

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

-----

....., ngày ..... tháng ..... năm ..... (“Ngày Ký”).

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**Số: ...../HD**

- Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 (“**Bộ Luật Dân Sự**”);
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 (“**Luật Nhà Ở**”) và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 (“**Luật Kinh Doanh Bất Động Sản**”) và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010 (“**Luật Bảo Vệ Quyền Lợi Người Tiêu Dùng**”) và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Quyết định số 8821/UBND-ĐTMT ngày 18 tháng 12 năm 2007 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành về việc chấp thuận cho Công Ty TNHH Tấn Trường (thành viên góp vốn của Công Ty TNHH Riviera Point) đối với việc xây dựng dự án trên khu đất Dự Án;
- Căn cứ Giấy Chứng nhận Đầu tư số 411022000191 ngày 15 tháng 02 năm 2008 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp;
- Căn cứ Quyết định số 171/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 2009 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của khu đất Dự Án;
- Căn cứ Quyết định số 254/SXD-ĐTDA ngày 13 tháng 01 năm 2011 do Sở Xây dựng của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc phê duyệt xây dựng phức hợp của dự án nhà ở và thương mại của Bên Bán trên khu đất Dự Án;
- Căn cứ Quyết định số 3909/QĐ-UBND ngày 17 tháng 8 năm 2011 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc chấp thuận cho Bên Bán thuê khu đất Dự Án để phát triển khu phức hợp cao tầng dân cư và thương mại;
- Căn cứ hợp đồng (văn bản) ủy quyền về việc bán (hoặc cho thuê) căn hộ Riviera Point qua sàn giao dịch bất động sản Riviera Point được ký bởi và giữa Công Ty TNHH Riviera Point và Sàn giao dịch bất động sản Riviera Point ngày 20 tháng 9 năm 2012;
- Căn cứ việc Bên Bán đã phát triển khu phức hợp cao tầng dân cư và thương mại được gọi là “**Riviera Point (Giai Đoạn 1)**” (“**Dự Án**”) trên khu đất Dự Án, trong đó Giai Đoạn đầu sẽ được xây dựng và mở bán là “**Riviera Point (Giai Đoạn 1A)**”. Để tránh nhầm lẫn, Căn Hộ được mua bán theo Hợp Đồng này nằm trong Nhà Chung Cư và việc bàn giao Căn Hộ sẽ chỉ phụ thuộc vào việc hoàn thành Giai Đoạn 1A và sẽ không

phụ thuộc vào việc hoàn thành toàn bộ Dự Án. Chi tiết của Dự Án như được quy định tại Bảng 3 chỉ nhằm mục đích để Bên Mua tham khảo;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK [    ], số vào sổ cấp GCN: CT[    ] do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công Ty TNHH Riviera Point ngày [    ] (“**Giấy Chứng Nhận**”)
- Căn cứ thỏa thuận, nhu cầu, khả năng và tình hình thực tế của các bên.

*Chúng tôi gồm các bên sau đây:*

**BÊN A: BÊN BÁN CĂN HỘ**  
(Sau đây gọi tắt là “**Bên Bán**”):

**Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Riviera Point**

Giấy chứng nhận đầu tư số : Số 411022000191 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 2 năm 2008, chứng nhận thay đổi lần 5 ngày 22 tháng 4 năm 2016 và các sửa đổi tùy từng thời điểm

Đại diện bởi : Bà Christina Goh Hsien Hui  
Chức vụ: Tổng Giám Đốc

Địa chỉ : Số 65 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM (Tòa nhà SaiGon Centre)

Điện thoại : (84-8) 38 218 000 Fax: (84-8) 38 213 541

Chi tiết tài khoản ngân hàng : HSBC Bank (Vietnam) Limited  
(“**Tài Khoản Của Bên Bán**”) The Metropolitan, 235 Đồng Khởi, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Swift Code: HSBCVNVX  
Tên tài khoản: CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN RIVIERA POINT  
Tài khoản số: 090-578428-002 (VND)

Mã số thuế : 0305543586

**BÊN B: BÊN MUA CĂN HỘ**  
(Sau đây gọi tắt là “**Bên Mua**”):

Họ tên :  
(Với tư cách là “**Người Đại Diện**” nếu bên mua gồm nhiều hơn một người)

Ngày sinh :  
Quốc tịch : Việt Nam

Đại diện cho : .....  
Theo giấy ủy quyền số (nếu có): .....

Số CMND (hộ chiếu) số :

Địa chỉ thường trú :  
Địa chỉ liên hệ : Căn hộ T....., Chung cư Riviera Point, Khu phố 3,  
Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh  
Điện thoại :  
Fax : .....  
Thư điện tử :  
Số tài khoản (nếu có) : ..... tại: .....  
Mã số thuế (nếu có) : .....

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

Trong trường hợp Bên Mua gồm nhiều hơn một người, (i) tất cả các dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ là các dẫn chiếu đến mỗi người trong Bên Mua, (ii) và tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này là các nghĩa vụ và trách nhiệm riêng rẽ và liên đới, và (iii) Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ xác định các nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc mỗi người trong Bên Mua đối với Bên Bán nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu mỗi người của Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ của họ theo Hợp Đồng này một cách liên đới và/hoặc riêng rẽ. Để thuận tiện, (i) tất cả những người của Bên Mua sẽ ủy quyền cho người có tên trong phần giới thiệu Bên Mua trên đây làm người đại diện của tất cả những người của Bên Mua để liên lạc với Bên Bán đối với hoặc liên quan đến Căn Hộ (“**Người Đại Diện**”) và (ii) tất cả các hành động do Người Đại Diện thực hiện sẽ ràng buộc tất cả những người của Bên Mua và (iii) Bên Bán sẽ không buộc phải có bất kỳ sự đồng ý chung hoặc riêng nào của từng người trong số những người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, cho dù có sự ủy quyền nêu trên, nếu tất cả các tài liệu cần phải có chữ ký của tất cả những người thuộc Bên Mua thì họ phải ký các tài liệu đó.

Các Bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này (“**Hợp Đồng**”) với các điều, khoản sau đây:

#### **Điều 1: Giải thích từ ngữ**

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

- 1.1 “**Hợp Đồng**” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư 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 ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
- 1.2 “**Căn Hộ**” là một căn hộ được xây dựng theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Bên Bán đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này.
- 1.3 “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại Điều 2.1.(b) của Hợp Đồng này.
- 1.4 “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ nhà chung cư (i) có Căn Hộ (ii) do Bên Bán làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ và các công trình tiện ích chung của Nhà Chung Cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có), (iii) được xây dựng tại khu đất số 2 thuộc dự án Riviera Point, Khu Phố 3, đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh như được mô tả tại Sơ Đồ Địa Điểm Dự Án tại Bảng 2 của Hợp Đồng này.

- 1.5 “**Giấy Chứng Nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai.
- 1.6 “**Nhà Ở Có Sẵn**” là các căn hộ trong Nhà Chung cư, đã có biên bản nghiệm thu hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, đáp ứng các điều kiện đã có hệ thống điện nước phục vụ cho sinh hoạt, có hệ thống phòng cháy chữa cháy và đã được cấp Giấy Chứng Nhận.
- 1.7 “**Bảo Trì Nhà Chung Cư**” là việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà Chung Cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà.
- 1.8 “**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 như được mô tả tại Điều 2.1.(c) của Hợp Đồng này.
- 1.9 “**Ngày Bàn Giao Căn Hộ**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này.
- 1.10 “**Giá Bán Căn Hộ Thực Tế**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại Điều 3.1.(a) của Hợp Đồng này.
- 1.11 “**Giá Bán Căn Hộ**” là tổng giá bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
- 1.12 “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công hay lô gia gắn liền với Căn Hộ đó, được tính từ mặt trong của tường bao Căn Hộ, không bao gồm tường phân chia giữa các căn hộ và diện tích sàn có các cột kết cấu và hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt, như được mô tả tại Điều 2.1.(b) của Hợp Đồng này.
- 1.13 “**Bảo Hành Nhà Ở**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi xảy ra khiếm khuyết hoặc hư hỏng vì các lý do kỹ thuật khi vận hành sử dụng mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ hay bất kỳ bên thứ ba nào gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo quy định trong Hợp Đồng này.
- 1.14 “**Phụ Lục Sửa Đổi Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại Điều 2.1.(b) của Hợp Đồng này.
- 1.15 “**Ngân Hàng**” là chi nhánh ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam (hay được gọi là “Vietcombank”) tại Thành phố Hồ Chí Minh.
- 1.16 “**Khu Thương Mại**” là phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán (bao gồm nhà ở kết hợp cửa hàng và khu đậu xe thương mại, v.v.) nằm độc lập với Nhà Chung Cư và không hợp thành một phần của Nhà Chung Cư. Do đó, Bên Bán sẽ KHÔNG CẦN phải thanh toán hay đóng Phí Bảo Trì cho tất cả các khu vực thuộc Khu Thương Mại này.

- 1.17 “**Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này.
- 1.18 “**Thư Từ Trao Đổi**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại Điều 16.4 của Hợp Đồng này.
- 1.19 “**Thông Báo Bàn Giao**” là văn bản thông báo được Bên Bán gửi cho Bên Mua như được quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này.
- 1.20 “**Số Tiền Bàn Giao**” là số tiền mà Bên Mua phải thanh toán theo Thông Báo Bàn Giao được Bên Bán gửi cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này.
- 1.21 “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện khách quan xảy ra ngoài tầm kiểm soát của Các Bên mà mỗi Bên hoặc Các Bên KHÔNG THỂ lường trước được và KHÔNG THỂ khắc phục được đối với các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này.
- 1.22 “**Ngày Ký**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại trang đầu tiên của Hợp Đồng này.
- 1.23 “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” là cuộc họp của đại diện các chủ sở hữu Căn Hộ hoặc người đang sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư nếu chủ sở hữu không tham dự và phải có văn bản ủy quyền hợp pháp của chủ sở hữu (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao Căn Hộ hoặc diện tích khác trong Nhà Chung Cư nhưng chưa thanh toán hết tiền cho Bên Bán, trừ trường hợp thuộc diện chấm dứt Hợp Đồng), được tổ chức theo quy định pháp luật.
- 1.24 “**Biên Bản Bàn Giao**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này.
- 1.25 “**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được quy định tại Bảng 1 đính kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua đối với bản nội quy đó trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 1.26 “**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại Điều 12.2.(a) của Hợp Đồng này.
- 1.27 “**Tiền Lãi Chậm Thanh Toán**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại Điều 12.1.(a) của Hợp Đồng này.
- 1.28 “**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, có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 1.29 “**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.
- 1.30 “**Ban Quản Trị**” là tổ chức gồm đại diện của các chủ sở hữu, đại diện của chủ đầu tư (nếu có) do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra để đại diện và hoạt động vì lợi ích của những người cư ngụ liên quan tới việc sử dụng và quản lý Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư, trang thiết bị và Nhà Chung Cư.

