

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

-----

*Hà Nội, ngày..... tháng.....năm.....*

**DỰ THẢO**

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ<sup>1</sup>**

**Số: [mã căn]/PREMIER/HĐMB**

- *Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;*
- *Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*
- *Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;*
- *Căn cứ Luật Bảo vệ Người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;*
- *Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*
- *Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;*
- *Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ Người tiêu dùng;*
- *Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*
- *Căn cứ văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 20/12/2016 của Bộ Xây dựng về Thông tư ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;*
- *Căn cứ các văn bản pháp luật khác có liên quan tại từng thời điểm;*
- *Căn cứ văn bản số 7532/QHKT-TMB-PAKT(P3,P7) ngày 13/12/2016 của Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội về chấp thuận bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc nhà N01;*
- *Căn cứ Hợp đồng bảo lãnh về nhà ở số..... ngày .....được ký kết giữa Công ty ..... và Ngân hàng..... về việc .....*

*Chúng tôi, gồm Các Bên dưới đây gồm:*

<sup>1</sup> HĐMB chỉ được ký khi đã có Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó và chỉ áp dụng đối với hợp đồng mua bán căn hộ hoàn thiện.

## I. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 9 HÀ NỘI

Giấy chứng nhận ĐKDN: 0100105768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 1/8/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 15/01/2016.

Trụ sở chính: : Lô 2, Số 560 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Gia Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Địa điểm kinh doanh/Địa chỉ liên lạc: số 12 ngách 390/15 đường Nguyễn Văn Cừ, tổ 21, phường Bồ Đề, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: [điền vào] Fax: [điền vào]

Đại diện bởi Ông (Bà): [điền vào] Chức vụ: [điền vào]

Theo văn bản ủy quyền số [điền vào] ngày [điền vào] của của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 9 Hà Nội

Số tài khoản: [điền vào] tại Ngân hàng [điền vào]

Mã số thuế: 0100105768

**(sau đây gọi tắt là “Bên Bán”)**

## II. Ông (Bà): [ĐIỀN HỌ VÀ TÊN BÊN MUA LÀ CÁ NHÂN]

Số CMND/hộ chiếu số: [điền vào] do [điền vào] cấp ngày: [điền vào]

Hộ khẩu thường trú: [điền vào]

Địa chỉ liên hệ: [điền vào]

Điện thoại: [điền vào] Fax (nếu có): [điền vào]

Số tài khoản (nếu có): [điền vào] tại Ngân hàng [điền vào]

Hoặc chọn:

### [ĐIỀN TÊN BÊN MUA LÀ TỔ CHỨC]

Mã số DN/Giấy chứng nhận ĐKDN: [điền vào] do [điền vào] cấp ngày [điền vào].

Trụ sở chính: [điền vào]

Điện thoại: [điền vào] Fax (nếu có): [điền vào]

Đại diện bởi Ông (Bà): [điền vào] Chức vụ: [điền vào]

Theo văn bản ủy quyền số [điền vào] ngày [điền vào] của [điền vào]

Số tài khoản: [điền vào] tại [điền vào]

Mã số thuế: [điền vào]

**(sau đây gọi tắt là “Bên Mua”)**

*Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi chung là “Các Bên” và gọi riêng là “Bên”.*

*Các Bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này (sau đây gọi là “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 “**Căn Hộ**” là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Bên Bán đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này;
- 1.2 “**Nhà Chung Cư**” là nhà cao tầng bao gồm Căn Hộ, diện tích kinh doanh thương mại, dịch vụ và văn phòng thuộc sở hữu riêng và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng để bán, phường Bồ Đề, quận Long Biên, thành phố Hà Nội có tên là “**Chung cư N01**” hoặc “**Premier Berriver**” được xây dựng tại lô đất N01, phường Bồ Đề, quận Long Biên, thành phố Hà Nội do Bên Bán làm chủ đầu tư;
- 1.3 “**Hợp Đồng**” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các Phụ Lục, Phụ Đính đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này;
- 1.4 “**Giá Bán Căn Hộ**” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 7. và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này;
- 1.5 “**Giá Bán Thuần**” là giá bán Căn Hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) không bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư như được quy định chi tiết tại Phụ Lục 2.
- 1.6 “**thuế GTGT**” là thuế giá trị gia tăng của Việt Nam;
- 1.7 “**Bảo Hành Nhà Ở**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 13. của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 1.8 “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt;
- 1.9 “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn hộ**” là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ;
- 1.10 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là phần diện tích sử dụng Căn Hộ được quy định tại Điều 1.8 và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này;
- 1.11 “**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 và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ;

- 1.12 “**Phần Sở Hữu Chung Của 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 về nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 15.3 của Hợp Đồng này;
- 1.13 “**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo Hợp Đồng này ở Phụ Lục 3 và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- 1.14 “**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**” là khoản tiền 2% mà các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư 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 Của Nhà Chung Cư;
- 1.15 “**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;
- 1.16 “**Bảo Trì Nhà Chung Cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Nhà Chung Cư và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Nhà Chung Cư đó nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư;
- 1.17 “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là doanh nghiệp có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định của pháp luật về nhà ở, thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
- 1.18 “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 21. của Hợp Đồng này;
- 1.19 “**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;
- 1.20 “**Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến**” có nghĩa như được quy định tại Điều 2.1(b) của Hợp Đồng này;
- 1.21 “**Diện Tích Thông Thủy Thực Tế**” có nghĩa như được quy định tại Điều 2.1(b) của Hợp Đồng này;
- 1.22 “**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**” có nghĩa như được quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này;
- 1.23 “**Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo**” là ngày Bên Bán xác định để bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua và được thông báo cho Bên Mua theo Điều 8.2 của Hợp Đồng này;
- 1.24 “**Ngày Bàn Giao Căn Hộ**” nghĩa là ngày mà Căn Hộ được bàn giao trên thực tế được xác định theo Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc ngày Căn Hộ được coi là đã bàn giao theo Điều 8.4 của Hợp Đồng này;

- 1.25 “**Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư**” là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ trong Nhà Chung Cư hoặc các phần diện tích/khu vực nào khác của Nhà Chung Cư trên cơ sở Giấy Chứng Nhận; hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có được quyền sở hữu hợp pháp trên cơ sở hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho phù hợp với quy định của pháp luật nhưng chưa được cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc tổ chức, cá nhân có quyền sở hữu hợp pháp phần sở hữu riêng nào trong Nhà Chung Cư.
- 1.26 “**Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan**” nghĩa là bất kỳ Cơ Quan Nhà Nước nào có liên quan trong ngữ cảnh mà thuật ngữ này thể hiện;
- 1.27 “**Các Cơ Quan Nhà Nước**” nghĩa là bất kỳ cơ quan nào sau đây của Việt Nam: Quốc Hội, Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội, Chủ Tịch Nước, Chính Phủ, Thủ Tướng, Văn Phòng Chính Phủ, các Bộ, Ủy Ban Nhân Dân, Hội Đồng Nhân Dân, Tòa Án Nhân Dân Tối Cao, Viện Kiểm Sát Nhân Dân Tối Cao và các cơ quan, tổ chức và cá nhân khác có thẩm quyền theo pháp luật.

## **Điều 2. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ MUA BÁN**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ như mô tả tại Điều 2 này và các đặc điểm chi tiết được nêu tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này, như sau:

### 2.1 Đặc điểm của Căn Hộ:

- (a) Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

**Điều 3.** Căn Hộ số: [điền vào], tại tầng [điền vào], khối tháp [điền vào] thuộc Nhà Chung Cư địa chỉ số [điền vào].

**Điều 4.** Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: [điền vào] m<sup>2</sup> và được quy định chi tiết tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1 kèm theo Hợp Đồng này;

Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là “**Diện Tích Thông Thủy**”) theo quy định tại Điều 1.8 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 7. của Hợp Đồng này;

- (a) Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Thông Thủy ghi tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1 (“**Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến**”) chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ (“**Diện Tích Thông Thủy Thực Tế**”). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Thông Thủy Thực Tế của Căn Hộ nhưng không vượt quá ...%<sup>2</sup> so với Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến; trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy Thực Tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn từ 1% (một phần trăm) trở xuống so với Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến thì Các Bên không điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Thông Thủy Thực Tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 1% (một phần trăm) trở lên so với Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại

<sup>2</sup> Điền theo sự thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo mức 5%

theo Diện Tích Thông Thủy Thực Tế.

Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong Phụ Lục của Hợp Đồng, hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Thông Thủy Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Thông Thủy Thực Tế so với Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc Phụ Lục như vậy của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Thông Thủy Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ.

- (b) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ được quy định tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1. Diện tích này được tính theo quy định tại Điều 1.9 của Hợp Đồng này.
- (c) Mục đích sử dụng: để ở
- (d) Năm hoàn thành việc xây dựng được quy định tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1.

4.2 Vị trí Nhà Chung Cư: Lô đất N01, thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng để bán, phường Bồ Đề, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

4.3 Thông tin về quy hoạch:

Nhà Chung Cư xây dựng mới theo văn bản số 7532/QHKT-TMB-PAKT(P3,P7) ngày 13/12/2016 của Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội về chấp thuận bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc nhà N01.

4.4 Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

- (a) Thửa đất số.....; Tờ bản đồ số:.....
- (b) Tổng diện tích sàn xây dựng: [điền vào] m<sup>2</sup>
- (c) Tổng diện tích đất sử dụng: 2650 m<sup>2</sup>, trong đó:
  - Sử dụng riêng: [điền vào] m<sup>2</sup>
  - Sử dụng chung (nếu có): [điền vào] m<sup>2</sup>.
- (d) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

4.5 Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà, công trình xây dựng; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung đối với Nhà Chung Cư theo Giấy Phép Xây Dựng số 158/GPXD ngày 13/12/2017 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội.

4.6 Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà, công trình xây dựng:

- Đường giao thông nội khu;
- Hệ thống đèn chiếu sáng;

- Hệ thống cấp nước;
- Hệ thống thoát nước mưa, nước thải.

4.7 Hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng bất động sản:

**Điều 5.** Quyết định thu hồi và giao đất số: 4823/QĐ-UBND ngày 30/9/2010 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 34.527m<sup>2</sup> đất tại phường Bồ Đề, quận Long Biên giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng số 9 Hà Nội để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở cao tầng để bán

**Điều 6.** Giấy phép xây dựng số 158/GPXD ngày 13/12/2017 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội.

6.1 Chủ đầu tư đã thực hiện ký kết với Ngân hàng Hợp đồng bảo lãnh về nhà ở số: [điền vào] ngày [điền vào] tháng [điền vào] năm [điền vào] và nhận được Văn bản của Sở Xây Dựng về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai số [điền vào] ngày [điền vào] tháng [điền vào] năm [điền vào].

2.9 Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Căn Hộ, Nhà Chung Cư (nếu có): ....

**Điều 7. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

7.1 Giá Bán Căn hộ

(a) Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01m<sup>2</sup> của Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ. Giá Bán Căn Hộ cụ thể được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế GTGT (không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật) và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư.

(b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1(a) không bao gồm các khoản sau:

(i) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí, phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán;

(ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ điện, nước, 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;

(iii) Phí quản lý, vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng, kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 12. của Hợp Đồng này, Bên Mua có

trách nhiệm thanh toán phí quản lý, vận hành Nhà Chung Cư, các loại phí thu cho việc sử dụng các phần sở hữu chung và các công trình công cộng, và các loại phí khác do các chủ Căn Hộ, người sử dụng Căn Hộ phải nộp theo quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Điều 11.4 của Hợp Đồng này;

(iv) các chi phí khác do Các Bên thỏa thuận bao gồm:

- các khoản phí, lệ phí và phí tổn khác liên quan đến việc mua và thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận chưa bao gồm trong Điều 7.1(i) ở trên bao gồm phí dịch vụ thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, phí trả cho các bản vẽ Căn Hộ và bản đồ địa chính do Bên Mua yêu cầu thêm; các khoản này thu theo thỏa thuận cụ thể của Các Bên trước khi tiến hành và do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán trực tiếp cho bên cung cấp dịch vụ hoặc thông qua Bên Bán;
- Các loại phí thu cho việc sử dụng các Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và các công trình công cộng, chi phí bảo trì Nhà Chung Cư vượt quá kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư do các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đóng góp và các loại phí khác do các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phải nộp theo quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; và
- Phí đậu xe (ô tô, xe máy, và các loại xe khác) tại khu vực đậu xe thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư phải nộp theo quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

(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 các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng, các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình cáp v.v. cho nhà cung cấp dịch vụ.

7.2 Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo thông tin tài khoản dưới đây hoặc theo thông tin khác theo thông báo của Bên Bán:

- Chủ tài khoản : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 9 HÀ NỘI**
- Tài khoản số :
- Ngân hàng : Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh [\*].

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán bằng tiền mặt của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.



7.3 Thời hạn thanh toán:

- (a) Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư) được quy định chi tiết tại Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này.
- (b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Các Bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua để tạm quản lý và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư biết. Thông tin tài khoản như sau:
  - Tên tài khoản: **Tiền gửi có kỳ hạn Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư N01**
  - Số tài khoản:
  - Tại ngân hàng: Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh [\*].
- (c) Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản kinh phí này (bao gồm cả tiền lãi) bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của ban quản trị Nhà Chung Cư quản lý trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập theo quy định để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết. Trường hợp Bên Bán không bàn giao khoản kinh phí này thì ban quản trị Nhà Chung Cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải bàn giao.

7.4 Kinh phí bảo trì chỉ được sử dụng để bảo trì các Phần Sở hữu Chung Của Nhà Chung Cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các mục đích khác; trường hợp Nhà Chung Cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.

**Điều 8. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở**

- 8.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình 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 cam kết trong Hợp Đồng này.
- 8.2 Tiến độ xây dựng: Các Bên thống nhất rằng Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Chung Cư theo đúng tiến độ quy định tại Phụ Đính 4 của Phụ Lục 1.
- 8.3 Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

8.4 Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Nhà Chung Cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông nội bộ; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống đường dây truyền dẫn thông tin liên lạc kết nối đến Căn Hộ; hệ thống công trình hạ tầng xã hội theo thiết kế và quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt như nhà sinh hoạt cộng đồng, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Để tránh hiểu lầm, Bên Bán không có trách nhiệm đầu tư các thiết bị đầu cuối tại Căn Hộ để sử dụng được hệ thống thông tin liên lạc, Bên Mua phải tự trang bị bằng chi phí của mình.

