

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HƯNG VIỆT

MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

TÒA GOLD TOWER

**DỰ ÁN: TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ, NHÀ Ở GOLDEN
BUILDING**

Địa chỉ: 275 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân Trung, Thanh Xuân, Hà Nội

TỔNG GIÁM ĐỐC PHÊ DUYỆT

Hà Nội,/...../2018

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ
Số:-...../201.../HĐMBCH/HV

Căn cứ:

- Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Căn cứ Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 của Bộ xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ xây dựng ban hành Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành về Sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của quy chế quản lý nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 6474/QĐ – UBND ngày 10 tháng 12 năm 2009 của UBND Thành phố Hà Nội về việc cho phép Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt sử dụng chính thức 23.285m² đất tại Số 275, Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân Trung, Quận

Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội để xây dựng dự án Trung tâm Thương mại - Dịch vụ, Nhà ở Golden Land Building;

- Căn cứ Quyết định số 6837/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2017 của UBND Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số nội dung ghi tại Quyết định số 6474/QĐ-UBND ngày 10/12/2009 của UBND Thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Hợp đồng bảo lãnh số.....giữa Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt và Ngân hàng.....;
- Căn cứ Văn bản số.....ngày.....tháng.....năm 2017 của Sở xây dựng Thành phố Hà Nội về việc đồng ý bán nhà hình thành trong tương lai¹
- Căn cứ vào nhu cầu của hai Bên.

Hôm nay, ngày tháng năm 201... , tại trụ sở Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt, Số 275, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, chúng tôi gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “Bên Bán”):

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HƯNG VIỆT

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0102003419

Cấp bởi : Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội

Ngày : Cấp đăng ký lần đầu ngày 21/07/2006 và cấp thay đổi lần 07 ngày 08/04/2016.

Địa chỉ : Số 275, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân Trung, Q. Thanh Xuân, TP Hà Nội

Điện thoại : 04 7306 1886

Đại diện bởi : Bà Đỗ Thị Liên Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

Theo giấy ủy quyền số: 02.02/HV-UQ ngày 02/02/2017 của Tổng giám đốc công ty

Mã số thuế : 0102003419

VÀ

BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “Bên Mua”)

Họ và tên Ông/bà :

CMND số :

Địa chỉ (HKTT) :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại :

Nay, Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán Căn hộ này với các nội dung sau đây:

ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

¹ Thông tin chi tiết của Hợp đồng bảo lãnh và văn bản của Sở xây dựng sẽ được điền tùy vào nội dung cụ thể.

Trong Hợp đồng này (bao gồm các Phụ lục của Hợp đồng này), các từ, cụm từ, thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- 1.1. **“Căn Hộ”** là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- 1.2. **“Nhà Chung Cư”** là toàn bộ tòa nhà chung cư có Căn Hộ mua bán do Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt làm Chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của Tòa nhà, được xây dựng tại ô đất thương mại (đất TM) thuộc dự án Trung tâm Thương mại - Dịch vụ, Nhà ở Golden Land Building;
- 1.3. **“Hợp Đồng”** là hợp đồng mua bán căn hộ này và toàn bộ các Phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;
- 1.4. **“Chủ Đầu Tư hoặc Bên Bán”** là Công ty Cổ phần Thương Mại Hưng Việt có toàn quyền đầu tư xây dựng kinh doanh và khai thác Dự Án. Địa chỉ: Số 275, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội;
- 1.5. **“Bảo Hành Nhà Ở”** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 10 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 1.6. **“Diện Tích Sử dụng Căn hộ”**: 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, diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó và không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung;
- 1.7. **“Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ”**: là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ;
- 1.8. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần diện tích sử dụng Căn Hộ được quy định tại khoản 1.6 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này;
- 1.9. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán/chưa bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn Hộ bao gồm: Khu trung tâm thương mại (TTTM), văn phòng của Chủ đầu tư; phần diện tích hành lang xung quanh tầng 1 khu vực TTTM; toàn bộ diện tích để xe ô tô, xe máy trong 03 tầng hầm. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán thuộc quyền sở hữu hợp pháp và khai thác kinh doanh của Bên Bán. Các trang thiết bị nằm trong khu vực sở hữu chung

được Bên Bán trang bị thêm (không bao gồm các trang thiết bị cần có theo quy định của pháp luật) thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.

- 1.10. **“Phần sở hữu chung trong nhà chung cư”** có nghĩa là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà chung cư theo quy định của pháp luật về Nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 12.3 Điều 12 Hợp đồng này
- 1.11. **Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”**, **“Phí Bảo Trì”** là khoản tiền 2% giá bán căn hộ (chưa bao gồm thuế VAT) mà các bên có nghĩa vụ đóng góp đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung. Khoản tiền này được tính vào tiền bán mà người mua phải đóng và được quy định rõ trong Hợp đồng này;
- 1.12. **“Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư”** là bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
- 1.13. **“Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
- 1.15. **“Giấy Chứng Nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn Hộ theo quy định của Pháp luật đất đai;
- 1.16. **“Ngày”**: được tính trên số ngày làm việc trong tuần không tính ngày thứ bảy, Chủ nhật hoặc ngày Lễ nghỉ theo quy định của Pháp luật Việt Nam.
- 1.17. **“Các Công Trình Tiện Ích”**: Là các dịch vụ hoặc công trình nằm trong nhà chung cư thuộc quyền sở hữu và khai thác thương mại của Bên Bán như: bể bơi, phòng tập thể dục, nhà trẻ.....Để tránh nhầm lẫn (i) Cư dân không được quyền can thiệp vào việc định đoạt hoặc chuyển giao Tiện ích mà Bên Bán có toàn quyền quyết định tùy từng thời điểm; và (ii) Bên Bán có quyền ấn định mức phí mà Cư dân phải trả để được sử dụng một phần hay toàn bộ các Tiện ích nêu trên.
- 1.18. **“Dự Án”**: Có nghĩa là Dự án Trung tâm Thương mại - Dịch vụ, Nhà ở Golden Land Building, tại Số 275, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.
- 1.19. **“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”**: Là ngày Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 9 Hợp Đồng này.
- 1.20. **“Ngày Bàn Giao Thực Tế”**: Là ngày Bên Bán và Bên Mua ký kết Biên bản bàn giao Căn Hộ.
- 1.21. **“Khu Căn Hộ”** là tập hợp những Căn Hộ thuộc Nhà chung cư.
- 1.22. **“Khu Trung Tâm Thương Mại”** là khu vực bên trong Nhà chung cư, sử dụng cho mục đích thương mại, dịch vụ phù hợp quy định pháp luật bao gồm: Khu Thương mại, Khu Văn phòng.

ĐIỀU 2: ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG

2.1. Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ tại Dự án Trung tâm Thương mại - Dịch vụ, Nhà ở Golden Land Building do Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt làm chủ đầu tư như được quy định tại Điều 3 và Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này.

2.2. Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở.

ĐIỀU 3: ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

3.1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

a) Căn hộ số:, tại tầng, thuộc tòa tháp, tại Dự án Trung Tâm Thương Mại - Dịch vụ, Nhà ở Golden Land Building, Số 275 Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là:m². Diện tích này được quy định tại khoản 1.6 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn Hộ quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này;

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Hai bên đồng ý và chấp nhận rằng sẽ không có bất kỳ khiếu kiện gì nếu:

- Phần diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao của Căn Hộ chênh lệch nằm trong giới hạn cộng trừ một phần trăm ($\pm 1\%$) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 3, thì tổng giá trị Hợp Đồng này sẽ không thay đổi.
- Phần diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao của Căn Hộ chênh lệch lớn hơn cộng hoặc trừ một phần trăm ($\pm 1\%$) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 3, thì tổng giá trị Hợp Đồng này sẽ được điều chỉnh tăng thêm hoặc giảm xuống đối với phần tổng diện tích chênh lệch tăng giảm đó. Đơn giá để tính phần diện tích chênh lệch được xác định theo đơn giá quy định tại Điều 4 Hợp Đồng này.

Trong Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc trong Phụ lục của Hợp Đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Biên bản bàn giao Căn Hộ và Phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn Hộ;

c) Diện tích sàn xây dựng là:.....m², diện tích này được tính theo quy định tại khoản 1.7 Điều 1 của Hợp đồng này;

d) Năm hoàn thành việc xây dựng: dự kiến

3.2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có Căn Hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

a) Ô đất ký hiệu: TM

b) Tờ bản đồ số:

c) Tổng diện tích thửa đất:

d) Diện tích đất xây dựng:

ĐIỀU 4: GIÁ BÁN CĂN HỘ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN**4.1. Giá bán Căn Hộ:**

Giá bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá tính cho 01 m² (một mét vuông) diện tích sử dụng Căn Hộ (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là:.....m² (x)đồng/1m² =đồng. (Bằng chữ:.....).

Giá bán Căn Hộ quy định tại Điều này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng nhưng chưa bao gồm Phí Bảo Trì, được liệt kê cụ thể như sau:

(i) Đơn giá bán Căn Hộ quy định tại điểm này (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là: đồng/m² (Bằng chữ cho một mét vuông).

(ii) Thuế giá trị gia tăng:.....(Bằng chữ:.....).

Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. Thuế giá trị gia tăng có thể thay đổi theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

4.2. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư: 2% Tổng giá bán Căn Hộ hoàn thiện đầy đủ trước Thuế giá trị gia tăng (Giá Căn Hộ hoàn thiện đầy đủ tại thời điểm ký Hợp Đồng là: đồng/m²) với số tiền phí bảo trì là: đồng (Bằng chữ:.....).

4.3. Giá bán Căn Hộ quy định tại Khoản 4.1 Điều này không bao gồm các khoản sau đây:

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

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

4.4. Phương thức thanh toán:

Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này phải trả bằng tiền đồng Việt Nam. Tất cả các khoản thanh toán có thể trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán (Đơn vị thụ hưởng: Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt) theo những tài khoản sau:

- Số tài khoản: 068704061236666 Tại NH TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB BANK) Số 198B phố Tây Sơn, Đống Đa, Hà Nội.
- Số tài khoản: 0031156888888 - Tại NH TMCP Quân Đội, Chi nhánh Thanh Xuân - 475 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội.
- Số tài khoản: 0711000006666 - Tại NH TMCP Ngoại Thương Việt Nam (VIETCOMBANK) - 277 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội.
- Số tài khoản: 00098888002 - Tại NH. TM CP Tiên Phong, Chi nhánh Phạm Hùng tầng 0 - Tòa nhà FPT, Phố Duy Tân - Dịch Vọng Hậu, Cầu Giấy, Hà Nội.
- Số tài khoản: 84051069 - Tại Ngân Hàng TMCP Á Châu (ACB) - Chi nhánh Thăng Long, số 10 - Phan Chu Trinh - Hoàn Kiếm - Hà Nội.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán. Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển tiền vào tài khoản của Bên Bán thì Bên Mua phải chịu.

4.5. Thời hạn thanh toán:

- Thời hạn thanh toán tiền mua Căn Hộ và Phí Bảo Trì: Trong vòng mười (10) ngày làm việc kể từ ngày tới hạn thanh toán, Bên Mua phải có nghĩa vụ thanh toán từng đợt theo lịch biểu thanh toán tại Phụ lục 02 quy định của Hợp Đồng này. Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Phụ lục 02 Hợp đồng này, Bên Bán có trách nhiệm gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua và nêu rõ số tiền mà Bên Mua phải thanh toán, thời hạn phải thanh toán cho Bên Mua (thông qua các hình thức như chuyển bưu điện hoặc thư điện tử (nếu bên mua đăng ký) hoặc bao gồm tất cả các hình thức này).
- Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 2%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Phụ lục 02. Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản số: tại Ngân hàng..... trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày thu kinh phí của Bên mua để tạm quản lý theo quy định của pháp luật. Bên Bán có trách nhiệm chuyển giao khoản kinh phí này cho Ban Quản Trị nhà chung cư quản lý trong thời hạn 07 ngày kể từ khi Ban Quản Trị Nhà chung cư được thành lập theo quy định của pháp luật để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư (việc chuyển giao được thực hiện theo trình tự và thủ tục pháp luật quy định), trừ trường hợp các bên có thỏa thuận thống nhất để Chủ Đầu Tư tạm quản lý kinh phí này.
- Thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có):
- + Trong trường hợp tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá $\pm 0,1\%$ (cộng/trừ không phải một phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì giá bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích sử dụng đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Theo đó, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy đơn giá 01m² diện tích sử dụng

Căn Hộ như quy định tại điểm a khoản 4.1 của Hợp đồng này (x) với phần diện tích sử dụng Căn Hộ chênh lệch ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn Hộ.

- + Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ phải thanh toán giá trị của phần diện tích chênh lệch cho Bên Bán trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký phụ lục điều chỉnh diện tích và giá bán Căn Hộ.
- + Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp đồng này, Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua giá trị của phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký phụ lục điều chỉnh diện tích và giá bán Căn Hộ.

ĐIỀU 5: CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

- 5.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 3 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà hai bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
- 5.2. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 5.3. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt và đảm bảo chất lượng đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định;
- 5.4. Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua sau khi đã hoàn thành xây dựng tòa nhà, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống hạ tầng xã hội bao gồm:....²; bảo đảm kết nối với hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp Bên Bán bàn giao Căn hộ xây dựng thô thì Bên Bán chỉ hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn hộ.
- 5.5. Tiến độ xây dựng:³
 - Thi công xong phần móng: dự kiến ngày / /
 - Thi công xong sàn tầng 5: dự kiến là ngày / /
 - Thi công xong sàn tầng 15: dự kiến là ngày / /
 - Thi công xong sàn tầng 25: dự kiến là ngày / /
 - Thi công xong mái của Tòa nhà: dự kiến là ngày / /
 - Bàn giao nhà: dự kiến là ngày / /

² Liệt kê cụ thể khi ký Hợp đồng mua bán theo thiết kế được phê duyệt

³ Tiến độ xây dựng được bổ sung cụ thể khi ký Hợp đồng mua bán

- Tiến độ xây dựng có thể nhanh hoặc chậm hơn dự kiến 90 (chín mươi ngày). Do đó, tiến độ thanh toán có thể được sửa đổi theo tiến độ xây dựng điều chỉnh bởi Bên Bán.

ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**6.1. Quyền của Bên Bán**

Ngoài các quyền khác được quy định trong Hợp Đồng, Phụ lục Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật, Bên Bán có các quyền sau đây:

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 4 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 04 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 13 của Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của Pháp luật về xây dựng.
- e) Bên Bán được quyền thay đổi trang thiết bị vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì thực hiện theo thỏa thuận của các Bên tại Danh mục vật liệu trang thiết bị hoàn thiện căn hộ - Phụ lục 01 Hợp Đồng.
- f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị nhà chung cư; Ban hành bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư; Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu; Lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (đủ điều kiện theo quy định của pháp luật) để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị nhà chung cư được thành lập. Ban Quản Trị của Tòa nhà TM được thành lập riêng biệt với Ban Quản Trị của Cụm nhà chung cư Golden Land - N01 cùng Dự Án;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của Pháp luật.
- j) Khi Bên Bán tuân thủ thiết kế được phê duyệt và pháp luật có liên quan thì Bên Bán được toàn quyền quản lý, khai thác kinh doanh, quyết định và sử dụng nguồn thu từ

các dịch vụ cùng các quyền định đoạt hợp pháp khác đối với diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và Bên Bán không cần sự đồng ý của Bên Mua;

- k) Được toàn quyền sở hữu đối với Căn Hộ và có các quyền hợp pháp khác đối với Căn Hộ cho đến thời điểm hoàn thành việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua.
- l) Được chuyển giao quyền thu nợ của mình theo Hợp Đồng cho Bên thứ Ba bằng các hình thức hợp pháp (với điều kiện Bên Bán chịu trách nhiệm với hành động của Bên thứ ba về việc thu nợ này);
- m) Có-quyền sử dụng cũng như lắp đặt, tháo dỡ các thiết bị, máy móc thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán tại các khu vực công cộng hoặc bên ngoài Căn hộ với điều kiện là việc làm này của Bên bán sẽ không gây ra những thiệt hại nghiêm trọng như gây ra sự cháy nổ và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư. Trong trường hợp gây thiệt hại cho khu vực công cộng hoặc Căn Hộ thì Bên Bán sẽ bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh;
- n) Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng này và các Phụ lục kèm theo.