- 1.31 “**Phí Bảo Trì**” là khoản tiền 2% mà Các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư.
- 1.32 “**Phí Quản Lý và Vận Hành**” hoặc “**Phí QL&VH**” là khoản phí được thu, dùng để quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và được tính trên cơ sở mét vuông/tháng theo quy định của Hợp Đồng này và quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này, nhưng không vượt quá mức giá trần do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có Nhà Chung Cư quy định (nếu có).
- 1.33 “**Dự Án**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại phần giới thiệu của Hợp Đồng này.
- 1.34 “**Các Giai Đoạn Còn Lại**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại Bảng 3 của Hợp Đồng này.
- 1.35 “**Người Đại Diện**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại phần giới thiệu Bên Mua trong Hợp Đồng.
- 1.36 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” sẽ bao gồm (i) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ hoặc phần diện tích được quy định trong Giấy Chứng Nhận; và (ii) các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, được mô tả tại Điều 11.1 của Hợp Đồng này.
- 1.37 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**” là phần diện tích trong Nhà Chung Cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh như được mô tả tại Điều 11.2 của Hợp Đồng này và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán vào Giá Bán Căn Hộ.
- 1.38 “**Thuế GTGT**” là thuế giá trị gia tăng hoặc các khoản thuế tương tự khác (nếu có trong tương lai) được áp trên việc cung cấp hàng hóa hoặc dịch vụ theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 1.39 “**VND hoặc đồng Việt Nam**” là Đồng Việt Nam là đơn vị tiền tệ hợp pháp của Việt Nam.
- 1.40 Trừ khi các điều khoản của Hợp Đồng này có yêu cầu khác đi:
- các đầu đề hoặc tiêu đề trong Hợp Đồng này chỉ để tiện tra cứu và không dùng để diễn giải hoặc giải thích nội dung của Hợp Đồng này;
  - tất cả các dẫn chiếu đến các Điều, Phụ lục, Bảng là các dẫn chiếu đến các Điều, Phụ lục, Bảng của Hợp Đồng này;
  - các từ được dùng ở dạng số ít cũng mang ý nghĩa tương tự như khi được dùng ở dạng số nhiều và ngược lại; và
  - dẫn chiếu đến người hoặc bên thứ ba sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến cá nhân hoặc pháp nhân được thành lập dưới mọi hình thức theo quy định của pháp luật cũng như các bên kế nhiệm hoặc bên thay thế của cá nhân hoặc pháp nhân đó.

## **Điều 2: Đặc điểm của Căn Hộ**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ đã có Giấy Chứng Nhận như sau:

### **2.1 Đặc điểm của Căn Hộ:**

- Loại nhà ở: Căn Hộ số: [ ] tại tầng: [ ], tháp số [ ], Khu P1 thuộc

Nhà Chung Cư, 584 Huỳnh Tấn Phát, Khu phố 3, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Để tránh nhầm lẫn, số Căn Hộ và/hoặc địa chỉ Căn Hộ có thể được thay đổi tại từng thời điểm và tùy thuộc vào quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước nhưng không làm thay đổi vị trí Căn Hộ trên thực tế).

- b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: [     ] m<sup>2</sup>. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1.10 của Hợp Đồng này và theo Giấy Chứng Nhận.
- c) Diện Tích Sàn Xây Dụng Căn Hộ là: [     ] m<sup>2</sup>, diện tích này được tính theo quy định tại Điều 1.6 của Hợp Đồng này.
- d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng
- e) Thời hạn sở hữu: Đến ngày 15/02/2058
- f) Mục đích sử dụng Căn Hộ: Dùng làm nhà ở.
- g) Hạng mục được sở hữu chung ngoài Căn Hộ: -/-

2.2 Đặc điểm về thửa đất có Căn Hộ nêu tại Điều 2.1 của Hợp Đồng này:

- a) Thửa đất số: [   ], tờ bản đồ số: [     ] (theo tài liệu năm [   ])
- b) Địa chỉ: phường Tân Phú, quận 7, TP. Hồ Chí Minh
- c) Diện tích: 14.273,8m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Mười bốn nghìn hai trăm bảy mươi ba phẩy tám mét vuông)
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng chung
- e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại Đô Thị
- f) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 15/02/2058
- g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần (Quyết định số 3909/QĐ-UBND ngày 17/8/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố). Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định tại Khoản 3 Điều 126 Luật Đất Đai.

2.3 Đặc điểm về khu đất có Nhà Chung Cư nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này:

- a) Thửa đất số: một phần thửa đất số 2 – tờ số 31
- b) Tờ bản đồ số: 43241/GD-TNMT do Sở Tài Nguyên Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 19 tháng 01 năm 2012
- c) Diện tích đất sử dụng chung: 6.262,7 m<sup>2</sup>

### **Điều 3: Giá Bán Căn Hộ, Phí Bảo Trì, phương thức và tiến độ thanh toán**

3.1 Giá Bán Căn Hộ:

- a) Giá Bán Căn Hộ là [   ] VND (Bằng chữ: [   ] đồng Việt Nam).

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, Thuế GTGT và Phí Bảo Trì, trong đó:

- Giá Bán Căn Hộ Thực Tế (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là: [   ] VND (Bằng chữ: [   ] đồng Việt Nam);

- Thuế GTGT: [ ] VND (Bằng chữ: [ ] đồng Việt Nam); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;
  - Phí Bảo Trì bằng 2% Giá Bán Căn Hộ Thực Tế là: [ ] VND (Bằng chữ: [ ] đồng Việt Nam).
- b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1.(a) nêu trên 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 đăng ký cập nhật thay đổi thông tin trên Giấy Chứng Nhận từ Bên Bán sang Bên Mua (“**Thủ Tục Đăng Ký Biến Động**”). Bên Mua chịu các khoản lệ phí, phí và chi phí này;
  - Chi phí kết nối, lắp đặt và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ có liên quan;
  - Phí QL&VH. Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí QL&VH theo thỏa thuận tại Điều 11.5 của Hợp Đồng này;
  - Các chi phí khác do Các Bên thỏa thuận: Nếu vì bất kỳ lý do gì, Bên Bán được yêu cầu thanh toán bất kỳ Thuế GTGT bổ sung nào cho cơ quan thuế liên quan đến Hợp Đồng này (kể cả trong trường hợp điều chỉnh phân phần bổ của Giá Bán Căn Hộ Thực Tế giữa giá trị xây dựng của Căn Hộ và giá trị quyền sử dụng đất thuộc Căn Hộ), Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Thuế GTGT bổ sung đó vào thời điểm được yêu cầu bởi Bên Bán.
- c) Các Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ, thì Bên Mua phải nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí QL&VH và thanh toán các khoản phí dịch vụ khác phát sinh từ việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, v.v. cho những nhà cung cấp dịch vụ đó.

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

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

3.3 Tiến độ thanh toán:

- a) Tiến độ thanh toán Giá Bán Căn Hộ Thực Tế cộng với Thuế GTGT (không bao gồm Phí Bảo Trì):

Đợt thanh toán thứ 1: [ ] VND (Bằng chữ: [ ] đồng Việt Nam), tương đương với 95% Giá Bán Căn Hộ Thực Tế cộng với Thuế GTGT; ngày đến hạn: đã thanh toán; và

Đợt thanh toán cuối cùng: [ ] VND (Bằng chữ: [ ] đồng Việt Nam), tương đương với 5% Giá Bán Căn Hộ Thực Tế cộng với Thuế GTGT; ngày đến hạn: vào thời điểm Bên Bán đã hoàn thành việc đăng ký Giấy Chứng Nhận cho Bên

Mua và kèm theo Thông báo của khoản thanh toán cuối cùng do Bên Bán gửi. Trong trường hợp Bên Mua tự nguyện xin đăng ký cấp Giấy Chứng Nhận, số tiền này phải được thanh toán cùng với đợt thanh toán thứ 1 nêu trên và theo đó đợt thanh toán thứ 1 sẽ trở thành đợt thanh toán cuối cùng.

b) Thời hạn thanh toán Phí Bảo Trì:

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Bảo Trì được quy định tại Điều 1.31 cho Bên Bán trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao. Các Bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền đã thanh toán này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để tạm quản lý và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư biết trong thời hạn bảy (07) ngày, kể từ ngày thu Phí Bảo Trì do Bên Mua thanh toán.

Chi tiết tài khoản ngân hàng:

Số tài khoản	:	
Chủ tài khoản	:	CÔNG TY TNHH RIVIERA POINT
Tên tài khoản	:	Tiền gửi Phí Bảo Trì Nhà Chung Cư
Tên ngân hàng nơi mở tài khoản	:	

Sau khi Ban Quản Trị được thành lập và có văn bản yêu cầu bàn giao kinh phí bảo trì mà Bên Bán đang tạm quản lý thì, Bên Bán và Ban Quản Trị thống nhất lập hồ sơ quyết toán số liệu Phí Bảo Trì; căn cứ vào số liệu quyết toán do hai bên thống nhất, Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản phí này (bao gồm cả tiền lãi) cho Ban Quản Trị thông qua hình thức chuyển khoản trong thời hạn tối đa là bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày Ban Quản Trị được thành lập, để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư một cách hợp pháp.

Cách thức lập tài khoản quản lý Phí Bảo Trì của Ban Quản Trị và thủ tục bàn giao Phí Bảo Trì sang cho Ban Quản Trị được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Sau khi bàn giao Phí Bảo Trì cho Ban Quản Trị, Bên Bán phải có văn bản báo cáo cho Sở Xây dựng nơi có Nhà Chung Cư biết để theo dõi.

**Điều 4: Chất lượng công trình nhà ở**

4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của 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 Các Bên đã thống nhất và được quy định tại Bảng 4 của Hợp Đồng này.

4.2 Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng:

a) Các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu trong khu vực Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ: các đường giao thông nội bộ; hệ thống chiếu sáng

công cộng nội bộ, điện cho mục đích sinh hoạt nội bộ; hệ thống thoát nước và cung cấp nước nội bộ, hệ thống thông tin liên lạc; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

- b) Hệ thống công trình hạ tầng xã hội: không có.

## **Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán**

### 5.1 Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua trả đầy đủ Giá Bán Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này cộng với tiền lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thanh toán thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán của Bên Mua được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ đúng thời hạn theo quy định của Hợp Đồng này;
- c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Bán cho 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 Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
- e) Kể từ ngày vận hành Nhà Chung Cư đến ngày thành lập Ban Quản Trị, thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban Quản Trị; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư trong thời gian kể từ khi vận hành Nhà Chung Cư cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;
- f) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- g) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại do Bên Mua 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, tùy từng trường hợp áp dụng;
- h) Các quyền khác của Bên Bán do Các Bên thỏa thuận:
  - Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ bất kỳ khoản tiền nào khác phải trả theo quy định của Hợp Đồng này;
  - Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý và giao dịch và các quyền khác theo pháp luật có liên quan đến Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật Việt Nam;
  - Khi chấm dứt Hợp Đồng này, nếu có, Bên Bán có toàn quyền định đoạt và bán Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào, ngoại trừ trường hợp Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua hoặc trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra sau khi bàn giao Căn Hộ.