## **Điều 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

### 9.1 Quyền của Bên Bán:

- (a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán cho Bên Bán Giá Bán Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 7. của Hợp Đồng này và được tính lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán so với tiến độ thỏa thuận tại Điều 7. và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
- (b) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định tại Hợp Đồng này, quản lý Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này;
- (c) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- (d) Yêu cầu Bên Mua cung cấp toàn bộ các giấy tờ có liên quan, tài liệu cần thiết theo yêu cầu để xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ cho Bên Mua, phù hợp với các quy định của pháp luật;
- (e) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (f) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
- (g) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của ban quản trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập ban quản trị Nhà Chung Cư; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập ban quản trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập;
- (h) Tham gia hội nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của hội nghị Nhà Chung Cư; số phiếu biểu quyết của Bên Bán sẽ được tính theo nguyên tắc mỗi Căn Hộ trong Nhà Chung Cư có tương ứng một (01) phiếu biểu quyết;

- (i) Đề xuất doanh nghiệp quản lý và vận hành Nhà Chung Cư để hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu thông qua;
- (j) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- (k) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;
- (l) Vào Căn Hộ khi đã thông báo trước và trong trường hợp khẩn cấp để thực hiện các công việc thuộc trách nhiệm bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư của Bên Bán;
- (m) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định của pháp luật phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt;
- (n) Yêu cầu Bên Mua cung cấp các bảo đảm đáp ứng yêu cầu của Bên Bán để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Căn Hộ (bao gồm việc thực hiện các thủ tục bảo đảm được yêu cầu trong trường hợp Bên Mua thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng); và
- (o) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

## 9.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

- (a) Tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt, kèm theo Hợp Đồng này bao gồm: 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ; và 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 (một) 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) Xây dựng Nhà Chung Cư và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn Hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- (c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- (d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- (e) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao Căn Hộ cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 13. của Hợp Đồng này;

- (f) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật như điện nước, viễn thông, truyền hình cáp...;
- (h) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật, bao gồm nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- (i) Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua hoặc kể từ thời điểm Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán thì Bên Bán phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
  - (i) Trong quá trình Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng nhận tại cơ quan có thẩm quyền, Bên Mua có nghĩa vụ hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền như được thông báo bởi Bên Bán. Trường hợp Bên Mua chậm hoàn thiện các hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng nhận cho Căn Hộ bị kéo dài thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán một khoản lãi phạt tính trên số tiền thanh toán đợt cuối với lãi suất là .... %<sup>3</sup>ngày tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày hoàn thành.
  - (ii) Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua để Bên Mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận. Trong trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối theo đúng quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này tại thời điểm (i) Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết của Căn hộ để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc (ii) hết thời hạn 30 ngày nêu trên và Bên Bán đã thông báo cho Khách Hàng lên hoàn thiện hoặc nhận hồ sơ để làm thủ tục Cấp Giấy Chứng Nhận nhưng quá 30 ngày theo thời hạn của thông báo mà Bên Mua không thực hiện. Nếu Bên Mua chậm thanh toán khoản tiền theo quy định tại mục này thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên giải quyết tương tự quy định tại Điều 12.1 của Hợp Đồng.
- (j) Tổ chức hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập ban quản trị Nhà Chung Cư, thực hiện các nhiệm vụ của ban quản trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được ban quản trị;
- (k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có

<sup>3</sup> Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.1.a

yêu cầu của Bên Mua;

- (l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;
- (m) Nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho ban quản trị Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 3.3(c) của Hợp Đồng này;
- (n) Bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cho mục đích thực hiện Hợp Đồng này hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (o) Nộp đủ các khoản thuế liên quan đến hoạt động kinh doanh cũng như thuế thu nhập do nhận được thanh toán giá bán Căn Hộ phù hợp với Hợp Đồng này;
- (p) Thông báo cho Bên Mua các hạn chế về quyền sở hữu Căn Hộ (nếu có) bao gồm các quyền và nghĩa vụ đối với diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng của Căn Hộ, quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư;
- (q) Thực hiện các thủ tục mua bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật.
- (r) Bên Bán có trách nhiệm ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách thuộc danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố để thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua khi Bên Bán không bàn giao Căn hộ theo đúng tiến độ đã cam kết với Bên Mua. Bên Bán phải gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh này cho Bên Mua khi ký kết hợp đồng; và
- (s) Các nghĩa vụ khác theo quy định Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

## **Điều 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

### **10.1 Quyền của Bên Mua:**

- (a) Yêu cầu Bên Bán bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2. của Hợp Đồng này theo đúng thời hạn, chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (b) Được sử dụng [điền vào] chỗ để xe máy trong bãi để xe của Nhà Chung Cư. Số chỗ để xe và vị trí để xe được quy định phù hợp với quy định tại bản nội quy Nhà Chung Cư; việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;

- (c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện hoặc được coi là tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 5.2(i) của Hợp Đồng này;
- (d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- (e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi được Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ với điều kiện là đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ (bao gồm cả Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư), các khoản lãi phạt chậm thanh toán (nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- (f) 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 dự án đã được phê duyệt;
- (g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy Thực Tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn từ ...% (... phần trăm)<sup>4</sup> trở lên so với Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- (h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập ban quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ khi có đủ điều kiện thành lập ban quản trị Nhà Chung Cư theo quy định của Bộ Xây Dựng;
- (i) Tham gia hội nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của hội nghị Nhà Chung Cư; số phiếu biểu quyết của Bên Mua sẽ được tính theo nguyên tắc mỗi Căn Hộ trong Nhà Chung Cư có tương ứng một (01) phiếu biểu quyết;
- (j) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo thỏa thuận tại Điều 13 của Hợp Đồng này;
- (k) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
- (l) Yêu cầu Bên Bán bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3(c) của Hợp Đồng này;
- (m) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành các thủ tục mua bán Căn Hộ theo thời hạn đã thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (n) Yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;

<sup>4</sup> Điền theo sự thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo mức 5%

- (o) Yêu cầu Bên Bán bồi thường thiệt hại do việc giao Căn Hộ không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong Hợp Đồng này;
- (p) Được quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước theo Hợp Đồng này và kiểm tra thực tế tại công trình; và
- (q) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

#### 10.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

- (a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ (bao gồm cả Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán Giá Bán Căn Hộ của Bên Bán;
- (b) Nhận bàn giao Căn Hộ và hồ sơ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (c) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- (d) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo 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 quy định 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... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- (g) Thanh toán phí quản lý, vận hành Nhà Chung Cư được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.4 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
- (h) Chấp hành các quy định của quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành 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 trong việc bảo trì, quản lý, vận hành Nhà Chung Cư;
- (j) Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành Căn Hộ và các phần khác của Nhà Chung Cư;
- (k) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật nhà ở và theo thỏa thuận

trong Hợp Đồng này;

- (l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo các quy định của theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;
- (m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hoặc quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan khi vi phạm các quy chế về quản lý sử dụng nhà chung cư;
- (n) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;
- (o) Phối hợp với Bên Bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn theo quy định tại Hợp Đồng này;
- (p) Thực hiện và hoàn thành các hồ sơ mà Bên Mua cần phải cung cấp cho Bên Bán để Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- (q) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán khi Bên Bán tuân thủ thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
- (r) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
- (s) Chịu trách nhiệm đối với việc sử dụng Căn Hộ của những người Bên Mua cho phép sử dụng Căn Hộ như chính Bên Mua là người sử dụng Căn Hộ và đảm bảo nhắc nhở những người đó tuân thủ quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; và
- (t) Thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định cho Bên Mua theo Hợp Đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN**

- 11.1 Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ;
- 11.2 Bên Mua sẽ thanh toán tiền thuế cho Bên Bán để Bên Bán thay mặt Bên Mua nộp cho Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan, hoặc, trong trường hợp pháp luật yêu cầu Bên Mua nộp thuế trực tiếp cho Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan, thì Bên Mua sẽ nộp thuế trực tiếp cho Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;



- 11.3 Tất cả các khoản tiền Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này sẽ được thanh toán đầy đủ mà không có sự khấu trừ hoặc giữ lại nào (như các khoản thuế khấu trừ hoặc khoản khác) trừ khi sự khấu trừ hoặc giữ lại đó được pháp luật yêu cầu. Trong trường hợp pháp luật yêu cầu Bên Mua phải thực hiện sự khấu trừ hoặc giữ lại đó, khoản tiền Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán sẽ được tăng thêm ở mức cần thiết để bảo đảm rằng Bên Bán vẫn nhận được khoản tiền bằng với khoản tiền mà Bên Bán lẽ ra sẽ nhận nếu không có sự khấu trừ hoặc giữ lại đó;
- 11.4 Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- 11.5 Trong trường hợp Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 10.2, Bên Mua phải thanh toán các nghĩa vụ đến hạn và quá hạn chưa thanh toán (nếu có) theo như Hợp Đồng này trước khi Bên Bán thực hiện thủ tục xác nhận chuyển nhượng. Nhằm tránh hiểu lầm, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm hoàn trả cho Bên Mua hoặc bên thứ ba bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

## **Điều 12. BÀN GIAO CĂN HỘ VÀ HỒ SƠ KÈM THEO**

### **12.1 Điều kiện giao nhận Căn Hộ:**

- (a) Bên Mua không vi phạm Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ quy định của pháp luật liên quan đến việc mua và sử dụng nhà ở dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu;
- (b) Bên Mua đã thanh toán đủ các khoản tiền phải thanh toán trước khi nhận bàn giao quy định tại Phụ Lục 2, số tiền của Giá Bán Căn Hộ, tiền lãi phải trả đối với các khoản thanh toán chậm trước đó, kinh phí bảo trì, các khoản phí quản lý trả trước;
- (c) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ như quy định tại Điều 8.3 của Hợp Đồng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà Chung Cư theo tiến độ Dự án đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực như quy định tại Điều 4.4 của Hợp Đồng; Diện Tích Thông Thủy Thực Tế không nhỏ hơn /lớn hơn từ ...%<sup>5</sup> trở lên so với Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng này. Nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với thiết kế, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được Các Bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao. Đối với trường hợp Bên Mua ký đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn Hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với Hợp Đồng như đã được liệt kê trong bảng đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định tại Điều 8.4 dưới đây. Đối với trường hợp Bên Mua ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ được ghi trong biên bản bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với

<sup>5</sup> Điền theo sự thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng tại Điều 6.1.g Hợp Đồng

## Căn Hộ.

Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả tại Điều 2.1 của Hợp Đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn tối đa là 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục, trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng.

- 12.2 Ngày dự kiến bàn giao Căn Hộ: ngày [điền vào] tháng [điền vào] năm [điền vào]. Tuy nhiên, Bên Mua chỉ có trách nhiệm nhận bàn giao và Bên Bán chỉ có nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ trên thực tế cho Bên Mua khi các điều kiện giao nhận Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.1 nói trên đã được đáp ứng.

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày bàn giao quy định tại Điều này nhưng không được chậm quá ...<sup>6</sup> (...) tháng kể từ ngày nêu trên; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

Trước Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ theo mẫu Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Phụ Lục 5.

- 12.3 Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận tại Hợp Đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1(f) của Hợp Đồng này.
- 12.4 Vào Ngày Bàn Giao Theo Thông báo, Bên Mua hoặc người được uỷ quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế của Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, và kiểm tra lại Diện Tích Thông Thủy Thực Tế của Căn Hộ do đơn vị đo đạc độc lập có chức năng theo quy định của pháp luật ("**Đơn Vị Đo Diện Tích**") thực hiện và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ ("**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**") theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục 6 nếu đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ. Trong trường hợp không đồng ý với kết quả đo đạc, Bên Bán sẽ mời Bên Mua tiến hành đo đạc lại cùng với Đơn Vị Đo Diện Tích thêm một lần nữa và/hoặc Bên Mua có thể thuê bên thứ ba độc lập có chức năng theo quy định của pháp luật để tiến hành đo đạc lại bằng chi phí của Bên Mua. Tranh chấp phát sinh (nếu có) sẽ được giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong trường hợp Bên Mua hoặc người được uỷ quyền hợp pháp của Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng 7 (bảy) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 6.1(g) của Hợp Đồng này) thì kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, Bên Mua được xem như đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao

<sup>6</sup> Điền theo sự thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo 03 tháng

Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 13.2(c) của Hợp Đồng này.

- 12.5 Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ.

### **Điều 13. BẢO HÀNH NHÀ Ở**

- 13.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật nhà ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 13.2 Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.
- 13.3 Nội dung bảo hành Căn Hộ 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 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 nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

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

- 13.4 Bên Mua phải kịp thời (trong mọi trường hợp trước khi hết thời hạn bảo hành) thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra. Nếu Bên Mua không tiến hành các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế phát sinh thêm hư hỏng thì Bên Mua có trách nhiệm chịu một phần chi phí bảo hành tương ứng với mức độ vi phạm.
- 13.5 Thời gian bảo hành Căn Hộ là 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng như thể hiện tại biên bản đã cung cấp cho Bên Mua theo Điều 9.2 hoặc thời hạn khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm nghiệm thu bàn giao đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng.

Thời hạn bảo hành đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ có nội dung bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối như quy định tại Điều 9.3 là thời hạn bảo hành của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

- 13.6 Bên Bán không thực hiện bảo hành Nhà Chung Cư hoặc Căn Hộ trong các trường hợp sau

đây:

- (a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- (b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua 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 theo thỏa thuận tại Điều 9.5;
- (e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.3, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc các nội dung thuộc phạm vi bảo hành của Bên Bán nhưng Bên Mua tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.

13.7 Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

13.8 Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

#### **Điều 14. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ**

14.1 Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng và pháp luật vào từng thời điểm.

14.2 Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán hoặc đã nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.

14.3 Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

- (a) Căn Hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba; hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba;
- (b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;

- (d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.

14.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.1 và Điều 10.2, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này 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 tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.

#### **Điều 15. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ**

15.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ được quy định tại Phụ Đính 3, Phụ Lục 1; có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và các thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư quy định tại Điều 11.3;

15.2 Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, bao gồm:

- (a) Phần diện tích các căn hộ chưa bán;
- (b) Phần diện tích dịch vụ, thương mại bố trí tại.....; và
- (c) ....<sup>7</sup>

15.3 Các phần diện tích và thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư được quy định chi tiết tại Phụ lục 8 của Hợp Đồng

15.4 Các Bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư như sau:

- (a) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ từ Bên Bán sang Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng đến thời điểm ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành Nhà Chung Cư với đơn vị quản lý vận hành, phí quản lý và vận hành Nhà Chung Cư dự kiến là [điền vào] đồng/m<sup>2</sup>/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT). Mức phí này có thể được điều chỉnh theo quyết định của Bên Bán nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho 03 (ba) tháng đầu cho Bên Bán trước Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo và sau đó là thanh toán hàng tháng vào thời điểm ngày mùng 05 (năm) hàng tháng.
- (b) Phí quản lý được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư bao gồm các công việc sau đây:

**Điều 16.** Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử

<sup>7</sup> Điền các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật khác thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo thiết kế được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phù hợp quy định pháp luật

dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư;

**Điều 17.** Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường;

**Điều 18.** Các công việc khác có liên quan.

- (a) Sau khi ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ do hội nghị Nhà Chung Cư quyết định và do ban quản trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
- (b) Trường hợp Ủy Ban Nhân Dân thành phố Hà Nội có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác; để tránh hiểu lầm, các thỏa thuận tại Điều 11.4 này chính là các thỏa thuận khác đó.
- (c) Việc đậu xe đạp, xe gắn máy, xe ô tô và/hoặc xe có động cơ khác của các chủ sở hữu các Căn Hộ trong Nhà Chung Cư tại Nhà Chung Cư và các khu vực liền kề Nhà Chung Cư sẽ theo các quyết định của Bên Bán sẽ được đưa ra vào từng thời điểm.
- (d) Mức phí quản lý sẽ được tính trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ.
- (e) Mức phí quản lý không bao gồm phí và các khoản tiền phát sinh do Bên Mua sử dụng các dịch vụ hoặc các hỗ trợ có liên quan tới Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và Bên Mua sẽ trả phí và các khoản tiền này cho Bên Bán theo các quyết định của Bên Bán sẽ được đưa ra vào từng thời điểm.
- (f) Mức phí quản lý không bao gồm các khoản phí sử dụng các dịch vụ từ nhà cung cấp dịch vụ thứ ba như điện, nước, internet, truyền hình cáp v.v... và Bên Mua sẽ trả các khoản phí sử dụng này theo quy định của các nhà cung cấp dịch vụ đó.

