VNĐ (bằng chữ: []). - Thuế GTGT bằng 10% Giá Bán Căn Hộ Thuần không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất: [] VNĐ (bằng chữ: []); và - Kinh Phí Bảo Trì bằng 2% Giá Bán Căn Hộ Thuần: [] VNĐ (bằng chữ: []) 	

2. Tiến độ thanh toán

Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ sau⁸:

Đợt Thanh Toán	Thời Hạn Thanh Toán	Số Tiền Phải Thanh toán
Đợt 1	Ngay khi ký kết Hợp Đồng	[]% Giá Bán Căn Hộ Thuần và Thuế GTGT
Đợt 2	[]% Giá Bán Căn Hộ Thuần và Thuế GTGT
Đợt 3	[]% Giá Bán Căn Hộ Thuần và Thuế GTGT
Đợt [...]	[...]% Giá Bán Căn Hộ Thuần và Thuế GTGT
Đợt [...]	Trong vòng 14 ngày kể từ ngày của Thông Báo Bàn Giao Nhà	45% Giá Bán Căn Hộ Thuần và Thuế GTGT Và Phí bảo trì (2% Giá Bán Căn Hộ Thuần)
Đợt [...]	Thông báo bàn giao Sổ Hồng	5% Giá Bán Căn Hộ Thuần và Thuế GTGT

⁸ Đợt thanh toán thứ 1 không quá 30% giá trị của Hợp Đồng; những đợt thanh toán tiếp theo phù hợp với tiến độ xây dựng, khi chưa bàn giao nhà cho Bên Mua thì thu không quá 50% giá trị của Hợp Đồng; và khi chưa có Giấy Chứng Nhận thì thu không quá 95% giá trị của Hợp Đồng như quy định tại Điều 57 của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản. Các đợt thanh toán phải tương xứng với tiến độ xây dựng nêu tại Điều 5.2 của Hợp Đồng

PHỤ LỤC 2
PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG
TẠI TÒA NHÀ CHUNG CƯ [...]

I. Nguyên tắc phân định

Các phần diện tích, trang thiết bị và tiện ích liệt kê tại phụ lục này được phân định căn cứ trên hồ sơ pháp lý và hồ sơ thiết kế được phê duyệt của Tòa Nhà Chung Cư và Dự Án được Chủ Đầu Tư công khai thông tin theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và cung cấp cho Bên Mua khi có yêu cầu. Theo đó:

- (i) Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ bao gồm các diện tích, trang thiết bị và tiện ích phục vụ riêng cho Khu Căn Hộ và thuộc sở hữu chung của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ;
- (ii) Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Chung Cư bao gồm các diện tích, trang thiết bị và tiện ích phục vụ chung cho và sở hữu chung bởi toàn bộ các chủ sở hữu Tòa Nhà Chung Cư, bao gồm các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, chủ sở hữu diện tích thương mại, dịch vụ (tức Chủ Đầu Tư hoặc tổ chức, cá nhân khác theo thỏa thuận với Chủ Đầu Tư).
- (iii) Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư bao gồm các diện tích, trang thiết bị và tiện ích thuộc quyền sở hữu, sử dụng và quản lý riêng của Chủ Đầu Tư phù hợp với thiết kế được phê duyệt của Dự Án; có thể được Chủ Đầu Tư bán hoặc cho thuê tùy từng thời điểm song phải đảm các nguyên tắc quản lý sử dụng nêu tại mục III của Phụ lục này.
- (iv) Phần Sở Hữu Riêng của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ được quy định cụ thể tại Hợp Đồng ký kết với Chủ Đầu Tư.

II. Nguyên tắc quản lý, sử dụng Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung

1. Các chủ sở hữu Tòa Nhà Chung Cư có trách nhiệm tự bảo trì Phần Sở Hữu Riêng của mình.
Phần Kinh Phí Bảo Trì được đóng góp bởi các Chủ Sở Hữu Căn Hộ vào quỹ bảo trì của Khu Căn Hộ (“Quỹ Bảo Trì”) sẽ do Chủ Đầu Tư thu và tạm thời quản lý, sau đó được chuyển vào tài khoản do Ban Quản Trị lập để quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật.
Phần kinh phí bảo trì của khu thương mại, dịch vụ và các khu chức năng khác thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư sẽ do Chủ Đầu Tư tự quản lý, sử dụng.
2. Trách nhiệm đóng góp để chi trả các chi phí vận hành, bảo trì, sửa chữa đối với:
 - a. *Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ*: sẽ do các Chủ Sở Hữu Căn Hộ đóng góp. Chi phí cho phần này được trích từ nguồn thu Phí Quản Lý (“Quỹ Quản Lý”) và Quỹ Bảo Trì của Khu Căn Hộ theo quy định của pháp luật. Trường hợp chi phí cho phần này vượt quá kinh phí đã đóng góp, các Chủ Sở Hữu Căn Hộ có trách nhiệm đóng góp bổ sung kinh phí căn cứ trên diện tích Phần Sở Hữu Riêng của mình.
 - b. *Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Chung Cư*: sẽ do tất cả các chủ sở hữu Tòa Nhà Chung Cư (bao gồm các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và chủ sở hữu diện tích thương mại, dịch vụ) đóng góp theo từng lần phát sinh. Phần đóng góp bởi các Chủ Sở Hữu Căn Hộ sẽ được trích từ nguồn Quỹ Quản Lý và Quỹ Bảo Trì của Khu Căn Hộ theo quy định của pháp luật. Phần đóng góp bởi chủ sở hữu diện tích thương mại, dịch vụ sẽ do các chủ thể này chi trả từ nguồn kinh phí riêng của mình. Kể từ thời điểm hoàn thành và đưa Tòa Nhà Chung Cư vào sử dụng, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm tính toán và lập bảng tỷ lệ phân bổ chi phí Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Chung Cư dựa trên tỷ lệ diện tích sàn xây dựng giữa các hợp phần, tỷ lệ công suất thiết kế, tỷ lệ số lượng thiết bị phục vụ cho từng hợp