6.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- 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 có yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- e) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện Bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Hợp Đồng này;
- f) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- g) 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...;
- h) 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;

- i) Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, trừ trường hợp người mua, tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Trong thời hạn 30 (ba mươi) 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. Trong trường hợp này, hai bên đồng ý thực hiện các thỏa thuận sau:
- Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ mua bán cho Bên Mua; và
 - Bên Mua cam kết sẽ hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ tài chính có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ cho Bên Bán bao gồm: thanh toán đợt cuối cùng (5% giá bán Căn Hộ) và các khoản thanh toán còn nợ khác ngay tại thời điểm Bên Bán bàn giao đầy đủ hồ sơ pháp lý liên quan đến Căn Hộ để Bên Mua có thể tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.
- j) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị nhà chung cư nơi có Căn Hộ bán; Thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản Trị;
- k) 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;
- l) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- m) Thực hiện việc trích nộp, quản lý, sử dụng Quỹ bảo trì đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và phần diện tích Khu Trung Tâm Thương Mại theo thỏa thuận tại Phụ lục 08 Hợp Đồng này;
- n) Ký Hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng Nhà nước công bố để Ngân hàng thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với các khách hàng mua Căn hộ tại Dự án khi Bên Bán không bàn giao Căn hộ theo đúng tiến độ đã cam kết và gửi bản sao Hợp đồng bảo lãnh hoặc thư bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ;
- o) Bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- p) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước theo Hợp Đồng và tạo điều kiện cho Bên Mua kiểm tra thực tế việc xây dựng căn hộ tại công trình;
- q) Thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định tại Hợp Đồng và Phụ lục của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 7: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**7.1. Quyền của Bên Mua:**

- a. Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- b. Được gửi xe máy, xe đạp và ưu tiên gửi 01 (một) xe ô tô tại Tòa nhà với kích thước chỗ để xe là: 2.4m (chiều rộng) x 5.4m (chiều dài) trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư tại tầng hầm để xe và trả phí theo quy định của Bên Bán. Bên Mua được quyền sở hữu và sử dụng chung chỗ để xe cho người khuyết tật, xe đạp, xe động cơ hai bánh, động cơ ba bánh với diện tích: 1.250 m² thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư theo thiết kế được phê duyệt. Quyền sở hữu đối với chỗ để xe ô tô, chỗ để xe máy còn lại trong bãi đỗ xe tầng hầm thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư.
- c. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này);
- d. Được toàn quyền sở hữu và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của Pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e. Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của nhà chung cư nơi có Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng, Phụ lục Hợp Đồng và đúng nội dung dự án đã được phê duyệt;
- f. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 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 đối với Bên Bán;
- g. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà chung cư nơi có Căn Hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định của Bộ Xây Dựng;
- h. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
- i. Yêu cầu Bên Bán 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 nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

7.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ và Phí Bảo Trì theo thỏa thuận tại Điều 04 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn Hộ của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của Pháp luật;
- d) Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư;
- e) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- g) Thanh toán Phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận tại Hợp Đồng; Phụ lục hợp đồng này và Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư đính kèm theo hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- m) Bên Mua không được thay đổi kiến trúc và kết cấu bên trong Căn Hộ so với thời điểm bàn giao Căn Hộ, hoặc thiết kế ban đầu như việc xây tường ngăn trên mặt sàn, phá dỡ, di chuyển các trang thiết bị...; Không được đặt các biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu ở phía ngoài của Căn Hộ; Không được coi nói thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của tòa nhà và kiến trúc mặt ngoài của Căn Hộ. Trong quá trình sử dụng Căn Hộ, nếu Bên

Mua muốn sửa chữa bên trong Căn Hộ (nhưng không thay đổi kiến trúc bên ngoài, kết cấu chính của Căn Hộ) thì Bên Mua phải thực hiện theo quy định của Phụ lục về sửa chữa Căn Hộ và Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng này.

- n) Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua cũng sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản.
- o) Khi Bên Bán tuân thủ thiết kế được phê duyệt và pháp luật có liên quan thì Bên Mua không được can thiệp vào việc sử dụng, định đoạt hoặc chuyển giao Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán.
- p) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của Pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần diện tích và Thiết bị thuộc sở hữu chung;
- q) Thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định trong Hợp Đồng và các Phụ lục kèm theo Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư.

ĐIỀU 8: THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN

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

ĐIỀU 9: GIAO NHẬN CĂN HỘ

- 9.1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ: Việc bàn giao Căn Hộ được hai bên thống nhất thực hiện khi đáp ứng được đầy đủ các quy định sau:
 - a) Sau khi Bên Bán xây dựng xong Căn Hộ theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt và thực hiện đúng theo Bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận tại Phụ lục 01- Hợp Đồng. Đồng thời, Bên Bán đã hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của nhà chung cư theo tiến độ dự án đã được phê duyệt như quy định chi tiết tại Điều 5 của Hợp đồng; Diện Tích Sử dụng Căn hộ thực tế không nhỏ hơn/lớn hơn quá 5% so với Diện Tích Sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp Đồng này.

b) Bên Mua đã thanh toán đúng, đủ nghĩa vụ tài chính đến hạn của Bên Mua tính đến thời điểm bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng này và Bên Mua hoàn thành việc nộp khoản tiền Phí Bảo Trì theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này.

Hai Bên thống nhất rằng, chỉ khi các điều kiện bàn giao Căn Hộ nêu tại Điều 9.1 Hợp Đồng này được đáp ứng đầy đủ thì Bên Bán mới phát sinh nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua với quy định về thời hạn bàn giao tại Điều 9.2 dưới đây và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn hộ, thanh toán nghĩa vụ đến hạn tương ứng.

9.2. Thời hạn bàn giao Căn Hộ: Bên Bán có trách nhiệm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến như quy định tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng này. Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến nhưng không được chậm quá 90 (chín mươi) ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

Trước 15 (mười lăm) ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.

9.3. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng.

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

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày dự kiến bàn giao Căn Hộ kể trên hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm f khoản 7.1 Điều 7 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng. Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ, việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 13 của Hợp đồng này. Đồng thời Bên Mua phải chịu trách nhiệm với tất cả các thiết bị hư hỏng, mất mát hoặc xuống cấp bên trong Căn Hộ (nếu có) do việc chậm trễ nhận Căn Hộ.

9.5. Khi bàn giao, Hai Bên sẽ tiến hành lập một biên bản bàn giao để xác nhận tình trạng của Căn Hộ khi bàn giao. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao Căn Hộ, Bên

Mua chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

- 9.6. Trường hợp Bên Mua đến kiểm tra Căn Hộ nhưng không nhận bàn giao hoặc không tiến hành nhận bàn giao Căn Hộ đúng thời hạn nêu trong thông báo bàn giao của Bên Bán như quy định tại Điều 9.2 Hợp Đồng này mà không có lý do chính đáng và được xác nhận bằng Biên bản làm việc giữa Bên Mua và Bên Bán thì xem như Bên Mua đã mặc nhiên nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế và chấp nhận hiện trạng của Căn Hộ.
- 9.7. Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Phiếu yêu cầu sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Phiếu yêu cầu sửa chữa. Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả tại Hợp Đồng này, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục và Bên Bán sẽ nêu rõ lý do bằng văn bản gửi Bên Mua; (iii) Trường hợp Nhà ở có diện tích thực tế nhỏ hơn/lớn hơn từ 1% đến 5% sẽ không là lý do để Bên Mua từ chối nhận bàn giao nhà ở, hai bên sẽ ký biên bản bàn giao Nhà ở với diện tích thực tế chênh lệch và ký phụ lục để điều chỉnh giá bán Nhà ở của hợp đồng này theo diện tích thực tế đó.
- 9.8. Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua sẽ chịu toàn bộ nghĩa vụ và trách nhiệm đối với Căn Hộ, thực hiện thanh toán các nghĩa vụ tài chính của chủ sở hữu Căn Hộ bao gồm ở việc thanh toán Phí sử dụng điện, nước; Phí trông giữ xe; Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc; Chi phí kết nối, lắp đặt trang thiết bị, dịch vụ cho Căn Hộ và toàn bộ các loại thuế, phí hiện hành liên quan đến Căn Hộ bất kể là Bên Mua có thực nhận bàn giao Căn Hộ hoặc đang sử dụng Căn Hộ hoặc đang lưu trú tại Căn Hộ hoặc không cư trú tại Căn Hộ.
- 9.9. Quyền sở hữu Căn hộ vẫn còn thuộc về Bên Bán cho tới khi Bên Mua thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn Hộ và các khoản phải thanh toán khác theo Hợp Đồng này cho Bên Bán, kể cả trong trường hợp Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua theo Hợp Đồng này.

ĐIỀU 10: BẢO HÀNH NHÀ Ở

- 10.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 10.2. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả Căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp

ngiên, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

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

- 10.3. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của Pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 10.4. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hay bất kỳ người cư trú nào khác tại Căn Hộ hoặc bất kỳ Bên Thứ Ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/ hoặc tài sản của Bên Mua hoặc của bất kỳ Bên thứ ba nào khác gây ra.
 - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo quy định của pháp luật;
 - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo quy định của pháp luật, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
 - f) Bên Bán chỉ bảo hành và chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ mà Bên Mua thỏa thuận để Bên Bán hoàn thiện, không bảo hành đối với các thiết bị và phần công việc do Bên Mua tự hoàn thiện (nếu có).
 - g) Bên Bán không phải chịu trách nhiệm nào đối với các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ:
 - Việc tự ý sửa chữa, nâng cấp, cải tạo, cho thuê Căn Hộ này do Bên Mua hoặc người của Bên Mua thực hiện.
 - Hành vi vi phạm của các chủ sở hữu hoặc người sử dụng Căn Hộ khác trong Dự án.
- 10.5: Kết cấu nhà ở được bảo hành kể từ ngày .../.../..... (Là ngày hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng tòa nhà) với thời hạn 60 tháng. Sau thời hạn bảo hành theo quy định pháp luật về bảo hành nhà ở thuộc trách nhiệm của Bên Mua.
- 10.6. Hai Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng bất kỳ công việc bảo hành, sửa chữa nào đối với Căn Hộ sẽ chỉ được thực hiện bởi Bên Bán hoặc Ban Quản Trị hoặc bên được Bên Bán/Ban Quản Trị ủy quyền hoặc cho phép. Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả

chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục khiếm khuyết trong mọi trường hợp (trừ trường hợp Bên Bán chậm thực hiện nghĩa vụ bảo hành theo quy định tại Điều 10.3 Hợp đồng).

- 10.7. Bên Mua phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị và/hoặc nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban Quản Trị hoặc Bên Bán chỉ định được phép vào Căn Hộ và cho phép họ đưa vào Căn Hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên. Khi thực hiện việc bảo hành này Ban Quản Trị và nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban Quản Trị hoặc Bên Bán chỉ định phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên Mua và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Mua và cho các tài sản của họ trong Căn Hộ.

ĐIỀU 11: CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 11.1. Quyền sở hữu Căn Hộ của Bên Bán sẽ được chuyển giao cho Bên Mua khi Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này.
- 11.2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán hoặc đã nhận bàn giao Căn Hộ nhưng hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho Bên thứ ba thì các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán và Bên mua xác nhận rằng: nếu Bên Bán đã nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì trong mọi trường hợp Bên Mua không được quyền chuyển nhượng Hợp Đồng này cho tổ chức/cá nhân khác. Bên Bán không thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
- 11.3. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của Ngân hàng.
- 11.4. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Căn Hộ cho Bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- Căn Hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với Bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên thứ ba;
 - Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;

- d) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.
- 11.5. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 11.2 và 11.4 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn Hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp Đồng này.
- 11.6. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm nào liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Hợp Đồng này cũng như việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua cho Bên thứ ba trừ trường hợp lỗi của Bên Bán.

ĐIỀU 12: PHÂN SỞ HỮU RIÊNG, PHÂN SỞ HỮU CHUNG TRONG NHÀ CHUNG CƯ

- 12.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này, có quyền sử dụng đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư được quy định tại khoản 12.3 Điều này.
- 12.2. Các phần diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán trong nhà chung cư bao gồm: Những phần diện tích được quy định tại Khoản 1.9 Điều 1 và những hạng mục được quy định tại Phụ lục 04 của Hợp Đồng này.
- 12.3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư bao gồm:
- Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 12.1 và khoản 12.2 nêu trên;
 - Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao tòa nhà, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang Khu Căn hộ, cầu thang bộ, thang máy khu Căn hộ, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;
 - Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt.
 - Các công trình công cộng trong khu vực Nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh và không thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.
 - Các hạng mục chi tiết được quy định tại Danh mục các công trình tiện ích thuộc sở hữu, sử dụng chung, riêng của các bên tại Phụ lục 04 đính kèm Hợp đồng này.

- 12.4. Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (với diện tích:m² theo hồ sơ dự án được phê duyệt) thì thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của Các chủ sở hữu nhà chung cư (Phần diện tích này được quy định cụ thể tại Danh mục các công trình tiện ích thuộc sở hữu, sử dụng chung, riêng của các bên tại Phụ lục 04 đính kèm Hợp đồng này).
- 12.5: Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.
- 12.4. Sau khi nhận Căn Hộ, Bên Mua cam kết không tiến hành sửa chữa, coi nói làm ảnh hưởng tới kết cấu Tòa nhà và quy hoạch chung của toàn bộ khu nhà. Trường hợp vi phạm Bên Mua sẽ phải khôi phục hiện trạng như trước khi được sửa chữa, coi nói hoặc bồi thường chi phí khắc phục hậu quả thực tế do Bên Bán thực hiện thay nếu Bên Mua đã thông báo nhưng Bên Mua không thực hiện việc khôi phục như thời hạn do Bên Bán ấn định trong thông báo.
- 12.5. Khi Bên Mua có nhu cầu sửa chữa thì thực hiện theo quy định tại Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư và/hoặc quy định tại Hợp Đồng này.

ĐIỀU 13: TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

- 13.1. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ hoặc bất cứ nghĩa vụ thanh toán nào như sau:
- Trường hợp Bên Mua trễ hạn thanh toán của bất cứ nghĩa vụ thanh toán nào hoặc bất cứ đợt thanh toán nào theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này vượt quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán thì Bên Mua bị tính lãi suất trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 0,05%/ngày (Không phải không năm phần trăm trên ngày). Khoản tiền lãi do chậm thanh toán được tính bằng số tiền chậm thanh toán nhân với lãi suất phạt quá hạn (0,05%) nhân với số ngày chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Mua đã thanh toán đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đến hạn của mình.
 - Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này và Phụ lục 02 đính kèm vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 16 của Hợp Đồng. Hợp Đồng sẽ bị chấm dứt sau 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo cho Bên Mua.

Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán có quyền phạt Bên Mua 10% tổng giá trị Hợp Đồng, ngoài ra có quyền buộc Bên Mua bồi thường thiệt hại theo thực tế phát sinh. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ khi Bên Bán ký Hợp Đồng mua bán căn

hộ và thu được đủ số tiền từ người mua mới hoặc trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý hợp đồng này, tùy vào thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (khoản thanh toán này không tính lãi) theo Hợp Đồng này sau khi khấu trừ đi những khoản tiền sau: (i) Tiền phạt trên; (ii) Tiền thuế GTGT đã nộp nhưng không được hoàn trả; (iii) Tiền bồi thường thiệt hại bao gồm: những khoản tiền khác bù đắp các chi phí thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp đồng này; Khoản tiền bù đắp các thiệt hại khác của Bên Bán do vi phạm của Bên Mua và được hai bên thỏa thuận thống nhất theo thực tế phát sinh. Trường hợp hai bên không thống nhất được tổng mức bồi thường thiệt hại ở các điểm (iii) nêu trên thì tổng mức bồi thường thiệt hại sẽ được hai bên thống nhất ấn định bằng 30% tổng giá trị Căn Hộ (chưa tính thuế Giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư).