**Điều 19. XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

19.1 Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ:

- (a) Nếu quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 3.3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Bên Mua ngoài việc phải thanh toán số tiền đến hạn thanh toán, sẽ bị tính lãi phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 0,05%/ngày từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày Bên Bán nhận được khoản tiền thanh toán chậm đó.
- (b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán quy định tại Điều 3.3 và Phụ Lục 2 của Hợp

Đồng này vượt quá ... (...) <sup>8</sup> ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 13 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp này, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ như quy định tại Điều 13.2(b).

19.2 Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua:

- (a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán, ngoại trừ Điều 12.1(b), nhưng quá ... (...) <sup>9</sup> ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm tính với lãi suất bằng 0,05%/ngày trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính kể từ ngày Bàn Giao Theo Thông Báo đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.
- (b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Theo Thông Báo, thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 13 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, Điều 13.2(d) sẽ được áp dụng.

Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo nhưng Bên Mua và Bên Bán có thỏa thuận gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ thì Các Bên thực hiện bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận gia hạn này.

## **Điều 20. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

20.1 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 này bằng văn bản, trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các 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 Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này;
- (d) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.2(b) của Hợp Đồng này;

<sup>8</sup> Điền theo sự thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo mức 60 ngày

<sup>9</sup> Điền theo sự thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo mức 90 ngày.

và;

- (e) Trong trường hợp một Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng và không thể khắc phục trong thời hạn 180 ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này. Việc chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này không bị coi là vi phạm Hợp Đồng.

## 20.2 Hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng.

- (a) Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 13.1(a) ở trên, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ do Các Bên thỏa thuận.
- (b) Trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo Điều 13.1(b) ở trên, không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên Bán có thể có theo Hợp Đồng này và theo pháp luật:
  - (i) Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua; và
  - (ii) Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi) sau khi khấu trừ tiền lãi do chậm thanh toán trên tổng số tiền Bên Mua chậm thanh toán với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng và một khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 30% Giá Bán Thuần.
- (c) Trong trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 13.1(c) ở trên, không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên Bán có thể có theo Hợp Đồng này và theo pháp luật:
  - (i) Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi) sau khi trừ một khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 30% Giá Bán Thuần và Bên Bán vẫn phải thanh toán cho Bên Mua tiền lãi tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (sau khi trừ khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng) với mức lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng đến ngày Bên Bán hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền mà Bên Mua đã thanh toán;
  - (ii) Sau khi thanh toán các khoản trên cho Bên Mua, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.
- (d) Trong trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 13.1(d) ở trên, không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên Mua có thể có theo Hợp Đồng này và theo pháp luật:
  - (i) Bên Bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ



(không tính lãi);

- (ii) Bên Bán sẽ trả cho Bên Mua tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 30% Giá Bán Thuần và Bên Bán vẫn phải thanh toán cho Bên Mua tiền lãi tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán với mức lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn phải bàn giao Căn hộ đến ngày Bên Bán hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền mà Bên Mua đã thanh toán; và
  - (iii) Sau khi thanh toán các khoản trên cho Bên Mua, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.
- (e) Trong trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 13.1(e) ở trên:
- (i) Bên Bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi) theo phương thức do Các Bên thỏa thuận; và
  - (ii) Sau khi thanh toán các khoản trên cho Bên Mua, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

## **Điều 21. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

- 21.1 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 chính sách pháp luật của Nhà nước;
  - (b) Do phải thực hiện chỉ thị hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
  - (c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
  - (d) Do cháy nổ, bão, lũ lụt, động đất, chiến tranh, bạo loạn, bạo động dân sự, khởi nghĩa, hành động khủng bố, đình công, dịch bệnh hoặc hạn chế do kiểm dịch, thiết bị hư hỏng không thể lường trước được;
  - (e) không có khả năng có được bất kỳ các phê chuẩn có liên quan nào từ Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan do thay đổi pháp luật, hoặc bất kỳ các hạn chế hoặc ngăn cấm nào do Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan ban hành mà không do lỗi của Bên Bán;
  - (f) các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
- 21.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 21.3 Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên kia biết trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng kèm theo giấy tờ chứng minh về Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có). Sau khi đưa ra thông báo, Bên bị tác động

bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

21.4 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Bên bị ảnh hưởng sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Bên bị ảnh hưởng 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 13.1(e) của Hợp Đồng này.

21.5 Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải gửi thông báo cho Bên kia khi không còn bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng và tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ đã bị tạm dừng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng.

## **Điều 22. THÔNG BÁO**

22.1 Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia là như sau:

(a) Bên Bán: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 9 HÀ NỘI

Người nhận : Bộ phận Dịch vụ Khách hàng

Địa chỉ : [điền vào]

Điện thoại : [điền vào] Fax : [điền vào]

(b) Bên Mua:

**Ông/Bà [ĐIỀN TÊN BÊN MUA LÀ CÁ NHÂN]**

Địa chỉ liên hệ: [điền vào]

Điện thoại: [điền vào]

Hoặc chọn:

**[ĐIỀN TÊN BÊN MUA LÀ TỔ CHỨC]**

Địa chỉ liên hệ: [điền vào]

Điện thoại: [điền vào]

Điện thoại: [điền vào]

22.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên: là giao trực tiếp, gửi bằng thư bảo đảm (có ký nhận), gửi bằng fax hoặc gửi bằng thư điện tử.

22.3 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều 15.1 và 15.2 và trong thời gian như sau:

- (a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- (b) Vào ngày gửi nếu bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công từ máy fax gửi đi trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
- (c) Vào ngày giao thư theo chữ ký của người thông báo trong trường hợp gửi bằng thư bảo đảm (có ký nhận);
- (d) Vào ngày thứ 3 kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
- (e) Vào ngày thư từ giao dịch được nhập thành công vào hệ thống thông tin do Bên Mua và/hoặc Bên Bán đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng trong trường hợp gửi bằng thư điện tử

22.4 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo trước ít nhất 7 (bảy) ngày làm việc; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo như quy định tại Điều 15.1 và 15.2 ở trên mà Bên có thay đổi không thông báo cho Bên kia biết, Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

### **Điều 23. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng nhau bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) 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 thương lượng giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **Điều 24. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

24.1 Bên Bán cam kết:

- (a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- (b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

24.2 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 quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục, phụ đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên

Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

- (c) 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 Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền dùng để thanh toán Giá Bán Căn Hộ này 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;
- (e) Bên Mua là đối tượng được mua và sở hữu Căn Hộ theo pháp luật của Việt Nam.

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

24.4 Trong trường hợp một hoặc nhiều điều khoản trong Hợp Đồng này bị Cơ Quan Nhà nước tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều khoản 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 bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.

24.5 Các bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

## **Điều 25. THỎA THUẬN CHUNG**

25.1 Tài liệu đính kèm sao đây

- Phụ Lục 1 - Phần Mô Tả Căn Hộ
  - o Phụ Đính 1: Các Đặc Điểm Của Căn Hộ
  - o Phụ Đính 2: Các Bản Vẽ
  - o Phụ Đính 3: Danh Mục Vật Liệu Hoàn Thiện Bên Trong Căn Hộ
  - o Phụ Đính 4: Tiến Độ Xây Dựng Dự Kiến
- Phụ Lục 2 - Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, Phương Thức Thanh Toán
- Phụ Lục 3 - Bản Nội Quy Quản Lý Và Sử Dụng Nhà Chung Cư
- Phụ Lục 4 - Mẫu Đề Nghị Thanh Toán
- Phụ Lục 5 - Mẫu Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ
- Phụ Lục 6 - Mẫu Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ
- Phụ Lục 7 – Mẫu Thông Báo Tiến Độ Thi Công Xây Dựng

- Phụ lục 8 - Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư

là những phần không thể tách rời của Hợp Đồng này. Các Bên đã đọc kỹ và đồng ý với các nội dung được nêu trong các Phụ Lục và Phụ Đính này.

25.2 Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi thiết kế bố trí nội thất bên trong của Căn Hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành và được Bên Mua đồng ý.

**Điều 26. HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG**

26.1 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

26.2 Hợp Đồng này có 19 Điều, được lập thành 05 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 04 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

26.3 Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà của Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) Bản Nội Quy Quản Lý Và Sử Dụng Nhà Chung Cư.

26.4 Các Phụ lục, Phụ đính 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 hiệu lực thi hành đối với Các Bên.

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

Các Bên đã đọc toàn bộ nội dung, hiểu rõ và đồng ý tuân thủ đầy đủ các quy định của Hợp Đồng.

ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG, Hợp Đồng này được đại diện của Các Bên đã ký kết vào ngày được ghi ở trang đầu tiên của Hợp Đồng này.

**BÊN MUA**

*(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua nhà thì đóng dấu của tổ chức)*

**BÊN BÁN**

*(ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp bán nhà)*

## **PHỤ LỤC 1**

*(đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [mã căn]/PREMIER/HĐMB)*

### **PHẦN MÔ TẢ CĂN HỘ**

Các phụ đính của Phụ Lục 1 này bao gồm:

1. Phụ Đính 1: Chi Tiết Căn Hộ
2. Phụ Đính 2: Các Bản Vẽ
  - Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ;
  - Bản vẽ thiết kế mặt bằng của tầng có Căn Hộ;
  - Bản vẽ thiết kế mặt bằng của Nhà Chung Cư.
3. Phụ Đính 3: Danh Mục Các Vật Liệu Hoàn Thiện Bên Trong Căn Hộ
4. Phụ Đính 4: Tiến Độ Xây Dựng Dự Kiến

**Phụ Đính 1**  
**Các Đặc Điểm Của Căn Hộ**

1. Các đặc điểm của Căn Hộ như sau:

Loại Căn Hộ	Căn hộ chung cư
Năm xây dựng	[điền vào]
Dự kiến hoàn thành	[điền vào]
Căn Hộ số:	[điền vào]
Tầng (tầng có Căn Hộ):	[điền vào]
Tên Dự án	Dự án Khu nhà ở cao tầng để bán, phường Bồ Đề, quận Long Biên, thành phố Hà Nội
Toà Nhà Chung Cư	Chung cư N01 hoặc Premier Berriver
Địa chỉ	Lô đất N01, phường Bồ Đề, quận Long Biên, thành phố Hà Nội
Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến):	[điền vào] m2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến) được nêu cụ thể trong bản vẽ liên quan trong Phụ Đính 2 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.
Diện tích sàn Căn Hộ	[điền vào] m2
Vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ:	Được nêu tại Phụ Đính 3 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng
Thời gian dự kiến bàn giao Căn Hộ:	[điền vào]

**Phụ Đính 2**

**Các Bản Vẽ**



**Phụ Đính 3**

**Danh Mục Vật Liệu Hoàn Thiện Bên Trong Căn Hộ<sup>10</sup>**

<b>STT</b>	<b>Vị trí /</b>	<b>Danh mục</b>	<b>Diễn giải</b>	<b>Thương hiệu</b>
1	<b>LỐI VÀO</b>	Cửa chính		
		Sàn		
		Tường		
		Trần		
		Hệ thống điện		
		Thông tin liên lạc nội bộ		
2	<b>PHÒNG KHÁCH</b>	Cửa sổ, cửa đi ra ban công		
		Sàn		
		Tường		
		Trần		
		Hệ thống điện		
		Hệ thống lạnh		
3	<b>NHÀ BẾP</b>	Sàn		
		Tường		
		Trần		
		Hệ thống điện		
		Hệ thống nước		

<sup>10</sup> Được chi tiết tại thời điểm ký kết Hợp đồng theo thỏa thuận của các Bên. Trong trường hợp thay đổi vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ (bao gồm vật liệu tương đương), Bên Bán sẽ thỏa thuận với Bên Mua theo Điều 5.1.f Hợp Đồng

4	<b>LOGIA, PHÒNG GIẶT PHƠI</b>	Cửa		
		Sàn		
		Tường		
		Trần		
		Hệ thống nước		
5	<b>PHÒNG NGỦ</b>	Cửa		
		Cửa sổ, cửa đi ra ban công		
		Sàn		
		Tường		
		Trần		
		Hệ thống điện		
		Hệ thống lạnh		
6	<b>PHÒNG TẮM</b>	Cửa		
		Sàn		
		Tường		
		Trần		
		Hệ thống điện		
		Hệ thống nước		
		Thiết bị vệ sinh		

--	--


**BÊN MUA**

*(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua nhà thì  
đóng dấu của tổ chức)*

**BÊN BÁN**

*(ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu  
của doanh nghiệp bán nhà)*

### Phụ Đính 4

#### Tiến Độ Xây Dựng Dự Kiến

STT	Hạng mục công việc	Thời hạn hoàn thành theo dự kiến
1	Tầng hầm	
2	Tầng.....	
3	Tầng ....	
4	Tầng.....	
5	Tầng ....	
6	Tầng ....	
7	Hoàn thiện và bàn giao	

## PHỤ LỤC 2

(đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [mã căn]/ PREMIER/HĐMB)

### **GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

#### **1. Giá Bán Căn Hộ:**

Giá Bán Căn Hộ được tính bằng đồng Việt Nam theo công thức lấy đơn giá [điền vào] đồng/01m<sup>2</sup> Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể:

Giá Bán Căn Hộ tạm tính dựa trên Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến [điền vào] m<sup>2</sup> là

[điền vào]m<sup>2</sup> (x) [điền vào]đồng/1m<sup>2</sup> = [điền vào] đồng. (Bằng chữ: [điền vào]). (“**Giá Bán Căn Hộ Tạm Tính**”)

bao gồm:

- Giá Bán Thuần: [điền vào] đồng (Bằng chữ: [điền vào])
- Thuế GTGT (không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật): [điền vào] đồng (Bằng chữ: [điền vào]);
- Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư: [điền vào] đồng (Bằng chữ: [điền vào])

#### **2. Phương thức thanh toán**

- (a) Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này được thực hiện bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo tài khoản của Bên Bán nêu tại Điều 3.2 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này hoặc tài khoản khác theo thông báo của Bên Bán.
- (b) Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.
- (c) Bên Mua phải tự chịu tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và các phí tương tự khác phải trả liên quan đến việc thanh toán đó, trừ trường hợp thanh toán bằng tiền mặt đã được Bên Bán chấp thuận.