phần hay những căn cứ hợp lý khác tùy trường hợp áp dụng, nhằm đảm bảo minh bạch việc chia sẻ chi phí và đóng góp kinh phí công bằng giữa các hợp phần trong Tòa Nhà Chung Cư ngay từ thời điểm này. Trường hợp các bên không thống nhất được bất kỳ hạng mục nào trong bảng tỷ lệ phân bổ chi phí Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Chung Cư với Chủ Đầu Tư thì các bên sẽ cùng chỉ định bên thứ ba có chuyên môn thực hiện đánh giá và tư vấn. Kết luận của bên thứ ba có chuyên môn sẽ được các bên đồng thuận áp dụng. Trường hợp các bên không thống nhất được việc chỉ định bên thứ ba có chuyên môn thì sẽ áp dụng tỷ lệ diện tích sàn xây dựng giữa các hợp phần.

3. Về trách nhiệm quản lý và quyền khai thác:
 - a. *Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ*: cho tới khi Ban Quản Trị được thành lập, Chủ Đầu Tư chịu trách nhiệm quản lý toàn bộ Tòa Nhà Chung Cư bao gồm cả Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ.
Sau Ban Quản Trị được thành lập, Chủ Đầu Tư sẽ bàn giao trách nhiệm quản lý Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật.
 - b. *Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Chung Cư*: cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập, Chủ Đầu Tư sẽ chịu trách nhiệm quản lý Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Chung Cư.
 - c. *Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư*: Chủ Đầu Tư được toàn quyền sở hữu, quản lý, sử dụng, khai thác, định đoạt đối với phần sở hữu riêng của mình phù hợp với quy định pháp luật.
4. Để đảm bảo việc cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho các chủ sở hữu Tòa Nhà Chung Cư (như điện, nước, thông tin liên lạc, truyền hình, điện thoại, internet), Chủ Đầu Tư hoặc bên cung cấp dịch vụ có quyền khai thác, sử dụng hạng mục cần thiết thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Chung Cư mà không phải trả tiền cho các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc các chủ sở hữu khác.
5. Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc (và các bảo hiểm khác, nếu có) theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm, cụ thể như sau:
 - a. *Đối với phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ*: Chủ Sở Hữu Căn Hộ tự chịu chi phí mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật.
 - b. *Đối với Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ*: tất cả các Chủ Sở Hữu Căn Hộ cùng có trách nhiệm đóng tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình. Theo đó, chi phí cho việc mua bảo hiểm đối với phần này trước hết sẽ được trích từ nguồn Quỹ Quản Lý của Khu Căn Hộ. Trường hợp nguồn Quỹ Quản Lý không đủ chi trả cho chính sách bảo hiểm thì các Chủ Sở Hữu Căn Hộ có trách nhiệm đóng góp bổ sung căn cứ trên phần diện tích sở hữu riêng của mình.
 - c. *Đối với các Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Chung Cư*: tất cả các chủ sở hữu của Tòa Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng góp theo tỷ lệ diện tích sàn xây dựng giữa các hợp phần.
6. Nếu theo quy định của pháp luật hoặc thiết kế Dự Án được phê duyệt mà một hoặc một số hạng mục liệt kê tại Mục III dưới đây phải được bàn giao cho cơ quan quản lý Nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục bàn giao và các vấn đề liên quan sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
Tất cả các chủ sở hữu Tòa Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng góp kinh phí để duy trì, bảo dưỡng các hạng mục này theo tỉ lệ diện tích sàn xây dựng giữa các hợp phần cho đến khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận, quản lý, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

III. Danh mục Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung

Stt	Nội dung	Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ	Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Chung Cư	Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư
PHẦN I: CÁC KHU VỰC CHỨC NĂNG				
<i>(Nội dung chi tiết sẽ được hoàn thiện tại thời điểm ký Hợp Đồng, phù hợp với quy định của Điều 100 và 101 Luật Nhà Ở và thiết kế được phê duyệt.)</i>				

PHẦN II: CÁC HỆ THỐNG KỸ THUẬT				
<i>(Nội dung chi tiết sẽ được hoàn thiện tại thời điểm ký Hợp Đồng, phù hợp với quy định của Điều 100 và 101 Luật Nhà Ở và thiết kế được phê duyệt.)</i>				

BẢN ĐĂNG KÝ

PHỤ LỤC 3
BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ [...]

CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

Các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Bản Nội Quy này sẽ có nghĩa như dưới đây, những thuật ngữ được viết hoa khác nhưng không được định nghĩa tại đây thì có nghĩa như trong Hợp Đồng:

- 1.1. “**Chủ Đầu Tư**” là Công Ty TNHH Liên Doanh Thành Phố Đế Vương, bao gồm cả các bên kế thừa hợp pháp quyền và nghĩa vụ của Công Ty TNHH Liên Doanh Thành Phố Đế Vương.
- 1.2. “**Chủ Sở Hữu Căn Hộ**” là tổ chức hoặc cá nhân sở hữu hợp pháp Căn Hộ hoặc Phần Sở Hữu Riêng khác cho mục đích để ở thuộc Tòa Nhà Chung Cư.
- 1.3. “**Người Sử Dụng Căn Hộ**” là Chủ Sở Hữu Căn Hộ đang trực tiếp sử dụng hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào đang sử dụng hợp pháp Căn Hộ hoặc Phần Sở Hữu Riêng khác cho mục đích để ở trong Tòa Nhà Chung Cư thông qua các hình thức như thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.
- 1.4. “**chủ sở hữu**” đề cập tới tất cả các chủ sở hữu Tòa Nhà Chung Cư, bao gồm các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, chủ sở hữu khu thương mại, dịch vụ và các khu chức năng khác trong Tòa Nhà Chung Cư.
- 1.5. “**người sử dụng**” đề cập tới tất cả những người sử dụng Tòa Nhà Chung Cư, bao gồm Người Sử Dụng Căn Hộ, người sử dụng khu thương mại, dịch vụ và các khu chức năng khác trong Tòa Nhà Chung Cư.
- 1.6. “**Phần Sở Hữu Chung**” đề cập tới cả Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ và Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Chung Cư.
- 1.7. “**Phần Sở Hữu Riêng**” của một bên (Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc chủ sở hữu khu thương mại, dịch vụ và các khu chức năng khác trong Tòa Nhà Chung Cư) được hiểu là phần diện tích thuộc toàn quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt của bên đó và bao gồm toàn bộ các hệ thống trang thiết bị, hạ tầng kỹ thuật gắn liền với phần diện tích đó
- 1.8. “**Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư**” là cuộc họp của các chủ sở hữu và người sử dụng Tòa Nhà Chung Cư được tổ chức theo quy định pháp luật.
- 1.9. “**Bản Nội Quy**” có nghĩa là Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư này và mọi nội dung điều chỉnh, bổ sung vào từng thời điểm do Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư quyết định.
- 1.10. “**Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư**” có nghĩa là tài liệu có tên như vậy do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 hoặc các văn bản pháp luật sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm.
- 1.11. “**Hợp Đồng**” có nghĩa là Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ được ký giữa Chủ Đầu Tư và các Chủ Sở Hữu Căn Hộ.
- 1.12. “**Sổ Tay Cư Dân**” có nghĩa là bản tài liệu có tên như vậy sẽ được Chủ Đầu Tư lập và trao cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ tại thời điểm bàn giao Căn Hộ nhằm giới thiệu và hướng dẫn cư dân

tuân thủ các quy định chi tiết trong quá trình sinh sống và sử dụng các khu vực, tiện ích tại Tòa Nhà Chung Cư.

ĐIỀU 2. PHẠM VI ÁP DỤNG

- a. Bản Nội Quy này được áp dụng cho tất cả Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng Căn Hộ trong Tòa Nhà Chung Cư. Tất cả những người nói trên phải luôn luôn tuân thủ, chấp hành và thực hiện nghiêm chỉnh mọi quy định của Bản Nội Quy này.

Chủ Sở Hữu Căn Hộ có các nghĩa vụ sau đây và phải bảo đảm rằng:

- Chủ Sở Hữu Căn Hộ và những Người Sử Dụng Căn Hộ được phép của Chủ Sở Hữu Căn Hộ đều biết về Bản Nội Quy này và sẽ luôn luôn tuân thủ nghiêm chỉnh mọi quy định của Bản Nội Quy này;
 - Sẽ ký các cam kết cho mục đích nói trên khi được Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Quản Trị và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành yêu cầu.
- b. Bản Nội Quy này chỉ áp dụng cho Khu Căn Hộ trong Tòa Nhà Chung Cư. Chủ sở hữu diện tích thương mại, dịch vụ và các khu chức năng khác thuộc Tòa Nhà Chung Cư được quyền thiết lập nội quy riêng để quản lý những khu vực này, song phải đảm bảo không ảnh hưởng tới hoạt động vận hành, sinh hoạt bình thường của Khu Căn Hộ.
- c. Đối với những vấn đề Bản Nội Quy này không quy định thì tuân theo quy định của các văn bản pháp luật có liên quan.

ĐIỀU 3. NGUYÊN TẮC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ

- 3.1 Tòa Nhà Chung Cư phải được sử dụng đúng công năng, mục đích thiết kế và nội dung Dự Án được phê duyệt.
- 3.2 Việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà Chung Cư phải tuân thủ Bản Nội Quy này, quy định của pháp luật về nhà ở và Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư.
- 3.3 Việc đóng Phí Quản Lý được thực hiện theo hợp đồng ký giữa Chủ Sở Hữu Căn Hộ với Chủ Đầu Tư hoặc giữa Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trên cơ sở các quy định của pháp luật về nhà ở. Việc đóng góp và sử dụng Phí Quản Lý, Kinh Phí Bảo Trì cho Phần Sở Hữu Chung và các khoản phí, lệ phí khác trong quá trình sử dụng Tòa Nhà Chung Cư phải bảo đảm đúng mục đích, công khai, minh bạch, theo đúng quy định của pháp luật.
- 3.4 Ban Quản Trị sẽ thay mặt cho các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 3.5 Các tranh chấp, khiếu nại liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà Chung Cư được giải quyết theo quy định của pháp luật về nhà ở, Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư và pháp luật có liên quan:
- Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong Tòa Nhà Chung Cư do Tòa án có thẩm quyền giải quyết.
 - Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Tòa Nhà Chung Cư được giải quyết bằng phương thức hòa giải, thương lượng. Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có trách nhiệm làm trung gian hòa giải giữa các bên. Nếu tranh chấp không thể giải quyết bằng con đường hòa giải thì các bên có quyền khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền.