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

- a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 9 Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền vi phạm với lãi suất bằng 0,05%/ngày (Không phải không năm phần trăm trên ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 9 và Phụ lục 01 Hợp Đồng này cho đến ngày Bàn Giao Thực Tế Căn Hộ.
- b) Nếu quá thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 9 Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Hợp Đồng sẽ bị chấm dứt sau 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Mua gửi thông báo cho Bên Bán.

Bên Mua có quyền phạt Bên Bán 10% tổng giá trị Hợp Đồng, ngoài ra có quyền buộc Bên Bán bồi thường thiệt hại theo thực tế phát sinh. Trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Hợp Đồng bị chấm dứt, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (khoản thanh toán này không tính lãi) theo Hợp Đồng này cộng thêm những khoản tiền sau: (i) Tiền phạt trên; (ii) Tiền bồi thường thiệt hại bao gồm: những khoản tiền khác bù đắp các chi phí thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp đồng này; Khoản tiền bù đắp các thiệt hại khác của Bên Mua do vi phạm của Bên Bán và được hai bên thỏa thuận thống nhất theo thực tế phát sinh. Trường hợp hai bên không thống nhất được tổng mức bồi thường thiệt hại ở các điểm (ii) nêu trên thì tổng mức bồi thường thiệt hại sẽ được hai bên thống nhất ấn định bằng 30% tổng giá trị Căn Hộ (chưa tính thuế Giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư).

- 13.3. Trường hợp đến thời hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao, hai bên thống nhất giải quyết như sau:
- Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ, đúng hạn theo quy định tại Điều 04 Hợp Đồng này và Phụ lục 02 đính kèm thì coi như Bên Mua đã nhận bàn giao và mọi trách nhiệm sẽ thực hiện theo Hợp Đồng này.
 - Khi Bên Mua chưa thanh toán đầy đủ, đúng hạn theo quy định tại Điều 04 Hợp Đồng này và Phụ lục 02 đính kèm thì coi như Bên Mua vi phạm hợp đồng, xử lý theo khoản 13.1 Điều này.
- 13.4. Nếu một Bên đơn phương chấm dứt hợp đồng trái quy định pháp luật và trái với thỏa thuận trong Hợp Đồng này thì trong trường hợp này, chế tài quy định tại Điều 13.1.b Hợp Đồng sẽ áp dụng cho trường hợp bên chấm dứt Hợp Đồng là Bên Mua và chế tài quy định tại Điều 13.2.b Hợp Đồng sẽ áp dụng cho trường hợp bên chấm dứt Hợp Đồng là Bên Bán.
- 13.5. Sau thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hết thời hạn bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 9 và Phụ lục 01 Hợp Đồng này và Bên Bán đã lập Biên bản bàn giao Căn Hộ, đồng thời Căn Hộ đã được tự động bàn giao cho Bên Mua (theo quy định tại khoản 9.6 Điều 9 Hợp Đồng này) mà Bên Mua vẫn chưa đến tiếp nhận Căn Hộ trên thực tế thì Bên Bán có quyền thực hiện (vào bất kỳ thời điểm nào thuận tiện cho Bên Bán) chấm dứt hợp đồng và chuyển nhượng Căn Hộ trên cho Bên khác bằng cách gửi Thông báo cho Bên Mua trước 10 (mười) ngày. Bên Mua chịu chế tài xử lý như quy định tại Điều 13.1.b Hợp Đồng

ĐIỀU 14: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

- 14.1. Bên Bán cam kết:
- Căn Hộ nêu tại Điều 3 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của Pháp luật;
 - Căn Hộ nêu tại Điều 3 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - Các bên đồng ý và thống nhất rằng Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.
- 14.2. Bên Mua cam kết:
- Có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi để ký kết và thực hiện Hợp Đồng;
 - Đã được cung cấp các thông tin cần thiết hoặc hữu ích đối với việc quyết định mua Căn Hộ; Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này, Phụ lục

và các biểu mẫu (nếu có) đính kèm Hợp Đồng này, và đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

- c) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua bán;
- d) Số tiền mua Căn Hộ theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với Bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
- e) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của Pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- f) Đã hiểu và xác nhận rằng việc ký kết Hợp Đồng này trên tinh thần tự nguyện;

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

14.4. Hai Bên cam kết thực hiện đúng cam kết các điều khoản trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 15: SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

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

- a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước.
- b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do Pháp luật quy định;
- c) Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

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

15.3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 15.1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo (bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp) cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*) và áp dụng các biện pháp cần thiết, hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại tới mức tối đa. Trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thông báo và khắc phục thiệt hại nêu tại khoản này, Bên Mua và bất kỳ người cư trú nào khác tại Căn Hộ phải chịu toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ lỗi, chi phí sửa chữa hoặc thay thế hạng mục đó.

Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.

15.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 16.1 Điều 16 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 16: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

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

- a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 13.1 Điều 13 của Hợp Đồng này;
- c) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
- d) Quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn bàn giao Căn Hộ như quy định tại Khoản 9.6 Điều 9 Hợp Đồng này, Bên Mua không đến tiếp nhận Căn Hộ thì Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng.
- e) Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày dự kiến bàn giao căn hộ.

16.2. Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng:

- a) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm a khoản 16.1 Điều 16 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của các Bên.
- b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm b khoản 16.1 Điều 16 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tương tự tại Điều 13 của Hợp Đồng.
- c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm c khoản 16.1 Điều 16 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện như sau: Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ giá bán Căn Hộ đã nhận theo quy định của Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi.
- d) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm d khoản 16.1 Điều 16 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo quy định tại khoản 13.5 Điều 13 Hợp Đồng này.
- e) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm e khoản 16.1 Điều 16 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả sẽ được thực hiện như sau: Bên Bán phải hoàn trả lại Bên Mua số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cộng với một khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng với mức phạt bằng 10% giá trị hợp đồng và bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh (nếu có).

ĐIỀU 17: THÔNG BÁO

- 17.1. Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán:
- Tên công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÙNG VIỆT
Địa chỉ : Số 183, Bà Triệu, Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội
Tel : 04 7306 1886
- 17.2. Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua:
- Họ và tên Ông/bà :
CMND số :
Địa chỉ (HKTT) :
Địa chỉ liên hệ :
Điện thoại :
- 17.3. Hình thức thông báo giữa các Bên: Bằng văn bản gửi thông qua fax, thư, điện tín hoặc giao trực tiếp.
- 17.4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 17.1, khoản 17.2 và khoản 17.3 Điều này và trong thời gian như sau:
- Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyên fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - Vào ngày thứ 3, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 - Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày kế tiếp.
- 17.5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 18: CÁC THỎA THUẬN KHÁC

- 18.1. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các Phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì bên kia phải chấp thuận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

- 18.2. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua chịu trách nhiệm mua; duy trì và giải quyết các loại bảo hiểm Căn Hộ theo quy định của Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng.
- 18.3. Bên Mua công nhận rằng việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và thời gian cấp sẽ thuộc quyền quyết định của các cơ quan có thẩm quyền và Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào nếu việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị chậm trễ. Đối với Căn hộ bàn giao thô thì trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nghiệm thu đưa vào sử dụng thì Bên Bán phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, trừ trường hợp người mua, tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.
- 18.4. Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua và toàn bộ những người thuộc Bên Mua nói chung. Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc từng người thuộc Bên Mua đối với Bên Bán. Ngoại trừ trường hợp được thỏa thuận khác trong Hợp Đồng, thì để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để thực hiện các giao dịch với Bên Bán cũng như nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này và Bên Bán không cần có được sự chấp thuận riêng rẽ của từng người/hoặc tất cả những người thuộc Bên Mua (trừ trường hợp người được đại diện này chuyển nhượng hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc thế chấp, bảo lãnh các quyền theo Hợp Đồng đối với các tổ chức/cá nhân).
- 18.5. Hợp Đồng này và tất cả các Phụ lục, biểu mẫu của nó (nếu có) cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa hai Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản, giữa các bên liên quan đến nội dung của Hợp Đồng này. Tất cả các Phụ lục của Hợp Đồng này, các biểu mẫu (nếu có) đính kèm Hợp Đồng là phần bổ sung và không tách rời của Hợp Đồng và:
- Trường hợp có sự mâu thuẫn giữa Hợp Đồng và Phụ lục thì Phụ lục sẽ được ưu tiên áp dụng.
 - Những điều khoản quy định tại Phụ lục 4, 5 và/hoặc các phụ lục liên quan đến vấn đề quản lý, sử dụng nhà chung cư vẫn được áp dụng sau khi đã thanh lý Hợp Đồng.

ĐIỀU 19: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

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

ĐIỀU 20: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 20.1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 20.2. Hợp Đồng này có 20 điều, với 24 trang, được lập thành 03 (ba) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

20.3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản Nội Quy Quản lý Sử Dụng Nhà Chung Cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ.

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

20.4. Bên Mua đã đọc kỹ và hiểu rõ nội dung của Hợp Đồng.

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

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 01:
THÔNG TIN CĂN HỘ - DANH MỤC VẬT LIỆU BÊN TRONG -
SƠ ĐỒ BẢN VẼ CỦA CĂN HỘ
(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư
số:-...../201...../HĐMBCH/HV ngày)

I. SƠ ĐỒ BẢN VẼ CỦA CĂN HỘ:

(Xem bản vẽ đính kèm)

II. MÔ TẢ CĂN HỘ:

1. Loại Căn hộ : Chung cư
2. Năm khởi công : 2017
3. Căn hộ số :, Ký hiệu:, Tầng:
4. Diện tích sử dụng Căn hộ: m²

Phần diện tích Căn hộ được quy định bằng hai chữ số thập phân. Nếu diện tích đo thực tế mà chữ số thứ 2 (hai) sau chữ số đơn vị diện tích rút gọn nếu bằng 5 (năm) trở lên thì được làm tròn số thứ 1.

Ví dụ:

Trường hợp 1: Diện tích Căn hộ đo thực tế bằng 100,14 m² thì được tính bằng 100,1 m².

Trường hợp 2: Diện tích Căn hộ đo thực tế bằng 100,15 m² thì được tính bằng 100,2 m².

5. Tòa nhà :
6. Địa chỉ : 275 Nguyễn Trãi, P.Thanh Xuân Trung, Q.Thanh Xuân, TP. Hà Nội.
7. Thời gian dự kiến bàn giao Căn hộ:...../...../....

III. DANH MỤC VẬT LIỆU TRONG CĂN HỘ⁴

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

⁴ Đính kèm Hợp Đồng và nội dung tùy thuộc vào từng loại căn hộ cụ thể, điền theo thỏa thuận các bên. Trường hợp thay đổi vật liệu khác (bao gồm cả vật liệu tương đương) bên trong Căn Hộ phải được sự chấp thuận của Bên Mua.

**PHỤ LỤC 02:
TIẾN ĐỘ THANH TOÁN⁵**

(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số: N01...../201...../HDMBCH/HV ngày)

Tổng giá trị Căn hộ đã bao gồm thuế VAT nhưng chưa bao gồm phí và lệ phí theo Điều 4 của Hợp đồng là:đồng (*Bằng chữ:*), cộng 2% tiền phí bảo trì trên tổng giá trị căn hộ hoàn thiện trước thuế VAT (Giá Căn hộ hoàn thiện tại thời điểm ký Hợp đồng:đồng/m²) với số tiền Phí bảo trì là:đồng (*Bằng chữ:*). Bên Mua thanh toán theo tiến độ cụ thể như sau:

Đợt TT	Tỉ lệ (%)	Số tiền thanh toán (đồng) đã bao gồm thuế VAT	Phí bảo trì	Dự kiến Thời gian thanh toán
Đợt 1	30% Giá bán Căn Hộ		...	Ngay sau khi ký Hợp đồng (dự kiến ngày.../.../....)
Đợt 2	10% Giá bán Căn Hộ	.....	....	Ngay khi đổ sàn tầng 5 (dự kiến ngày .../.../....)
Đợt 3	10% Giá bán Căn Hộ	.....	....	Ngay khi đổ sàn tầng 15 (dự kiến ngày .../.../....)
Đợt 4	10% Giá bán Căn hộ	.....	....	Ngay khi đổ sàn tầng 25 (dự kiến ngày .../.../....)
Đợt 5	10% Giá bán Căn hộ	.....	....	Ngay khi cất nóc (dự kiến ngày/...../.....)
Đợt 6	25% Giá bán Căn Hộ	.....	....	Trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên Bán Thông báo bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Hợp đồng mua bán (dự kiến ngày...../...../.....)
Đợt 7	5% còn lại của Giá bán Căn Hộ		....	Trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo Bên Mua đến nhận Giấy Chứng Nhận (dự kiến ngày...../...../.....)
Tổng cộng	100% Giá bán Căn hộ			

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

**PHỤ LỤC 03:
CÁC MẪU THÔNG BÁO**

(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư

⁵ Nội dung thanh toán cụ thể sẽ được điền hoặc điều chỉnh tiến độ thanh toán vào thời điểm ký kết Hợp Đồng nhưng đảm bảo hạn mức như quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014 và các sửa đổi bổ sung, hướng dẫn (nếu có) nhưng đảm bảo lần đầu không quá 30% Giá Bán Tổng Cộng, những lần tiếp theo phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số tiền không quá 70% Giá Bán Tổng Cộng trước khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, đảm bảo rằng trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu, Bên Bán sẽ không thu quá 95% Giá Bán.

A. MẪU ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN**CÔNG TY CỔ PHẦN
THƯƠNG MẠI HƯNG VIỆT****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số:...../ĐNTT/HV

Hà Nội, ngày...tháng...năm.....

ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN

Kính gửi: Công ty/Ông/ Bà:

Địa chỉ:

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán Căn hộ số:.....-Gold Tower/...../HĐMBCH/HV tại Dự án Golden Land Building được ký giữa Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt (Bên Bán) và khách hàng (Bên Mua) ngày ... tháng ... năm...

Đến nay, Dự án đã thi công đến sàn tầng Theo Điều 4 – Giá bán căn hộ và Phụ lục 02 - Tiến độ thanh toán của Hợp đồng mua bán, Công ty chúng tôi đề nghị Quý Công ty/ Ông/ Bà thanh toán số tiền phải nộp đợt ... chi tiết cụ thể như sau:

1. Số tiền phải thanh toán:đồng (bằng chữ:)

Trong đó:

- ... % giá bán Căn hộ = VNĐ
- Khoản phát sinh tăng/ giảm theo điều ... Hợp đồng là VNĐ
- Khoản tiền khác (nếu có): VNĐ
- ... % thuế GTGT của ... % giá bán Căn hộ = VNĐ

2. Hình thức thanh toán:

Quý Công ty/ Ông/ Bà có thể trả bằng tiền mặt vào các ngày trong tuần (kể cả ngày thứ 7) tại Văn phòng Công ty - Tầng 4, Số 183, Bà Triệu, Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội hoặc chuyển khoản tài khoản người thụ hưởng sau:

- Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt.
- Tài khoản số:..... tại NH.....
- Nội dung: Trả tiền đợt mua căn hộ đợt của Hợp đồng mua bán căn hộ số:

3. Lưu ý quan trọng:

Chúng tôi xin lưu ý, Quý công ty/ Ông/ Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền trên trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày ghi trên đề nghị thanh toán này. Nếu Quý công ty/ Ông/ Bà thanh toán sau thời hạn này, Công ty chúng tôi có quyền yêu cầu Quý công ty/ Ông/ Bà trả tiền lãi chậm thanh toán và thực hiện các quyền khác theo quy định của Hợp đồng mua bán Căn hộ.

Trân trọng thông báo và mong nhận được sự hợp tác!

Mọi thông tin xin liên hệ số ĐT: 047 3061 886 –0913.317.590 - 0966.936.666

Nơi nhận:**CÔNG TY CP TM HƯNG VIỆT**

- Như trên (T/hiện)
- Lưu PKD, VP

Ghi chú: Mẫu Đề nghị thanh toán trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Bên Bán gửi Đề nghị thanh toán và phù hợp với quy định tại hợp đồng và pháp luật có liên quan.

B. MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ

**CÔNG TY CỔ PHẦN
THƯƠNG MẠI HƯNG VIỆT**

Số:...../ĐNTT/HV

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

Hà Nội, ngày.....tháng.....năm.....

THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ

Kính gửi: Công ty/Ông/ Bà:

Địa chỉ:

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán Căn hộ số:.....-Gold Tower/...../HĐMBCH/HV tại Dự án Golden Land Building được ký giữa Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt (Bên Bán) và khách hàng (Bên Mua) ngày ... tháng ... năm... (“Hợp Đồng”)

Chúng tôi vui mừng thông báo với Quý Ông/Bà rằng đến nay Chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng và Căn Hộ ký hiệu số:.....đã đảm bảo các điều kiện bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng đã ký.

Căn cứ vào quy định tại Hợp Đồng, chúng tôi trân trọng đề nghị Quý Ông/Bà thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền là:.....VNĐ (Bằng chữ:.....), trong đó:

- ... % giá bán Căn hộ = VNĐ
- Khoản tiền khác (nếu có): VNĐ
- ... % thuế GTGT của ... % giá bán Căn hộ = VNĐ

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên trước khi nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày của Thông báo này. Trường hợp Quý Ông/Bà chậm thanh toán cho chúng tôi theo thời hạn nêu trên, các chế tài xử lý vi phạm Hợp Đồng tương ứng sẽ được áp dụng. Quý Ông/Bà sẽ được nhận bàn giao Căn Hộ trên thực tế ngay khi Quý Ông/Bà hoàn thành việc thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Chúng tôi.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như trên (T/hiện)
- Lưu PKD, VP

CÔNG TY CP TM HƯNG VIỆT

Ghi chú: Mẫu Thông báo bàn giao căn hộ trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Bên Bán gửi Thông báo bàn giao căn hộ và phù hợp với quy định tại hợp đồng và pháp luật có liên quan.

**CÔNG TY CỔ PHẦN
THƯƠNG MẠI HÙNG VIỆT**

Số:...../ĐNTT/HV

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

Hà Nội, ngày.....tháng.....năm.....

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ này (“Biên Bản”) được lập ngày..... tháng.....năm giữa các bên sau đây:

BÊN A: BÊN BÀN GIAO**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÙNG VIỆT**

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0102003419

Cấp bởi : Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội

Ngày : Cấp đăng ký lần đầu ngày 21/07/2006 và cấp thay đổi lần 07 ngày 08/04/2016.

Địa chỉ : Số 275, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân Trung, Q. Thanh Xuân, TP Hà Nội

Điện thoại : 04 7306 1886

Đại diện bởi : Bà Đỗ Thị Liên

Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

Theo giấy ủy quyền số: 02.02/HV-UQ ngày 02/02/2017 của Tổng giám đốc công ty

Mã số thuế : 0102003419

*(Sau đây gọi tắt là “Bên Bán”)***VÀ****BÊN B: BÊN NHẬN BÀN GIAO**

Họ và tên Ông/bà :

CMND số :

Địa chỉ (HKTT) :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại :

(Sau đây gọi tắt là “Bên Mua”)

Trên cơ sở kiểm tra đối với Căn hộ số.....-..... là đối tượng chuyển nhượng của Hợp đồng số-...../...../HĐMBCH/HV ngàytháng.....nămtại Tòa nhà Gold Tower thuộc Dự án Golden Land, Số 275, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội. Hai bên đã cùng nhau tiến hành giao - nhận Căn hộ với các nội dung:

1. Căn hộ như quy định tại Hợp đồng mua bán Căn hộ đã được chuyển giao đầy đủ theo đúng quy định của “Hợp đồng mua bán Căn hộ” và Bên Mua đồng ý nghiệm thu, nhận Căn hộ từ Bên Bán.

2. Bên Mua đã kiểm tra Căn hộ và chấp nhận rằng Căn hộ đã hoàn tất theo như quy định của Hợp đồng với các nội dung cụ thể như sau:

- Diện tích sử dụng Căn hộ:m²
- Diện tích sàn xây dựng Căn hộ : m²
- Diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và Diện Tích Sử Dụng

Căn Hộ theo Hợp Đồng là:.....m²

- Thiết bị (có Bảng bàn giao chi tiết thiết bị riêng gắn kèm)
- Chỉ số công tơ điện:
- Chỉ số công tơ nước:m³
- Bản vẽ hoàn công: 01 (một) bản gốc.

3. Hai bên cùng thống nhất:

a. Bên Mua đã kiểm tra thực tế Căn hộ và xác nhận rằng Căn hộ được hoàn thành đảm bảo chất lượng theo yêu cầu của Hợp đồng mua bán Căn hộ mà hai bên đã giao kết.

b. Kể từ ngày bàn giao, Bên Mua có trách nhiệm quản lý Căn hộ nêu trên, cam kết tôn trọng và tuân thủ nghiêm túc Nội quy Quản lý Tòa nhà kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ đã ký kết trong suốt quá trình sở hữu Căn hộ.

c. Bên Mua đồng ý rằng, nếu Bên Mua chưa sử dụng Căn hộ sau khi nhận bàn giao thì Bên Mua vẫn phải thanh toán Phí quản lý vận hành tòa nhà hàng tháng theo quy định trong Hợp đồng mua bán và Nội quy Quản lý Tòa nhà.

d. Bên Mua đồng ý và có trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí phát sinh và phần diện tích tăng so với Hợp đồng.

e. Bên Mua nhận thức và hiểu rằng bất cứ thay đổi hay sửa chữa nào đối với Căn hộ kể từ sau ngày thực hiện bàn giao Căn hộ phải được thực hiện theo quy định của “Hợp đồng mua bán Căn hộ” và theo Nội quy tòa nhà đính kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ đã ký kết giữa hai bên.

Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành ba (03) bản gốc bằng Tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ (02) bản, Bên Mua giữ một (01) bản.

BÊN BÁN

BÊN MUA

Ghi chú: Mẫu Biên bản bàn giao căn hộ trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Bên Bán và Bên Mua ký Biên bản bàn giao căn hộ, đồng thời phù hợp với quy định tại hợp đồng và pháp luật có liên quan.

PHỤ LỤC 04:
DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH CHUNG - RIÊNG
 (Kèm theo và không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn hộ
 số: N01.....-/201...../HĐMB ngày)

STT	Nội dung	Phần sở hữu chung của các CSH Căn hộ và căn hộ dịch vụ	Phần sở hữu chung của Nhà chung cư (giữa các CSH Căn hộ với Chủ đầu tư và các CSH khác)	Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư và Khu TTTM
I	Khu vực công cộng			
1	Khu vực sảnh căn hộ, căn hộ dịch vụ	X		
2	Hành lang, cầu thang bộ các tầng khu căn hộ, căn hộ dịch vụ	X		
3	Tường ngăn giữa các căn hộ, căn hộ dịch vụ	X		
4	Không gian hạ tầng ngoài nhà, tính từ bậc tam cấp thấp nhất trở ra (diện tích: m ²)		X	
5	Thang bộ TH 1, 2	X		
6	Thang bộ TH 3, 4			X
7	Thang tầng hầm TH5,6 (thang ngoài tòa nhà)		X	
8	Khu vực sảnh tại: trung tâm thương mại (TTTM), văn phòng và tầng hầm khu vực TTTM, văn phòng			X
9	Bể nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy (PCCC)		X	
10	Phòng gom rác		X	
11	Phòng trạm biến áp, máy phát điện		X	
12	Phòng thang máy của Khu căn hộ, căn hộ dịch vụ	X		
13	Phòng thang máy của Khu TTTM, Văn phòng, tầng hầm khu vực TTTM, văn phòng			X
14	- Phòng bơm SH + PCCC - Phòng trực điều khiển PCCC - Phòng quạt		X	

STT	Nội dung	Phần sở hữu chung của các CSH Căn hộ và căn hộ dịch vụ	Phần sở hữu chung của Nhà chung cư (giữa các CSH Căn hộ với Chủ đầu tư và các CSH khác)	Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư và Khu TTTM
15	Phòng quản lý (diện tích:..... m ²); phòng bảo vệ (diện tích: m ²)		X	
16	Khu vực hành lang của TTTM, văn phòng và bậc tam cấp TC1 - tầng 1 (diện tích: m ²)			X
17	Khu vực hành lang của TTTM, văn phòng và bậc tam cấp TC2 tầng 1 (diện tích: m ²)	X		
18	Khu vực hành lang của TTTM, văn phòng và bậc tam cấp TC2 còn lại tầng 1 (diện tích: m ²)			X
19	Khu vực hành lang của TTTM, văn phòng và bậc tam cấp TC3 – tầng 1 (diện tích: m ²)			X
20	Khu vực TC4 – tầng 1, diện tích: m ² Khu vực TC5 – tầng 1, diện tích: m ² Khu vực TC6 – tầng 1, diện tích: m ²			X
21	Khu vực sân tầng 5 (diện tích: m ²)			X
22	Cầu nối tòa nhà N01 và Goldenland Building			X
23	Thang cuốn Khu TTTM, tầng hầm khu TTTM			X
24	Phòng sinh hoạt cộng đồng Tầng 12 (diện tích: m ²)		X	
25	Phòng Vệ sinh tầng 12 (diện tích: m ²)		X	
26	Phòng điều khiển khu trung tâm thương mại ở tầng 12 (diện tích:..... m ²)			X
27	Toàn bộ tầng tum (diện tích: m ²); Toàn bộ diện tích mái (diện tích:..... m ²)		X	
II	Hệ thống điện			
1	Toàn bộ hệ thống chiếu sáng Khu căn hộ, căn hộ dịch vụ	X		
2	Trạm biến áp cho Khu căn hộ, căn hộ dịch vụ	X		
3	Hệ thống tủ điện hạ thế Khu căn hộ, căn hộ dịch vụ	X		

STT	Nội dung	Phần sở hữu chung của các CSH Căn hộ và căn hộ dịch vụ	Phần sở hữu chung của Nhà chung cư (giữa các CSH Căn hộ với Chủ đầu tư và các CSH khác)	Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư và Khu TTTM
4	Hệ thống theo dõi (Bus Way) cho khu căn hộ, căn hộ dịch vụ	X		
5	Hệ thống điện cao thế		X	
6	Hệ thống chiếu sáng sảnh, hành lang khu TTTM, văn phòng, tầng hầm khu TTTM, văn phòng			X
7	Hệ thống tủ điện hạ thế khu TTTM, văn phòng, tầng hầm khu TTTM, văn phòng			X
8	Trạm biến áp cho Khu TTTM, văn phòng, tầng hầm khu TTTM, văn phòng			X
9	Hệ thống theo dõi (Bus Way) cho khu TTTM, văn phòng, tầng hầm khu TTTM, văn phòng			X
III	Hệ thống cấp thoát nước			
1	Các téc/bồn chứa nước cứu hỏa đặt tại tầng mái		X	
2	Hệ thống dẫn nước (bao gồm hệ thống bơm, đường ống, van, đồng hồ...) từ bể nước chung của Dự án đến các téc/bồn chứa nước của tòa nhà		X	
3	Hệ thống dẫn nước từ téc/bồn chứa nước của tòa nhà về căn hộ	X		
4	Hệ hống thoát nước từ căn hộ về bể thu gom nước thải	X		
5	Bể chứa nước chung của Dự án, tòa nhà và hệ thống cấp nước từ điểm đầu nối của thành phố đến các bể chứa nước chung của Dự án.		X	
6	Hệ thống bể thu gom, xử lý nước thải		X	
7	Hệ thống ống nước chính đi theo hệ thống giao thông nêu trên và hệ thống thoát nước từ bể xử lý nước thải của công trình ra hệ thống thoát nước chung của thành phố		X	
IV	Hệ thống điều hòa không khí, thông gió			
1	Hệ thống tăng áp cầu thang bộ của khu Căn hộ,	X		

STT	Nội dung	Phần sở hữu chung của các CSH Căn hộ và căn hộ dịch vụ	Phần sở hữu chung của Nhà chung cư (giữa các CSH Căn hộ với Chủ đầu tư và các CSH khác)	Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư và Khu TTTM
	căn hộ dịch vụ			
2	Hệ thống tăng áp cầu thang bộ của Khu TTTM, văn phòng, tầng hầm khu TTTM, văn phòng			X
3	Hệ thống điều hòa Khu TTTM, văn phòng, tầng hầm khu TTTM, văn phòng			X
4	Hệ thống quạt thông gió tầng hầm		X	
V	Hệ thống thông tin liên lạc			
1	Hệ thống door phone của Khu Căn hộ, căn hộ dịch vụ	X		
2	Hệ thống truyền hình		X	
3	Hệ thống mạng điện thoại		X	
4	Hệ thống mạng internet		X	
VI	Hệ thống thang máy			
1	Thang máy trong Tòa nhà khu căn hộ, căn hộ dịch vụ bao gồm thang chở hàng và thang chở người (06 thang)	X		
2	Thang máy trong tòa nhà khu TTTM, văn phòng, tầng hầm khu TTTM, văn phòng (06 thang)			X
VII	Hệ thống Camera khối đế và chung cư			
1	Hệ thống camera Khu TTTM, Văn phòng, tầng hầm khu TTTM, văn phòng			X
2	Hệ thống camera Khu Căn hộ, căn hộ dịch vụ	X		
3	Hệ thống camera ngoài Nhà chung cư		X	
VIII	Hệ thống máy phát điện			
1	Hệ thống máy phát điện cho Khu căn hộ, căn hộ dịch vụ	X		
2	Hệ thống máy phát điện cho Khu TTTM, văn			X

STT	Nội dung	Phần sở hữu chung của các CSH Căn hộ và căn hộ dịch vụ	Phần sở hữu chung của Nhà chung cư (giữa các CSH Căn hộ với Chủ đầu tư và các CSH khác)	Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư và Khu TTTM
	phòng, tầng hầm khu TTTM, văn phòng			
IX	Hệ thống phòng cháy chữa cháy (PCCC)			
1	Hệ thống PCCC của Khu căn hộ, căn hộ dịch vụ	X		
2	Hệ thống PCCC của Tòa nhà		X	
3	Hệ thống PCCC của Khu TTTM, Văn phòng, tầng hầm khu TTTM, văn phòng			X
X	Hệ thống âm thanh			
1	Hệ thống âm thanh của Khu Căn hộ, căn hộ dịch vụ	X		
2	Hệ thống âm thanh của Khu TTTM, Văn phòng, tầng hầm khu TTTM, văn phòng			X
XI	Khu vực cửa, sảnh vào khu căn hộ			
1	Các cửa kiểm soát tự động tại các tầng hầm Khu căn hộ, căn hộ dịch vụ	X		
2	Các cửa kiểm soát tự động tại các tầng hầm Khu TTTM, Văn phòng, tầng hầm khu TTTM, văn phòng			X
XII	Hệ thống chống sét			
1	Hệ thống chống sét		X	
XIII	Nơi để xe			
1	Nơi để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu tại khu vực được ký hiệu... trên bản vẽ thiết kế tầng hầm đính kèm (diện tích: .....m ²)		X	
2	Diện tích sàn tầng hầm để xe là m ² tại khu vực được ký hiệu... trên bản vẽ thiết kế tầng hầm đính kèm trong đó diện tích để xe ô tô để đóng phí dịch vụ (nếu có) là m ² (diện tích để			X

STT	Nội dung	Phần sở hữu chung của các CSH Căn hộ và căn hộ dịch vụ	Phần sở hữu chung của Nhà chung cư (giữa các CSH Căn hộ với Chủ đầu tư và các CSH khác)	Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư và Khu TTTM
	01 xe ô tô là ... m ² , số lượng xe ô tô là xe)			
IX	Tòa nhà văn phòng 04 tầng và 01 tum (tiếp giáp với mặt đường Nguyễn Trãi) – diện tích sàn xây dựng khoảng m ² - Xung quanh tòa nhà văn phòng (04 tầng và 01 tum) là khu để xe, diện tích: m ²			X

Ghi chú:

- Các phần diện tích và thiết bị (bao gồm cả các diện tích và hệ thống kỹ thuật đi kèm) được hiểu như sau:
 - Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ là các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Khu Căn Hộ và thuộc sở hữu chung của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ.
 - Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư là các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích chung cho cả Nhà Chung Cư, thuộc sở hữu chung hoặc sử dụng chung của Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ với Chủ Đầu Tư và các Chủ Sở Hữu khác.
- Phần diện tích sở hữu chung của nhà chung cư (giữa các chủ sở hữu với chủ đầu tư và các chủ sở hữu khác) là:m².
- Phần diện tích khu căn hộ dịch vụ và căn hộ ở (không bao gồm diện tích sở hữu chung của nhà chung cư) là:..... m², trong đó:
 - + Diện tích sử dụng căn hộ, căn hộ dịch vụ (theo cách tính thông thủy): m²;
 - + Diện tích sở hữu chung của căn hộ, căn hộ dịch vụ: m².
- Diện tích sở hữu riêng của Bên Bán (Chủ đầu tư): m², trong đó:
 - + Diện tích sàn thương mại dịch vụ và văn phòng tại tầng 1-11 có diện tích m²
 - + Diện tích nhà văn phòng (04 tầng và 01 tum) : m²;
 - + Diện tích sàn tầng hầm để xe của riêng Chủ đầu tư: m²
 - + Diện tích để xe xung quanh tòa nhà văn phòng (04 tầng và 01 tum):m²;
 - + Diện tích phòng điều khiển:.....m².
- Hai (02) nhà vệ sinh công cộng tại tầng 1 tòa nhà văn phòng (04 tầng và 01 tum), diện tích: m² để phục vụ cho khách vãng lai.
- Đối với khu vực để xe thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ Đầu tư như được nêu chi tiết tại Danh mục nêu trên: Tổng chỗ đỗ xe ô tô ở 3 tầng hầm khoảng xe và m²

chỗ đỗ xe máy, xe đạp. Đối với phần diện tích này, Chủ đầu tư có quyền quyết định, quản lý, sử dụng, khai thác và kinh doanh phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan mà không cần đồng ý của bất kỳ bên nào.