#### **3. Thời hạn thanh toán:**

- (a) Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ:

Trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác, thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo tiến độ như sau:<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Nội dung và số đợt cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết Hợp đồng theo quyết định của Chủ đầu tư nhưng đảm bảo hạn mức như sau: Lần 1: thu không quá 30% giá trị Hợp đồng; những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản quy định tại Phụ đính 4 Phụ lục 1 đính kèm Hợp Đồng này, khi chưa bàn giao nhà cho Bên Mua thì thu không quá 70% giá trị Hợp Đồng; và khi chưa có giấy chứng nhận của Căn hộ thì thu không quá 95% giá trị Hợp Đồng

- Đợt 1: .....% Giá Bán Căn hộ + thuế GTGT tương ứng..... ngay khi ký Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ;
- Đợt 2: .....% Giá Bán Căn hộ + thuế GTGT tương ứng..... thanh toán vào thời điểm .....
- Đợt 3: .....% Giá Bán Căn hộ + thuế GTGT tương ứng..... thanh toán vào thời điểm .....
- Đợt 4: .....% Giá Bán Căn hộ + thuế GTGT tương ứng..... thanh toán vào thời điểm .....
- Đợt 5: .....% Giá Bán Căn hộ + thuế GTGT tương ứng..... thanh toán vào thời điểm .....
- Đợt 6: .....% Giá Bán Căn hộ + thuế GTGT tương ứng..... thanh toán vào thời điểm .....
- Đợt 7: .....% Giá Bán Căn hộ + thuế GTGT tương ứng..... thanh toán vào thời điểm .....
- Đợt 8: 25% Giá Bán Căn Hộ + toàn bộ thuế GTGT còn lại của Giá Bán Căn Hộ + 2% Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung và phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư dự kiến cho tháng đầu tiên theo Thông báo bàn giao Căn Hộ của Bên Bán.
- Đợt 9: 5% Giá Bán Căn Hộ vào ngày Căn Hộ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên Mua.

Các đợt thanh toán sẽ đến hạn theo đúng lịch biểu trên cho dù Bên Bán có gửi thông báo cho Bên Mua hay không.

Tùy theo thời điểm ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ thì tất cả các khoản tiền thanh toán trước (nếu có) sẽ được kết chuyển thành các đợt thanh toán nêu trên. Trường hợp việc kết chuyển từ tiền thanh toán trước còn thiếu so với đợt thanh toán tương ứng thì Bên Mua phải có nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu này cho Bên Bán tại ngày kết chuyển.

- (b) Số tiền chênh lệch của các đợt thanh toán do điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ do chênh lệch về Diện Tích Thông Thủy Thực Tế so với Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến theo quy định tại Điều 2.1(b) của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ sẽ được Các Bên thanh toán cho nhau như sau:
  - (i) Nếu điều chỉnh tăng: Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được Thông báo bàn giao và trước Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo;
  - (ii) Nếu điều chỉnh giảm: Bên Bán sẽ trừ vào đợt thanh toán đến hạn trước Ngày

Bàn Giao Căn hộ;

**BÊN MUA**

*(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua nhà thì  
đóng dấu của tổ chức)*

**BÊN BÁN**

*(ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu  
của doanh nghiệp bán nhà)*

### PHỤ LỤC 3

*(đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [mã căn]/ PREMIER/HĐMB (“Hợp Đồng”))*

#### BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG

#### NHÀ CHUNG CƯ

#### **Điều 1. Định nghĩa, phạm vi và đối tượng áp dụng**

1.1 Trong bản nội quy này, các từ, cụm từ sau đây, sẽ có nghĩa như sau:

- 1.1.1 “**Nhà Chung Cư**” là nhà cao tầng bao gồm Căn Hộ, diện tích kinh doanh thương mại, dịch vụ và văn phòng thuộc sở hữu riêng và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng để bán, phường Bồ Đề, quận Long Biên, thành phố Hà Nội có tên là “**Chung cư N01**” hoặc “**Premier Berriver**” được xây dựng tại lô đất N01, phường Bồ Đề, quận Long Biên, thành phố Hà Nội do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng số 9 Hà Nội làm chủ đầu tư.
- 1.1.2 “**Căn Hộ**” nghĩa là bất kỳ hoặc tất cả các căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư.
- 1.1.3 “**Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư**” hoặc “**Chủ Sở Hữu**” là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ trong Nhà Chung Cư hoặc các phần diện tích/khu vực nào khác thuộc Dự Án trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc tên gọi khác theo quy định của pháp luật (sau đây gọi chung là “**Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu**”); hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có được quyền sở hữu hợp pháp trên cơ sở hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho phù hợp với quy định của pháp luật nhưng chưa được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu; hoặc tổ chức, cá nhân có quyền sở hữu hợp pháp phần sở hữu riêng nào trong Nhà Chung Cư.
- 1.1.4 “**các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư**” là một số hoặc tất cả các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư.
- 1.1.5 “**Cư dân**” bao gồm bất kỳ Chủ Sở Hữu nào và bất kỳ người nào khác ngoài Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, dù ngắn hạn hay dài hạn, sống hay cư ngụ hay sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào phù hợp với Luật Việt Nam, bao gồm:
  - (a) Những thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ Sở Hữu; và/hoặc
  - (b) Bên thuê/ bên thuê lại Căn Hộ; và/hoặc
  - (c) Khách thăm/ người được mời của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Bên thuê/ Bên thuê lại, kể cả Nhà thầu; và/hoặc
  - (d) Bất kỳ người nào khác mà Chủ Sở Hữu cho phép được vào hay sống hay cư ngụ hay sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn.



- 1.1.6 “**các Cư dân**” là một số hoặc tất cả các Cư dân.
- 1.1.7 “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” là hội nghị có sự tham gia của các Chủ Sở Hữu và người sử dụng Nhà Chung Cư nếu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư không tham dự được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Bản Nội Quy và quy định của pháp luật.
- 1.1.8 “**Ban Quản Trị**” là ban quản trị của Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra để thay mặt các Cư dân thực hiện giám sát các hoạt động liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Chủ Sở Hữu và Cư dân trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư.
- 1.1.9 “**Ngày Làm Việc**” nghĩa là một ngày không phải là Thứ Bảy, Chủ Nhật hoặc ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của pháp luật, mà vào ngày đó các ngân hàng ở Việt Nam mở cửa làm việc.
- 1.1.10 “**Phần Sở Hữu Chung**” là phần diện tích mà các Cư dân được sở hữu, sử dụng chung, bao gồm:

- (a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư quy định tại Điều 11.1 và 11.2 của Hợp Đồng Mua Bán; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;
- (b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hàng lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác/phòng 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;
- (c) 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 Chủ Đầu Tư quản lý theo nội dung Dự án đã được phê duyệt;
- (d) 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 được phê duyệt.
- (e) Nơi để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe ô tô cho các Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt.

Chi tiết như sau:

- (i) Điện và hệ thống chiếu sáng:
- (ii) Cấp thoát nước
- (iii) An ninh an toàn:
- (iv) Thông tin liên lạc:

- (v) Thang máy, thang bộ:
- (vi) Phòng cháy chữa cháy:
- (vii) Hệ thống thông gió và điều hòa không khí:
- (viii) Khu vực tiện ích chung:
- (ix) Chỗ đỗ xe

- 1.1.11 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư**” là phần diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu, bao gồm phần diện tích riêng bên trong Căn Hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia, hệ thống trang thiết bị gắn liền với Căn Hộ đó) hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư được công nhận là sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật riêng gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng đó, được xác định chi tiết tại Hợp Đồng Mua Bán.
- 1.1.12 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư**” là các khu vực và tiện nghi thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư hoặc một bên khác do Chủ Đầu Tư chỉ định mà tại đó, Chủ Đầu Tư hoặc bên được chỉ định có quyền tiến hành kinh doanh, bao gồm:
- (a) Phần diện tích các Căn Hộ chưa bán;
  - (b) Phần diện tích dịch vụ, thương mại bố trí tại....; và
  - (c) ....<sup>12</sup>
- 1.1.13 “**Bản Nội Quy**” hoặc “**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**” nghĩa là bản nội quy về việc quản lý, sử dụng và vận hành Nhà Chung Cư, các phụ lục kèm theo và các văn bản sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm (nếu có).
- 1.1.14 “**Chủ Đầu Tư**” là Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng số 9 Hà Nội, Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp.
- 1.1.15 “**Luật Việt Nam**” nghĩa là hiến pháp và tất cả các luật, nghị quyết, pháp lệnh, lệnh, nghị định, thông tư, quyết định và các văn bản khác do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại Việt Nam ban hành, đang có hiệu lực pháp luật tại thời điểm áp dụng, và các thay thế, bổ sung hay sửa đổi vào từng thời điểm.
- 1.1.16 “**Ban Quản Lý**” hoặc “**Công Ty Quản Lý**” là đơn vị thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành, bảo trì Nhà Chung Cư và các công việc khác theo hợp đồng ký kết với Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị hoặc được Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị ủy quyền hợp pháp và là đơn vị có chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 Luật Nhà ở.
- 1.1.17 “**Hợp Đồng Mua Bán**” là hợp đồng mua bán căn hộ và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản (nếu có) được các bên lập và ký kết giữa Bên Bán và Người Sở Hữu Nhà Chung Cư (trừ trường hợp của Bên Bán).
- 1.1.18 “**các Cơ Quan Nhà Nước**” nghĩa là một, một số và/hoặc tất cả các cơ quan sau của Việt Nam: Quốc Hội, Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội, Chủ Tịch Nước, Chính Phủ, Thủ Tướng, Văn Phòng Chính Phủ, các Bộ, Ủy Ban Nhân Dân, Hội Đồng Nhân Dân, Tòa

<sup>12</sup> Điền các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật khác thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo thiết kế được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phù hợp quy định pháp luật

Án Nhân Dân Tối Cao, Viện Kiểm Sát Nhân Dân Tối Cao và các cơ quan, tổ chức và cá nhân khác có thẩm quyền theo quy định của pháp luật Việt Nam.

1.1.19 “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” nghĩa là một trong các sự kiện khách quan không thể lường trước và ngoài tầm kiểm soát của con người, bao gồm các sự kiện sau đây:

- (a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
- (b) Do phải thực hiện chỉ thị hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- (c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
- (d) Do cháy nổ, bão, lũ lụt, động đất, chiến tranh, bạo loạn, bạo động dân sự, khởi nghĩa, hành động khủng bố, đình công, dịch bệnh hoặc hạn chế do kiểm dịch;
- (e) Không có khả năng có được bất kỳ các phê chuẩn có liên quan nào từ Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan do thay đổi pháp luật, hoặc bất kỳ các hạn chế hoặc ngăn cấm nào do các cơ quan nhà nước hữu quan ban hành mà không do lỗi của Bên Bán;
- (f) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

1.1.20 “Giấy Chứng Nhận” là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn Hộ/Chủ Sở Hữu theo quy định của pháp luật.

## **Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

- 2.1 Bản Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý, sử dụng và vận hành Nhà Chung Cư được áp dụng đối với Chủ Đầu Tư, các Cư dân, Ban Quản Trị, Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư.
- 2.2 Việc sở hữu và sử dụng các phần diện tích khác nằm ngoài diện tích Nhà Chung Cư, các khu vực và tiện ích chung sẽ được thực hiện theo quy chế quản lý riêng. Chủ Sở Hữu/Cư dân phần diện tích này sẽ không chịu sự điều chỉnh của Bản Nội Quy này cũng như không có quyền và trách nhiệm tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư.
- 2.3 Tất cả Cư dân phải kịp thời khắc phục những vi phạm về Bản Nội Quy mà mình chịu trách nhiệm sau khi Ban Quản Trị/Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý có thông báo về vi phạm đó.
- 2.4 Tất cả các Chủ Sở Hữu đều đã được cung cấp Bản Nội Quy như là một phụ lục đính kèm Hợp Đồng Mua Bán. Bằng việc ký kết Hợp Đồng Mua Bán, các Chủ Sở Hữu đã đồng ý hoàn toàn và vô điều kiện đối với các nội dung phù hợp với quy định pháp luật của Bản Nội Quy này. Vì vậy, tất cả các Chủ Sở Hữu đều chịu sự ràng buộc bởi Bản Nội Quy và có trách nhiệm tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các quy định trong Bản Nội Quy. Đồng thời, đảm bảo rằng các Cư dân cư ngụ khác trong Nhà Chung cư theo sự cho phép, ủy quyền của Chủ Sở Hữu cũng tôn trọng, tuân thủ và thực hiện nghiêm túc Bản Nội Quy này. Trong mọi trường hợp, Chủ Đầu Tư không chịu trách nhiệm về việc: (i) không được cung cấp

Bản Nội Quy; hoặc (ii) không chịu sự ràng buộc của Bản Nội Quy nếu Bản Nội Quy đã được cung cấp theo quy định tại Điều này và Bản Nội Quy đã được niêm yết công khai tại Nhà Chung Cư.

- 2.5 Cư dân, trong mọi trường hợp và không có ngoại lệ, phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng Bản Nội Quy này, các phụ lục kèm theo và các văn bản sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm (nếu có).
- 2.6 Bản Nội Quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan đến việc quản lý, vận hành và sử dụng Nhà Chung Cư.
- 2.7 Việc quản lý và sử dụng Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư sẽ tuân theo các quy định do Chủ Đầu Tư ban hành tùy từng thời điểm và phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành. Chủ Đầu Tư có trách nhiệm đảm bảo việc vận hành, kinh doanh tại Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán không ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Cư dân và chất lượng Nhà Chung Cư.
- 2.8 Đối với những vấn đề Bản Nội Quy này không quy định thì tuân theo quy định của các văn bản pháp luật có liên quan.

### **Điều 3. Quyền hạn và trách nhiệm của Chủ Đầu Tư**

Chủ Đầu Tư có các trách nhiệm sau:

- 3.1 Lựa chọn và ký hợp đồng với các doanh nghiệp (bao gồm cả các doanh nghiệp trực thuộc Chủ Đầu Tư) có chức năng và chuyên môn phù hợp để quản lý và vận hành Nhà Chung Cư kể từ ngày Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng cho đến ngày Ban Quản Trị được thành lập và/hoặc giới thiệu đơn vị có đủ Điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở để Hội Nghị Nhà Chung Cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- 3.2 Đề xuất Công Ty Quản Lý để Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu tiên thông qua;
- 3.3 Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định tại Điều 108, 109 của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật nhà ở, Quy chế Quản lý, Sử dụng Nhà Chung cư ban hành kèm theo văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 20/12/2016 của Bộ Xây dựng và Bản Nội Quy này và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm;
- 3.4 Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Nhà Chung Cư cho Chủ Sở Hữu;
- 3.5 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 (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);
- 3.6 Bàn giao 01 (một) bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến việc quản lý và sử dụng phần sở hữu chung cho Ban Quản Trị lưu giữ;

- 3.7 Chủ trì tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu và cử người đại diện tham gia Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Bản Nội Quy này nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư;
- 3.8 Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự án đã được phê duyệt;
- 3.9 Bảo trì phần sở hữu riêng của mình, có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.
- 3.10 Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung Dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Đầu Tư.
- 3.11 Trong khoảng thời gian từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng đến khi Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư sẽ cử ra Ban Quản Trị lâm thời để, đại diện cho Chủ Đầu Tư, thực hiện các quyền hạn và nhiệm vụ của Ban Quản Trị theo quy định tại Bản Nội Quy. Thành viên, nguyên tắc hoạt động của Ban Quản Trị lâm thời sẽ do Chủ Đầu Tư quyết định tùy từng thời điểm phù hợp với các quy định pháp luật và thông báo công khai trên bản tin/bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin đại chúng khác của Nhà Chung Cư. Các quyết định hợp pháp của Ban Quản Trị lâm thời sẽ có giá trị ràng buộc đối với tất cả các Chủ Sở Hữu và Cư dân trong Nhà Chung Cư.
- 3.12 Phối hợp với Ban Quản Trị Nhà Chung Cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- 3.13 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;
- 3.14 Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 3.15 Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật và Bản Nội Quy này.