CHƯƠNG II

NỘI DUNG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ

ĐIỀU 4. CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG SỬ DỤNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ

Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ đồng ý rằng Tòa Nhà Chung Cư sẽ là và sẽ được duy trì là một cộng đồng hài hòa và phát triển đặc biệt với môi trường sống có chất lượng tốt nhất. Để thành lập và duy trì cộng đồng đặc biệt này, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ đồng ý tuân thủ:

- 4.1 Không sử dụng Kinh Phí Bảo Trì, Phí Quản Lý không đúng quy định của pháp luật.
- 4.2 Không 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 Bản Nội Quy này và Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 4.3 Không chặn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Tòa Nhà Chung Cư.
- 4.4 Không tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần Phần Sở Hữu Chung; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong Tòa 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.
- 4.5 Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Tòa Nhà Chung Cư:
 - a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Tòa Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
 - b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
- 4.6 Không gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, cãi lộn, đánh nhau, gây ồn làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của những Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ khác.
- 4.7 Không ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ.
- 4.8 Không đốt vàng mã, đốt lửa trong Tòa Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Tòa Nhà Chung Cư.
- 4.9 Không 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. Không để giày dép, đồ đạc và các vật dụng khác tại khu vực hành lang chung.
- 4.10 Không đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Tòa Nhà Chung Cư.
- 4.11 Không mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn Hộ và các khu vực khác trong Tòa Nhà Chung Cư.
- 4.12 Không coi nói, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài Dự Án và Tòa Nhà Chung Cư.

- 4.13 Không bỏ rác, các vật không phân hủy được hoặc không tiêu, dễ gây nghẽn đường ống nước như túi nylon, tóc, v.v. vào đường ống thoát nước, bồn rửa mặt, bồn cầu, v.v. gây tắc nghẽn hệ thống thoát nước chung.
- 4.14 Không quảng cáo, viết, vẽ, đánh dấu, sơn, bôi bẩn, dán áp phích, đặt bảng hiệu hoặc thực hiện bất kỳ việc nào khác không được phép đối với bên ngoài Tòa Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Riêng hay tại khu vực lắp đặt hoặc xây dựng các công trình tiện ích chung; không sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài Căn Hộ, Tòa Nhà Chung Cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 4.15 Không sử dụng quá tải mạch điện hoặc sử dụng điện trái với các quy định của công ty điện lực hoặc quy định của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành khiến có thể gây chập điện, cháy, nguy hiểm hoặc rủi ro cho Tòa Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Chung, các chủ sở hữu và người sử dụng khác.
- 4.16 Không cất giữ hoặc tàng trữ hoặc cho phép hoặc đồng ý cho cất giữ hoặc tàng trữ tại hoặc trong Căn Hộ bất kỳ vũ khí hoặc vật liệu cháy, nổ nào gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của các chủ sở hữu và người sử dụng trong Tòa Nhà Chung Cư.
- 4.17 Không gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên tường bên ngoài Căn Hộ.
- 4.18 Ngoại trừ các khu vực được cho phép và có chỉ dẫn cho phép hút thuốc, việc hút thuốc trong Tòa Nhà Chung Cư bị cấm tuyệt đối, đặc biệt là khu vực giữ xe.
- 4.19 Để tránh gây tiếng động, tiếng ồn hoặc gây mùi khó chịu làm phiền đến những người xung quanh, các công việc liên quan đến việc sửa chữa, lắp đặt như tiếng máy khoan, tiếng gõ búa hoặc bất cứ việc gì gây tiếng ồn quá mức trong Phần Sở Hữu Riêng, phun sơn, đánh véc-ni gây bất tiện cho các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng Căn Hộ lân cận..., sẽ không được thực hiện vào ngày Thứ Bảy, Chủ Nhật, ngày nghỉ lễ và trong thời gian từ 18 giờ hàng ngày đến 8 giờ sáng ngày hôm sau.
- 4.20 Không thực hiện 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.
- 4.21 Các điều kiện và hạn chế khác có thể được sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm theo toàn quyền quyết định của Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư.

ĐIỀU 5. QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG

- 5.1 Với điều kiện thanh toán đầy đủ Phí Quản Lý và Kinh Phí Bảo Trì, tất cả các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung và chỉ được sử dụng các phần này đúng công năng của chúng. Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng đúng cách các Phần Sở Hữu Chung, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ trong mọi trường hợp phải tuân thủ các quy định sau đây:
- a. 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.
 - b. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Tòa Nhà Chung Cư.
 - c. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại Phần Sở Hữu Chung.
 - d. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

- e. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- f. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Tòa Nhà Chung Cư.
- g. Không gây trở ngại, cản trở việc sử dụng chính đáng Phần Sở Hữu Chung của những chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng khác trong Tòa Nhà Chung Cư hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng nào khác trong Tòa Nhà Chung Cư.
- h. Không phá hoại hay lấn chiếm/ sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung không đúng với mục đích đã được xây dựng hoặc được phép theo Bản Nội Quy này.
- i. Không vào bất cứ khu vực nào thuộc Phần Sở Hữu Chung được quy định dành riêng cho những người có trách nhiệm để thực hiện các công việc chung của Tòa Nhà Chung Cư, như đã niêm yết/thông báo công khai bên ngoài khu vực đó, mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Trị/ Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.
- j. Luôn chấp hành hướng dẫn của nhân viên an ninh, bao gồm nhưng không giới hạn hướng dẫn sử dụng thang máy và các thiết bị đòi hỏi tuân thủ yêu cầu về an toàn sử dụng.