7. Tại các vị trí để xe thuộc quyền sở hữu chung của các bên như được nêu chi tiết tại Danh mục nêu trên, các chủ Căn hộ và các chủ sở hữu khác được quyền sử dụng để các loại xe cá nhân như xe máy, xe đạp, xe cho người tàn tật và trả phí trông giữ xe hàng tháng cho Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý khai thác đủ điều kiện do Chủ đầu tư chỉ định. Phí trông giữ xe sẽ do Bên Bán quy định vào từng thời điểm và phù hợp với quy định của từng địa phương và được niêm yết công khai tại khu vực trông giữ xe.
8. Đối với sảnh, sân khu vực thương mại tầng 1; Tòa nhà văn phòng - điều hành 04 tầng và 01 tum (tiếp giáp với mặt đường Nguyễn Trãi) (diện tích:m²) và khu vực đỗ xe xung quanh tòa nhà này: là tài sản riêng của Bên Bán, Bên Bán được toàn quyền quản lý và khai thác, kinh doanh mà không cần sự đồng ý của bất kỳ bên nào phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan.
9. Phụ lục này vẫn có hiệu lực sau khi Hợp đồng thanh lý.

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC 05:

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số:.....-...../201...../HĐMB ngày)

Điều 1: Mục đích, yêu cầu của Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư

- 1.1. Nâng cao điều kiện sống, đảm bảo an toàn cho người sử dụng, đảm bảo an ninh trật tự, tạo lập nếp sống văn minh đô thị trong các Tòa nhà, duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường của Tòa nhà.
- 1.2. Quy định quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có liên quan trong quản lý việc sử dụng Tòa nhà.
- 1.3. Quy định việc quản lý, sử dụng phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng trong Tòa nhà.
- 1.4. Quy định các khoản phí, mức phí phải đóng góp dùng cho công tác quản lý, vận hành Tòa nhà.

Điều 2: Giải thích từ ngữ

Trong bản nội quy này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- 2.1. **“Phần sở hữu riêng”** trong Nhà chung cư bao gồm:
 - a) Phần diện tích bên trong Căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó;
 - b) Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư;
 - c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng.
 - d) Phần diện tích riêng của Bên Bán (Chủ đầu tư) không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn hộ và các phần diện tích khác.
Phần sở hữu riêng của các bên được quy định chi tiết tại Điều 11 và Phụ lục 04 Hợp Đồng.
- 2.2. **“Phần sở hữu chung trong nhà chung cư”** là toàn bộ các bộ phận hoặc các khu vực của Tòa nhà không nằm trong phần sở hữu riêng của bất kỳ chủ sở hữu nào bao gồm ở các hạng mục sau:
 - (i) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích được công nhận là sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;
 - (ii) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang Khu Căn hộ, cầu thang bộ, thang máy khu Căn hộ, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư.

- (ii) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt.
 - (iii) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh và không thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.
 - (iiii) Chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (với diện tích:m² theo hồ sơ dự án được phê duyệt).
 Các hạng mục chi tiết được quy định tại Điều 11 Hợp Đồng và Danh mục các công trình tiện ích thuộc sở hữu, sử dụng chung, riêng của các bên tại Phụ lục 04 đính kèm Hợp đồng này.
- 2.3. **“Chủ đầu tư”** là Công ty Cổ phần Thương Mại Hưng Việt có toàn quyền đầu tư xây dựng kinh doanh và khai thác Dự án tại địa chỉ: Số 275, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội;
- 2.4. **“Chủ sở hữu nhà chung cư”** là chủ sở hữu căn hộ và chủ sở hữu diện tích khác không phải là căn hộ trong nhà chung cư.
- 2.5. **“Chủ sở hữu Căn hộ”** là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ trên cơ sở: (i) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan có thẩm quyền ban hành, hoặc (ii) Hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế phù hợp với quy định của pháp luật, trong trường hợp Căn hộ chưa được cấp Giấy chứng nhận.
- 2.6. **“Chủ sở hữu khác”** là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với các phần diện tích khác trong nhà Chung cư.
- 2.7. **“Người sử dụng Nhà chung cư”** là chủ sở hữu đang trực tiếp sử dụng nhà chung cư hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp Căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.
- 2.8. **“Cư Dân”** có nghĩa là (i) Chủ Sở Hữu đang sở hữu hợp pháp các Căn hộ hoặc các phần diện tích khác theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc theo Hợp đồng mua bán Căn hộ hoặc theo các quy định khác của pháp luật Việt Nam, và (ii) Người sử dụng đang sử dụng hợp pháp các Căn hộ, Gian hàng thuộc Khu Trung Tâm Thương Mại.
- 2.9. **“Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành”** có nghĩa là một công ty quản lý tòa nhà do Chủ đầu tư chỉ định có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật (trong thời gian trước khi Ban quản trị được thành lập) hoặc được Ban quản trị ký kết hợp đồng cung cấp

dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư (Nếu được Hội nghị nhà chung cư ủy quyền) để quản lý và điều hành nhà chung cư.

- 2.10. “**Khu Căn hộ**” là tập hợp những Căn hộ thuộc Nhà chung cư.
- 2.11. “**Khu Trung tâm Thương mại**” là khu vực bên trong Nhà chung cư, sử dụng cho mục đích thương mại, dịch vụ phù hợp quy định pháp luật bao gồm: Khu Thương mại, Khu Văn phòng và Khu dịch vụ tiện ích.

Điều 3: Phạm vi áp dụng

- 3.1. Bản Nội quy này quy định các nội dung về quản lý, vận hành, sử dụng Nhà chung cư được áp dụng đối với Chủ đầu tư, Ban Quản trị, Doanh nghiệp Quản lý Vận hành, Chủ sở hữu Nhà chung cư.
- 3.2. Đối với những vấn đề Nội quy này không quy định thì tuân theo quy định của các văn bản pháp luật có liên quan.

Điều 4: Quy định đối với Chủ sở hữu Căn hộ, người sử dụng Căn hộ, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư

- 4.1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
- 4.2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư.
- 4.3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
- 4.4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.

Điều 5. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng nhà chung cư

- 5.1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của pháp luật.
- 5.2. Gây thâm, đốt; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- 5.3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.
- 5.4. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 5.5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- 5.6. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:
- Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
 - 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.
- 5.7. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Điều 6 của Luật Nhà Ở, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP và pháp luật liên quan.
- 5.8. Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, chủ sở hữu căn hộ và người sử dụng do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét và quyết định.

Điều 6. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư

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

- 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;
- Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư;
- Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung như: giày, dép, xe đạp... và các vật dụng khác ở hành lang chung.
- Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dùng, đỗ xe tại nơi được dùng, đỗ xe theo quy định;
- Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư;
- Không được điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ phần nào trong các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư vốn chỉ được những người có trách nhiệm thực hiện;
- Gắn, đặt hoặc treo bất kỳ anten ti-vi hoặc radio nào lên tường bên ngoài của các Căn hộ;
- Làm tổn hại, bóc vỏ cây, chặt, bẻ cành hoặc phá hoại bất kỳ cây nào hoặc cảnh quan nào khác trong các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư;
- Không mang, trồng hoặc duy trì cây và hạt giống hoặc thay đổi cảnh quan trong các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư;

- 6.11. Tổ chức tiệc hoặc họp mặt tại các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư khi chưa thông báo và thống nhất cách thức tổ chức buổi tiệc với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;
- 6.12. Các quy định khác tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 7. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

- 7.1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác;
- 7.2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư. Để đảm bảo chất lượng cho toàn bộ Tòa nhà, tất cả các công việc sửa chữa do Chủ Sở Hữu Căn Hộ dự định thực hiện trong phạm vi Căn hộ phải được gửi cho Chủ đầu tư/Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành xem xét và chấp thuận trước khi thực hiện bao gồm các thông tin chi tiết liên quan đến việc sửa chữa như: Nội dung công việc sửa chữa, Kế hoạch thi công dự kiến, Danh sách thợ thi công, Tiến độ thi công, Cam kết tuân thủ các Nội quy và quy định của Tòa nhà, Đặt cọc thi công (Đối với hạng mục có tính chất phức tạp)...Đối với những sửa chữa nhỏ không làm ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế Căn hộ như sơn tường, lát sàn... thì không cần xin chấp thuận nhưng cần thông báo cho Chủ đầu tư/Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành 3 ngày trước ngày sửa chữa. Trong quá trình Căn hộ sửa chữa thì Chủ đầu tư/Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành có quyền vào Căn hộ để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa nhằm đảm bảo an toàn chung cho Tòa nhà.
- 7.3. Đối với các hư hỏng gây ra cho các khu vực thuộc Phần sở hữu chung nhà chung cư do việc Cư dân gây ra thiệt hại phải chịu toàn bộ chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại thực tế phát sinh;
- 7.4. Đối với các hư hỏng gây ra cho các khu vực thuộc Phần sở hữu chung nhà chung cư không do Cư dân hoặc bất kỳ Bên thứ ba nào khác vi phạm quy định của Nội quy này hoặc một Sự kiện bất khả kháng gây ra thì Doanh nghiệp quản lý vận hành chịu chi phí sửa chữa.
- 7.5. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
- 7.6. Trường hợp vận chuyển vật liệu khi sửa chữa thì phải thông báo cho Doanh nghiệp quản lý vận hành và chỉ được thực hiện trong thời gian giờ hành chính hàng ngày (các ngày thứ 7, Chủ nhật, ngày Lễ không được thực hiện) để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư;

- 7.7. Để đảm bảo tính đồng bộ của Tòa nhà, các trang bị bên trong căn hộ có thể nhìn thấy từ phía ngoài Căn hộ như lưới ban công sẽ không được phép gắn thêm vào Căn hộ nếu không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Doanh nghiệp quản lý vận hành;
- 7.8. Cư dân không được lắp đặt bất kỳ thiết bị, trang bị hoặc máy móc nào vượt quá công suất tải của hệ thống điện trong Căn hộ hoặc mạng lưới đường dây điện có tiêu thụ điện nhưng không qua đồng hồ điện riêng của Căn hộ;
- 7.9. Cư dân sẽ tiến hành mọi biện pháp phòng ngừa cần thiết để ngăn ngừa tắc cống rãnh và khi được yêu cầu sẽ thanh toán cho Doanh nghiệp quản lý vận hành các chi phí thực tế phát sinh từ việc khai thông và nạo vét cống rãnh bị tắc nghẽn do Cư dân sử dụng nhà vệ sinh, thiết bị vệ sinh hoặc thiết bị thoát nước không đúng cách hoặc bất cẩn;
- 7.10. Cư dân phải sửa chữa các hư hỏng, thiệt hại gây ra do bất cẩn hoặc sơ ý của Cư dân. Trong trường hợp Cư dân không thực hiện trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu của Ban Quản Trị và/ hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành, Ban Quản Trị và/ hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành sẽ sửa chữa và Cư dân phải chi trả các chi phí thực tế phát sinh để sửa chữa bất kỳ thiệt hại nào (trừ các hao mòn hợp lý) đối với các khu vực thuộc Phần sở hữu chung nhà chung cư.

Điều 8. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

- 8.1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Doanh nghiệp quản lý vận hành để xử lý.
- 8.2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 9: Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

- 9.1. Doanh nghiệp quản lý vận hành phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà chung cư.
- 9.2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 10: Quy định về phòng chống cháy nổ

- 10.1. Cư dân trong nhà chung cư phải thực hiện nghiêm chỉnh các quy định, nội quy về phòng chống cháy nổ; không mang hóa chất độc hại, chất dễ gây cháy, nổ vào nhà.
- 10.2. Không được tùy tiện di chuyển, sử dụng các phương tiện dụng cụ phòng cháy chữa cháy vào các mục đích khác; mọi cư dân tham gia quản lý và sử dụng các thiết bị phòng cháy, chữa cháy có hiệu quả.

- 10.3. Mỗi hộ gia đình, mỗi cư dân phải thường xuyên nâng cao ý thức cảnh giác đề phòng thân trọng trong việc sử dụng điện, lửa, thấp hương thờ cúng, đốt vàng mã, hút thuốc...

Điều 11: Quy định về sử dụng thang máy

- 11.1. Cư dân trong nhà chung cư có trách nhiệm bảo vệ thang máy và tuân thủ nội quy, quy định về sử dụng thang máy. Thang máy để vận chuyển người và hàng hóa lên xuống các tầng, không sử dụng vào mục đích khác.
- 11.2. Cấm vận chuyển hàng hóa quá tải trong thang máy.
- 11.3. Không được ăn uống và hút thuốc trong thang máy.
- 11.4. Người sử dụng thang máy do không tuân thủ đúng quy định vận hành thang gây sự cố hỏng hóc thì phải bồi thường thiệt hại cho các chi phí sửa chữa, thay thế theo giá thị trường tại thời điểm làm hư hỏng.
- 11.5. Khi vận chuyển hàng hóa đặc biệt cồng kềnh, sắc nhọn và có khả năng gây hư hại cho thang máy phải thông báo cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư biết và chỉ được phép vận chuyển khi có sự cho phép của Doanh nghiệp quản lý vận hành.

Điều 12: Quy định về đỗ và gửi xe

- 12.1. Chỉ được phép đỗ xe tại những nơi đã được quy định đỗ xe của Doanh nghiệp quản lý vận hành.
- 12.2. Chủ xe có trách nhiệm sửa chữa, khắc phục tình trạng chảy, rò rỉ xăng từ xe của mình trước đưa xe vào gửi. Nhân viên trông xe có quyền từ chối trông giữ xe rò rỉ xăng quá mức không đảm bảo an toàn.
- 12.3. Trong khu vực nhà để xe tuyệt đối không sử dụng bật lửa, diêm, đốt nến, đốt lửa để làm phương tiện soi sáng khi mất điện. Cấm hút thuốc trong nhà để xe.
- 12.4. Đỗ xe đúng nơi quy định theo chỉ dẫn của nhân viên bảo vệ, xe để ở nhà xe tuyệt đối không được khóa cổ khóa càng, kiểm tra hành lý, lấy vé xe trước khi rời xe.
- 12.5. Tất cả các phương tiện phải tuân thủ nghiêm ngặt các giới hạn về tốc độ dành cho các khu vực để xe và tuân thủ, thực hiện đúng theo tất cả những biển báo lưu thông trong Nhà chung cư.
- 12.6. Nghiêm cấm rửa xe trong tầng hầm hoặc tại các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Nhà chung cư.