#### **Điều 4. Công Ty Quản Lý**

- 4.1 Công Ty Quản Lý là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 Luật Nhà ở.
- 4.2 Công Ty Quản Lý là đơn vị được Chủ Đầu Tư, hoặc Ban Quản Trị sau khi Ban Quản Trị đã được thành lập, ký hợp đồng để cung cấp dịch vụ quản lý và vận hành Nhà Chung Cư đảm bảo an toàn, các tiêu chuẩn và quy định của pháp luật.

- 4.3 Trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị, việc lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ với Công Ty Quản Lý để cung cấp dịch vụ quản lý đối với Nhà Chung Cư ("**Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ Quản Lý**") sẽ do Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị lâm thời toàn quyền quyết định.

Sau khi Ban Quản Trị chính thức thành lập, Ban Quản Trị sẽ tiếp nhận toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu tư trong hợp đồng dịch vụ quản lý Nhà Chung Cư ký kết với Công Ty Quản Lý trong trường hợp hợp đồng quản lý Nhà Chung Cư này chưa hết hạn. Sau khi chuyển giao hợp đồng dịch vụ quản lý Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư không còn bất cứ quyền hạn, trách nhiệm nào theo hợp đồng dịch vụ quản lý Nhà Chung Cư với Công Ty Quản lý, nếu Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị không có thỏa thuận khác.

Sau khi kết thúc thời hạn của hợp đồng dịch vụ quản lý đầu tiên với Công Ty Quản Lý nêu trên, Ban Quản Trị có toàn quyền lựa chọn gia hạn tiếp hợp đồng dịch vụ quản lý với Công Ty Quản Lý đó hoặc ký kết hợp đồng mới với bất kỳ doanh nghiệp quản lý khác với điều kiện là được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận lựa chọn này hoặc ủy quyền cho Ban Quản Trị việc lựa chọn.

- 4.4 Công Ty Quản Lý có các trách nhiệm sau:

- (a) Công Ty Quản Lý được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác để cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư, và giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý và vận hành Nhà Chung Cư đối với các doanh nghiệp đó để đảm bảo thực hiện đúng các hợp đồng đã ký. Trong trường hợp đó, Công Ty Quản Lý vẫn phải chịu trách nhiệm trước Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Hội Nghị Nhà Chung Cư về việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư.
- (b) Thực hiện việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư, bao gồm quản lý việc điều khiển, 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 của Nhà Chung Cư, và cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
- (c) Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu và những điều cần chú ý cho Cư dân khi bắt đầu sử dụng Nhà Chung Cư; và hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Nhà Chung Cư;
- (d) Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của Nhà Chung Cư để thực hiện việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư;
- (e) Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho những người sử dụng Nhà Chung Cư và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Phần Sở Hữu Chung hoặc bất kỳ chi tiết nào của trang thiết bị dùng chung trong Nhà Chung Cư bị hư hỏng nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
- (f) Thu phí dịch vụ quản lý và vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng theo Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ Quản Lý; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;

- (g) Tạm ngừng cung cấp các dịch vụ điện, nước v.v. hoặc đề nghị đơn vị cấp điện, nước, các dịch vụ và tiện ích khác ngừng cung cấp nếu Cư dân đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác do Công Ty Quản Lý thu nhưng vẫn không nộp các kinh phí này sau khi đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 03 Ngày Làm Việc;
- (h) Định kỳ 6 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý và vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị, và phối hợp với Ban Quản Trị lấy ý kiến của Cư dân về việc cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư;
- (i) Phối hợp với Ban Quản Trị và tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề liên quan khác trong quá trình quản lý và vận hành Nhà Chung Cư.
- (j) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; và
- (k) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ Quản Lý Nhà Chung Cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

## **Điều 5. Ban Quản Trị**

### **5.1 Mô hình Ban Quản Trị**

Ban Quản Trị Nhà Chung Cư là tổ chức có tư cách pháp nhân, có con dấu và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của hợp tác xã hoặc của công ty cổ phần. Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định mô hình hoạt động của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư.

Trường hợp Ban Quản Trị được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của hợp tác xã thì việc triệu tập và tổ chức cuộc họp của Ban Quản Trị được thực hiện theo quy định của Pháp Luật về hợp tác xã. Trường hợp Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phần thì việc triệu tập và tổ chức cuộc họp của Ban Quản Trị được thực hiện theo quy định của pháp luật về Doanh Nghiệp.

Việc biểu quyết và ghi biên bản cuộc họp của Ban Quản Trị phải tuân thủ theo quy định của Bản Nội Quy này.

### **5.2 Thành phần và cơ cấu tổ chức của Ban Quản Trị:**

- (a) Ban Quản Trị Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra, trừ khi có quy định khác của pháp luật hoặc Hội Nghị Nhà Chung Cư có quyết định khác sẽ bao gồm:
  - (i) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và đang sử dụng Nhà Chung Cư; hoặc Người đang sử dụng Căn Hộ và/hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư được Chủ Sở Hữu ủy quyền tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư; và
  - (ii) Đại diện Chủ Đầu Tư trong trường hợp Chủ Đầu Tư còn sử dụng diện tích trong Nhà Chung Cư.

- (b) Ban Quản Trị sẽ bầu một thành viên làm Trưởng ban, 01 hoặc 2 Phó ban và các thành viên khác do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định, trong đó có 1 Phó ban là thành phần do Chủ Đầu Tư/ Bên Bán cử tham gia Ban Quản Trị trong trường hợp Chủ Đầu Tư còn sở hữu diện tích trong Nhà Chung Cư. Trưởng ban có trách nhiệm lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Ban Quản Trị, chủ tọa cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư và thực hiện các quyền, nhiệm vụ khác do Ban Quản Trị giao cho. Trưởng ban có thể ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên khác thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của Trưởng ban. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Trưởng ban không thực hiện nghĩa vụ của mình thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên còn lại giữ chức Trưởng ban theo nguyên tắc đa số quá bán.

5.3 Ban Quản Trị có các trách nhiệm và quyền hạn sau:

- (a) Đôn đốc, nhắc nhở các Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư trong việc thực hiện Bản Nội Quy;
- (b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư theo quy định của Bản Nội Quy này và quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư; báo cáo Hội Nghị Nhà Chung Cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
- (c) Đề nghị Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
- (d) Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư sau khi đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư lựa chọn;
- (e) Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;
- (f) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng Nhà Chung Cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;
- (g) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong Nhà Chung Cư;
- (h) Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư;
- (i) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- (j) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;



- (k) Thực hiện các công việc khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư giao mà không trái với quy định pháp luật;
- (l) Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ Nhà Chung Cư; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ Chủ Đầu Tư cho đơn vị quản lý vận hành;
- (m) Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Bản Nội Quy và quy định của pháp luật; thông báo công khai nội dung họp đồng quản lý vận hành và họp đồng bảo trì đã ký kết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- (n) Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban Quản Trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư để Hội Nghị Nhà Chung Cư kiểm tra, giám sát, thông qua theo quy định của Bản Nội Quy này.
- (o) Thay mặt Chủ Sở Hữu để thực hiện các quyền đối với Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực Nhà Chung Cư;
- (p) Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư, công nhận Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của Bản Nội Quy này; tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư để quyết định thay thế đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp đơn vị đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật;
- (q) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi Chủ Đầu Tư không bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư, không bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư theo quy định;
- (r) Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban Quản Trị mới sau khi được công nhận;
- (s) Thành viên Ban Quản Trị nếu có hành vi vi phạm Bản Nội Quy này và quy định của pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Bản Nội Quy này, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại;
- (t) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;
- (u) Các quyền và nghĩa vụ khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua, quy định của Bản Nội Quy này và quy định của pháp luật.

5.4 Ban Quản Trị Nhà Chung Cư có kinh phí hoạt động do Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư đóng góp hàng năm trên cơ sở quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư; kinh phí này được ghi rõ trong quy chế hoạt động của Ban Quản Trị và được quản lý thông qua một tài khoản hoạt động của Ban Quản Trị; Ban Quản Trị Nhà Chung Cư phải sử dụng kinh phí

hoạt động đúng mục đích, không được dùng để kinh doanh và phải báo cáo việc thu, chi tại cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên.

#### 5.5 Cuộc họp của Ban Quản Trị lâm thời

- a) Cuộc họp Ban Quản Trị được tiến hành khi quá bán các thành viên tham gia. Nếu sau 2 lần triệu tập, mỗi lần cách nhau tối thiểu ba (03) ngày mà vẫn chưa đủ số thành viên tham gia thì cuộc họp Ban Quản Trị được triệu tập lần 3 vẫn được thực hiện và coi là hợp lệ bất kể số lượng thành viên tham gia.
- b) Các cuộc họp định kỳ của Ban Quản Trị lâm thời có thể được tổ chức tại thời điểm và địa điểm do đa số thành viên quyết định, nhưng ít nhất một cuộc họp sẽ được tổ chức mỗi năm cho đến khi Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu được tổ chức để bầu ra Ban Quản Trị mới. Mọi thông báo sẽ được gửi cho mỗi thành viên bằng thư hoặc qua email. Các cuộc họp bất thường của Ban Quản Trị lâm thời sẽ do từ 2 thành viên Ban Quản Trị lâm thời trở lên yêu cầu triệu tập.
- c) Thành viên Ban Quản Trị lâm thời được ủy quyền bằng văn bản cho thành viên Ban Quản Trị lâm thời khác tham dự cuộc họp. Trong trường hợp này, thành viên được ủy quyền sẽ có một phiếu biểu quyết của mình và một phiếu biểu quyết của thành viên ủy quyền. Việc ủy quyền cho người không phải là thành viên dự họp phải được đa số thành viên Ban Quản Trị lâm thời chấp thuận. Các quyết định của Ban Quản Trị lâm thời theo hình thức này sẽ được thông qua theo nguyên tắc quá bán trên cơ sở số người tham dự.
- d) Ban Quản Trị lâm thời có thể thông qua các quyết định thuộc thẩm quyền của mình bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản. Trình tự, thủ tục lấy ý kiến bằng văn bản được thực hiện khi có 2 thành viên Ban Quản Trị trở lên yêu cầu lấy ý kiến của các thành viên. Các quyết định của Ban Quản Trị theo hình thức này sẽ được thông qua theo nguyên tắc quá bán trên cơ sở tổng số thành viên của Ban Quản Trị.

#### 5.6 Thành viên Ban Quản Trị

- a) Mỗi Cư dân có quyền ứng cử hoặc đề cử Cư dân khác làm thành viên Ban Quản Trị nhưng các Cư dân ứng cử hoặc các Cư dân được đề cử phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định tại Khoản 2 Điều 19 của Quy chế Quản lý, Sử dụng Nhà Chung cư ban hành kèm theo văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 20/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm. Việc ứng cử/ đề cử phải được gửi cho Ban Quản Trị lâm thời (trong trường hợp bầu Ban Quản Trị nhiệm kỳ đầu tiên), cho Ban Quản Trị (sau khi Ban Quản Trị được thành lập) ít nhất là ba mươi (30) ngày trước ngày dự kiến khai mạc Hội Nghị Nhà Chung Cư để bầu thành viên Ban Quản Trị. Phương thức tiến hành bầu cử, số phiếu biểu quyết cần thiết và cách thức bỏ phiếu sẽ do Ban Quản Trị lâm thời/ Ban Quản Trị quy định phù hợp với Bản Nội Quy này.
- b) Nhiệm kỳ, số lượng thành viên Ban Quản Trị

- (i) Ban Quản Trị gồm ít nhất ba (03) thành viên, số lượng cụ thể do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định tùy từng thời điểm.
- (ii) Nhiệm kỳ của Ban Quản Trị do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định nhưng tối đa không quá ba (3) năm và được bầu lại tại Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên của năm cuối nhiệm kỳ, trừ trường hợp Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường để thay thế Ban Quản Trị. Thành viên Ban Quản Trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.
- (iii) Ban Quản Trị của nhiệm kỳ vừa kết thúc tiếp tục hoạt động cho đến khi Ban Quản Trị mới được bầu và tiếp quản công việc.
- (iv) Trường hợp có thành viên được bầu bổ sung hoặc thay thế thành viên từ chức, bị miễn nhiệm, bãi nhiệm trong thời hạn nhiệm kỳ thì nhiệm kỳ của thành viên đó là thời hạn còn lại của nhiệm kỳ của Ban Quản Trị.
- (v) Trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ khi Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu Ban Quản Trị, Ban Quản Trị có trách nhiệm đăng ký với Ủy Ban Nhân Dân cấp quận nơi có Nhà Chung Cư để được công nhận. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị sẽ được tính từ ngày Ủy Ban Nhân Dân cấp quận ký quyết định công nhận, trừ trường hợp pháp luật quy định khác.

(c) Mức thù lao của thành viên Ban Quản Trị

- (i) Các thành viên Ban Quản Trị được hưởng thù lao khi thực hiện nhiệm vụ với tư cách là thành viên của Ban Quản Trị. Mức thù lao của các thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư do các Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư đóng góp theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư trên cơ sở điều kiện cụ thể của Nhà Chung Cư và từng địa phương, trừ trường hợp thành viên Ban Quản Trị từ chối nhận thù lao. Ngoài ra, các thành viên còn được hoàn trả các chi phí hợp lý phát sinh trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của mình theo nguyên tắc được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.
- (ii) Trường hợp Nhà Chung Cư có đơn vị quản lý vận hành thì Chủ Sở Hữu, người đang sử dụng Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng thù lao qua đơn vị này để chi trả cho các thành viên Ban Quản Trị; khoản tiền này không phải hạch toán vào hoạt động kinh doanh của đơn vị quản lý vận hành.

5.7 Các quyết định của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nếu vượt quá quyền hạn quy định tại Bản Nội Quy thì không có giá trị pháp lý; trường hợp gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức, cá nhân thì các thành viên Ban Quản Trị phải chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật.

5.8 Trường hợp Nhà Chung Cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà Ở thì Ban Quản Trị Nhà Chung Cư không được thuê người lao động, không được thành lập các

bộ phận trực thuộc. Các thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư chịu trách nhiệm thực hiện các công việc theo phân công tại quy chế hoạt động của Ban Quản Trị.