ĐIỀU 6. QUY ĐỊNH VỀ SỬA CHỮA HƯ HỎNG, THAY ĐỔI HOẶC LẮP ĐẶT THÊM

- 6.1 Ngoại trừ trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành của Chủ Đầu Tư theo quy định tại Điều 6 của Hợp Đồng, khi Phần Sở Hữu Riêng có hư hỏng thì Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng khác trong Tòa Nhà Chung Cư. Trong trường hợp này:
- a. Liên quan tới các phần diện tích, trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Riêng nhưng có tác động trực tiếp tới tính an toàn, đồng bộ của Tòa Nhà Chung Cư thì để bảo đảm tính an toàn và đồng bộ trong Tòa Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ sẽ ưu tiên thuê các công ty chuyên nghiệp do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành khuyến nghị để sửa chữa hư hỏng. Trong trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải đảm bảo không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Tòa Nhà Chung Cư.
 - b. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ muốn tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa hư hỏng thì:
 - Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ phải thông báo cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành biết để xin chấp thuận. Các thông tin chi tiết liên quan đến công việc sửa chữa bao gồm: nội dung công việc sửa chữa dự kiến, biện pháp thi công, kế hoạch thi công dự kiến, các bản vẽ thiết kế thi công (phải được Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành phê duyệt trước khi được thực hiện thi công), danh sách thợ thi công (nêu rõ họ tên, số CMND, địa chỉ) kèm theo ảnh chụp, tiến độ thi công, cam kết tuân thủ các nội quy của Tòa Nhà Chung Cư và các tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định hiện hành của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ và/hoặc đơn vị thi công. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ đưa ra chấp thuận trong thời hạn năm (05) ngày làm việc nếu nội dung công việc sửa chữa không vi phạm Bản Nội Quy, tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định hiện hành;
 - Trong quá trình các công ty chuyên nghiệp được thuê để sửa chữa hư hỏng thì Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền vào Phần Sở Hữu Riêng để theo dõi, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn cho các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung và Phần Sở Hữu Riêng khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh khu vực sửa chữa; và

- Chấp hành thời gian thi công, thời gian vận chuyển đồ dùng, thiết bị, vật liệu... và các chi dẫn khác của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Tòa Nhà Chung Cư.
 - Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa nói trên không được làm ảnh hưởng hoặc gây phiền hà đến sinh hoạt bình thường của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng Căn Hộ khác cũng như không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Tòa Nhà Chung Cư hoặc cho các chủ sở hữu và người sử dụng khác trong Tòa Nhà Chung Cư.
- c. Mọi chi phí liên quan đến việc thực hiện các công việc nêu trên sẽ do Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ ghi trả.
- 6.2 Trường hợp có hư hỏng Phần Sở Hữu Chung:
- a. Nếu không do lỗi của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ hay bất kỳ một bên thứ ba nào khác hoặc một Sự Kiện Bất Khả Kháng nằm ngoài khả năng kiểm soát của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ thì:
- Việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định về bảo trì Tòa Nhà Chung Cư trong Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư nhưng không được làm ảnh hưởng đến Phần Sở Hữu Riêng của các chủ sở hữu khác. Chi phí thay thế, sửa chữa Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ sẽ được trích hoàn toàn từ Kinh Phí Bảo Trì do các Chủ Sở Hữu Căn Hộ đóng góp. Chi phí thay thế, sửa chữa Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Chung Cư sẽ được chia sẻ giữa các hợp phần theo tỉ lệ phân bổ như quy định tại Điều 9.4 và Phụ lục 2 của Hợp Đồng.
 - Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ phải thông báo cho 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;
 - Khi thực hiện việc sửa chữa này, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và những công ty chuyên nghiệp được chỉ định phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho các chủ sở hữu và người sử dụng và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Phần Sở Hữu Riêng, chủ sở hữu và người sử dụng và các tài sản của họ trong Phần Sở Hữu Riêng.
- b. Nếu do lỗi của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ thì Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế, khắc phục hư hỏng đó. Trong trường hợp công việc sửa chữa, thay thế có tác động trực tiếp tới tính an toàn, đồng bộ của Tòa Nhà Chung Cư thì để bảo đảm tính an toàn và đồng bộ trong Tòa Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ sẽ ưu tiên thuê các công ty chuyên nghiệp do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành khuyến nghị để sửa chữa hư hỏng.

ĐIỀU 7. CÁC KHOẢN PHÍ PHẢI ĐÓNG GÓP

- 7.1 Kinh Phí Bảo Trì: các chủ sở hữu có trách nhiệm đóng góp Kinh Phí Bảo Trì để bảo trì Phần Sở Hữu Chung theo mức và phương thức quy định tại Hợp Đồng.
- Khi khoản thu Kinh Phí Bảo Trì không đủ để bảo trì Phần Sở Hữu Chung trên thực tế, các chủ sở hữu sẽ phải đóng thêm Kinh Phí Bảo Trì, mức đóng thêm này sẽ do Ban Quản Trị đề xuất và Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư quyết định trên cơ sở tính toán và phân bổ theo phần diện tích sở hữu riêng.
- 7.2 Phí Quản Lý: Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng Căn Hộ có trách nhiệm đóng góp Phí Quản Lý theo mức và phương thức thỏa thuận với Chủ Đầu Tư quy định tại Điều 4.1 của Hợp Đồng.