Điều 13: Quy định về đổ rác

- 13.1. Tuyệt đối không được vứt cây, que...và các vật liệu khác có kích thước lớn hơn 30cm vào cửa đổ rác. Cư dân tự mang các vật liệu này xuống cửa lấy rác ở tầng hầm và để xe rác đến thu gom.
- 13.2. Tuyệt đối không vứt các vật liệu dễ cháy nổ, các vật liệu đang cháy xuống khu vực đổ rác.
- 13.3. Đảm bảo túi đựng rác không đọng lại ở cửa đổ rác và cửa đổ rác phải được đóng chặt khi người đổ rác rời khỏi khu vực đổ rác.

13.4. Cư dân do không tuân thủ đúng nội quy, quy định về đổ rác gây sự cố cháy nổ hỏng hóc, tắc rác thì phải bồi thường thiệt hại cho chi phí sửa chữa, thay thế.

Điều 14: Sử dụng Ban Công, Lô Gia

14.1. Phơi quần áo, chắn màn đồ dùng sinh hoạt tại ban công phải đảm bảo mỹ quan và an toàn.

14.2. Không để chậu cây cảnh, các vật dụng khác trên lan can để gây tai nạn cho người phía dưới; nghiêm cấm đổ nước, ném thả bất cứ vật gì từ trên cao xuống gây nguy hiểm cho người qua lại và người sử dụng phía dưới.

Điều 15: Mặt ngoài Căn hộ

15.1. Cư dân không được đặt bảng thông báo, đặt bảng quảng cáo, áp phích dưới mọi hình thức thuộc mặt ngoài căn hộ mà không có sự cho phép của Doanh nghiệp quản lý vận hành.

15.2. Không thực hiện bất kỳ các công việc nào có thể làm ảnh hưởng đến mặt ngoài Căn hộ mà không được sự cho phép của Doanh nghiệp quản lý vận hành.

Điều 16: Ra, Vào Căn hộ

Cư dân sẽ cho phép đại diện Doanh nghiệp quản lý vận hành vào Căn hộ của mình khi đã được thông báo và hẹn trước tối thiểu 03 ngày để bảo trì, sửa chữa lắp đặt mới công thoát nước, dây điện, dây điện thoại... (trừ trường hợp khẩn cấp) liên quan đến việc sử dụng của các Căn hộ khác hoặc khu vực sở hữu chung.

Điều 17: Sử dụng khu vui chơi trẻ em

17.1. Sân chơi chỉ dành riêng cho trẻ em dưới 12 tuổi. Riêng đối với khu vực xích đu chỉ dành riêng cho trẻ em dưới 9 tuổi, đối với các trò chơi thú nhún và bập bênh dành cho trẻ em dưới 7 tuổi và khuyến cáo nên có người lớn giám sát;

17.2. Không hút thuốc, mang đồ ăn, thức uống, kẹo cao su, các loại hoá chất tại khu vực sân chơi;

17.3. Giữ gìn vệ sinh, an ninh tại khu vực sân chơi, bảo quản các trang thiết bị của khu vui chơi.

Điều 18: Sử dụng Nhà sinh hoạt cộng đồng.

18.1. Sử dụng cho các hoạt động tập thể của toàn bộ Cư dân;

18.2. Trước khi có nhu cầu sử dụng Cư dân đăng ký trước 01 (một) ngày và phải được sự đồng ý của Doanh nghiệp quản lý vận hành (theo nguyên tắc ưu tiên người đăng ký trước);

18.3. Đảm bảo an ninh, vệ sinh, không gây ồn ào tại khu vực sinh hoạt cộng đồng trong quá trình sử dụng;

18.4. Các cá nhân tự chịu trách nhiệm và bồi hoàn toàn bộ các chi phí thực tế phát sinh liên quan đến: Các hành vi gây hư hỏng các trang thiết bị và cơ sở hạ tầng của khu sinh hoạt cộng đồng và tự chịu trách nhiệm về sức khỏe, các rủi ro, thương tật, mất mát (nếu có) trong quá trình sử dụng khu sinh hoạt cộng đồng của cư dân.

Điều 19: Quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu nhà chung cư

- 19.1. Yêu cầu Ban quản trị và Doanh nghiệp quản lý vận hành cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- 19.2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
- 19.3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 19.4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.
- 19.5. Tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật.
- 19.6. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại.
- 19.7. Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 20: Trách nhiệm và quyền hạn của Chủ đầu tư

- 20.1. Trực tiếp quản lý vận hành nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà chung cư hoặc ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để làm doanh nghiệp quản lý thực hiện việc quản lý, vận hành Khu căn hộ (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa Khu căn hộ này vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập.

Trường hợp Chủ đầu tư có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2, Điều 105 Luật Nhà Ở và có nhu cầu tham gia quản lý vận hành thì Ban quản trị và Chủ đầu tư thương thảo để Chủ đầu tư tiếp tục ký Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư.

Trường hợp Chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung cư thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ Điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở để hội nghị nhà chung cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành nhà chung cư.

- 20.2. Thu Kinh phí bảo trì theo quy định của Luật Nhà ở 2014, các văn bản hướng dẫn thi hành và bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật nhà ở và Quy chế này;
- 20.3. Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban Quản Trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội nghị nhà chung cư theo quy định pháp luật nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư;
- 20.4. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định của pháp luật;

- 20.5. Bàn giao 02 bộ hồ sơ Nhà Chung Cư sao y từ bản chính cho Ban Quản Trị trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày Ban quản trị có văn bản yêu cầu bàn giao. Hồ sơ bao gồm các tài liệu sau đây:
- (i) Hồ sơ dự án đầu tư xây dựng Nhà Chung Cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bao gồm hồ sơ pháp lý của dự án và hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng; đối với Nhà Chung Cư không còn hồ sơ pháp lý, hồ sơ hoàn công thì phải lập hồ sơ đo vẽ lại Nhà Chung Cư;
 - (ii) Quy trình bảo trì Nhà Chung Cư do Chủ đầu tư tổ chức lập và phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;
 - (iii) Quy trình bảo trì các thiết bị thuộc phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư do nhà cung cấp thiết bị lập;
 - (iv) Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do Chủ đầu tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế đã được phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư (bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô) và khu vực để xe công cộng.
- 20.6. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự Án đã được phê duyệt.
- 20.7. 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 các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác.
- 20.8. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung Dự Án đã được duyệt.
- 20.9. Phối hợp với Ban quản trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 20.10. 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.
- 20.11. 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.
- 20.12. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 21: Doanh nghiệp quản lý vận hành

- 21.1. Quyền hạn của Doanh nghiệp quản lý vận hành
- a) Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Nội quy này và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban quản trị nhà chung cư hoặc Chủ đầu tư (trong trường hợp Ban quản trị chưa được thành lập);

- b) Được ký kết Hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Tòa nhà (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Tòa nhà đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo Hợp đồng đã ký;
- c) Được hưởng các chế độ như đối với dịch vụ công ích trong hoạt động cung cấp các dịch vụ cho nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

21.2. Trách nhiệm của Doanh nghiệp quản lý vận hành:

- a) Thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm: quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (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 của Tòa nhà; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Tòa nhà hoạt động bình thường...;
- b) Thu phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng theo quy định khi được Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị ủy quyền;
- c) Thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định của hội nghị nhà chung cư;
- d) Hướng dẫn, tuyên truyền, thông báo bằng văn bản về những nội quy, quy chế quản lý Tòa nhà cho người dân được biết về việc giữ gìn an ninh trật tự, vệ sinh môi trường đô thị, sử dụng các thiết bị phòng cháy, thang máy, hệ thống điện nước công cộng... từ khi bắt đầu sử dụng Tòa nhà; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Tòa nhà và lập các hồ sơ, thủ tục có liên quan tới việc sửa chữa cải tạo đối với các hộ dân có nhu cầu sửa chữa, hoàn thiện Căn hộ;
- e) Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết bộ phận của Tòa nhà để thực hiện việc quản lý vận hành Tòa nhà;
- f) Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng nhà chung cư và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong Tòa nhà bị hư hỏng, đảm bảo cho Tòa nhà được hoạt động bình thường;
- g) Phối hợp với Ban quản trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Tòa nhà;
- h) Phối hợp với Ban quản trị đề nghị các cơ quan cấp điện, nước, ngừng cung cấp nếu người sử dụng nhà chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành Tòa nhà và vi phạm những hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng Tòa nhà;
- i) 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 nhà chung cư với Ban quản trị nhà chung cư; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại hội nghị nhà chung cư; lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
- j) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 22: Quy định về Hội nghị nhà chung cư

- 22.1 Hội nghị nhà chung cư là hội nghị của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu nhà chung cư không tham dự.
- 22.2 Căn cứ theo khoản 3 Điều 16 Thông tư 02/2016/TT-BXD quy định về quyền biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư được tính theo đơn vị căn hộ, cụ thể:
- Mỗi căn hộ trong nhà chung cư tương ứng với một phiếu biểu quyết (Tổng số: căn hộ tương đương với phiếu biểu quyết)⁶;
 - Đối với phần diện tích kinh doanh khác trong nhà chung cư không phải là căn hộ thì mỗi phần diện tích sàn xây dựng tương đương với diện tích sàn xây dựng của căn hộ lớn nhất theo thiết kế được phê duyệt tại nhà chung cư có một phiếu biểu quyết. Chủ đầu tư đại diện cho tất cả các chủ sở hữu khu vực diện tích này tham gia biểu quyết trong hội nghị nhà chung cư. Tổng số phiếu biểu quyết của các phần diện tích kinh doanh khác được tính theo công thức: diện tích các khu vực kinh doanh khác/diện tích căn hộ lớn nhất của nhà chung cư =m²/.....m² = phiếu biểu quyết.⁷
- 22.3 Mọi quyết định của hội nghị nhà chung cư được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu và được xác lập bằng văn bản.
- 22.4 Chủ sở hữu nhà chung cư có quyền tham gia Hội nghị nhà chung cư hoặc ủy quyền cho người khác tham dự.
- 22.5 Hội nghị nhà chung cư lần đầu:
- a. Điều kiện tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu được tổ chức khi có tối thiểu 50% số căn hộ đã được bàn giao (bao gồm cả số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại không bán).
 - b. Số lượng người tham gia hội nghị nhà chung cư để xác định điều kiện tổ chức hội nghị nhà chung cư được tính trên tổng số Chủ Sở Hữu nhà chung cư và được xác định theo quy định của pháp luật.
 - c. Nhiệm vụ và quyền hạn của hội nghị nhà chung cư lần đầu:
 - a) Quy chế hợp hội nghị nhà chung cư (bao gồm hợp lần đầu, hợp thường niên và hợp bất thường);
 - b) Quy chế bầu Ban quản trị nhà chung cư, tên gọi của Ban quản trị, số lượng, danh sách thành viên Ban quản trị, Trưởng ban, Phó ban quản trị;
 - c) Sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư (nếu có);
 - d) Đề xuất mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, dự thảo kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, đề xuất đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành nhưng chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành và không ủy thác cho đơn vị khác quản lý vận hành; đề xuất mô hình hoạt động của Ban quản trị, dự thảo quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị; riêng đối với giá dịch vụ quản lý vận hành nhà

⁶ Được điền cụ thể khi ký hợp đồng với khách hàng.

⁷ Được điền cụ thể diện tích khi ký hợp đồng với khách hàng.

chung cư thì hội nghị nhà chung cư quyết định trên cơ sở quy định của Quy chế này và thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành;

- d) Các khoản kinh phí mà chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng nhà chung cư;
 - e) Các nội dung khác có liên quan.
- 22.6 Hội nghị nhà chung cư được tổ chức mỗi năm 01 lần (Hội nghị nhà chung cư thường niên). Trường hợp cần thiết có thể tổ chức Hội nghị bất thường (vào bất kỳ thời gian nào) khi có trên 50% (năm mươi phần trăm) tổng số các Chủ Sở Hữu đề nghị bằng văn bản hoặc khi Ban Quản Trị đề nghị đồng thời có văn bản đề nghị của 30% (ba mươi phần trăm) Chủ Sở Hữu.
- 22.7 Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu. Ban quản trị chịu trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư thường niên hoặc bất thường sau khi Ban Quản Trị được thành lập, phù hợp với quy định tại Bản Nội Quy này.

Điều 23: Ban Quản trị nhà chung cư

- 23.1. Ban Quản Trị nhà chung cư là tổ chức đại diện cho các Chủ sở hữu, Người sử dụng nhà chung cư, do Hội nghị nhà chung cư bầu và được Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân thành phố Hà Nội ra quyết định công nhận.
- 23.2. Thành phần Ban Quản Trị bao gồm đại diện các Chủ sở hữu và đại diện Chủ đầu tư nếu còn sở hữu diện tích riêng trong Nhà chung cư.
- 23.3. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị là 03 (ba) năm, sau đó tiến hành bỏ phiếu tín nhiệm bầu lại.
- 23.4. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Trị:
 - a) Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ Nhà chung cư; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ Chủ đầu tư cho Đơn vị quản lý;
 - b) Đôn đốc, nhắc nhở các Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư; Đề nghị Hội nghị Nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư;
 - c) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật nhà ở 2014 và quyết định của Hội nghị nhà chung cư; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
 - d) Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 102 của Luật nhà ở năm 2014
 - e) Ký kết 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 nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;

- f) Thay mặt Chủ sở hữu để thực hiện các quyền đối với Phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế này; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực Nhà chung cư;
- g) Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp Hội nghị Nhà chung cư, công nhận Ban quản trị Nhà chung cư theo quy định của Quy chế này; tổ chức họp Hội nghị Nhà chung cư để quyết định thay thế Đơn vị quản lý trong trường hợp đơn vị đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà chung cư theo quy định của Quy chế này;
- h) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan tới việc quản lý sử dụng để phản ánh với Đơn vị quản lý, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;
- i) 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 Nhà chung cư được giao quản lý;
- j) Định kỳ 6 tháng một lần, Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng Nhà chung cư làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của Đơn vị quản lý;
- k) Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua, không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư. Chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;
- l) Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư;
- m) Bồi hoàn theo nguyên tắc được Hội nghị Nhà chung cư thông qua hoặc phù hợp các quy định của pháp luật, Đơn vị quản lý và các nhân viên và đại lý của Đơn vị quản lý đối với mọi khiếu nại, yêu cầu, hành động, vụ kiện, tố tụng, mất mát và thiệt hại mà người yêu cầu bồi hoàn, trong quá trình thực hiện đúng dẫn các nhiệm vụ của mình theo hợp đồng Dịch vụ, có trách nhiệm pháp lý về các việc đó;
- n) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này. Thành viên Ban quản trị nếu có hành vi vi phạm Quy chế này và quy định của pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Quy chế này, 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.
- o) 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;
- p) Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp Hội nghị Nhà chung cư; thông báo công khai nội dung hợp đồng quản lý vận hành và hợp đồng bảo trì đã ký kết tại hội nghị nhà chung cư; báo cáo kết quả công tác quản lý sử dụng Nhà chung cư trong thời gian giữa hai kỳ hội nghị;

- q) Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những người sử dụng Nhà chung cư trong việc sử dụng Nhà chung cư; tạo điều kiện để Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết;
- r) Ủy quyền cho Đơn vị quản lý, sau khi được Hội nghị Nhà chung cư đồng ý, bất kỳ hay tất cả quyền hạn và trách nhiệm của mình;
- s) Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì Nhà chung cư do Đơn vị quản lý, doanh nghiệp bảo trì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị Nhà chung cư theo quy định tại điểm (c) khoản này;
- t) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi Chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ nhà chung cư, không bàn giao kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định;
- u) Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban quản trị mới sau khi được công nhận;
- v) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị Nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật.