#### 5.9 Thủ tục công nhận và thông báo hoạt động của Ban Quản Trị

- (a) Trong thời hạn 10 Ngày Làm Việc, kể từ ngày được Hội Nghị Nhà Chung Cư (bao gồm trường hợp bầu Ban Quản Trị lần đầu; bầu Ban Quản Trị khi hết nhiệm kỳ hoặc bị bãi miễn, thay thế; hoặc bầu thay thế Trưởng ban, Phó ban quản trị); Ban Quản Trị có trách nhiệm nộp hồ sơ đề nghị công nhận Ban Quản Trị quy định tại tại Ủy Ban Nhân Dân cấp quận nơi có Nhà Chung Cư.
- (b) Trong thời hạn 07 Ngày Làm Việc, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ đề nghị của Ban Quản Trị, Ủy Ban Nhân Dân cấp quận có trách nhiệm kiểm tra và ban hành quyết định công nhận Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; trường hợp Ủy Ban Nhân Dân cấp quận đã ban hành quyết định công nhận Ban Quản Trị thì phải thu hồi quyết định này trước khi giao quyết định công nhận mới cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư.
- (c) Nội dung quyết định công nhận Ban Quản Trị Nhà Chung Cư bao gồm:
  - (i) Tên Ban Quản Trị và mô hình hoạt động của Ban Quản Trị;
  - (ii) Số lượng thành viên Ban Quản Trị;
  - (iii) Họ, tên và chức danh Trưởng ban, Phó ban quản trị;
  - (iv) Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị;
  - (v) Trách nhiệm thi hành quyết định của các tổ chức, cá nhân có liên quan.
- (d) Sau khi có Quyết định công nhận Ban Quản Trị của Ủy Ban Nhân Dân cấp quận, Ban Quản Trị được công nhận có trách nhiệm lập tài khoản hoạt động của Ban Quản Trị; và lập tài khoản quản lý kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung theo quy định của pháp luật về nhà ở, Bản Nội Quy này và đăng ký con dấu theo quy định của pháp luật về đăng ký quản lý con dấu (tên Ban Quản Trị khắc trên con dấu phải trùng với tên Ban Quản Trị đã được Ủy Ban Nhân Dân cấp quận công nhận), trừ trường hợp Ban Quản Trị đã có con dấu và tài khoản được lập theo quy định.
- (e) Ban Quản Trị được hoạt động kể từ khi có con dấu được đăng ký theo quy định của pháp luật và có tài khoản được lập theo quy định tại Bản Nội Quy này. Đối với Ban Quản Trị đã có con dấu, có tài khoản được lập theo quy định mà không thuộc trường hợp đổi tên Ban Quản Trị thì phải có văn bản thông báo cho tổ chức tín dụng nơi đã mở tài khoản kèm theo bản sao có chứng thực quyết định công nhận Ban Quản Trị để thực hiện giao dịch với tổ chức tín dụng theo quy định.

#### 5.10 Hồ sơ đề nghị công nhận Ban Quản Trị được thực hiện như sau:

- (a) Trường hợp thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư lần đầu thì hồ sơ đề nghị công nhận Ban Quản Trị bao gồm:

- (i) Văn bản đề nghị của Ban Quản Trị, trong đó nêu rõ tên Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định thông qua;
  - (ii) Biên bản họp Hội Nghị Nhà Chung Cư về việc bầu Ban Quản Trị;
  - (iii) Danh sách các thành viên Ban Quản Trị; họ tên Trưởng ban và Phó ban quản trị;
  - (iv) Quy chế hoạt động của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.
- (b) Trường hợp bầu lại Ban Quản Trị Nhà Chung Cư khi hết nhiệm kỳ hoặc bầu Ban Quản Trị mới do bị bãi miễn theo quy định hoặc bầu thay thế Trưởng ban, Phó ban quản trị thì hồ sơ đề nghị công nhận Ban Quản Trị Nhà Chung Cư bao gồm:
- (i) Văn bản đề nghị của Ban Quản Trị;
  - (ii) Bản gốc Quyết định công nhận Ban Quản Trị Nhà Chung Cư;
  - (iii) Biên bản họp Hội Nghị Nhà Chung Cư về việc bầu lại, bầu thay thế Ban Quản Trị hoặc bầu thay thế Trưởng ban, Phó ban quản trị;
  - (iv) Danh sách Ban Quản Trị (bao gồm danh sách các thành viên Ban Quản Trị, vị trí Trưởng ban, Phó ban quản trị);
  - (v) Quy chế hoạt động của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua (nếu có sửa đổi, bổ sung quy chế này).

#### 5.11 Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị

- (a) Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua, bảo đảm công khai, minh bạch, tuân thủ quy định của Bản Nội Quy này, quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.
- (b) Quy chế hoạt động của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư bao gồm các nội dung sau đây:
- (i) Mô hình hoạt động của Ban Quản Trị; mối quan hệ giữa các thành viên Ban Quản Trị và giữa Ban Quản Trị với các cơ quan, tổ chức có liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
  - (ii) Nguyên tắc tổ chức họp Ban Quản Trị, bao gồm quy định về người triệu tập họp, điều kiện họp, người chủ trì họp, nội dung biên bản họp, cách thức biểu quyết, quyết định các vấn đề thuộc trách nhiệm, quyền hạn của Ban Quản Trị, hiệu lực các quyết định của Ban Quản Trị;
  - (iii) Quyền, nghĩa vụ của Ban Quản Trị và trách nhiệm cụ thể của từng thành viên Ban Quản Trị, trong đó nêu rõ trách nhiệm ký các văn bản của Ban Quản Trị, ký kết hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành, đơn vị bảo trì phần sở hữu chung Nhà Chung Cư; trách nhiệm điều hành, ký văn bản khi vắng mặt Trưởng ban hoặc Phó ban quản trị; trách nhiệm quản lý con dấu của Ban Quản Trị (nếu có con dấu);
  - (iv) Quyền được cung cấp thông tin và trách nhiệm cung cấp thông tin giữa các thành viên Ban Quản Trị;

- (v) Việc tiếp nhận, phản hồi các kiến nghị của Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư, việc xử lý các trường hợp liên quan đến việc bãi miễn, miễn nhiệm thành viên Ban Quản Trị và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của người có hành vi vi phạm;
  - (vi) Cơ chế báo cáo, thông qua quyết định các khoản chi của Ban Quản Trị; người chịu trách nhiệm quản lý hồ sơ, giấy tờ hoạt động của Ban Quản Trị;
  - (vii) Các nội dung khác tùy thuộc vào đặc điểm của tòa nhà.
- (c) Quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư bao gồm các nội dung sau đây:
- (i) Quy định về các khoản thu do Ban Quản Trị quản lý, tên người đứng chủ tài khoản hoạt động, tài khoản quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung do Ban Quản Trị quản lý, quy định về kỳ hạn tiền gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư;
  - (ii) Quy định về mức thù lao của từng thành viên Ban Quản Trị và các chi phí phục vụ cho hoạt động của Ban Quản Trị;
  - (iii) Phân công trách nhiệm trong việc thu kinh phí, thay mặt Ban Quản Trị để ký duyệt chi các kinh phí hoạt động của Ban Quản Trị, ký văn bản đề nghị rút kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và ký các giấy tờ thanh quyết toán kinh phí với đơn vị bảo trì, đơn vị quản lý vận hành;
  - (iv) Quy định quy trình rút tiền và các hồ sơ giấy tờ cụ thể để làm thủ tục rút tiền tại các tài khoản do Ban Quản Trị đang quản lý;
  - (v) Phân giao trách nhiệm ghi chép, quản lý sổ sách, hóa đơn chứng từ thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;
  - (vi) Quy định mức tiền mặt tối đa Ban Quản Trị được rút để trực tiếp thanh toán cho đơn vị thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư; quy định mức kinh phí Ban Quản Trị được sử dụng để bảo trì các công việc đột xuất mà không phải họp Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc xin ý kiến của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư để quyết định;
  - (vii) Quy định hình thức xử lý vi phạm khi có hành vi chi tiêu sai mục đích hoặc chiếm dụng kinh phí do Ban Quản Trị quản lý hoặc có sai phạm trong ghi chép, quản lý sổ sách hóa đơn, chứng từ thu, chi tài chính;
  - (viii) Quy định các nội dung khác có liên quan.

#### 5.12 Biểu quyết thông qua các quyết định của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư

- (a) Các quyết định của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo quy chế hoạt động của Ban Quản Trị, được lập thành biên bản, có chữ ký của thư ký cuộc họp, các thành viên Ban Quản Trị dự họp và có đóng dấu của Ban Quản Trị (đối với trường hợp có con dấu). Trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt

50% số thành viên Ban Quản Trị thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết của Trưởng ban hoặc Phó ban chủ trì cuộc họp (nếu vắng Trưởng ban), trừ trường hợp quy định tại điểm (b), (c) Khoản này.

- (b) Các đề xuất sau đây chỉ được thông qua khi có tối thiểu 75% tổng số thành viên của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư tán thành:
- (i) Đề xuất thay đổi đơn vị quản lý vận hành;
  - (ii) Quyết định lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì;
  - (iii) Đề xuất thay đổi giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
  - (iv) Các đề xuất, yêu cầu của Ban Quản Trị đối với Chủ Đầu Tư trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
  - (v) Các trường hợp khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.
- (c) Đối với quyết định chi tiêu kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư thì phải được 100% thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư đồng ý;

#### 5.13 Miễn nhiệm, bãi miễn thành viên Ban Quản Trị hoặc bãi miễn Ban Quản Trị

- (a) Việc miễn nhiệm thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:
- (i) Thành viên Ban Quản Trị thôi tham gia hoặc xin miễn nhiệm;
  - (ii) Thành viên Ban Quản Trị không còn là chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư;
  - (iii) Thành viên Ban Quản Trị chuyển đi nơi khác;
- (b) Việc bãi miễn Ban Quản Trị, thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thực hiện khi có đề nghị của Ban Quản Trị hoặc đề nghị của đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
- (i) Ban Quản Trị không báo cáo kết quả hoạt động cho Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Bản Nội Quy này;
  - (ii) Ban Quản Trị không hoạt động sau khi được bầu;
  - (iii) Thành viên Ban Quản Trị vi phạm quy chế hoạt động hoặc quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;
  - (iv) Thành viên Ban Quản Trị không tham gia các hoạt động của Ban Quản Trị trong 06 tháng liên tiếp hoặc không tham dự tối thiểu 30% tổng số các cuộc họp của Ban Quản Trị trong 01 năm.
- (c) Việc bầu lại thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thực hiện như sau:
- (i) Trường hợp bầu thay thế Ban Quản Trị hoặc bầu thay thế Trưởng ban, Phó ban quản trị thì phải tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường để quyết định theo quy định tại Điều 6.4 của Bản Nội Quy này; trường hợp miễn nhiệm hoặc bãi miễn Phó ban quản trị là đại diện của Chủ Đầu Tư thì Chủ Đầu Tư cử đại diện khác thay thế mà không phải tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường;
  - (ii) Trường hợp bầu thành viên Ban Quản Trị không thuộc đối tượng quy định tại tiết (i) điểm (c) này thì Ban Quản Trị đề xuất người thay thế và gửi xin ý kiến của các đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ; nếu được tối thiểu 50% đại diện Chủ Sở Hữu Căn

Hộ đã nhận bàn giao hoặc có số lượng ít hơn theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư đồng ý thì người được đề xuất được công nhận là thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; trường hợp không có đủ số người đồng ý theo quy định tại Điểm này thì phải họp Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường của tòa nhà để bầu người thay thế theo quy định tại Điều 6.4 của Bản Nội Quy này.

## **Điều 6. Hội Nghị Nhà Chung Cư**

### **6.1 Thẩm quyền của Hội Nghị Nhà Chung Cư**

Hội Nghị Nhà Chung Cư có quyền cao nhất trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư. Không mâu thuẫn với các quy định của pháp luật đang được áp dụng hoặc có thể được ban hành tùy từng thời điểm, Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định các vấn đề sau thông qua Hội nghị thường niên, Hội nghị bất thường, hoặc thông qua việc lấy ý kiến bằng văn bản theo cách thức quy định tại Bản Nội Quy này:

- (a) Đề cử, bầu, bổ sung, bãi miễn một hoặc một số thành viên Ban Quản Trị; thông qua, bổ sung, sửa đổi Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- (b) Thông qua, bổ sung, sửa đổi Quy chế hoạt động của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; quyết định mức phụ cấp trách nhiệm của các thành viên Ban Quản Trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ hoạt động của Ban Quản Trị;
- (c) Thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và việc sử dụng kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư;
- (d) Quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư trong trường hợp Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu như đã thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Ban Quản Trị Nhà Chung Cư;
- (e) Thông qua báo cáo về hoạt động quản lý vận hành, hoạt động bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư;
- (f) Quyết định các nội dung khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.

### **6.2 Hội nghị đầu tiên**

- (a) Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu tiên ("Hội Nghị Đầu Tiên") sẽ do Ban Quản Trị lâm thời thay mặt cho Chủ Đầu Tư/Bên Bán triệu tập và tổ chức khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành. Ban Quản Trị lâm thời có trách nhiệm gửi thư mời họp cho từng Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư theo địa chỉ đăng ký của họ. Hội nghị này chỉ được tổ chức trong thời hạn không quá 12 tháng, kể từ ngày Nhà Chung Cư được bàn giao đưa vào sử dụng và có ít nhất 50% Căn Hộ đã được bàn giao (kể cả số Căn Hộ mà Chủ Đầu Tư giữ lại không bán). Trường hợp quá thời hạn quy định tại Điểm này mà Nhà Chung Cư chưa có đủ 50% số Căn Hộ được bàn giao thì Hội Nghị Đầu Tiên được tổ chức sau khi có đủ 50% số Căn Hộ được bàn giao.



- (b) Điều kiện về số lượng người tham dự Hội Nghị Đầu Tiên. Hội Nghị Đầu Tiên chỉ được tổ chức khi có tối thiểu 75% đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao tham dự, trường hợp triệu tập lần đầu không đủ 75% đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ tham dự thì hội nghị lần thứ hai được tổ chức khi có 50% đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao tham dự. Trường hợp, triệu tập lần hai vẫn không đủ số lượng người tham dự thì Chủ Đầu Tư đề nghị Ủy Ban Nhân Dân Phường cấp phường tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên theo quy định của pháp luật.
- (c) Tại Hội Nghị Đầu Tiên, Ban Quản Trị lâm thời sẽ chuẩn bị các nội dung họp, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư. Chủ Đầu tư/ Ban Quản Trị lâm thời có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho Hội Nghị Nhà Chung Cư chính thức. Nội dung chuẩn bị Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu bao gồm các công việc sau đây:
- (i) Kiểm tra, xác định tư cách đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ tham dự hội nghị, trường hợp ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền hợp pháp;
  - (ii) Dự thảo quy chế họp Hội Nghị Nhà Chung Cư;
  - (iii) Dự kiến đề xuất sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy (nếu có);
  - (iv) Dự thảo quy chế bầu Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, đề xuất tên gọi của Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật, đề xuất danh sách, số lượng thành viên Ban Quản Trị, dự kiến Trưởng ban, Phó ban quản trị;
  - (v) Đề xuất mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư, dự thảo kế hoạch bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư, đề xuất đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư; đề xuất mô hình hoạt động của Ban Quản Trị, dự thảo quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;
  - (vi) Thông báo giá dịch vụ phải trả như bể bơi, phòng tập và các dịch vụ khác (nếu có);
  - (vii) Các đề xuất khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư cần báo cáo Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu.
- (d) Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu quyết định các nội dung sau đây:
- (i) Quy chế họp Hội Nghị Nhà Chung Cư (bao gồm họp lần đầu, họp thường niên và họp bất thường);
  - (ii) Quy chế bầu Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, tên gọi của Ban Quản Trị, số lượng, danh sách thành viên Ban Quản Trị, Trưởng ban, Phó ban quản trị (nếu nhà chung cư có thành lập Ban Quản Trị);
  - (iii) Sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư (nếu có);
  - (iv) Các nội dung quy định tại tiết (v) điểm (c) Khoản 6.2 này; riêng đối với giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định trên cơ sở quy định của Bản Nội Quy này và thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành;
  - (v) Các khoản kinh phí mà Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư;
  - (vi) Các nội dung khác có liên quan.