Trước khi tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư có quyền tính toán, cân đối và quy định lại mức Phí Quản Lý phù hợp với thực tế nhu cầu quản lý vận hành Tòa Nhà Chung Cư, mặt bằng chung của thị trường trên cơ sở thống nhất với các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và phù hợp quy định pháp luật có liên quan.

Để tránh nhầm lẫn, Phí Quản Lý sẽ không bao gồm nguồn thu từ phí sử dụng các tiện ích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư trong Tòa Nhà Chung Cư.

- 7.3 Phí sử dụng chỗ để xe, phí trông giữ xe: Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ có trách nhiệm thanh toán phí sử dụng chỗ để xe ô tô, phí trông giữ phương tiện các loại do Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị quản lý khu vực để xe ban hành phù hợp với quy định pháp luật.
- 7.4 Ngoài ra, Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ có trách nhiệm thanh toán các chi phí sinh hoạt riêng của Căn Hộ (như chi phí điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình cáp...) cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (nếu được đơn vị cung cấp dịch vụ ủy quyền) theo các mức giá và cách thức thanh toán do đơn vị cung ứng dịch vụ quy định.
- 7.5 Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ vi phạm nghĩa vụ thanh toán các khoản phí nêu trên thì Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ, tùy theo quyết định của mình, có quyền:
- tính lãi quá hạn trên khoản tiền chưa thanh toán và khoảng thời gian từ ngày đến hạn cho đến ngày thực thanh toán, với mức lãi suất bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) áp dụng đối với khách hàng là cá nhân, và/hoặc
 - áp dụng biện pháp xử lý nêu tại Điều 8.3.(d) dưới đây, và/hoặc
 - đăng các thông tin về hành vi vi phạm nghĩa vụ thanh toán trên các khu vực thông báo công cộng trong Tòa Nhà Chung Cư cho đến khi các vi phạm này được khắc phục.

ĐIỀU 8. XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM

- 8.1 Thành viên Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ, những người cư trú khác và khách ra vào Tòa Nhà Chung Cư 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 thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của Bản Nội Quy này và/hoặc pháp luật có liên quan và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
- 8.2 Chủ Sở Hữu Căn Hộ sẽ phải liên đới và/hoặc riêng rẽ chịu trách nhiệm và bồi thường cho những hành vi vi phạm của Người Sử Dụng Căn Hộ, người tạm trú và khách ra vào Tòa Nhà Chung Cư có liên quan.
- 8.3 Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền áp dụng bất kỳ hoặc tất cả các biện pháp sau đây để ngăn chặn và/hoặc xử lý khi phát hiện dấu hiệu vi phạm:
- Yêu cầu bất kỳ cá nhân nào trong Tòa Nhà Chung Cư xuất trình giấy tờ nhân thân.
 - Yêu cầu khách ra khỏi hoặc từ chối cho khách vào Tòa Nhà Chung Cư nếu khách đó vi phạm bất kỳ quy định nào của Bản Nội Quy này.

- c. Định đoạt đối với bất kỳ tài sản riêng nào để tại Phần Sở Hữu Chung hoặc xử lý những vật có nguy cơ gây nguy hiểm đến sức khỏe, gây cháy... đặt tại hoặc xung quanh Phần Sở Hữu Chung và thu hồi mọi chi phí phát sinh cho việc xử lý đó từ tổ chức, cá nhân vi phạm.
 - d. Tạm ngừng hoặc đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cấp điện, nước, năng lượng và các tiện ích khác đối với Phần Sở Hữu Riêng trong trường hợp Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý sau khi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ hoặc Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ không sửa chữa hư hỏng thuộc Phần Sở Hữu Riêng của mình làm ảnh hưởng đến các chủ sở hữu và người sử dụng khác sau khi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thông báo bằng văn bản trước ba (03) ngày làm việc cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ.
- 8.4 Người Sử Dụng Căn Hộ phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

CHƯƠNG III

QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC TỔ CHỨC, CÁ NHÂN

TRONG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ

ĐIỀU 9. CHỦ ĐẦU TƯ

- 9.1 Chịu trách nhiệm trực tiếp quản lý vận hành Tòa Nhà Chung Cư hoặc lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp đủ điều kiện theo quy định pháp luật để làm Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (kể cả doanh nghiệp thuộc sở hữu và trực thuộc Chủ Đầu Tư) để thực hiện quản lý, vận hành Tòa Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Tòa Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập. Đề xuất Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư lần thứ nhất thông qua.
- 9.2 Thu và quản lý Kinh Phí Bảo Trì và bàn giao Kinh Phí Bảo Trì cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật hiện hành.
- 9.3 Chủ trì tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư lần đầu và cử người tham gia Ban Quản Trị Tòa Nhà Chung Cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư theo quy định tại Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư.
- 9.4 Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Tòa Nhà Chung Cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định hiện hành; lập, bàn giao hồ sơ Tòa Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị theo quy định của Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư.
- 9.5 Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Tòa Nhà Chung Cư cho những Người Sử Dụng Căn Hộ.
- 9.6 Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng trong Tòa Nhà Chung Cư 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.
- 9.7 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.
- 9.8 Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà Chung Cư.