## 5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ. Cung cấp cho Bên Mua một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- b) Bàn giao Căn Hộ đã được xây dựng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt và theo đúng thực trạng Căn Hộ mà Các Bên đã thỏa thuận đảm bảo khi bàn giao Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường.
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật của Nhà Chung Cư theo đúng yêu cầu thiết kế, yêu cầu kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản Căn Hộ tốt trong thời gian sau khi hoàn thành Căn Hộ cho đến Ngày Bàn Giao Căn Hộ; thực hiện Bảo Hành Nhà Ở và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- e) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp, v.v.;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc mua bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- h) Tiến hành làm Thủ Tục Đăng Ký Biến Động trong vòng 30 ngày kể từ ngày các khoản thanh toán cuối cùng được thực hiện; hồ sơ để làm Thủ Tục Đăng Ký Biến Động đã nộp đầy đủ và các tài liệu khác theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. và đề cơ quan nhà nước có thẩm quyền cập nhật thay đổi thông tin trên Giấy Chứng Nhận từ Bên Bán sang Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền để Bên Bán làm Thủ Tục Đăng Ký Biến Động;

Trong thời hạn mười bốn (14) ngày kể từ ngày Bên Mua 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 Đăng Ký Biến Động. Khi Bên Mua tự nguyện làm Thủ Tục Đăng Ký Biến Động thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua;

Để tránh hiểu lầm, trước khi Bên Bán bàn giao lại Giấy Chứng Nhận và các hồ sơ pháp lý cần thiết để hỗ trợ Bên Mua làm Thủ Tục Đăng Ký Biến Động, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đủ số tiền còn lại, phí, chi phí, thuế khác còn tồn đọng theo quy định tại Điều 3 và Điều 7 của Hợp Đồng này.

Trình tự và thời hạn cấp Giấy Chứng Nhận dưới tên Bên Mua sẽ theo quyết định của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền.

- i) Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị khi chưa thành lập được Ban Quản Trị;
- j) 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, tùy từng trường hợp áp dụng;

- k) Nộp Phí Bảo Trì đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán nằm trong phạm vi của Nhà Chung Cư và chuyển toàn bộ Phí Bảo Trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban Quản Trị theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3.(b) của Hợp Đồng này;

## **Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua**

### **6.1 Quyền của Bên Mua:**

- a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Bán làm Thủ Tục Đăng Ký Biến Động theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 5.2.(h) của Hợp Đồng này);
- c) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện giao dịch đối với Căn Hộ theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ do nhà cung cấp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán khi nhận bàn giao Căn Hộ theo các điều khoản và điều kiện về sử dụng các dịch vụ của nhà cung cấp dịch vụ;
- d) Nhận Giấy Chứng Nhận dưới tên Bên Mua sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ và các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ của Dự Án đã được phê duyệt;
- f) Yêu cầu Bên Bán nộp Phí Bảo Trì theo đúng quy định tại Điều 3.3.(b) của Hợp Đồng này;
- g) Yêu cầu Bên Bán thực hiện Bảo Hành Nhà Ở và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Bán bồi thường thiệt hại do việc bàn giao Căn Hộ không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong Hợp Đồng;
- i) Được quyền sử dụng diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư, bao gồm các diện tích quy định tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này.

### **6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:**

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ bao gồm Phí Bảo Trì theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này bất kể việc có hay không có thông báo thanh toán Giá Bán Căn Hộ bao gồm Phí Bảo Trì 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 (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý của Căn Hộ và việc Bảo Hành Nhà Ở 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 hợp đồng bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

- d) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, bất kể Bên Mua có dọn vào sử dụng Căn Hộ hay chưa thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- 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 7 của Hợp Đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, v.v. và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định có liên quan do việc sử dụng của Bên Mua;
- g) Thanh toán Phí Quản Lý và Vận Hành và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.4 và Điều 11.5 của Hợp Đồng này, bất kể Bên Mua có sử dụng Căn Hộ hay không;
- h) Chấp hành quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng Việt Nam ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà Ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- k) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán 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, tùy từng trường hợp áp dụng;
- 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) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của Các Bên:
  - (i). Trong trường hợp được quy định tại Điều 7.1 của Hợp Đồng này, thanh toán bất kỳ tiền lãi chậm thanh toán nào (nếu có) trên các khoản lệ phí trước bạ, các khoản thuế, phí và lệ phí cho:
    - (A) Bên Bán nếu Bên Bán thực hiện Thủ Tục Đăng Ký Biến Động nhưng Bên Mua chậm thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí cho Bên Bán; hoặc;
    - (B) cơ quan có thẩm quyền nếu Bên Mua trực tiếp thực hiện thủ tục này.
  - (ii). Bảo đảm rằng Bên Mua đủ điều kiện được mua và sở hữu Căn Hộ phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và các điều khoản, điều kiện được quy định trong Hợp Đồng này.

## **Điều 7: Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan**

7.1 Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các khoản thuế, lệ phí và phí có liên quan đến việc thực hiện Thủ Tục Đăng Ký Biến Động theo quy định của pháp luật khi Bên

Bán làm Thủ Tục Đăng Ký Biến Động và các khoản phí phát sinh trong thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.

- 7.2 Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các khoản lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi Căn Hộ được chuyển giao cho bên thứ ba.
- 7.3 Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính của mình cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- 7.4 Các thỏa thuận khác của Các Bên:
  - a) Ngoại trừ Giá Bán Căn Hộ, tất cả các số tiền được quy định trong Hợp Đồng này sẽ không bao gồm Thuế GTGT. Bên Mua sẽ ngay lập tức thanh toán Thuế GTGT của các số tiền đó theo quy định của pháp luật khi được Bên Bán và/hoặc các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu.
  - b) Toàn bộ các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và các khoản phí tương tự khác do ngân hàng thu trên bất kỳ khoản thanh toán nào mà Bên Mua thực hiện cho Bên Bán sẽ chỉ do một mình Bên Mua chịu, và Bên Mua sẽ bảo đảm rằng tại mọi thời điểm, Bên Bán sẽ nhận được đầy đủ bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này.
  - c) Nếu Bên Bán được yêu cầu thanh toán hoặc đã thanh toán bất kỳ khoản thuế, phí hoặc lệ phí nào mà Bên Mua có nghĩa vụ phải trả theo Hợp Đồng này thì Bên Mua sẽ hoàn trả các khoản tiền đó cho Bên Bán trong thời gian sớm khi Bên Bán gửi văn bản yêu cầu hoàn trả các khoản tiền đó.

## **Điều 8: Giao nhận Căn Hộ**

Các Bên tại đây hiểu và chấp thuận rằng:

- 8.1 Trước Ngày Ký, Bên Bán đã bàn giao Căn Hộ tạm thời cho Bên Mua để Bên Mua được sử dụng Căn Hộ theo mục đích sử dụng được quy định tại Điều 2.1 nêu trên theo thỏa thuận của Các Bên ("**Bàn Giao Căn Hộ Tạm Thời**").
- 8.2 Vào hoặc sau Ngày Ký, Bên Mua đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng tiến độ quy định tại Điều 3.3(a) và Bên Bán đã thực hiện bàn giao chính thức cho Bên Mua Căn Hộ được xây dựng theo đúng quy định tại Điều 4.3 và thực trạng đã thỏa thuận giữa Các Bên để Bên Mua được sử dụng Căn Hộ theo mục đích sử dụng được quy định tại Điều 2.1 nêu trên ("**Bàn Giao Căn Hộ Chính Thức**").
- 8.3 Kể từ thời điểm Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý của Căn Hộ và việc Bảo Hành Căn Hộ của Bên Bán), bất kể Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ.

Để tránh nhầm lẫn, Bên Mua theo đây hiểu rằng, Bên Bán bảo lưu toàn bộ quyền sở hữu đối với Căn Hộ cho đến khi Bên Mua thanh toán cho Bên Bán đầy đủ các khoản tiền phải thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này và Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận dưới tên Bên Mua cho Bên Mua (hoặc Giấy Chứng Nhận dưới tên Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tự nguyện làm Thủ Tục Đăng Ký Biến Động như quy định tại Điều 5.2(h) của Hợp Đồng này).

## **Điều 9: Bảo Hành Căn Hộ**

- 9.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà Ở, và các quy định sửa đổi, bổ sung theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền vào từng thời điểm.
- 9.2 Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán đã cung cấp cho Bên Mua một (01) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng.
- 9.3 Phạm vi Bảo Hành Nhà Ở 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 nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các hư hỏng về kết cấu chính của Căn Hộ. Đối với các thiết bị khác, nếu có, gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối có liên quan.
- Bên Bán có trách nhiệm thực hiện Bảo Hành Nhà Ở bằng cách sửa chữa hư hỏng hoặc thay thế các điểm bị khuyết tật có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc thay thế hoặc sửa chữa do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.
- 9.4 Bên Mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán về những hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ khi nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này 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 Nhà Ở mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 9.5 Đối với kết cấu chính của Căn Hộ, thời gian Bảo Hành Nhà Ở là sáu mươi (60) tháng được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- 9.6 Bên Bán không thực hiện Bảo Hành Nhà Ở trong các trường hợp sau đây:
- a) Trường hợp hao mòn thông thường;
  - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
  - c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
  - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành như quy định tại Điều 9.5 của Hợp Đồng này;
  - e) Các trường hợp không thuộc nội dung Bảo Hành Nhà Ở theo quy định tại Điều 9.3 của Hợp Đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
- 9.7 Khi kết thúc thời hạn Bảo Hành Nhà Ở theo quy định tại Điều 9.5 của Hợp Đồng này, việc sửa chữa các hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

#### **Điều 10: Chuyển giao quyền và nghĩa vụ**

- 10.1 Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi hồ sơ về Thủ Tục Đăng Ký Biến Động được nộp cho cơ

quan nhà nước có thẩm quyền thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản cho Bên Bán để Các Bên làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng.

- 10.2 Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- a) Hồ sơ về Thủ Tục Đăng Ký Biến Động chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Các Bên sẽ làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
  - b) Căn Hộ 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 có thẩm quyền hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng có liên quan đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng cho bên thứ ba;
  - c) Bên Mua đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán liên quan đến Căn Hộ đối với Bên Bán theo thỏa thuận;
  - d) Bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ phát sinh từ 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 chuyển nhượng;
  - e) Bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.
- 10.3 Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.1 và Điều 10.2 của Hợp Đồng này, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.

### **Điều 11: Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư**

- 11.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này như được mô tả tại Bảng 4 được đính kèm theo Hợp Đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư quy định tại Điều 11.3 này.
- 11.2 Các diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán như sau: không áp dụng.
- 11.3 Các phần diện tích và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư của tất cả các chủ sở hữu bao gồm: các chủ sở hữu Căn Hộ (i) trong Nhà Chung Cư và (ii) ở Các Giai Đoạn Còn Lại như sau:
- a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Hợp Đồng này;
  - b) Nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;
  - c) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm:
    - (i). khung, cột, tường chịu lực, tường bao Nhà Chung cư, tường phân chia các Căn Hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy,

đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu Căn Hộ;

- (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 hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt;
  - (iv). Lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa;
  - (v). Nơi để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh và xe động cơ ba bánh;
  - (vi). Các bãi đậu xe ô tô cho khu dân cư, nhà bảo vệ, sân chơi cho trẻ em, hồ sinh thái, thác nước, vườn treo, hồ, khu vực đồ nướng ngoài trời, hành lang, sảnh, khu tập thể thao.
- d) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt;
  - e) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung Dự Án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

#### 11.4 Các Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí QL&VH như sau:

- a) Bên Mua sẽ thanh toán Phí QL&VH cho Ban Quản Trị theo mức phí do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận cụ thể với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
- b) Phí QL&VH sẽ phù hợp với quy định về mức phí quản lý vận hành của Ủy ban nhân dân tỉnh quản lý Nhà Chung Cư, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

#### 11.5 Các thỏa thuận khác được Các Bên thống nhất như sau:

- a) Tất cả các chủ sở hữu căn hộ (i) trong Nhà Chung Cư và (ii) ở Các Giai Đoạn Còn Lại sẽ có quyền sử dụng các tiện ích chung tại Các Giai Đoạn Còn Lại

khi và vào thời điểm các tiện ích đó được đưa vào sử dụng.