23.5. Nguyên tắc hoạt động của Ban quản trị:

- a) Các quyết định của Ban quản trị nhà chung cư được thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo quy chế hoạt động của Ban quản trị, được lập thành biên bản, có chữ ký của thư ký cuộc họp, các thành viên Ban quản trị dự họp và có đóng dấu của Ban quản trị (đối với trường hợp có con dấu). Trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 50% số thành viên Ban quản trị thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết của Trưởng ban hoặc Phó ban chủ trì cuộc họp (nếu vắng Trưởng ban), trừ trường hợp quy định tại Điểm (b), (c) Khoản này.
- b) Các đề xuất sau đây chỉ được thông qua khi có tối thiểu 75% tổng số thành viên của Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư tán thành:
 - Đề xuất thay đổi Đơn vị quản lý;
 - Quyết định lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì;
 - Đề xuất thay đổi giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư;
 - Các đề xuất, yêu cầu của Ban quản trị đối với Chủ đầu tư trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
 - Các trường hợp khác do Hội nghị Nhà chung cư quyết định.
- c) Đối với quyết định chi tiêu kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư thì thực hiện biểu quyết theo quy định sau đây:
 - Trường hợp Ban quản trị Nhà chung cư quyết định việc bảo trì phần sở hữu chung của tòa Nhà chung cư thì phải được 100% thành viên Ban quản trị đồng ý, trừ trường hợp có thành viên vắng mặt vì lý do bất khả kháng;

Điều 24: Các khoản phí, mức phí phải đóng

24.1 Phí bảo trì:

- Phí Bảo trì được quy định tại khoản 4.1 Điều 4 Hợp đồng mua bán Căn hộ được sử dụng cho việc bảo trì, sửa chữa, bảo dưỡng các diện tích, công trình, tiện ích, tài sản, trang thiết bị thuộc sở hữu chung (hoặc sử dụng chung) của các Chủ sở hữu và/hoặc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.
- Trong trường hợp kinh phí thu được để bảo trì không đủ thì các Chủ sở hữu có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần Diện tích sử dụng Căn hộ (trừ khi pháp luật quy định khác) thuộc quyền sử dụng của chủ sở hữu. Mức phí bảo trì đóng thêm trong trường hợp này sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định.
- Các bên thống nhất việc phân chia các Quỹ Bảo trì của Nhà chung cư được thực hiện cụ thể như sau:
 - + Đối với kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Khu Căn hộ sẽ có Quỹ bảo trì Khu Căn hộ do Bên Bán quản lý, sử dụng. Sau khi Ban quản trị Khu Căn hộ được thành lập và công nhận theo quy định của pháp luật, Chủ đầu tư sẽ bàn giao cho Ban Quản trị theo quy định của pháp luật để bảo trì phần sở hữu chung của Khu Căn hộ.
 - + Đối với kinh phí bảo trì của Khu Trung tâm Thương mại, Văn phòng sẽ có Quỹ bảo trì Khu Trung tâm Thương mại do Bên Bán thu, quản lý, sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung của Khu Trung tâm Thương mại, văn phòng.
 - + Đối với việc bảo trì Phần sở hữu chung của cả Tòa nhà TM (đây là phần diện tích không phân định được thuộc sở hữu chung của cả Khu Căn hộ và Khu Trung tâm Thương mại) sẽ do tất cả các chủ thể cùng sở hữu/sử dụng chung đóng góp, tương ứng với phần này, chi phí bảo trì sẽ được phân bổ cho Quỹ bảo trì Khu Căn Hộ và Quỹ bảo trì Khu Trung Tâm Thương Mại, Văn Phòng theo tỷ lệ giữa Diện Tích Sàn Xây Dựng Của Từng Khu và Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Tòa Nhà. Phần quỹ này chỉ được dùng để bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà và được thu mỗi khi phát sinh theo tỷ lệ đóng góp như sau⁸:
 - % Tỷ lệ đóng góp của Khu TTTM, Văn phòng = Tổng diện tích sở hữu riêng của Chủ đầu tư/Tổng diện tích sàn xây dựng của Khu Căn hộ và Khu TTTM =%/khoản chi bảo trì phát sinh.
 - % Tỷ lệ đóng góp của Khu Căn hộ = Tổng diện tích sở hữu riêng của Khu Căn hộ/Tổng diện tích sàn xây dựng của Khu Căn hộ và Khu TTTM =% / khoản chi bảo trì phát sinh.

Trong đó:

+ Tổng diện tích sàn xây dựng Khu TTTM và Văn phòng: m²

+ Tổng diện tích sàn xây dựng Khu Căn hộ: m²

- Kinh phí của Quỹ bảo trì Khu Căn hộ sẽ được chi để bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa, thay thế đối với Phần sở hữu chung của Khu Căn hộ và Phần sở hữu chung của Tòa nhà (Tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Quỹ bảo trì Khu Căn hộ được quy

⁸ Tỷ lệ này được điền cụ thể khi ký hợp đồng với khách hàng

định tại Điều này hoặc được Chủ đầu tư và Ban quản trị thỏa thuận sau khi Ban quản trị được thành lập) và thanh toán toàn bộ các khoản phí, lệ phí liên quan đến việc mở, quản lý và sử dụng tài khoản Quỹ bảo trì Khu Căn hộ.

24.2. Phí dịch vụ:

- a) Phí dịch vụ trong khoảng thời gian chưa thành lập Ban Quản trị sẽ được tạm tính là:⁹ đồng/m²/tháng (..... đồng trên một mét vuông diện tích sử dụng Căn hộ trên một tháng). Đơn giá này chưa bao gồm thuế VAT.
- b) Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ theo ủy quyền hoặc thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Căn hộ có trách nhiệm đóng phí quản lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành nhà chung cư được tính trên cơ sở diện tích bàn giao thực tế của Căn hộ.
- c) Phí quản lý hàng tháng được xác định phù hợp với quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí sau:
 - ✓ Chi phí điện, nước tại các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Khu Căn hộ và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án (trương ứng với phần chi phí được phân bổ cho khu Căn hộ);
 - ✓ Phí cho các dịch vụ do Công ty quản lý vận hành cung cấp theo quy định tại Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành;
 - ✓ Phí dịch vụ an ninh;
 - ✓ Phí dịch vụ cho việc dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý rác;
 - ✓ Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy;
 - ✓ Chi phí cho việc kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại;
 - ✓ Chi phí khác theo quy định tại Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành ký với Công ty quản lý vận hành tòa nhà.
- d) Chi phí khác:
 - Chủ sở hữu hoặc người sử dụng phải thanh toán hàng tháng tiền điện, nước và các chi phí sinh hoạt khác (nếu có) phát sinh từ Căn hộ của mình trên cơ sở mức tiêu thụ hàng tháng do nhà cung cấp qua đơn vị quản lý.
 - Phí trông giữ xe đạp, xe máy, ô tô ... theo quy định của Doanh nghiệp quản lý vận hành phù hợp với quy định của chính quyền địa phương.
- e) Chủ sở hữu hoặc người sử dụng phải thanh toán cho Doanh nghiệp quản lý vận hành các khoản phí trên đầy đủ trong vòng 10 (mười) ngày đầu tiên của tháng tiếp theo. Trong trường hợp có vi phạm, đơn vị quản lý có quyền:
 - + Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chậm thanh toán với lãi suất 0,05%/ngày (Không phải không năm phần trăm trên một ngày) trên tổng số tiền chậm thanh toán tính cho khoảng thời gian chậm thanh toán.

⁹ Khoản phí dịch vụ này sẽ được điều chỉnh khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ với khách hàng

- + Ngừng việc cung cấp dịch vụ, điện, nước cho đến khi Chủ sở hữu hoặc người sử dụng thực hiện đầy đủ việc thanh toán đó sau khi đã thông báo trước tối thiểu 03 ngày làm việc.
- a) Các khoản phí quản lý này tạm tính trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị. Sau khi thành lập, Ban Quản Trị căn cứ vào tình hình thực tế để đưa ra mức phí phù hợp.

Điều 25: Các quy định khác

- 25.1. Bản nội quy này là một phần không tách rời của Hợp đồng mua bán Căn hộ. Người sử dụng Căn hộ đảm bảo thực hiện nội quy này.
- 25.2. Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Sử Dụng Căn Hộ thực hiện theo bản nội quy này và thực hiện theo các quy định trong hợp đồng ký với Doanh nghiệp Quản lý vận hành.
- 25.3. Chủ đầu tư (hoặc Ban quản trị Tòa nhà) có thể sửa đổi, bổ sung bản nội quy sử dụng Tòa nhà này cho phù hợp với tình hình mới nhưng phải được sự chấp thuận của Hội nghị Nhà chung cư.

BÊN MUA**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN****PHỤ LỤC 06:****CÁC QUY ĐỊNH VỀ SỬA CHỮA, HOÀN THIỆN CĂN HỘ**

(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số:.....-
...../201...../HĐMB ngày)

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

Điều 1 : Sửa chữa, Hoàn thiện Căn Hộ

- 1.1. Bên Mua được hoàn thiện nội thất và/hoặc sửa chữa Căn Hộ mua để đáp ứng được các yêu cầu về thẩm mỹ, kiến trúc, công năng và phong thủy của khách hàng mà vẫn đảm bảo tiêu chí thiết kế chung của công trình và kiến trúc chung Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm lập hồ sơ xin cấp phép thi công hoàn thiện Căn Hộ trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày ký Biên bản bàn giao Căn Hộ.
- 1.2. Ngoài ra Bên Mua phải chịu mọi trách nhiệm về quản lý vật tư vật liệu hoàn thiện của mình, đảm bảo an toàn lao động, an toàn phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường theo quy định chung của Dự án như được niêm yết công khai tại..... Mọi chi phí liên quan đến công tác hoàn thiện bên trong là thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Trong trường hợp đề xuất thay đổi của Bên Mua đảm bảo tiêu chí thiết kế chung của công trình và kiến trúc chung Căn Hộ thì các Bên sẽ ký một Phụ lục mới sửa đổi bổ sung Phụ lục 1 (Thay thế Bảng chi tiết nguyên vật liệu và trang thiết bị) của Hợp Đồng này trước khi thực hiện và Bên Mua đồng ý các điều kiện sau:
 - a. Chịu toàn bộ chi phí về thay đổi trang thiết bị, vật liệu bên trong Căn Hộ phát sinh mới mà Bên Mua yêu cầu tự hoàn thiện;
 - b. Không được khấu trừ vào tổng giá trị bán Căn Hộ trong Hợp đồng Căn hộ đã hoàn thiện;
 - c. Không được bù trừ các vật tư thiết bị hoàn thiện nội thất do Bên bán cung cấp theo Hợp Đồng này;
 - d. Bên Mua nộp các chi phí liên quan đến việc hoàn thiện Căn Hộ như chi phí điện, nước; sử dụng vận thăng... theo quy định của Hợp Đồng, Phụ lục Hợp Đồng này.
 - e. Không được thay đổi vị trí bếp, nhà vệ sinh;

Điều 2: Quy định về thủ tục đăng ký thi công hoàn thiện:

- 2.1. Chủ Căn Hộ không được phép tiến hành làm bất cứ công việc hoàn thiện và trang trí nội thất nào khi chưa có được sự chấp thuận chính thức bằng văn bản của Chủ đầu tư/ Doanh nghiệp Quản lý vận hành. Chủ Căn Hộ phải trình bộ hồ sơ Đăng ký thi công hoàn thiện căn hộ. Chủ đầu tư/Doanh nghiệp Quản lý vận hành có quyền yêu cầu Chủ sở hữu phải phục hồi đối với các công việc mà Chủ Căn Hộ/ Nhà thầu đã thi công khi chưa được duyệt và Chủ Căn Hộ /Nhà thầu thi công sẽ phải chịu toàn bộ chi phí phục hồi. Bên Mua phải trình bộ hồ sơ Đăng ký thi công hoàn thiện bên trong Căn Hộ bao gồm:
 - Đơn xin cấp phép thi công sửa chữa, hoàn thiện Căn Hộ - 01 (một) bản;
 - Bản thiết kế thi công sửa chữa, hoàn thiện Căn Hộ: Kiến trúc, kết cấu và các hệ thống cơ điện, hệ thống điều hòa thông gió được triển khai chi tiết - 04 (bốn) bản, khổ A3;
 - Tiến độ thi công chi tiết và cam kết thực hiện đúng tiến độ (Không quá sáu mươi ngày kể từ ngày được cấp phép thi công) - 04 (bốn) bản;
 - Thuyết minh biện pháp thi công - 04 (bốn) bản;

- Cam kết về sử dụng thiết bị, an toàn vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy, an ninh trật tự.
- 2.2. Thời gian thi công được tính kể từ ngày Chủ đầu tư/Ban Quản lý tòa nhà/Doanh nghiệp quản lý vận hành ký giấy cấp phép thi công hoàn thiện căn hộ cho đến khi Căn Hộ được nghiệm thu. Tùy theo tính chất hoàn thiện của từng căn hộ mà Chủ Căn Hộ xin thời gian thi công cho phù hợp. Tuy nhiên, để đảm bảo an toàn vệ sinh chung cho các Cư dân khác trong tòa nhà, Chủ đầu tư khuyến nghị các Chủ Căn Hộ tiến hành thi công nhanh. Chủ đầu tư quy định thời gian cấp phép thi công của 01 căn hộ tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày và tối đa không quá 02 (hai) tháng.
- 2.3. Tiêu chí nghiệm thu: Căn Hộ chỉ được nghiệm thu khi và chỉ khi các hạng mục xin cấp phép sửa chữa và hoàn thiện được hoàn thành.
- 2.4. Tiêu chí không được nghiệm thu Căn Hộ:
 - Thay đổi thiết kế không đúng với bản vẽ thiết kế khi cấp phép thi công.
 - Tự ý lắp đặt cửa phụ bên ngoài cửa chính, lắp thêm rào sắt ngoài ban công, ốp lát tường/sơn màu không được phép ngoài khu vực ban công.
 - Chủ Căn Hộ phải hoàn tất việc sửa chữa những hư hỏng gây ra cho Tòa nhà trong quá trình thi công Căn Hộ.

Điều 3: Các chi phí liên quan đến việc thi công sửa chữa, hoàn thiện nội thất Căn Hộ

- Trước khi vào thi công, Bên Mua phải ký quỹ trước một khoản tiền là đồng (..... đồng)¹⁰. Phương thức ký quỹ bằng tiền mặt và được nộp cùng với hồ sơ xin cấp phép hoàn thiện Căn hộ. Khoản tiền ký quỹ này sẽ được hoàn lại khi Chủ đầu tư xác nhận Bên Mua đã hoàn thành công tác hoàn thiện với trị giá đúng đồng (..... đồng)¹¹ không tính lãi cùng với Biên bản nghiệm thu hoàn thiện Căn hộ. Tuy nhiên khi kiểm tra nghiệm thu hoàn thiện Căn hộ nếu Bên Bán phát hiện có những hư hại vật chất liên quan đến các Căn hộ khác hoặc (và) liên quan đến phần tiện ích chung, phần sở hữu riêng thuộc Bên Bán của Dự án cần phải phục hồi, sửa chữa thì Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua phục hồi, sửa chữa hư hại đó. Trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên Bán có yêu cầu mà Bên Mua không thực hiện thì Bên Bán có quyền sử dụng khoản tiền này để phục hồi, sửa chữa. Trong trường hợp chi phí sửa chữa vượt quá số tiền đặt cọc thì Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua chi trả khoản tiền bồi chi này.
- Chi phí điện, nước là: đồng/01 căn/01 tháng (Bằng chữ: trên một căn trên một tháng).
- Chi phí sử dụng vận thăng, thang máy để chở vật tư, vật liệu: đồng/01 căn/01 tháng (Bằng chữ: đồng trên một căn trên một tháng).

¹⁰ Điền tối đa là 20.000.000 đồng hoặc mức khác theo thỏa thuận của các Bên

¹¹ Điền số tiền bằng tiền ký quỹ đã thu

- Chi phí Quản lý, An ninh chung, vệ sinh chung, vận chuyển rác thải: đồng/01 căn/ 01 tháng (Bằng chữ:trên một căn trên một tháng).
- Chi phí thu thêm đối với trường hợp Căn hộ phá dỡ tường: đồng/01 căn/01 tháng (Bằng chữ : trên một căn trên một tháng).
- Chi phí thu thêm đối với trường hợp Căn hộ bóc sàn gạch (hoặc bóc gạch ốp tường, gạch sàn nhà vệ sinh): đồng/01 căn/01 tháng (Bằng chữ : trên một căn trên một tháng).