- (e) Ủy Ban Nhân Dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu khi Chủ Đầu Tư đã tổ chức đề họp Hội Nghị Nhà Chung Cư nhưng không có đủ số người tham dự hội nghị theo quy định tại điểm (a) Khoản 6.2 này và Chủ Đầu Tư hoặc đại diện chủ sở hữu căn hộ có văn bản đề nghị Ủy Ban Nhân Dân cấp phường tổ chức hội nghị.
- (f) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được đơn của đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc nhận được văn bản đề nghị của Chủ Đầu Tư theo quy định tại điểm (e) Khoản 6.2 này, Ủy Ban Nhân Dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu. Kết quả của Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu do Ủy Ban Nhân Dân cấp phường tổ chức có giá trị áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu, người đang sử dụng Nhà Chung Cư như Hội Nghị Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư tổ chức.
- (g) Sau khi tất cả các thành viên Ban Quản Trị được bầu, các thành viên của Ban Quản Trị lâm thời sẽ từ nhiệm và chuyển giao nhiệm vụ cho các thành viên Ban Quản Trị mới.

### 6.3 Hội Nghị Thường Niên

- (a) Thời gian và địa điểm: Hội Nghị Nhà Chung Cư sẽ được tổ chức hàng năm do Ban Quản Trị triệu tập (“Hội Nghị Thường Niên”) tại địa điểm và thời gian do Ban Quản Trị quyết định và được nêu trong Thông báo mời họp như quy định tại Điều 6.3(b) dưới đây.
- (b) Triệu tập Hội Nghị Thường Niên  
Ban Quản Trị có trách nhiệm chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu và gửi thông báo mời dự Hội Nghị Thường Niên (“Thông Báo Mời Họp”) đến từng Căn Hộ, tối thiểu bảy (07) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp. Thông Báo Mời Họp phải nêu rõ thời gian, địa điểm và chương trình họp, cách thức cử đại biểu. Kèm Thông Báo Mời Họp là chương trình và tài liệu liên quan đến nội dung cuộc họp. Thông Báo Mời Họp có thể gửi qua đường bưu điện, trao tay, hoặc hình thức khác mà Ban Quản Trị cho rằng thích hợp. Ban Quản Trị có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho cuộc họp hội nghị chính thức.
- (c) Điều kiện và thể thức tiến hành họp:  
Hội Nghị Nhà Chung Cư được coi là tiến hành họp lệ khi có tối thiểu 30% đại diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao tham dự hoặc có số lượng ít hơn do các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư thống nhất. Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên có các nội dung sau đây:
  - (i) Nghe báo cáo kết quả hoạt động của Ban Quản Trị và thông qua các khoản thu, chi hàng năm của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư;
  - (ii) Xem xét, thông qua quyết toán kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư trong năm và thông qua kế hoạch bảo trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư của năm sau;
  - (iii) Nghe báo cáo tình hình quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
  - (iv) Quyết định các nội dung khác theo quy định tại Điều 102 của Luật Nhà ở (nếu có).
- (d) Đối với Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên mà kết hợp quyết định một trong các vấn đề sau đây thì phải có tối thiểu 50% đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao của

Nhà Chung Cư tham dự: (i) Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó ban quản trị do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích; trường hợp thay thế Phó ban quản trị là đại diện của Chủ Đầu Tư thì Chủ Đầu Tư cử người khác đảm nhận mà không phải tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư; (ii) miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới; (iii) Bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị không phải là Trưởng ban, Phó ban do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định tại tiết (ii) điểm (b) Điều 5.14 của Bản Nội Quy này.

- (e) Trong trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định tại điểm (d) Điều 6.3 này thì Ban Quản Trị Nhà Chung Cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định tại điểm (d) và điểm (e) Điều 6.4 của Bản Nội Quy này.
- (f) Trường hợp qua giám sát, thảo luận tại Hội Nghị Nhà Chung Cư mà Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phát hiện hành vi vi phạm về tài chính của Ban Quản Trị, thành viên Ban Quản Trị thì tùy theo mức độ vi phạm, Hội Nghị Nhà Chung Cư có thể quyết định bãi miễn một, một số hoặc toàn bộ thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư và bầu thay thế các thành viên khác theo quy định tại điểm (d) và điểm (e) Điều 6.3 này; nếu người có hành vi vi phạm thuộc diện bị truy cứu trách nhiệm hình sự thì Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua quyết định đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp cần thiết, Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định lập tổ kiểm tra hoặc thuê đơn vị có chuyên môn để kiểm tra sổ sách và việc thu, chi tài chính của Ban Quản Trị; trường hợp thuê đơn vị chuyên môn thì các Chủ Sở Hữu, người đang sử dụng Nhà Chung Cư phải đóng góp kinh phí để thanh toán chi phí cho đơn vị này theo thỏa thuận.

#### 6.4 Hội Nghị Bất Thường

- (a) Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường (“Hội Nghị Bất Thường”) được tổ chức khi có một trong các trường hợp sau đây:
- (i) Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó ban quản trị do bị miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bị chết, mất tích; trường hợp thay thế Phó ban quản trị là đại diện của Chủ Đầu Tư thì Chủ Đầu Tư cử người khác đảm nhận mà không phải tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường;
  - (ii) Miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới;
  - (iii) Bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị không phải là Trưởng ban, Phó ban do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định tại tiết (ii) điểm (c) Khoản 5.14 Điều 5 của Bản Nội Quy này;
  - (iv) Ban Quản Trị đề nghị thay thế đơn vị quản lý vận hành hoặc đề nghị điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
  - (v) Các trường hợp khác khi có đơn đề nghị của trên 50% đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao.

- (b) Điều kiện về số lượng người tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường được quy định như sau:
- (i) Trường hợp họp Hội Nghị Nhà Chung Cư để quyết định một trong các vấn đề quy định tại các tiết (i), (ii), (iii) và (iv) điểm (a) Khoản 6.4 Điều này thì phải có tối thiểu 50% đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao Nhà Chung Cư tham dự.
  - (ii) Trường hợp tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo đề nghị của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ quy định tại tiết (v) điểm (a) Khoản 6.4 Điều này thì phải có tối thiểu 75% số người đã có đơn đề nghị tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường tham dự.
- (c) Ban Quản Trị có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo, thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư.
- (d) Ủy Ban Nhân Dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường để quyết định một trong các nội dung quy định tại các tiết (i), (ii) hoặc (iii) điểm (a) Khoản 6.4 Điều này khi có một trong các trường hợp sau đây:
- (i) Ban Quản Trị đã tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường nhưng không có đủ số người tham dự theo quy định tại tiết (i) điểm (b) Khoản 6.4 Điều này và có văn bản đề nghị của Ban Quản Trị;
  - (ii) Có đơn của tối thiểu 50% đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao đề nghị tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường để quyết định một trong các nội dung quy định tại các tiết (i), (ii) hoặc (iii) điểm (a) Khoản 6.4 Điều này nhưng Ban Quản Trị không tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường.
  - (iii) Chủ Đầu Tư đã chấm dứt hoạt động do bị giải thể, sáp nhập hoặc phá sản.
- (e) Trong trường hợp 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban Quản Trị hoặc nhận được đơn của đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ quy định tại điểm (d) Khoản 6.4 Điều này, Ủy Ban Nhân Dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường. Kết quả của Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường do Ủy Ban Nhân Dân cấp phường tổ chức có giá trị áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu, người đang sử dụng Nhà Chung Cư như Hội Nghị Nhà Chung Cư do Ban Quản Trị tổ chức quy định tại Điều này.

#### 6.5 Thành phần tham dự và việc biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư:

- (a) Đối với Nhà Chung Cư có nhiều Chủ Sở Hữu thì thành phần tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư được quy định như sau:
- (i) Trường hợp tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu thì thành phần tham dự bao gồm đại diện Chủ Đầu Tư, đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao và mời đại diện của Ủy Ban Nhân Dân cấp phường;
  - (ii) Trường hợp tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường và Hội Nghị Nhà Chung Cư Thường Niên thì thành phần tham dự bao gồm đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao, đại diện Chủ Đầu Tư (nếu Chủ Đầu Tư còn sở hữu diện tích trong Nhà Chung Cư), đại diện đơn vị quản lý vận hành và mời đại diện của Ủy Ban Nhân Dân cấp phường.

- (iii) Mỗi Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư chỉ được ủy quyền cho một người đang sử dụng Căn Hộ hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư đó để tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư.
- (b) Quyền biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư được tính theo đơn vị Căn Hộ và được quy định như sau:
  - (i) Mỗi Căn Hộ trong Nhà Chung Cư tương ứng với một phiếu biểu quyết;
  - (ii) Đối với phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư không phải là Căn Hộ thì mỗi phần diện tích sàn xây dựng tương đương với diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ lớn nhất theo thiết kế được phê duyệt tại Nhà Chung Cư đó có một phiếu biểu quyết.
- (c) Mọi quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu; nội dung cuộc họp phải được lập thành biên bản, có chữ ký của các thành viên chủ trì và thư ký cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư.

## **Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Cư dân**

7.1 Cư dân là Chủ Sở Hữu có các quyền và nghĩa vụ sau:

- (a) Sở hữu đối với phần diện tích sàn Căn Hộ đã mua theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ đã ký với Chủ Đầu Tư;
- (b) Được quyền sử dụng diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung phù hợp với Bản Nội Quy này, quy định của Chủ Đầu Tư áp dụng chung cho Dự án và quy định của pháp luật;
- (c) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, đơn vị quản lý vận hành, Ban Quản Trị cung cấp thông tin và công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư;
- (d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư kể cả trường hợp không tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (e) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu theo quy định của pháp luật về nhà ở và Bản Nội Quy này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây thiệt hại cho Chủ Sở Hữu khác;
- (f) Đóng góp đầy đủ và đúng thời hạn Phí Quản Lý, Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo Hợp Đồng Mua Bán, Bản Nội Quy này, quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ. Trường hợp Chủ Sở Hữu không đóng Phí Quản Lý theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban Quản Trị đã ký với đơn vị quản lý vận hành;
- (g) Tạo điều kiện thuận lợi để tổ chức/cá nhân có trách nhiệm thực hiện việc quản lý, vận hành và bảo trì Phần Sở Hữu Chung;
- (h) Chấp hành Bản Nội Quy, quy định về việc quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư, thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ và chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh và

trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm xuất hiện trong Nhà Chung Cư cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- (i) Đăng ký tạm vắng và tạm trú theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- (j) Thông báo các quy định nêu tại Bản Nội Quy này cho người được ủy quyền hợp pháp để sử dụng Căn Hộ đó và các tổ chức và cá nhân khác có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ đó;
- (k) 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 Bản Nội Quy này; tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết những vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà ở và Bản Nội Quy này;
- (l) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu hoặc Cư dân khác bị hư hỏng do mình và/hoặc những người sử dụng Căn Hộ của 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 văn phòng, dịch vụ, thương mại;
- (m) Thông báo cho Chủ Đầu Tư và/hoặc Công Ty Quản Lý 05 ngày trước ngày sửa chữa đối với những thay đổi nhỏ không làm ảnh hưởng đến kết cấu Căn Hộ (như sơn tường, lát sàn). Đối với những trường hợp cải tạo, sửa chữa khác cần đạt được chấp thuận bằng văn bản của Chủ Đầu Tư và/hoặc Công Ty Quản Lý. Nếu được phép, các thay đổi đó phải được thực hiện phù hợp với các bản vẽ, thông số kỹ thuật và lịch biểu do Chủ Đầu Tư và/hoặc Công Ty Quản Lý phê chuẩn và theo cách thức đảm bảo kiến trúc, mỹ quan và đặc tính của Căn Hộ và không gây thiệt hại cho các Căn Hộ liền kề. Cư dân phải chịu các chi phí và phí tổn phát sinh từ việc thực hiện các công việc đó.
- (n) Chủ Sở Hữu hoặc người sử dụng Căn Hộ khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Lý/ Công Ty Quản Lý hoặc đại diện theo ủy quyền hợp pháp của họ đưa các máy móc, thiết bị cần thiết để phục vụ công tác quản lý, vận hành và bảo trì Nhà Chung Cư. Khi thực hiện các công việc nêu trên, Ban Quản Lý/ Công Ty Quản Lý hoặc những người được ủy quyền hợp lệ của họ phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu/ Cư dân và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Căn Hộ, Chủ Sở Hữu/ Cư dân và tài sản của họ trong Căn Hộ;
- (o) 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;
- (p) Thực hiện các quy định khác của Bản Nội Quy này và các quy định của pháp luật có liên quan.

7.2 Cư dân là người sử dụng hợp pháp Căn Hộ có các quyền và nghĩa vụ sau:

- (a) Khi được sự đồng ý của Chủ Sở Hữu, được sử dụng hợp pháp Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu và Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Bản Nội Quy này;

- (b) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với Chủ Sở Hữu trong trường hợp người sử dụng không phải là Chủ Sở Hữu ;
- (c) Thay mặt Chủ Sở Hữu tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu Chủ Sở Hữu không tham dự; trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của Nhà Chung Cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư; đóng góp phí quản lý, vận hành Nhà Chung Cư, phí bảo trì và các chi phí khác theo quy định của Bản Nội Quy, Hội Nghị Nhà Chung Cư áp dụng cho Căn Hộ nếu có thỏa thuận với Chủ Sở Hữu hoặc trong trường hợp Chủ Sở Hữu không thực hiện các nghĩa vụ này;
- (d) Thực hiện quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các điểm c, d, f, g, h, i, k, l và p của khoản 1 Điều này.

### **Điều 8. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư**

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

- 8.1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của pháp luật.
- 8.2. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- 8.3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.
- 8.4. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 8.5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của 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.
- 8.6. Cấm 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 bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
- 8.7. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Điều 6 của Luật Nhà Ở, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP và pháp luật liên quan.

Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét và quyết định.

## **Điều 9. Các khoản phí, mức phí đóng góp**

### 9.1 Phí Bảo Trì

(a) Quỹ bảo trì được hình thành từ các khoản sau:

- (i) 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;
- (ii) Khoản thu bổ sung trong trường hợp khoản phí bảo trì được thu không đủ để bảo trì Phần Sở Hữu Chung. Các khoản kinh phí bổ sung cụ thể sẽ được Ban Quản Trị hoặc Chủ Đầu Tư đề xuất, trong trường hợp Ban Quản Trị chưa được thành lập, trên nguyên tắc các khoản kinh phí bổ sung sẽ được các Chủ Sở Hữu trong Nhà Chung Cư đóng góp tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng và được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận.
- (iii) Các khoản đóng góp của Cư dân trong trường hợp các công trình thuộc Phần Sở Hữu Chung bắt buộc phải bảo trì, sửa chữa do lỗi của Cư dân hoặc người được Cư dân cho phép vào Nhà Chung Cư gây ra.
- (iv) Các khoản tiền khác (nếu có) được quy định rõ ràng tại Bản Nội Quy này là sẽ được sử dụng làm kinh phí bảo trì và trong phạm vi pháp luật cho phép.

(b) Phí Bảo Trì Nhà Chung Cư áp dụng đối với từng Căn Hộ và phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư mà Chủ Đầu Tư giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao Nhà Chung Cư đưa vào sử dụng trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư sẽ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và quy định pháp luật.