- b) Phí QL&VH sẽ không bao gồm bất kỳ (các) phí dịch vụ nào để sử dụng (i) khu đậu xe chung cư và (ii) các dịch vụ giá trị gia tăng khác được chỉ định trong Nhà Chung Cư. Bên Bán sẽ không có quyền sở hữu các khoản phí này;
- c) Phí QL&VH sẽ không bao gồm bất kỳ (các) khoản phí dịch vụ nào để sử dụng bất kỳ thiết bị nào trong phạm vi Khu Thương Mại mà thuộc về Bên Bán. Tuy nhiên, theo toàn quyền quyết định của Bên Bán, Bên Bán cấp cho những người cư ngụ quyền sử dụng tạm thời bất kỳ phần nào của thiết bị đó, luôn luôn với điều kiện là những người cư ngụ này phải chịu kinh phí quản lý và vận hành phần thiết bị đó theo thỏa thuận của Các Bên tùy từng trường hợp cụ thể;
- d) Phí QL&VH sẽ được Bên Mua thanh toán và chuyển khoản vào tài khoản riêng nhằm mục đích quản lý và vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và tại Hợp Đồng này;
- e) Vào ngày Bên Mua ký kết Hợp Đồng này, Bên Mua đã nhận biết và được Bên bán thông báo đầy đủ thông tin về các tiện ích khác tại phần sở hữu chung của Các Giai Đoạn Còn Lại sẽ chỉ được hoàn thành vào các giai đoạn sau như được quy định tại Bảng 3 đính kèm theo Hợp Đồng này. Do vậy, Bên Mua cam kết sẽ không ngăn cản Bên Bán xây dựng Các Giai Đoạn Còn Lại với điều kiện việc xây dựng không gây ra ảnh hưởng đến việc cư trú và sinh hoạt bình thường của Bên Mua và việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư.

## **Điều 12: Trách nhiệm của Các Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng**

12.1. Các Bên thống nhất biện pháp khắc phục khi Bên Mua chậm trễ thanh toán Giá Bán Căn Hộ như sau:

- a) Nếu Bên Mua chậm thanh toán bất kỳ số tiền đến hạn nào của Giá Bán Căn Hộ Gộp theo thỏa thuận tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này quá thời hạn mười bốn (14) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán số tiền đó thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên số tiền chậm thanh toán với lãi suất là 0,05%/ngày ("**Tiền Lãi Chậm Thanh Toán**"), được tính từ ngày kế tiếp ngày kết thúc khoảng thời gian mười bốn (14) ngày nói trên cho đến ngày Bên Bán nhận đủ số tiền đó.
- b) Sau khi Bên Bán gửi Thông báo của khoản thanh toán cuối cùng, nếu Bên Mua chậm trễ thanh toán bất kỳ một đợt thanh toán theo quy định tại Điều 3.3 và/hoặc bất kỳ khoản phải thanh toán nào khác theo quy định của Hợp Đồng ("**Khoản Nợ Còn Lại**") này vượt quá ba mươi (30) ngày, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua một (01) văn bản thông báo yêu cầu Bên Mua thanh toán Khoản Nợ Còn Lại (kể cả Tiền Lãi Chậm Thanh Toán, nếu có). Sau khi nhận được thông báo nêu trên của Bên Bán, nếu quá thời hạn được nêu trong thông báo ("**Ngày Đến Hạn**"), Bên Mua vẫn không thanh toán đầy đủ số tiền được yêu cầu, Bên Mua đồng ý không hủy ngang rằng Bên Bán không có trách nhiệm bàn giao Giấy Chứng Nhận cập nhật sang tên cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua:
  - (i). Thanh toán toàn bộ Khoản Nợ Còn Lại;

- (ii). Thanh toán tiền phạt chậm thanh toán tương đương với [ ] phần trăm ([ ] %) (mức % cụ thể sẽ được thỏa thuận khi ký Hợp Đồng bằng với mức quy định tại Điều 12.2.b.(ii) của Hợp Đồng) của Khoản Nợ Còn Lại, cùng với
- (iii). Thanh toán Tiền Lãi Chậm Thanh Toán cho Bên Bán theo quy định tại Điều 12.1(a) của Hợp Đồng này được tính từ Ngày đến hạn cho đến ngày việc thanh toán được thực hiện.

Thời hạn trên không quá chín mươi (90) ngày, kể từ Ngày Đến Hạn (“**Thời Hạn Thanh Toán Cuối Cùng**”).

- c) Trường hợp quá Thời Hạn Thanh Toán Cuối Cùng nêu trên, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi một thông báo chấm dứt cho Bên Mua và Hợp Đồng sẽ được chấm dứt vào ngày ghi tại thông báo chấm dứt của Bên Bán. Bên Mua ngoài nghĩa vụ hoàn trả lại Căn Hộ cho Bên Bán, còn phải

- (i). Thanh toán Tiền Lãi Chậm Thanh Toán cho Bên Bán theo quy định tại Điều 12.1(a) của Hợp Đồng này tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo chấm dứt của Bên Bán;
- (ii). Thanh toán tiền phạt tương đương với mức phần trăm ([ ]%) cụ thể sẽ được thỏa thuận khi ký Hợp Đồng bằng với mức quy định tại Điều 12.1.b.(ii) Hợp đồng của Giá Bán Căn Hộ Thực Tế cho Bên Bán;
- (iii). Bồi thường cho Bên Bán bất kỳ và toàn bộ tổn thất và thiệt hại thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng theo các quy định hiện hành của pháp luật;

Trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng và thu hồi Căn Hộ, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán mà không tính lãi, sau khi khấu trừ các khoản tiền nêu tại mục (i), (ii), (iii) Điều 12.1(c) của Hợp Đồng này. Để tránh nhầm lẫn, trong trường hợp tất cả các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán thấp hơn so với tổng giá trị các khoản tiền Bên Bán được quyền khấu trừ, Bên Bán sẽ được giữ lại tất cả các khoản tiền này.

- d) Để thu hồi Căn Hộ, Bên Bán sẽ gửi một thông báo bằng văn bản cho Bên Mua (“**Thông Báo Thu Hồi**”) yêu cầu hoàn trả lại Căn Hộ cho Bên Bán trong vòng ba (03) ngày làm việc kể từ ngày của Thông Báo Thu Hồi. Trong trường hợp Bên Mua chậm trễ hoặc không thực hiện việc hoàn trả lại Căn Hộ cho Bên Bán theo quy định tại Thông Báo Thu Hồi, Bên Bán sẽ:

- (i). gửi một văn bản nhắc nhở cho Bên Mua về việc hoàn trả lại Căn Hộ (“**Thư Nhắc Hoàn Trả Căn Hộ**”) trong vòng ba (03) ngày làm việc kể từ ngày của Thư Nhắc Hoàn Trả Căn Hộ;
- (ii). trong trường hợp Căn Hộ không được hoàn trả cho Bên Bán theo thời gian quy định tại Thư Nhắc Hoàn Trả Căn Hộ như quy định tại mục (i) trên đây, Bên Bán sẽ gửi một văn bản nhắc nhở lần thứ hai cho Bên Mua (“**Thư Nhắc Hoàn Trả Căn Hộ Lần Hai**”) yêu cầu hoàn trả Căn Hộ cho Bên Bán trong vòng ba (03) ngày làm việc kể từ ngày của Thư Nhắc Hoàn Trả Căn Hộ Lần Hai.

Bất kỳ sự chậm trễ hoặc không thực hiện việc hoàn trả Căn Hộ cho Bên Bán theo quy định tại Thu Nhắc Hoàn Trả Căn Hộ Lần Hai sẽ làm phát sinh quyền của Bên Bán để sử dụng bất kỳ và tất cả hành động mà Bên Bán có thể thực hiện theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này để thu hồi Căn Hộ từ Bên Mua; bao gồm: Bên Bán sẽ gửi một thông báo về việc Bên Bán sẽ cưỡng chế thu hồi Căn Hộ (“**Thông Báo Cưỡng Chế Thu Hồi**”). Vào ngày cưỡng chế thu hồi Căn Hộ theo quy định tại Thông Báo Cưỡng Chế Thu Hồi, Bên Bán sẽ được toàn quyền quyết định trong việc thực hiện các hành động sau (“**Việc Cưỡng Chế Thu Hồi Căn Hộ**”):

- thay đổi chìa khóa ra/vào hoặc thẻ từ để ra vào Căn Hộ; và/hoặc
- di dời và vận chuyển tất cả các phụ kiện, đồ đạc và nội thất ra khỏi Căn Hộ và đưa Căn Hộ về lại điều kiện ban đầu khi chưa được bàn giao tạm thời cho Bên Mua.

Để tránh nhầm lẫn, Việc Cưỡng Chế Thu Hồi Căn Hộ sẽ được thực hiện bởi Bên Bán dưới sự chứng kiến của bất kỳ đơn vị thừa phát lại nào được cấp phép hoạt động tại Thành phố Hồ Chí Minh (“**Thừa Phát Lại**”) cho dù có hoặc không có sự có mặt của Bên Mua. Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua một bản sao của vi bằng được phát hành bởi Thừa Phát Lại về Việc Cưỡng Chế Thu Hồi Căn Hộ (“**Vi Bằng Thừa Phát Lại**”).

Vì mục đích nêu trên, các chi phí và phí tổn thực tế liên quan đến Việc Cưỡng Chế Thu Hồi Căn Hộ (có thể bao gồm các chi phí chi trả cho Thừa Phát Lại, chi phí di dời và vận chuyển tất cả các phụ kiện, đồ đạc và nội thất ra khỏi Căn Hộ, và/hoặc chi phí thuê kho bãi để chứa các phụ kiện, đồ đạc và nội thất này) sẽ do Bên Mua chịu.

Bên Mua (i) có nghĩa vụ xử lý tất cả các phụ kiện, đồ đạc và nội thất được Bên Bán di dời trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày của Vi Bằng Thừa Phát Lại và (ii) đồng ý rằng nếu Bên Mua không thực hiện nghĩa vụ này thì ngay khi thời hạn để thực hiện nghĩa vụ này chấm dứt, Bên Bán được toàn quyền xử lý đối với tất cả các các phụ kiện, đồ đạc và nội thất này.

12.2. Các Bên theo đây thống nhất biện pháp khắc phục sau đây trong trường hợp Bên Bán chậm trễ bàn giao Giấy Chứng Nhận như sau:

- a) Trong trường hợp Bên Mua đã thanh toán khoản thanh toán cuối cùng theo Thông báo của khoản thanh toán cuối cùng nhưng Bên Bán chậm bàn giao Giấy Chứng Nhận trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày khoản thanh toán cuối cùng được thực hiện (“**Ngày Đến Hạn Bàn Giao Giấy Chứng Nhận**”), kể từ ngày kế tiếp Ngày Đến Hạn Bàn Giao Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải thanh toán các khoản lãi, phạt chậm bàn giao Giấy Chứng nhận cho Bên Mua tương tự như quy định tại Điều 12.1.b Hợp Đồng. Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt bằng tiền lãi phát sinh của toàn bộ số tiền của Giá Bán Căn Hộ Gộp mà Bên Bán đã nhận từ Bên Mua với lãi suất là 0,05%/ngày (“**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao Giấy Chứng Nhận**”), được tính từ ngày kế tiếp ngày kết thúc khoảng thời gian mười bốn (14) ngày nói trên cho

đến ngày Bên Mua thực nhận được Giấy Chứng Nhận.