Điều 4 : Xác nhận nghiệm thu hoàn thiện Căn Hộ

- Khi sửa chữa, hoàn thiện xong Căn hộ, Bên Mua sẽ thông báo cho Chủ đầu tư đến xác nhận Căn Hộ đã hoàn thành công tác hoàn thiện. Việc xác nhận Căn Hộ đã hoàn thành công tác hoàn thiện phải được lập thành văn bản.
- Chủ đầu tư kiểm tra để đảm bảo rằng việc thi công hoàn thiện Căn Hộ đã đúng theo thiết kế được phê duyệt.
- + Nếu Căn Hộ đủ điều kiện nghiệm thu, Chủ đầu tư sẽ xác nhận tại Biên bản nghiệm thu hoàn thiện Căn Hộ.
- + Nếu Căn Hộ chưa đủ điều kiện nghiệm thu (vi phạm tiêu chí kỹ thuật, kiến trúc mặt ngoài, không đúng theo hồ sơ phê duyệt): Chủ đầu tư yêu cầu Chủ Căn Hộ tiếp tục thi công và sửa đổi cho đến khi đủ điều kiện nghiệm thu.

Điều 5 : Những quy định khác

- 5.1. Nhà thầu khi thi công không được phép khoan, đục bằng khí nén;
- 5.2. Nhà thầu khi thi công không được phép sử dụng điện, nước lắp đặt tại các khu vực công cộng của Tòa nhà;
- 5.3. Trong quá trình thi công, vận chuyển vật liệu, rác thải... nếu gây hư hỏng, mất vệ sinh công cộng của Tòa nhà, Chủ Căn Hộ, Nhà thầu thi công phải khắc phục ngay lập tức. Nếu không khắc phục trong vòng ...ngày kể từ ngày Chủ đầu tư/ Doanh nghiệp Quản lý vận hành yêu cầu thì Chủ đầu tư/ Doanh nghiệp Quản lý vận hành sẽ thực hiện công việc đó và mọi chi phí thực tế Chủ Căn Hộ/ Nhà thầu thi công hoàn thiện căn hộ phải chịu trách nhiệm;
- 5.4. Công nhân của Nhà thầu thi công không được phép tụ tập, ngủ, hút thuốc, đánh bạc... trong Tòa nhà;
- 5.5. Công nhân của Nhà thầu thi công không được phép có những hành vi thiếu văn hóa, gây phiền toái hoặc xúc phạm đến cư dân, khách viếng thăm Tòa nhà;
- 5.6. Công nhân của Nhà thầu thi công phải mặc đồng phục có tên hoặc logo công ty;
- 5.7. Trong quá trình thi công, nếu để xảy ra bất cứ sự cố gì trong Tòa nhà, Chủ Căn hộ sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc khắc phục hậu quả.
- 5.8. Chủ Căn Hộ/Nhà thầu không được tự ý đấu nối vào hệ thống cơ khí và điện (M & E).
- 5.9. Đối với phạm vi căn hộ mà Chủ Căn Hộ tự sửa chữa, hoàn thiện Căn Hộ thì Chủ đầu tư sẽ không có trách nhiệm bảo hành..
- 5.10. Phụ lục này vẫn có hiệu lực khi Hợp Đồng được thanh lý.

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC 7

QUY ĐỊNH VỀ ĐẶT BIỂN QUẢNG CÁO

(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số:.....-...../201...../HĐMB ngày)

Hai Bên đồng ý ký kết bản phụ lục Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các thỏa thuận sau đây:

1. Chủ đầu tư được quyền treo biển hiệu, 03 logo thương hiệu của Chủ đầu tư trên mái Tòa nhà trong suốt thời gian Tòa nhà tồn tại và không phải trả bất kỳ loại phí nào. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm quản lý đối với khu vực này và không phải đóng phí quảng cáo hoặc các loại phí khác liên quan trong suốt thời gian treo biển, logo (kể cả trong trường hợp Ban Quản trị được thành lập).
2. Nguyên tắc xác định chi phí thu được từ việc cho thuê đặt biển quảng cáo:
 - a) Trong trường hợp Cư dân hoặc Hội nghị nhà chung cư đồng ý việc đặt biển quảng cáo, chi phí thu được từ việc các biển quảng cáo đặt tại khu vực sảnh Căn hộ, thang máy Căn hộ và/ hoặc các khu vực khác thuộc phần sở hữu chung trong nhà chung cư sẽ được niêm yết công khai tại... và là khoản thu bù cho các khoản Phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng.
 - b) Phí thu được từ việc cho thuê đặt các biển quảng cáo tại các khu vực thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư là sở hữu của Chủ đầu tư. Chủ đầu tư không có trách nhiệm phải đóng hoặc trích nộp khoản phí này cho Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành tòa nhà.
3. Phụ lục này vẫn có hiệu lực khi Hợp Đồng được thanh lý.

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC 08:

PHÍ DỊCH VỤ

(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư
số:.....-...../201...../HĐMB ngày)

Hai bên thỏa thuận mức Phí dịch vụ vận hành nhà chung cư như sau:

1. Định nghĩa:

- Phí dịch vụ (áp dụng cho cả khu TTTM, văn phòng và khu Căn hộ, Căn hộ dịch vụ) là khoản phí dùng để chi trả cho việc cung cấp dịch vụ quản lý của Doanh nghiệp quản lý vận hành tòa nhà và chi phí phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên ban quản trị và các chi phí quản lý vận hành hợp lý khác;
 - Phí tiện ích (áp dụng cho khu TTTM, văn phòng) là khoản phí dùng để chi trả cho việc Chủ đầu tư cung cấp các dịch vụ tiện ích gia tăng trong khu Trung tâm thương mại (Khoản phí tiện ích này Chủ đầu tư không phải trích nộp cho các đơn vị quản lý khác).
 - Diện tích tính phí dịch vụ là diện tích bàn giao theo thực tế cho các Căn hộ, Căn hộ dịch vụ, Gian hàng và Văn phòng.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp Phí dịch vụ hàng tháng như sau:¹² đồng/m²/tháng (Chưa bao gồm VAT). Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải được tính toán hợp lý và trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán theo từng tháng và trong vòng 10 (mười) ngày làm việc đầu tiên của mỗi tháng. Lần thanh toán đầu tiên sẽ căn cứ theo thông báo của Bên Bán sau khi Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ.
3. Phí dịch vụ thu từ Căn hộ sẽ được trích 20% để đóng góp cho việc quản lý vận hành khu vực sở hữu chung của tòa nhà:

Căn hộ	Diện tích căn hộ	Mức phí dịch vụ ĐVT: đồng/m ² /tháng	Mức phí trích nộp cho khu vực chung của tòa nhà (ĐVT: đồng/m ² /tháng)
Số:.....	.....m ²	(..... đồng/m ² /tháng)	Trích nộp 20% Mức phí dịch vụ= đồng/m ² /tháng

4. Thời điểm bắt đầu tính Phí dịch vụ là ngày Tòa nhà được đưa vào sử dụng.
5. Phí dịch vụ hàng tháng bao gồm các khoản chi phí sau:
- ✓ Chi phí điện, nước tại các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Khu Căn hộ và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án;
 - ✓ Phí cho các dịch vụ do Công ty quản lý vận hành cung cấp theo quy định tại Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành;
 - ✓ Phí dịch vụ an ninh;
 - ✓ Phí dịch vụ cho việc dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý rác;
 - ✓ Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy;
 - ✓ Chi phí cho việc kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại;
 - ✓ Chi phí khác theo quy định tại Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành ký với Công ty quản lý vận hành tòa nhà.

¹² Mức phí này được điền cụ thể khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ với khách hàng

6. Trường hợp Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền Phí dịch vụ thì bị phạt lãi suất 0,05%/ ngày (Không phải không năm phần trăm trên ngày) tính trên số tiền Bên Mua trễ hạn thanh toán cho đến ngày Bên Bán nhận được thanh toán đầy đủ của Bên Mua.
7. Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư.
8. Do tính chất và công năng, cách thức quản lý vận hành của Tòa nhà TM và Cụm nhà chung cư N01 là khác nhau nên mức phí quản lý của Tòa nhà TM và Cụm nhà chung cư N01 trong Dự án Golden Land Building được xác định tách bạch và riêng rẽ với nhau.
9. Phí dịch vụ của Khu Trung tâm Thương mại thuộc Tòa nhà TM được các chủ sở hữu Khu Trung tâm Thương mại nộp cho Ban Quản lý Khu Trung tâm Thương mại (đơn vị trực thuộc của Chủ đầu tư). Chủ đầu tư toàn quyền quản lý và sử dụng khoản phí này để phục vụ cho việc quản lý vận hành Khu Trung tâm Thương mại. Chủ đầu tư chỉ có trách nhiệm trích nộp 20% của Phí dịch vụ thu được để đóng góp cho Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư đối với việc quản lý vận hành các khu vực chung của tòa nhà (theo Phụ lục 4 Hợp đồng này). Đối với phí tiện ích thu được ở khu TTTM Chủ đầu tư không có nghĩa vụ trích nộp cho đơn vị quản lý vận hành, cụ thể như sau:

Khu vực	Diện tích (m ²)	Mức phí dịch vụ (ĐVT:đồng/m ² /tháng)	Mức phí trích nộp cho khu vực chung của nhà chung cư (ĐVT:đồng/m ² /tháng)	Ghi chú
Khu vực TTTM, văn phòng	.....m ²	.....đồng	.....đồng	Trích nộp 20% của mức phí dịch vụ
Khu vực tầng hầm	.....m ²	.....đồng	.....đồng	Trích nộp 100% của mức phí dịch vụ

10. Phí dịch vụ khu TTTM, văn phòng và phí dịch vụ căn hộ, căn hộ dịch vụ được thống nhất theo một mức giá và được điều chỉnh tăng/giảm như nhau.

*** Phụ lục này vẫn có hiệu lực kể cả sau khi Ban quản trị được thành lập và/hoặc khi Hợp đồng thanh lý.

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

**PHỤ LỤC 09:
PHÍ BẢO TRÌ**

(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn hộ số:.....-...../201...../HĐCH ngày)

1. Phí Bảo Trì được quy định tại khoản 4.1 Điều 4 Hợp Đồng này được sử dụng cho việc bảo trì, sửa chữa, bảo dưỡng các diện tích, công trình, tiện ích, tài sản, trang thiết bị thuộc sở hữu chung (hoặc sử dụng chung) của các Chủ sở hữu.
2. Trong trường hợp kinh phí thu được để bảo trì không đủ thì các Chủ sở hữu có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần Diện tích sử dụng phần sở hữu riêng (trừ khi pháp luật quy định khác) thuộc quyền sử dụng của chủ sở hữu.
3. Các bên thống nhất việc phân chia các Phần Sở Hữu Chung và Quỹ Bảo Trì của Nhà Chung Cư được thực hiện cụ thể như sau:
 - Đối với kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Khu Căn Hộ sẽ do Bên Bán quản lý, sử dụng. Sau khi Ban quản trị được thành lập và công nhận theo quy định của pháp luật, Chủ Đầu Tư sẽ bàn giao cho Ban Quản trị theo quy định của pháp luật. Kinh phí của Quỹ bảo trì Khu Căn Hộ sẽ được chi để bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa, thay thế đối với Phần sở hữu chung của Khu Căn Hộ và Phần sở hữu chung của Tòa nhà (Tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Quỹ bảo trì Khu Căn Hộ được quy định tại Điều này) và thanh toán toàn bộ các khoản phí, lệ phí liên quan đến việc mở, quản lý và sử dụng tài khoản Quỹ bảo trì Khu Căn Hộ. Khi cần bảo trì phần sở hữu chung của Khu Căn Hộ thì Ban quản trị chỉ được sử dụng kinh phí trong số kinh phí đã thống nhất phân chia để bảo trì.
 - Đối với kinh phí bảo trì của Khu Trung Tâm Thương Mại, Văn phòng sẽ có Quỹ bảo trì Khu Trung tâm Thương Mại do Bên Bán thu, quản lý, sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung của Khu Trung Tâm Thương Mại.
 - Đối với việc bảo trì Phần sở hữu chung của cả Tòa nhà TM (đây là phần diện tích không phân định được thuộc sở hữu chung của cả Khu Căn Hộ và Khu Trung Tâm Thương Mại) sẽ do tất cả các chủ thể cùng sở hữu/sử dụng chung đóng góp, tương ứng với phần này, chi phí bảo trì sẽ được phân bổ cho Quỹ bảo trì Khu Căn Hộ và Quỹ bảo trì Khu Trung Tâm Thương Mại, Văn Phòng theo tỷ lệ giữa Diện Tích Sàn Xây Dựng Của Từng Khu và Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Tòa Nhà. Phần quỹ này chỉ được dùng để bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà và được thu mỗi khi phát sinh theo tỷ lệ đóng góp như sau¹³:
 - % Tỷ lệ đóng góp của Khu TTTM = Tổng diện tích sở hữu riêng của Chủ đầu tư/Tổng diện tích sàn xây dựng của Khu Căn hộ và Khu TTTM =%/khoản chi bảo trì phát sinh.
 - % Tỷ lệ đóng góp của Khu Căn hộ = Tổng diện tích sở hữu riêng của Khu Căn hộ/Tổng diện tích sàn xây dựng của Khu Căn hộ và Khu TTTM =% / khoản chi bảo trì phát sinh.
 Trong đó:

¹³ Tỷ lệ đóng góp và diện tích cụ thể được điền khi ký hợp đồng với khách hàng

- + Tổng diện tích khu TTTM và Văn phòng (Là sở hữu riêng của Bên Bán (Chủ đầu tư): m²
 - + Tổng diện tích Khu Căn hộ: m²
4. 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 và theo quy định sau:
- Đối với phần sở hữu riêng: tự chịu chi phí mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật.
 - Đối với phần sở hữu chung, sử dụng chung thì thực hiện theo nguyên tắc sau:
- + Chi phí mua bảo hiểm đối với các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Khu Căn hộ: tất cả các chủ sở hữu của Khu Căn hộ cùng có trách nhiệm đóng góp tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu. Trong trường hợp các chủ sở hữu Căn hộ không hoàn thành nghĩa vụ đóng góp chi phí này, Chủ Đầu Tư có quyền trích khoản thu từ Quỹ Bảo Trì Khu Căn hộ để tạm ứng, thanh toán cho khoản chi phí này cho đến khi các chủ sở hữu của Khu Căn hộ đóng góp đầy đủ. Theo đó, khoản chi phí do các chủ sở hữu Gian hàng đóng góp sau đó sẽ được ưu tiên bổ sung vào Quỹ Bảo Trì Khu Căn hộ để bù đắp khoản tiền đã tạm ứng, thanh toán tại điều này.
- + Chi phí mua bảo hiểm đối với các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Tòa nhà: tất cả các chủ sở hữu đều có trách nhiệm đóng góp chi phí này. Khoản chi này sẽ được phân bổ theo tỷ lệ diện tích như nguyên tắc được quy định tại mục 3 Phụ lục này. Theo đó, tỷ lệ phần trăm (%) của Khu Căn hộ phải đóng góp là:%; tỷ lệ phần trăm (%) của Khu Trung tâm Thương mại phải đóng góp là:%. Trong trường hợp các chủ sở hữu chưa hoàn thành nghĩa vụ đóng góp chi phí này, Ban Quản Trị có quyền trích khoản thu từ quỹ bảo trì Khu Căn hộ/Chủ đầu tư có quyền trích khoản thu từ quỹ bảo trì Khu Trung tâm Thương mại để tạm ứng thanh toán khoản chi phí này cho đến khi các chủ sở hữu đóng góp đầy đủ. Theo đó, khoản chi phí do các chủ sở hữu Căn hộ đóng góp sau đó sẽ được ưu tiên bổ sung vào quỹ bảo trì Khu Căn hộ/quỹ bảo trì Khu Trung tâm Thương mại để bù đắp khoản tiền đã tạm ứng, thanh toán tại điều này.
5. Phụ lục này vẫn có hiệu lực khi Hợp Đồng thanh lý.

BÊN MUA**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**