- 9.9 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 cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập.
- 9.10 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.
- 9.11 Trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập, Chủ Đầu Tư (trong trường hợp đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định pháp luật và trực tiếp thực hiện việc quản lý vận hành Tòa Nhà Chung Cư) được tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp điện, nước, các dịch vụ tiện ích khác ngừng cung cấp, nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Sử Dụng Căn Hộ không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý sau khi Chủ Đầu Tư/ Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Sử Dụng Căn Hộ hoặc Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Sử Dụng Căn Hộ không sửa chữa hư hỏng thuộc Phần Sở Hữu Riêng của mình làm ảnh hưởng đến các chủ sở hữu và người sử dụng khác sau khi Chủ Đầu Tư/ Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thông báo bằng văn bản trước ba (03) ngày làm việc cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Sử Dụng Căn Hộ.
- 9.12 Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

ĐIỀU 10. DOANH NGHIỆP QUẢN LÝ VẬN HÀNH

- 10.1 Trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập, Chủ Đầu Tư có toàn quyền lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ quản lý, vận hành Tòa Nhà Chung Cư ("**Hợp đồng dịch vụ**") với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn theo quy định của pháp luật để làm Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành nhằm quản lý, vận hành Tòa Nhà Chung Cư.

Sau khi Ban Quản Trị được chính thức thành lập, Ban Quản Trị sẽ tiếp nhận toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư trong Hợp đồng dịch vụ trong trường hợp Hợp đồng dịch vụ này chưa hết hạn. Sau khi chuyển giao Hợp đồng dịch vụ, Chủ Đầu Tư sẽ không còn bất cứ quyền hạn hay trách nhiệm nào theo Hợp đồng dịch vụ với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, trừ trường hợp các bên liên quan có thỏa thuận khác.

Sau khi kết thúc thời hạn của Hợp đồng dịch vụ với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành nêu trên, Ban Quản Trị có toàn quyền lựa chọn gia hạn tiếp Hợp đồng dịch vụ hoặc ký kết một hợp đồng dịch vụ mới với bất kỳ doanh nghiệp có chức năng nào khác với điều kiện được Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư chấp thuận hoặc ủy quyền cho Ban Quản Trị lựa chọn.

- 10.2 Trách nhiệm của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành:
- Thực hiện việc quản lý và vận hành Tòa Nhà Chung Cư bao gồm quản lý việc điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc Phần Sở Hữu Chung; cung cấp các dịch vụ (như bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, làm vườn, kiểm soát côn trùng và dịch hại và các dịch vụ khác) để đảm bảo cho Tòa Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.
 - Ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác nhằm cung cấp dịch vụ cho Tòa Nhà Chung Cư (nếu cần); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà Chung Cư đối với các nhà thầu phụ nêu trên để đảm bảo việc các nhà thầu này thực hiện đúng theo các hợp đồng phụ liên quan đã ký kết.
 - Thông báo bằng văn bản cho những Người Sử Dụng Căn Hộ về những yêu cầu, những vấn đề mà những Người Sử Dụng Căn Hộ phải chú ý khi sử dụng Tòa Nhà Chung Cư; hướng dẫn

việc lắp đặt các trang thiết bị được sử dụng trong Phần Sở Hữu Riêng mà phải được lắp đặt hoặc kết nối vào hệ thống trang thiết bị của Tòa Nhà Chung Cư; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho Người Sử Dụng Căn Hộ trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn.

- d. Nếu được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị ủy quyền, yêu cầu thanh toán, thu và nhận bất kỳ khoản thanh toán nào mà Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ phải trả theo quy định tại Bản Nội Quy này và tại Hợp Đồng, trong đó bao gồm việc thu Phí Quản Lý.
- e. Định kỳ kiểm tra cụ thể và chi tiết các bộ phận và khu vực khác nhau của Tòa Nhà Chung Cư để thực hiện việc quản lý vận hành Tòa Nhà Chung Cư.
- f. Thực hiện các biện pháp tức thì để ngăn chặn mọi rủi ro có thể gây thiệt hại cho các chủ sở hữu và người sử dụng trong Tòa Nhà Chung Cư và sửa chữa bất kỳ hạng mục nào bị hư hại trong Phần Sở Hữu Chung để bảo đảm Tòa Nhà Chung Cư vẫn hoạt động bình thường.
- g. Định kỳ 06 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 Tòa Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư; lắng ý kiến góp ý của Người Sử Dụng Căn Hộ về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà Chung Cư;
- h. Phối hợp với Chủ Đầu Tư (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) hoặc Ban Quản Trị (sau khi được thành lập) để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành Tòa Nhà Chung Cư.
- i. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- j. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng dịch vụ hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

ĐIỀU 11. BAN QUẢN TRỊ

- 11.1 Ban Quản Trị sẽ do Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư bầu ra, bao gồm đại diện các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ và đại diện Chủ Đầu Tư (nếu có). Cơ cấu, tổ chức, hoạt động và nhiệm kỳ của Ban Quản Trị sẽ do Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư quyết định phù hợp với Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư và các quy định của pháp luật hiện hành.
- 11.2 Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Trị:
 - a. Đôn đốc, nhắc nhở các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ của Tòa Nhà Chung Cư trong việc thực hiện Bản Nội Quy này.
 - b. Quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo các quy định của pháp luật và quyết định của Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư.
 - c. Đề nghị Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư thông qua mức Phí Quản Lý và trực tiếp thu hoặc ủy quyền cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thu Phí Quản Lý.
 - d. Ký Hợp đồng dịch vụ với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sau khi đã được Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư lựa chọn.
 - e. Ký kết hoặc ủy quyền cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành ký hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và giám sát hoạt động bảo trì.
 - f. Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Sử Dụng Căn Hộ về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ Tòa Nhà Chung Cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết.