Thời hạn để Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua không quá chín mươi (90) ngày kể từ ngày Ngày Đến Hạn Bàn Giao Giấy Chứng Nhận (“**Ngày Bàn Giao Cuối Cùng**”).

- b) Trong trường hợp quá Ngày Bàn Giao Cuối Cùng, mà Bên Bán không thực hiện bàn giao Giấy Chứng Nhận (trừ trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật), Bên Bán phải thanh toán các khoản lãi, phạt chậm bàn giao Giấy Chứng nhận cho Bên Mua tương tự như quy định tại Điều 12.1.b Hợp Đồng. Bên Mua có quyền xem xét (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về ngày dự tính Bàn Giao Giấy Chứng Nhận mới, hoặc (ii) quyết định chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi một thông báo chấm dứt cho Bên Bán. Trong trường hợp này Hợp Đồng sẽ chấm dứt vào ngày ghi tại thông báo chấm dứt của Bên Mua.

Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo quy định trên đây, trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Mua có nghĩa vụ bàn giao lại Căn Hộ cho Bên Bán và Bên Bán phải:

- (i). Hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà không tính lãi;
- (ii). Thanh toán cho Bên Mua Tiền Lãi Chậm Bàn Giao Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Điều 12.2(a) của Hợp Đồng này tính từ ngày chậm bàn giao Giấy Chứng Nhận đến ngày chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo chấm dứt của Bên Mua;
- (iii). Thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt tương đương với mức phần trăm ([ ]%) sẽ được thỏa thuận khi ký Hợp đồng theo mức quy định tại Điều 12.1.b (ii) của Giá Bán Căn Hộ Thực Tế; và
- (iv). Bồi thường cho Bên Mua bất kỳ và toàn bộ tổn thất và thiệt hại trực tiếp, thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng theo các quy định hiện hành của pháp luật.

### **Điều 13: Cam kết của Các Bên**

#### 13.1 Bên Bán cam kết:

- a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu hợp pháp 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;
- b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã được Bên Bán cung cấp cho Bên Mua, theo chất lượng và các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp Đồng này;

#### 13.2 Bên Mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các điều khoản và

điều kiện của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề có liên quan mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các vấn đề đó;

- c) Số tiền dùng để thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Mua sẽ tự 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 nói trên thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;
  - d) 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.
- 13.3 Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 13.4 Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có hiệu lực 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 Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu, hoặc không có hiệu lực hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.
- 13.5 Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

#### **Điều 14: Sự Kiện Bất Khả Kháng**

- 14.1 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 hoặc do thay đổi pháp luật và các chính sách của Việt Nam;
  - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không phải xuất phát do lỗi của mỗi Bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
  - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại trung tâm y tế;
  - d) Các trường hợp khác do Các Bên thỏa thuận: dân biến, bạo động, đình công hoặc bãi công trong thành phố hoặc trong ngành, các tranh chấp lao động và các hành động công nghiệp của công nhân mà không phải xuất phát do lỗi của Bên Bán.
- 14.2 Mọi khó khăn về tài chính sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 14.3 Khi xuất hiện Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 của Hợp Đồng này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng với điều kiện các giấy tờ chứng minh về Sự Kiện Bất Khả Kháng phải được Bên bị tác động xuất trình cho Bên còn lại. Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm Hợp Đồng này và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này.
- 14.4 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng này 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 Điều 15.1.(d) của Hợp Đồng này.

## **Điều 15: Chấm dứt Hợp Đồng**

- 15.1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- a) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên ký kết thỏa thuận quy định cụ thể các điều khoản, điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
  - b) Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.1.(b) của Hợp Đồng này;
  - c) Bên Bán chậm bàn giao Giấy Chứng Nhận theo thỏa thuận tại Điều 12.2.(b) của Hợp Đồng này;
  - d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được Sự Kiện Bất Khả Kháng để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn một trăm tám mươi (180) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
- 15.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng trong các trường hợp quy định tại Điều 15.1 của Hợp Đồng này như sau:
- a) Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 15.1(a) của Hợp Đồng này, Các Bên sẽ ký kết thỏa thuận quy định cụ thể các điều khoản, điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng.
  - b) Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 15.1(b) của Hợp Đồng này, hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được xử lý theo quy định tương ứng tại Điều 12.1(c), hoặc Điều 12.1(d) của Hợp Đồng này.
  - c) Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 15.1(c) của Hợp Đồng này, hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được xử lý theo quy định tương ứng tại Điều 12.2(b) của Hợp Đồng này.
  - d) Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 15.1(d) của Hợp Đồng này, hậu quả sẽ được giải quyết theo quy định pháp luật.
- 15.3. Các thỏa thuận khác:
- Ngoại trừ Sự Kiện Bất Khả Kháng, trong tất cả các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1 của Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ hỗ trợ Bên Bán, ký các tài liệu cần thiết theo yêu cầu của Bên Bán, và thực hiện bất kỳ thủ tục cần thiết nào theo quy định của pháp luật hiện hành để chấm dứt Hợp Đồng và Bên Bán bán lại Căn Hộ cho bên mua khác.

## **Điều 16: Thông báo**

- 16.1 Địa chỉ của Bên Bán để nhận thông báo từ Bên Mua như sau:

**CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN RIVIERA POINT**

Saigon Centre  
65 Lê Lợi, Phường Bến Nghé,  
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh  
Điện thoại: 84 (8) 3821 8000

Địa chỉ của Bên Mua để nhận thông báo từ Bên Bán: Căn hộ [     ], Chung cư  
Riviera Point, Khu phố 3, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- 16.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên: thông qua Fax, thư, điện tín, giao trực tiếp.
- 16.3 Bên nhận thông báo:
- a) Từ phía Bên Bán: Tổng Giám Đốc.
  - b) Từ phía Bên Mua: Người Đại Diện (như được định nghĩa tại phần thông tin chi tiết về Bên Mua trong phần đầu của Hợp Đồng này).
- 16.4 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại nào phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này ("**Thư Từ Trao Đổi**") phải được lập thành văn bản. Các Bên thống nhất rằng, bất kỳ Thư Từ Trao Đổi nào 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 Điều 16.1, Điều 16.2 và Điều 16.3 của Hợp Đồng này và trong thời gian như sau:
- a) Vào ngày gửi trong trường hợp giao tận tay và có chữ ký của người nhận;
  - b) Vào ngày nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax;
  - c) Vào ngày thứ ba (3) kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi bằng thư chuyển phát nhanh;
- 16.5 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết về đề nghị thay đổi địa chỉ, phương thức và tên người nhận; nếu khi đã có các thay đổi đó mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên kia không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các thông báo.
- 16.6 Các Bên đồng ý thêm rằng nếu bất kỳ người nào cư ngụ trong Căn Hộ (bất kể nơi thường trú hay nơi tạm trú), hoặc bất kỳ thành viên hộ gia đình nào của Bên Mua thay mặt Bên Mua nhận Thư Từ Trao Đổi mà Bên Bán gửi cho Bên Mua và/hoặc ký hóa đơn nhận thư do nhà cung cấp dịch vụ chuyển phát thư cung cấp (nếu có) thì coi như (i) Bên Mua đã nhận được Thư Từ Trao Đổi đó và (ii) Bên Bán đã gửi Thư Từ Trao Đổi đó đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo được nêu tại Điều 16.4 của Hợp Đồng này.

## **Điều 17: Các thỏa thuận khác**

- 17.1 Các quyền và biện pháp khắc phục trong Hợp Đồng này được kết hợp và không loại trừ bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác được pháp luật quy định, trừ khi được loại trừ một cách rõ ràng trong Hợp Đồng này.
- 17.2 Trong phạm vi tối đa được pháp luật Việt Nam cho phép, việc bất kỳ Bên nào từ bỏ sự vi phạm Hợp Đồng này của Bên kia sẽ không được xem là việc từ bỏ bất kỳ sự vi phạm tiếp tục Hợp Đồng này hoặc bất kỳ điều khoản nào khác. Việc không thực hiện hoặc chậm thực hiện một phần trong bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào của bất kỳ Bên nào theo Hợp Đồng này hoặc theo pháp luật sẽ không ngăn cản việc tiếp tục thực hiện hoặc việc thực hiện dưới hình thức khác bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác.
- 17.3 Các quyền đối với Căn Hộ và Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư chỉ được chuyển giao cho Bên Mua khi thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn Hộ và tất cả các khoản tiền khác đến hạn phải trả theo Hợp Đồng này cho Bên Bán.
- 17.4 Luôn luôn với điều kiện là việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ hợp đồng được hoàn tất theo quy định của pháp luật Việt Nam và/hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận, bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ hợp đồng sẽ tiếp nhận từ Bên chuyển nhượng toàn bộ các quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này kể từ ngày hoàn tất việc chuyển nhượng hợp pháp đó. Tương tự, Bên còn lại sẽ chấp nhận bên nhận chuyển nhượng đối với việc chuyển nhượng hợp pháp đó.
- 17.5 Hợp Đồng này được lập thành các bản bằng tiếng Anh và tiếng Việt. Trong trường hợp có sự không thống nhất giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt thì bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

#### **Điều 18: Giải quyết tranh chấp**

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

#### **Điều 19: Hiệu lực của Hợp Đồng**

- 19.1 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ Ngày Ký.
- 19.2 Hợp Đồng này có 19 Điều, được lập thành bốn (04) bản gốc bằng tiếng Việt và hai (02) bản gốc bằng tiếng Anh có giá trị như nhau, Bên Mua giữ một (01) bộ (bao gồm một (01) bản gốc tiếng Việt và một (01) bản gốc tiếng Anh), Bên Bán giữ các bản còn lại để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và [thủ tục] xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 19.3 Các tài liệu kèm theo Hợp Đồng này là một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng

Nhà Chung Cư, một (01) Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, một (01) bản danh mục thiết bị và vật liệu xây dựng Căn Hộ.

Các Bảng đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có giá trị ràng buộc Các Bên.

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

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**

**CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN  
RIVIERA POINT  
Thay mặt và đại diện cho Bên Bán**

Tên:

Tên: **CHRISTINA GOH HSIEN HUI  
TỔNG GIÁM ĐỐC**

CMND/Hộ chiếu số  
Giấy ủy quyền (nếu có):

**BẢNG 1**  
**BẢN NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ**

# NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

## Riviera Point (Giai Đoạn 1A)

(Kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư  
số: ..... ngày .....tháng .....năm 2019.)

### Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Bản nội quy này (“**Bản Nội Quy**”) quy định các nội dung về quản lý sử dụng nhà chung cư có tên là Riviera Point (Giai Đoạn 1A) được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư, chủ đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư này.

Trừ khi được quy định rõ ràng khác đi trong Bản Nội Quy này, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Bản Nội Quy này sẽ có nghĩa như được quy định cho các thuật ngữ đó trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư.

- 1.1. “**Chủ Sở Hữu Căn Hộ**” là tổ chức hoặc cá nhân sở hữu hợp pháp phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư.
- 1.2. “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ nhà chung cư (i) có Căn Hộ, và (ii) được phát triển bởi Chủ Đầu Tư, bao gồm các căn hộ và các công trình tiện ích chung của Nhà Chung Cư kể cả phần khuôn viên (nếu có), và (iii) được xây dựng tại khu đất số 2 thuộc dự án Riviera Point, Khu Phố 3, Đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 1.3. “**Khu Thương Mại**” là phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư (bao gồm nhà ở kết hợp cửa hàng và khu đậu xe thương mại) nằm độc lập với Nhà Chung Cư và không hợp thành một phần của Nhà Chung Cư. Do đó, Chủ Đầu Tư KHÔNG phải thanh toán hay đóng Phí Bảo Trì cho tất cả các khu vực thuộc Khu Thương Mại này.
- 1.4. “**Phần Sở Hữu Chung**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được quy định tại Điều 8.2 của Bản Nội Quy này.
- 1.5. “**Đường Ống Dẫn**” là các ống, cống, mương, ống dẫn, rãnh, đường dẫn, dây dẫn, dây cáp, kênh và tất cả đường ống dẫn khác được lắp đặt để lưu thông và dẫn nước, chất thải, khí đốt, điện, điện thoại và/hoặc các dịch vụ hoặc vật tư khác ra vào hoặc bên trong các căn hộ và/hoặc Phần Sở Hữu Chung.
- 1.6. “**Chủ Đầu Tư**” là CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN RIVIERA POINT là chủ đầu tư của dự án có tên là RIVIERA POINT tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận đầu tư số 411022000191 do Ủy ban Nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 15/02/2008, được sửa đổi tại từng thời điểm.
- 1.7. “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là đơn vị thực hiện việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 1.8. “**Ban Quản Trị**” là tổ chức gồm đại diện của các Chủ Sở Hữu, đại diện của Chủ Đầu Tư (nếu có) do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra để đại diện và hoạt động vì lợi ích của những người cư ngụ liên quan tới việc sử dụng và quản lý Phần Sở Hữu Chung, trang thiết bị và Nhà Chung Cư.

- 1.9. “**Phí Bảo Trì**” là khoản tiền 2% mà Các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư.
- 1.10. “**Phí Quản Lý và Vận Hành**” hoặc “**Phí QL&VH**” là khoản tiền phí được thu, dùng để quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và được tính trên cơ sở mét vuông/tháng như được quy định tại Điều 7.2 của Bản Nội Quy này.
- 1.11. “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” là cuộc họp của các Chủ Sở Hữu và người sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư được tổ chức theo quy định pháp luật.
- 1.12. “**Dự Án**” là khu phức hợp cao tầng dân cư và thương mại được gọi là “Riviera Point (Giai Đoạn 1)”.
- 1.13. “**Các Giai Đoạn Còn Lại**” bao gồm Giai Đoạn 1B, Giai Đoạn 1C, Giai Đoạn 1D sẽ được xây dựng ở các giai đoạn sau.
- 1.14. “**Người Sử Dụng**” là tổ chức, hoặc cá nhân đang sử dụng hợp pháp phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư.

## **Điều 2. Trách nhiệm của Chủ Đầu Tư**

- 2.1. Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành Nhà Chung Cư (kể cả doanh nghiệp thuộc sở hữu và trực thuộc Chủ Đầu Tư) kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập. Đề xuất Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để Hội Nghị Nhà Chung Cư lần thứ nhất thông qua;
- 2.2. Thu Phí Bảo Trì và quản lý Phí Bảo Trì theo quy định luật nhà ở;
- 2.3. 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 hiện hành (trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng nêu trên khi đã bán hết phần sở hữu riêng cho các chủ sở hữu khác);
- 2.4. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Nhà Chung Cư cho những Người Sử Dụng;
- 2.5. Bàn giao một bộ bản vẽ hoàn công và một bộ hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư đối với Phần Sở Hữu Chung cho Ban Quản Trị lưu giữ;
- 2.6. Chủ trì việc tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư và cử người tham gia Ban Quản Trị theo quy định tại Quy chế ;

## **Điều 3. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**

- 3.1. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư là đơn vị được Chủ Đầu Tư ký kết hợp đồng thực hiện nhiệm vụ cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư này để đảm bảo an toàn, tiêu chuẩn và nhằm tuân thủ các quy định;
- 3.2. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác nhằm cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư đối với các nhà thầu phụ nêu trên để đảm bảo việc các nhà thầu này thực hiện đúng theo các hợp đồng phụ liên quan đã ký kết;
- 3.3. Trách nhiệm của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư:
  - a) Thực hiện việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư. Quản lý vận hành Nhà Chung Cư bao gồm quản lý việc điều khiển, và duy trì hoạt động của hệ thống

trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác), thuộc Phần Sở Hữu Chung hoặc phần sử dụng chung của Nhà Chung Cư; cung cấp các dịch vụ (như bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, làm vườn, kiểm soát côn trùng và dịch hại và các dịch vụ khác) để đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;

- b) Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những vấn đề mà những Người Sử Dụng phải chú ý cho những Người Sử Dụng khi sử dụng Nhà Chung Cư; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị được sử dụng trong phần sở hữu riêng mà phải được lắp đặt hoặc kết nối vào hệ thống trang thiết bị của Nhà Chung Cư;
- c) Định kỳ kiểm tra cụ thể và chi tiết các bộ phận và khu vực khác nhau của Nhà Chung Cư để thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- d) Thực hiện nhanh chóng biện pháp ngăn ngừa bất cứ nguy cơ có thể gây thiệt hại hoặc thương tổn cho những Người Sử Dụng và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Phần Sở Hữu Chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong Nhà Chung Cư bị hư hỏng để đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động đúng cách;
- e) Thu phí dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng theo quy định khi được Ban Quản Trị ủy quyền;
- f) Phối hợp với Ban Quản Trị đề nghị các nhà cung cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu những Người Sử Dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ và đúng hạn Phí QL&VH mặc dù đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp Phí QL&VH. ;
- g) Định kỳ 6 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị và phối hợp với Ban Quản Trị lấy ý kiến của những Người Sử Dụng về việc cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư;
- h) Phối hợp với Ban Quản Trị và/hoặc tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự, và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

#### **Điều 4. Ban Quản Trị**

4.1. Ban Quản Trị sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra, bao gồm đại diện các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, những Người Sử Dụng và đại diện Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

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

- a) Chủ trì Hội Nghị Nhà Chung Cư; và báo cáo kết quả [công tác] quản lý sử dụng Nhà Chung Cư trong thời gian giữa hai kỳ Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- b) Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những Người Sử Dụng trong việc sử dụng Nhà Chung Cư; kiểm tra đôn đốc những Người Sử Dụng chấp hành và tuân thủ Bản Nội Quy này và các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư; tạo điều kiện để Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thực hiện tốt các nghĩa vụ của mình theo các hợp đồng đã ký kết;
- c) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của những Người Sử Dụng liên quan tới việc quản lý sử dụng Nhà Chung Cư để phản ánh với Doanh Nghiệp Quản Lý

Vận Hành Nhà Chung Cư, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;

- d) Ký kết hợp đồng dịch vụ với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và hợp đồng bảo trì với doanh nghiệp có tư cách pháp nhân được cấp phép về xây dựng (việc lựa chọn doanh nghiệp này phải được thông qua bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư); theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì Nhà Chung Cư theo các hợp đồng liên quan đã ký kết để quản lý vận hành và bảo trì Nhà Chung Cư; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và bảo trì Nhà Chung Cư;
  - e) Trực tiếp thu hoặc ủy quyền cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thu Phí QL&VH;
  - f) Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì Nhà Chung Cư do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và nhà cung cấp dịch vụ bảo trì thực hiện theo hợp đồng liên quan đã ký kết và báo cáo với Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định tại điểm a khoản này;
  - g) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong Nhà Chung Cư được giao quản lý;
  - h) Định kỳ 6 tháng một lần, Ban Quản Trị lấy ý kiến của những Người Sử Dụng làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cung cấp;
  - i) Thực hiện các công việc khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư giao;
  - j) Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản Trị;
  - k) Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền trừ khi Hội Nghị Nhà Chung Cư có chấp thuận khác;
  - l) Không được bãi miễn hoặc bổ sung bất cứ thành viên Ban Quản Trị nào trừ khi Hội Nghị Nhà Chung Cư có chấp thuận khác
- 4.3. Ban Quản Trị hoạt động theo nguyên tắc tập thể, ra quyết định theo đa số, trừ một số trường hợp đặc biệt theo quy định tại Điều 25 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD.
- 4.4. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị tối đa là ba (03) năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp quận ký quyết định chính thức công nhận Ban Quản Trị.

## **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng**

### **5.1. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Căn Hộ**

- a) Được quyền sở hữu phần diện tích sàn căn hộ mà Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã mua theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư;
- b) Được quyền sử dụng diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung, bao gồm các diện tích quy định tại khoản 2 Điều 8 của Bản Nội Quy này;
- c) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật; tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư;

- d) Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp hoặc công khai thông tin và các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư;
- e) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- f) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng, có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho Chủ Sở Hữu khác;
- g) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí QL&VH và Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của Nhà Chung Cư;
- h) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì Phần Sở Hữu Chung;
- i) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng Nhà Chung Cư; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự công cộng; phát hiện và thông báo kịp thời cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong Nhà Chung Cư;
- j) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;
- k) Thông báo các quy định nêu tại Bản Nội Quy này cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng Căn Hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn Hộ của mình;
- l) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với Phần Sở Hữu Chung hoặc phần sở hữu riêng của Người Sử Dụng khác bị hư hỏng do mình gây ra; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu Khu Thương Mại;
- m) 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;
- n) Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

## 5.2. Quyền và nghĩa vụ của Người Sử Dụng

- a) Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng Căn Hộ khi được sự đồng ý của Chủ Sở Hữu Căn Hộ; và được sử dụng Phần Sở Hữu Chung;
- b) Yêu cầu Chủ Sở Hữu Căn Hộ cung cấp Bản Nội Quy về quản lý sử dụng Nhà Chung Cư và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Nhà Chung Cư;
- c) Thay mặt Chủ Sở Hữu Căn Hộ tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu Chủ Sở Hữu không tham dự và có ủy quyền hợp pháp của Chủ Sở Hữu; trường hợp trong một Căn Hộ có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư; đóng góp Phí QL&VH trong trường hợp Người Sử Dụng có thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Căn Hộ;
- d) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các Điều 5.1(c), 5.1(d), 5.1(e), 5.1(g), 5.1(h), 5.1(i), 5.1(j), 5.1(l) và 5.1(n) trong Bản Nội Quy này.

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

- 6.1. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình và cá nhân.
- 6.2. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình và cá nhân.
- 6.3. Cơi nới, chiếm dụng diện tích hoặc không gian, hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc Phần Sở Hữu Chung hoặc phần sử dụng chung dưới bất kỳ hình thức nào; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, hoặc kiến trúc bên ngoài của Nhà Chung Cư.
- 6.4. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.
- 6.5. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.
- 6.6. Cải tạo, cơi nới, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.
- 6.7. Tự ý phân chia hoặc chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần Sở Hữu Chung và/hoặc phần 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. Gây tiếng ồn quá mức quy định; gây ảnh hưởng đến trật tự, trị an Nhà Chung Cư.
- 6.8. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung hoặc phần sử dụng chung.
- 6.9. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hay sơn trang trí trên mặt ngoài Căn Hộ hoặc mặt ngoài Nhà Chung Cư không đúng với thiết kế, kiến trúc; thay đổi kết cấu hoặc thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn trên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với Phần Sở Hữu Chung, đục phá Căn Hộ hoặc cơi nới diện tích dưới mọi hình thức).
- 6.10. Sử dụng hoặc để người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái quy định.
- 6.11. Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng, làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật).
- 6.12. Thực hiện các ngành nghề và kinh doanh các loại hàng hoá dễ gây cháy, nổ (bao gồm hàn, ga, khí đốt, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác đến tính mạng, tài sản của Người Sử Dụng Nhà Chung Cư).
- 6.13. Kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà Chung cư: (a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà Chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy chữa cháy; (b) Kinh doanh vũ trường, sửa chữa xe có động cơ, giết mổ

gia súc, các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải đảm bảo 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.