- g. Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong Tòa Nhà Chung Cư; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực Tòa Nhà Chung Cư.
- h. Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư thông qua. Không được bãi miễn hoặc bổ sung bất cứ thành viên Ban Quản Trị nào trừ khi Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư có chấp thuận khác.
- i. Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư.
- j. Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ Tòa Nhà Chung Cư.
- k. Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư theo quy định; thông báo công khai nội dung Hợp đồng dịch vụ và hợp đồng bảo trì đã ký kết tại Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư.
- l. Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban Quản Trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi Kinh Phí Bảo Trì để Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư kiểm tra, giám sát, thông qua.
- m. Thay mặt Chủ Sở Hữu Căn Hộ để thực hiện các quyền đối với Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư.
- n. Chịu trách nhiệm trước các Chủ Sở Hữu Căn Hộ/ Người Sử Dụng Căn Hộ về nhiệm vụ được giao; chấp hành đúng quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị.
- o. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư, công nhận Ban Quản Trị Tòa Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật; tổ chức họp Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư để quyết định thay thế Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong trường hợp doanh nghiệp đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành Tòa Nhà Chung Cư.
- p. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi Chủ Đầu Tư không bàn giao hồ sơ Tòa Nhà Chung Cư, không bàn giao Kinh Phí Bảo Trì theo quy định.
- q. Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban Quản Trị mới sau khi được công nhận.
- r. Thành viên Ban quản trị nếu có hành vi vi phạm Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư và quy định của pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại.
- s. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.
- t. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư thông qua.
- u. Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Chủ Sở Hữu Căn Hộ/ Người Sử Dụng Căn Hộ khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại Điều này.
- v. Thực hiện các công việc khác do Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư giao mà không trái với quy định pháp luật.

ĐIỀU 12. CHỦ SỞ HỮU VÀ NGƯỜI SỬ DỤNG

12.1 Quyền và trách nhiệm của Chủ Sở Hữu Căn Hộ

- a. Được quyền sở hữu, sử dụng Phần Sở Hữu Riêng tương ứng của mình; có quyền sử dụng Phần Sở Hữu Chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Bản Nội Quy này. Có trách nhiệm bảo trì Phần Sở Hữu Riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Bản Nội Quy này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng Căn Hộ khác.
- b. Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư theo quy định của Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư; tham dự Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư theo quy định.
- c. Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà Chung Cư.
- d. Chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- e. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí Quản Lý, Kinh Phí Bảo Trì và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ. Trường hợp không đóng đầy đủ Phí Quản Lý và các khoản phí khác thì sẽ bị xử lý theo quy định của Bản nội quy này và pháp luật hiện hành.
- f. Tuân thủ các hướng dẫn, quy định nêu tại Sổ Tay Cư Dân, đặc biệt là các quy định về phòng chống cháy, nổ và xử lý khi có sự cố trong Tòa Nhà Chung Cư; chấp hành Bản Nội Quy này và Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư; thông báo kịp thời cho Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ngay khi phát hiện các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng Tòa Nhà Chung Cư.
- g. 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.

12.2 Quyền và trách nhiệm của Người Sử Dụng Căn Hộ

- a. Được sử dụng hợp pháp Phần Sở Hữu Riêng khi được sự đồng ý của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và được sử dụng Phần Sở Hữu Chung.
- b. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Căn Hộ trong trường hợp Người Sử Dụng Căn Hộ không phải là Chủ Sở Hữu Căn Hộ.
- c. Thay mặt Chủ Sở Hữu Căn Hộ tham dự Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ không tham dự.
- d. Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các Điều 12.1 (c), (d), (e), (f), (g) nêu trên.

ĐIỀU 13. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

- 13.1 Bản Nội Quy này có hiệu lực kể từ ngày Tòa Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng.
- 13.2 Trong quá trình thực hiện Bản Nội Quy này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung thì các cá nhân, tổ chức có liên quan có quyền gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành. Mọi sửa đổi đối với Bản Nội Quy này chỉ có hiệu lực khi được chấp thuận hợp lệ bởi Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư sau khi được tổ chức.

- 13.3 Nếu bất kỳ điều khoản nào của Bản Nội Quy này (hoặc một phần của một điều khoản) bị bất kỳ cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào tuyên bố vô hiệu, không thể thực thi hoặc bất hợp pháp thì các điều khoản khác sẽ vẫn giữ nguyên giá trị và hiệu lực.
- 13.4 Bản Nội Quy này được lập thành các bản tiếng Việt và tiếng Anh có hiệu lực như nhau. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Anh và tiếng Việt thì bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

BẢN ĐĂNG KÝ

PHỤ LỤC 4
BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ, BẢN VẼ MẶT BẰNG TẦNG CÓ CĂN HỘ,
BẢN VẼ MẶT BẰNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ CÓ CĂN HỘ

[...]

BẢN ĐĂNG KÝ

PHỤ LỤC 5
BẢNG DANH MỤC TRANG THIẾT BỊ, VẬT LIỆU HOÀN THIỆN CĂN HỘ

[...]

(Nội dung chi tiết sẽ được hoàn thiện tại thời điểm ký kết Hợp Đồng theo thỏa thuận của Các Bên)

BẢN ĐĂNG KÝ