- 6.14. Sử dụng Phí QL&VH và Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, và Bản Nội Quy này (áp dụng đối với Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư).
- 6.15. Xây dựng nhà ở trên đất không phải là đất ở; xây dựng không đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích đối với từng loại nhà ở mà Nhà nước có quy định về tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở. Áp dụng cách tính sai diện tích sử dụng nhà ở đã được luật quy định trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở (áp dụng đối với Chủ Đầu Tư).
- 6.16. Thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý Nhà Chung cư không theo quy định của pháp luật.
- 6.17. Báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở không chính xác, không trung thực, không đúng quy định hoặc không đúng yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý.
- 6.18. Các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật.

## **Điều 7. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp**

- 7.1. Phí Bảo Trì: khoản Phí này chỉ được thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì Phần Sở Hữu Chung không đủ (2% khi bán căn hộ trong Nhà Chung Cư). Mức thu cụ thể sẽ được thông qua bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo cho mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu Căn Hộ.
- 7.2. Phí QL&VH sẽ được nộp là 15.000 VND/m<sup>2</sup>/tháng mà có thể tăng hoặc giảm tại từng thời điểm theo nguyên tắc tính đủ chi phí để thực hiện các công việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư của **Hội Nghị Nhà Chung Cư và Ban Quản Trị**. Mức đóng góp Phí QL&VH được tính toán theo tháng và phân bổ theo phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu tương ứng, tùy trường hợp áp dụng, dựa trên (i) diện tích thông thủy của căn hộ hoặc (ii) phần diện tích khác của Nhà Chung Cư (kể cả diện tích nhà để xe) không bao gồm diện tích căn hộ thuộc Nhà Chung Cư.

Để tránh nhầm lẫn, Phí QL&VH nói trên không bao gồm số tiền hỗ trợ của Chủ Đầu Tư (nếu có) có được từ việc kinh doanh phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư.

Phí Quản Lý và Vận Hành hàng tháng sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí như dịch vụ bảo vệ, dịch vụ vệ sinh diện tích sử dụng chung, dịch vụ bảo trì, bảo dưỡng hạ tầng, cảnh quan ... như sau:

- a) Lương và các chi phí khác (nếu áp dụng) cho thành viên của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.
- b) Chi phí trả cho Doanh Nghiệp Quản Lý và Vận Hành Nhà Chung Cư khi cung cấp các dịch vụ cho vận hành, quản lý Nhà Chung Cư.

- c) Chi phí mua hoặc thuê các máy móc, thiết bị và phụ tùng cần thiết cho Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung.
  - d) Chi phí vận hành các văn phòng của Ban Quản trị và Doanh Nghiệp Quản Lý và Vận Hành Nhà Chung Cư.
- 7.3. Chi phí trông giữ tài sản (ví dụ: phí đậu xe cho mỗi loại tài sản như xe đạp, xe máy, xe ô tô v.v.): do Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị quy định khi Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng tuân theo quy định của pháp luật hiện hành và tại thời điểm cung cấp dịch vụ;
- 7.4. Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, tắm hơi v.v.): sẽ không bị thu phí đối với các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và những Người Sử Dụng đang cư trú hợp pháp trong Nhà Chung Cư. Đối với bất kỳ khách mời nào, phí sử dụng các dịch vụ gia tăng sẽ được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị quy định khi Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành và tại thời điểm cung cấp dịch vụ;
- 7.5. Các chi phí khác (nếu có) sẽ được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị quy định khi Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành và tại thời điểm cung cấp dịch vụ.

Tùy vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể tăng thêm, việc thay đổi mức thu này đều phải được tính toán hợp lý và thông qua bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư.

**Điều 8. Phân diện tích thuộc sở hữu riêng, Phần Sở Hữu Chung và phân diện tích sử dụng chung Nhà Chung Cư**

- 8.1. Diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Đầu Tư và các chủ sở hữu khác (nếu có) bao gồm:
- a) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ bao gồm phần diện tích riêng bên trong Căn Hộ (kể cả diện tích ban công, lôgia gắn liền với căn hộ đó), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ đó.
  - b) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác: không có
  - c) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư: không áp dụng

8.2. Diện tích sử dụng chung trong Nhà Chung Cư gồm:

Các phần diện tích và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư của tất cả các chủ sở hữu bao gồm: các chủ sở hữu Căn Hộ (i) trong Nhà Chung Cư và (ii) ở Các Giai Đoạn Còn Lại như sau:

- a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Hợp Đồng này;
- b) Nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư (nếu có);
- c) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm:
  - (i). khung, cột, tường chịu lực, tường bao Nhà Chung cư, tường phân chia các Căn Hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, 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 hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.
  - (iv). Lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa;
  - (v). Nơi để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh và xe động cơ ba bánh;
  - (vi). Các bãi đậu xe ô tô cho khu dân cư, nhà bảo vệ, sân chơi cho trẻ em, hồ sinh thái, thác nước, vườn treo, hồ, khu vực đồ nướng ngoài trời, hành lang, sảnh, khu tập thể thao.
- d) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt;
  - e) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung Dự Án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

**Điều 9. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư và một số quy định khác**

- 9.1. Tất cả các Chủ Sở Hữu Căn Hộ (i) trong Nhà Chung Cư và (ii) trong Các Giai Đoạn Còn Lại có quyền sử dụng các tiện ích chung tại Các Giai Đoạn Còn Lại khi và vào thời điểm được đưa vào sử dụng.
- 9.2. Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và những Người Sử Dụng hoàn toàn nhận thức được rằng sân quần vợt tạm thời sẽ được xây dựng trong khu đất nằm bên ngoài và cạnh Nhà Chung Cư, sẽ được trả lại cho Chính phủ Việt Nam trong tương lai. Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và những Người Sử Dụng sẽ có quyền sử dụng chung đối với sân quần vợt tạm thời này, với điều kiện là Phí QL&VH cũng được dùng cho sân quần vợt tạm thời này, cho đến khi (i) có việc trả lại khu đất nêu trên hoặc (ii) Hội Nghị Nhà Chung Cư có quyết định khác, tùy trường hợp nào xảy ra trước.
- 9.3. Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và những Người Sử Dụng đã được Chủ Đầu Tư thông báo đầy đủ và đã nhận thức đầy đủ và công nhận rằng các trang thiết bị khác thuộc Phần

Sở Hữu Chung của Các Giai Đoạn Còn Lại sẽ được hoàn tất ở các giai đoạn sau. Do vậy, các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và những Người Sử Dụng sẽ không ngăn cản Chủ Đầu Tư xây dựng Các Giai Đoạn Còn Lại với điều kiện là việc xây dựng đó không gây ra tác động tiêu cực đến việc cư trú và sinh hoạt bình thường của Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và những Người Sử Dụng và việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung;

9.4. Phần Sở Hữu Chung mà sẽ được hình thành trong tương lai trong Các Giai Đoạn Còn Lại của Dự Án của Chủ Đầu Tư

- a) sẽ thuộc các quyền sử dụng chung của tất cả các chủ sở hữu của các Căn Hộ (i) trong Các Giai Đoạn Còn Lại và (ii) trong phạm vi Nhà Chung Cư;
- b) sẽ được phát triển và giao trong tương lai theo Các Giai Đoạn Còn Lại khi và vào thời điểm Phần Sở Hữu Chung đó được đưa vào sử dụng và theo thiết kế được phê duyệt; và
- c) Để tránh hiểu nhầm, Phần Sở Hữu Chung này sẽ KHÔNG BAO GỒM các Căn Hộ thương mại (nếu có), khu thương mại của Chủ Đầu Tư, bất kỳ (các) phần nào của Nhà Chung Cư và/hoặc khu đất Dự Án của Chủ Đầu Tư được cơ quan hữu quan xác định là chúng không thuộc phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu Căn Hộ hoặc Chủ Đầu Tư.

9.5. Mọi sửa đổi và/hoặc bổ sung đối với Bản Nội Quy này sẽ phải đăng ký lại với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Kể từ ngày Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng cho đến ngày Hội Nghị Nhà Chung Cư được tổ chức lần đầu tiên, mọi sửa đổi, bổ sung đối với Bản Nội Quy này sẽ được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận với đa số Người Sử Dụng (ít nhất 50% những Người Sử Dụng hiện hữu tại Nhà Chung Cư đồng thuận thông qua).

9.6. Trên cơ sở được chấp thuận của Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc chấp thuận của đa số các Chủ Sở Hữu Căn Hộ (trong trường hợp chưa tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư), Chủ Đầu Tư có:

- a) quyền để cho nước, chất thải, khí đốt, điện, điện thoại, và các dịch vụ hoặc vật tư khác được lưu thông thông suốt và liên tục ra và vào các phần khác của Nhà Chung Cư qua Đường Ống Dẫn mà hiện nay hoặc trong tương lai có thể nằm trong, sát trên, dưới hoặc bên trên Căn Hộ;
- b) các quyền đối với ánh sáng, không khí, hỗ trợ, bảo vệ, che chắn và tất cả các quyền địa dịch và các quyền khác hiện nay hoặc về sau thuộc về hoặc thuộc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư;
- c) quyền xây dựng và bảo trì bất kỳ Đường Ống Dẫn nào trong, sát trên, dưới hoặc bên trên Căn Hộ vào bất kỳ thời điểm nào vì lợi ích của bất kỳ phần nào khác của Nhà Chung Cư (kể cả liên quan đến hoặc để tạo thuận lợi cho việc xây dựng tại Các Giai Đoạn Còn Lại);
- d) quyền (vào bất kỳ thời điểm nào sau khi có thông báo hợp lý của Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong trường hợp khẩn cấp) **được vào** (hoặc trong trường hợp khẩn cấp như hỏa hoạn, bão lụt, động đất hoặc bất kỳ sự kiện nào có thể dẫn đến nguy cơ chết người thì được phá cửa và vào) Căn Hộ (i) để quan sát tình trạng và trạng thái của Nhà Chung Cư hoặc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư và (ii) để sửa chữa và bảo trì Nhà Chung Cư hoặc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư, và
- e) kiểm tra, vệ sinh, đấu nối, sửa chữa, tháo gỡ, thay thế, thay đổi hoặc thực hiện

bất kỳ công việc nào đối với hoặc liên quan tới Đường Ống Dẫn, quyền địa dịch hoặc các dịch vụ được nêu trong các đoạn a và c trên đây;

- f) thực hiện công việc hoặc làm bất kỳ việc gì thuộc các nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị trong Bản Nội Quy này, hoặc các thỏa thuận của Chủ Đầu Tư với các Chủ Sở Hữu Căn Hộ khác hoặc các bên thứ ba khác theo quy định của luật pháp Việt Nam; và
- g) thực hiện bất kỳ quyền nào mà Bản Nội Quy này trao cho Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị theo quy định của luật pháp Việt Nam.

## **CHỦ ĐẦU TƯ**

**CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN RIVIERA POINT**  
Thay mặt và đại diện cho Chủ Đầu Tư

**Christina Goh Hsien Hui**

**BẢNG 2**  
**SƠ ĐỒ ĐỊA ĐIỂM DỰ ÁN**

**BẢNG 3**  
**CHI TIẾT DỰ ÁN**

**RIVIERA POINT (GIAI ĐOẠN 1)**

<b>Tiêu chuẩn</b>	<b>Mô tả/Nhận xét</b>
1. Địa chỉ khu đất Dự Án	Khu Phố 3, Đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành Phố Hồ Chí Minh
2. Thửa số và Tờ bản đồ số	Một phần của thửa số 2 thuộc Tờ số 31 Một phần của thửa số 51 thuộc Tờ số 19 Một phần của thửa số 58 thuộc Tờ số 26 Một phần của thửa số 13 thuộc Tờ số 28  (theo như Tờ bản đồ số 43241/GD-TNMT ngày 19 tháng 01 năm 2012 của Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh).
3. Diện tích khu đất Dự Án	Diện tích khu đất Dự Án khoảng 39.668 mét vuông (phụ thuộc vào kết quả đo đạc cuối cùng).
4. Các Giai Đoạn Còn Lại	Giai đoạn 1B, Giai đoạn 1C, Giai đoạn 1D. Sẽ được thi công ở các giai đoạn sau.
5. Phần sở hữu chung được hình thành trong Các Giai Đoạn Còn Lại của Dự Án của Bên Bán	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thuộc các quyền sử dụng chung của tất cả các chủ sở hữu của các căn hộ (i) trong Các Giai Đoạn Còn Lại và (ii) trong phạm vi Nhà Chung Cư.</li> <li>• Sẽ được phát triển và giao trong tương lai theo Các Giai Đoạn Còn Lại và theo toàn quyền quyết định của Bên Bán.</li> <li>• Để tránh hiểu nhầm, phần sở hữu chung này sẽ KHÔNG BAO GỒM các căn hộ thương mại (nếu có), khu thương mại của Bên Bán, bất kỳ (các) phần nào của Nhà Chung Cư và/hoặc khu đất Dự Án của Bên Bán mà được cơ quan hữu quan xác định là chúng không thuộc về các chủ sở hữu căn hộ hoặc Bên Bán.</li> </ul>

**BẢNG 4**  
**ĐẶC TÍNH KỸ THUẬT**

**Đặc tính kỹ thuật của Căn Hộ Điển Hình**

STT	Hạng mục	Vật liệu cung cấp
<b>1</b>	<b>Sàn</b>	
1.1	Phòng khách và phòng ăn	Gạch đồng nhất (600 x 600 mm)
1.2	Phòng ngủ	Sàn gỗ công nghiệp
1.3	Phòng tắm	Gạch đồng nhất (600 x 600 mm)
1.4	Ban công/sân	Gạch đồng nhất (300 x 600 mm)
<b>2</b>	<b>Tường</b>	
2.1	Tường trong	Sơn nước, Jotun
2.2	Tường phòng bếp	Sơn nước, Jotun
2.3	Tường phòng tắm	Gạch đồng nhất (300 và 600 x 600 mm) cao đến trần nhà
<b>3</b>	<b>Cửa</b>	
3.1	Cửa chính	Cửa gỗ chống cháy
3.2	Phòng ngủ và phòng tắm	Cửa gỗ
3.3	Phòng khách/Phòng ăn đến ban công	Cửa kính lùa khung nhôm
3.4	Kho và phòng của người giúp việc (nếu có)	Cửa xếp khung nhôm
3.5	Bếp đến sân	Cửa kính khung nhôm
<b>4</b>	<b>Cửa sổ</b>	
4.1	Phòng ngủ, phòng tắm	Cửa sổ kính khung nhôm
<b>5</b>	<b>Thiết bị vệ sinh</b>	
5.1	Phòng tắm chính và phòng tắm thường	Bồn rửa treo tường, bàn vệ sinh, vòi nước bồn rửa, vòi sen nóng lạnh– Econax
5.2	Phòng tắm chính (Cho kiểu nhà 3B3, 3B+S1, 3B+S1m và 4B+S1)	Bồn rửa treo tường, bàn vệ sinh, vòi nước bồn rửa, vòi sen nóng lạnh và vòi nước nóng lạnh bồn tắm– Econax Bồn tắm - Johnson Suisse
5.3	Nhà vệ sinh người giúp việc (nếu có)	Bồn rửa treo tường, bàn vệ sinh – Econax Vòi nước bồn rửa, vòi hoa sen - Johnson Suisse
5.4	Sân sau	Vòi nước - Johnson Suisse
<b>6</b>	<b>Bếp</b>	
6.1	Cung cấp điểu cấp và thoát nước	
<b>7</b>	<b>Điện</b>	
7.1	Ổ cắm, công tắc điện, điểu nối điện thoại	Hager
7.2	Điểu nối đèn	Chỉ cung cấp dây
<b>8</b>	<b>Hệ thống phòng cháy chữa cháy</b>	
8.1	Vòi phun	Tại bếp

8.2	Cảm ứng nhiệt	Tại bếp
<b>9</b>	<b>Điện thoại, internet và truyền hình cáp</b>	
9.1	Điện thoại, internet và truyền hình cáp	Cung cấp bởi nhà cung cấp dịch vụ dưới dạng hợp đồng trực tiếp với chủ nhà

### LƯU Ý:

- Bên Mua sẽ không được đòi hoặc sửa đổi bất cứ đường ống vệ sinh nào được cung cấp bởi Bên Bán. Đối với việc đòi vị trí của các khu vực có sử dụng nước ví dụ: phòng tắm, nhà vệ sinh, bếp, ban-công, sân, v.v, Bên Mua phải được chấp nhận bằng văn bản từ Bên Bán.
- Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ sang các trang thiết bị, vật liệu tương đương thì phải có sự thỏa thuận của Các Bên.

### Đặc tính kỹ thuật của các thiết bị và tiện ích chung

STT	Hạng Mục	Cung cấp
<b>1</b>	<b>Hệ thống bảo vệ</b>	
1.1	Hệ thống camera quan sát	Ở tầng hầm và các sảnh thang máy tầng trệt
<b>2</b>	<b>Hệ Thống Điện</b>	
2.1	Máy phát điện dự phòng	Dự phòng 100%
<b>3</b>	<b>Hệ thống phòng cháy chữa cháy</b>	
3.1	Vòi phun	Ở sảnh, tầng hầm và phòng máy
3.2	Hệ thống báo cháy tự động	Khu vực chung
3.3	Thiết bị chữa cháy	Sảnh thang máy
<b>4</b>	<b>Thang máy</b>	
4.1	Thang máy cho cư dân và thang dịch vụ	2 thang máy chở khách và 1 thang máy chở khách/chở hàng/chữa cháy cho mỗi tháp
<b>5</b>	<b>Tiện ích</b>	
5.1	Hồ bơi, hồ thủy lực, phòng tập thể dục, thác nước, khu nướng barbecue	Ở lầu 5
5.2	Sân chơi, hồ cảnh quan	Ở tầng trệt
5.3	Vườn trên cao	Ở lầu 5 và lầu 29

### Thông Số và Quy Cách Kỹ Thuật

Các thông số kỹ thuật của vật liệu được sử dụng trong xây dựng Căn Hộ, các đồ đạc, thiết bị cố định, các thiết bị lắp đặt trong Căn Hộ tuân thủ theo quy cách kỹ thuật sau đây (nếu có áp dụng):

- Đá cẩm thạch và đá granít là đá vật liệu tự nhiên có đường vân khác nhau. Sẽ có các khác biệt về màu sắc và đường nét được gây ra bởi hợp chất khoáng và tạp chất hỗn

hợp của chúng. Trong khi những vật liệu đó có thể được chọn trước trước khi lắp đặt thì cũng không thể hoàn toàn tránh được sự không phù hợp trong đá cẩm thạch hoặc đá granit này cũng như tính không đồng nhất giữa các viên. Gạch granit được đánh bóng trước khi lát và đã cẩn thận khi lát. Tuy nhiên, đá granit vốn là vật liệu cứng hơn đá cẩm thạch không thể được đánh bóng lại sau khi lắp đặt. Do đó, có thể có một số khác biệt tại các mối nối.

2. Các thanh gỗ là vật liệu thiên nhiên có vân và khác biệt về màu sắc. Do đó, không thể đạt được sự đồng nhất hoàn toàn trong màu sắc và thớ khi chọn và lắp đặt chúng. Các thanh gỗ cũng sẽ bị co giãn do nhiệt ngoài tầm kiểm soát của người xây dựng và người bán. Gỗ thiên nhiên được dùng ngoài trời sẽ bị phai màu vì nắng và mưa. Do vậy, chu kỳ bảo dưỡng chống ô sẽ cần được tăng lên theo yêu cầu.
3. Nếu được Bên Bán cung cấp, hệ thống điều hòa không khí phải được Bên Mua bảo trì và vệ sinh thường xuyên kể từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ. Công việc này bao gồm việc lau chùi bộ lọc, lau chùi ống dẫn phân ngưng hoặc xạc ga để bảo đảm điều kiện hoạt động tốt của hệ thống.
4. Nếu được Bên Bán cung cấp, việc bố trí/vị trí của các tủ quần áo, tủ nhà bếp, vật dụng nhà bếp và các dàn trao đổi nhiệt tùy thuộc vào thiết kế cuối cùng của kiến trúc sư và tình trạng sẵn có trên thị trường.
5. Tất cả các khoản phí kết nối, lắp đặt, đăng ký sử dụng và phí và lệ phí khác cho các dịch vụ truyền hình, truyền hình cáp, mạng internet và các dịch vụ khác được cung cấp bởi nhà cung cấp dịch vụ là bên thứ ba (cho dù do Bên Mua chọn hay do Bên Bán hoặc Ban Quản Trị khi được thành lập chỉ định) sẽ được Bên Mua thanh toán dựa trên hóa đơn thực tế mà Bên Mua sử dụng. Bên Bán không có trách nhiệm lập bất kỳ thỏa thuận nào với bất kỳ bên nào nêu trên để kết nối dịch vụ để tiếp cận các kênh và/hoặc mạng internet tương ứng của bên đó.
6. Kính là vật liệu được sản xuất không hoàn toàn thuần khiết 100%. Các tạp chất niken sunfua không nhìn thấy được có thể gây ra sự tự vỡ của thủy tinh, là điều có thể xảy ra cho tất cả các loại kính của tất cả các nhà sản xuất. Bên Mua được khuyến nghị mua bảo hiểm bao gồm bảo hiểm thủy tinh vỡ để phòng ngừa khả năng xảy ra sự kiện này.
7. Địa điểm lắp đặt ổ cắm điện, điểm giao tiếp thiết bị chiếu sáng, cầu dao, điểm giao tiếp dây điện thoại, điểm giao tiếp thiết bị viễn thông, hệ thống thoát nội bộ, vị trí xoay cửa và tấm trần thạch cao đều tùy thuộc vào quyết định và thiết kế cuối cùng của Kiến trúc sư, trừ khi được quy định trong các văn bản đính kèm Hợp Đồng này tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này.
8. Kích thước gạch men được chọn và độ phẳng bề mặt gạch men không thể hoàn hảo được và phải trong phạm vi có thể chấp nhận được như được mô tả trong TCVN 6415:2005.