(c) Các khoản đóng góp trên sẽ được gửi vào một tài khoản **Tiền gửi có kỳ hạn Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư N01** tại Ngân Hàng [điền vào] do Chủ Đầu Tư lập như quy định tại điểm b Khoản 3.3 Điều 3 của Hợp Đồng Mua Bán. Sau khi Ban Quản Trị được thành lập và có văn bản yêu cầu bàn giao kinh phí bảo trì mà Chủ Đầu Tư đang tạm quản lý thì Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị thống nhất lập hồ sơ quyết toán số liệu kinh phí bảo trì; căn cứ vào số liệu quyết toán do hai bên thống nhất, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuyển kinh phí bảo trì thuộc diện phải chuyển giao theo quy định của pháp luật về nhà ở sang cho Ban Quản Trị quản lý thông qua hình thức chuyển khoản. Cách thức lập tài khoản quản lý kinh phí bảo trì của Ban Quản Trị và thủ tục bàn giao kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư sang cho Ban Quản Trị được thực hiện Điều 36 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 20/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng ban hành và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm. Số tiền lãi phát sinh trong mỗi kỳ do gửi tiền tại ngân hàng phải được bổ sung vào Quỹ Bảo Trì.



(d) Các hạng mục của Nhà Chung Cư được sử dụng kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung để bảo trì:

- (i) Bảo trì các hạng mục và phần diện tích thuộc sở hữu chung quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà Ở.
- (ii) Bảo trì hệ thống các thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư, bao gồm thang máy, máy phát điện, máy bơm nước, hệ thống thông gió, hệ thống cấp điện chiếu sáng, điện sinh hoạt, các thiết bị điện dùng chung, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống cấp ga, phát thanh truyền hình, thông tin liên lạc, phòng cháy, chữa cháy, cột thu lôi và các thiết bị khác dùng chung cho Nhà Chung Cư.
- (iii) Bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài kết nối với Nhà Chung Cư; các công trình công cộng quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà Ở.
- (iv) Xử lý nước thải ứ nghẹt, hút bể phốt định kỳ; cấy vi sinh cho hệ thống nước thải của nhà chung cư.
- (v) Các hạng mục khác của Nhà Chung Cư thuộc quyền sở hữu chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư theo thỏa thuận trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc theo quy định của pháp luật về nhà ở.

(e) Sử dụng kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư:

- (i) Ban Quản Trị chỉ được sử dụng kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư vào việc bảo trì các hạng mục quy định tại điểm (d) Khoản 9.1 này; trường hợp Nhà Chung Cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư mới sau khi được xây dựng lại.
- (ii) Ban Quản Trị phải thông báo công khai tại Hội Nghị Nhà Chung Cư thông tin về tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì đã lập và không được thay đổi tài khoản này. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư phải theo đúng quy định của Bản Nội Quy này và phải có sổ sách, hóa đơn, chứng từ theo quy định để theo dõi, quản lý.
- (iii) Tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư có trách nhiệm chuyển tiền vào tài khoản của bên thực hiện bảo trì trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của Ban Quản Trị. Hồ sơ đề nghị chuyển tiền bao gồm các giấy tờ sau đây:
  - Văn bản đề nghị của Ban Quản Trị, trong đó nêu rõ lý do đề nghị chuyển tiền và số tiền cần chuyển cho bên thực hiện bảo trì;
  - Biên bản cuộc họp Ban Quản Trị về nội dung rút kinh phí bảo trì;
  - Kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua, trừ trường hợp bảo trì đột xuất;
  - Hợp đồng bảo trì ký với cá nhân, đơn vị có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật.

- (iv) Trường hợp thực hiện công việc bảo trì có giá trị hợp đồng nhỏ trong mức mà Hội Nghị Nhà Chung Cư cho phép được rút tiền mặt ghi trong quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị thì sau khi nhận được hồ sơ đề nghị quy định tại tiết (iii) điểm (e) Khoản 9.1 Điều này, tổ chức tín dụng thực hiện thủ tục rút tiền mặt để Ban Quản Trị thanh toán trực tiếp cho bên thực hiện bảo trì.
- (v) Trường hợp phát sinh công việc bảo trì đột xuất mà được phép chi theo quy chế thu, chi tài chính thì Ban Quản Trị có văn bản đề nghị chuyển tiền kèm theo biên bản họp Ban Quản Trị về nội dung rút tiền và hợp đồng bảo trì đã ký gửi tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì; căn cứ vào hồ sơ đề nghị, tổ chức tín dụng có trách nhiệm chuyển tiền cho bên thực hiện bảo trì trong thời hạn 03 Ngày Làm Việc; việc chuyển tiền qua tài khoản hoặc thanh toán bằng tiền mặt được thực hiện theo quy định tại tiết (iii) và (iv) điểm (e) Khoản 9.1 Điều này.
- (vi) Đối với việc rút kinh phí để bảo trì Phần Sở Hữu Chung quy định tại tiết (vi) này được thực hiện theo quy định tại tiết (iii), (iv) và (v) Khoản 9.1 này.

9.2 Chi phí cho việc sử dụng các tiện ích thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư sẽ theo các quyết định của Chủ Đầu Tư được đưa ra vào từng thời điểm.

9.3 Kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu.

Phí bảo trì, sửa chữa và mọi thiệt hại phát sinh từ hoạt động bảo trì, sửa chữa hoặc không bảo trì, sửa chữa Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu sẽ do Chủ Sở Hữu chịu trách nhiệm chi trả. Trong trường hợp chưa xác định được hoặc không xác định được Chủ Sở Hữu thì người đang sử dụng thực tế Căn Hộ có trách nhiệm chi trả.

Việc bảo trì Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu được thực hiện theo các quy định của pháp luật về bảo trì công trình xây dựng.

9.4 Phí Quản Lý

(a) Phí Quản Lý sẽ được sử dụng để chi trả cho chi phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư, bao gồm: phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản Trị, chi phí phải thanh toán cho Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý, chi phí vận hành Văn phòng quản lý (Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý), và các chi phí quản lý vận hành hợp lý khác, bao gồm:

1. Bảo vệ;
2. Vệ sinh khu vực công cộng;
3. Vệ sinh mặt ngoài Nhà Chung Cư;
4. Diệt côn trùng;
5. Vận chuyển rác thải;
6. Vận chuyển rác thải nguy hại;
7. Chăm sóc cây xanh;
8. Vật dụng nhà vệ sinh công cộng;
9. Chi phí tiêu thụ năng lượng cho Phần Sở Hữu Chung;
10. Xử lý nước hồ bơi;

11. Vệ sinh hệ thống cấp, thoát nước;
12. Thử nước sinh hoạt;
13. Chi phí khác.

- (b) Phí Quản Lý hàng tháng cho năm đầu tiên sau khi Nhà Chung Cư được đưa vào vận hành sẽ được xác định phù hợp với quy định của Hợp Đồng Mua Bán đã ký kết giữa Chủ Đầu Tư/ Bên Bán và Chủ Sở Hữu.
- (c) Chủ Sở Hữu hoặc Cư dân tùy theo thỏa thuận với Chủ Sở Hữu, có trách nhiệm đóng Phí Quản Lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư. Phí Quản Lý được tính trên cơ sở diện tích thông thủy bàn giao thực tế của Căn Hộ tương ứng.
- (d) Phí Quản Lý hàng tháng có thể được điều chỉnh bởi Ban Quản Trị cho phù hợp với thực tế nhu cầu quản lý vận hành Nhà Chung Cư, mặt bằng chung của thị trường tại từng thời điểm và quy định của pháp luật, sau khi tính toán, cân đối thu chi và được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận. Việc áp dụng mức phí điều chỉnh sẽ phải được thông báo bằng văn bản đến các Chủ Sở Hữu/ Cư dân một (01) tháng trước khi áp dụng.
- (e) Mức Phí Quản Lý này sẽ không bao gồm phần hỗ trợ từ việc kinh doanh diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư, kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc và các chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư.
- (f) Chủ Sở Hữu/ Cư dân phải thanh toán trước và đầy đủ Phí Quản Lý hàng tháng trong vòng năm (05) ngày đầu tiên của mỗi tháng. Trong trường hợp có Chủ Sở Hữu/ Cư dân thanh toán chậm so với thời hạn quy định, Ban Quản Trị/ Ban Quản Lý/ Công Ty Quản lý có quyền:
  - (i) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 150% lãi suất quá hạn áp dụng đối với khoản vay ngắn hạn của Ngân Hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán và tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán;
  - (ii) Ngưng hoặc đề nghị các nhà cung cấp ngưng cung cấp điện, nước, các dịch vụ tiện ích và Dịch vụ Quản Lý cho đến khi Chủ Sở Hữu/ Cư dân thanh toán đầy đủ các khoản Phí Quản Lý đến hạn. Trước khi bắt đầu ngưng cung cấp các dịch vụ này, Ban Quản Trị/ Ban Quản Lý/ Công Ty Quản lý sẽ gửi thông báo đến cho Chủ Sở Hữu/ Cư dân trước ít nhất ba (03) ngày. Trong trường hợp này, Chủ Sở Hữu/ Cư dân có trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí theo quy định để khôi phục lại dịch vụ.
- (g) Nếu tổng số tiền thu được từ Phí Quản Lý hàng tháng vào cuối năm dương lịch cao hơn số tiền quản lý vận hành đã thực chi cho năm đó, thì khoản chênh lệch này sẽ được chuyển vào Quỹ Bảo Trì để sử dụng trong tương lai.

#### 9.5 Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (nếu có)

- (a) Chủ Sở Hữu/ Cư dân hoặc người sử dụng Căn Hộ hợp pháp khác, theo ủy quyền hoặc thỏa thuận với Chủ Sở Hữu có trách nhiệm thanh toán các chi phí sinh hoạt riêng của Căn Hộ do mình sở hữu/ sử dụng như chi phí điện, nước, điện thoại, internet, chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý nếu được các đơn vị này ủy quyền, trong thời hạn yêu cầu của đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công Ty Quản Lý/Ban Quản Lý.
- (b) Chủ Sở Hữu/ Cư dân có nghĩa vụ bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư/ Ban Quản trị/ Công Ty Quản Lý đối với các chi phí thực tế phát sinh mà Chủ Đầu Tư/ Ban Quản trị/ Công Ty Quản Lý phải gánh chịu để khắc phục những vi phạm do Chủ Sở Hữu/ Cư dân hoặc những người có liên quan của họ gây ra.

## **Điều 10. Quy định đối với Chủ Sở Hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư**

- 10.1 Chủ Sở Hữu/ Cư dân Nhà Chung Cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành và Bản Nội Quy này.
- 10.2 Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung Cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
- 10.3 Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
- 10.4 Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và Bản Nội Quy này.
- 10.5 Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại do Chủ Đầu Tư, Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định.

## **Điều 11. Quy định về ra, vào Căn Hộ**

- 11.1 Bằng việc gửi thông báo trước và hợp lý (trừ trường hợp khẩn cấp thì có thể vào bất cứ thời điểm nào) Ban Quản Trị / Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý có quyền vào kiểm tra các thiết bị thuộc các công trình tiện ích chung hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong Căn Hộ, Chủ Sở Hữu/ Cư dân sẽ chấp thuận và tạo điều kiện cho Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý và các nhà thầu, công nhân và nhân viên của Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý ra vào Căn Hộ để:
  - a) Xem xét, kiểm tra các thiết bị của Căn Hộ thuộc các công trình tiện ích chung và kể cả Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu (nếu thấy cần thiết).
  - b) Nếu khi kiểm tra (định kỳ hoặc đột xuất) phát hiện thấy hành vi vi phạm cam kết, gây hỏng hóc, hư hao (do sử dụng sai chức năng hoặc bảo quản không đúng cách), dịch

chuyển thiết bị cấm di dời hoặc tự ý thay đổi, gắn thêm thiết bị mà không có sự phê duyệt của Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý, Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý sẽ gửi hay để lại văn bản thông báo tại Căn Hộ, yêu cầu Cư dân phải khắc phục, sửa chữa, thay thế hoặc gỡ bỏ những vi phạm đó. Trong trường hợp Cư dân không đáp ứng yêu cầu của Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý trong vòng ba (03) ngày, kể từ ngày có thông báo thì Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý sẽ tự cho tiến hành các công việc sửa chữa, thay thế hay di dời đó và mọi chi phí thực tế liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu chi trả.

- c) Kiểm tra, lau dọn, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất cứ công việc gì liên quan đến hệ thống ống dẫn và các thiết bị hoặc công trình phụ trợ.
- d) Thực hiện hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác mà Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý thấy là phù hợp hay cần thiết với bất kỳ bộ phận nào của Căn Hộ và Nhà Chung Cư.
- e) Thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến việc sửa chữa, bảo dưỡng hay làm mới Căn Hộ hay Nhà Chung Cư.
- f) Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tu sửa bất cứ thứ gì thuộc về Nhà Chung Cư hay diện tích khác liền kề hoặc các công trình tiện ích chung chạy qua hoặc nằm trên hoặc trong Căn Hộ.
- g) Trong trường hợp khẩn cấp, có thể sử dụng chìa khóa dự phòng để vào Căn Hộ để ngăn chặn nguy cơ cháy nổ hoặc xử lý, khắc phục hỏa hoạn, sự cố kỹ thuật hoặc các tình huống và trường hợp xảy ra tại Căn Hộ có thể gây nguy hiểm hoặc thiệt hại trực tiếp đến tài sản của Chủ Sở Hữu tại Căn Hộ nói riêng và của Nhà Chung Cư nói chung.

11.2 Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý khi ra vào Căn Hộ với mục đích, quyền hạn nêu trên sẽ không phải bồi thường cho bất cứ phiền toái nào đã gây ra cho Chủ Sở Hữu nhưng với điều kiện là họ thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý và có thông báo trước (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp và bất khả kháng). Trường hợp gây thiệt hại về tài sản cho Chủ Sở Hữu thì phải bồi thường.

## **Điều 12. Sử dụng Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư**

Chủ Sở Hữu, người sử dụng và khách ra, vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

- 12.1 Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
- 12.2 Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.
- 12.3 Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 12.4 Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 12.5 Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.
- 12.6 Tuân thủ các quy định khác theo Bản Nội Quy này và quy định pháp luật.

12.7 Các quy định khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với Nhà Chung Cư.

### **Điều 13. Sửa chữa hư hỏng, thay đổi hay lắp đặt thêm trong Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng**

13.1. Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì Chủ Sở Hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu khác.

13.2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư.

13.3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu. Chủ Sở Hữu phải thông báo cho Ban Quản Lý Nhà Chung Cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

13.4. Trường hợp Nhà Chung Cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sử Dụng Chung của Nhà Chung Cư thì Chủ Sở Hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành.

13.5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản Lý Nhà Chung Cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.

### **Điều 14. Bảo hiểm Căn hộ và Nhà Chung Cư**

Chủ Sở Hữu có nghĩa vụ mua và duy trì các bảo hiểm sau đây (nếu pháp luật có yêu cầu) bao gồm:

14.1 Bảo hiểm trách nhiệm bên thứ ba, đối với thương tật cá nhân/ thiệt mạng, bao gồm cả thiệt hại về tài sản của bên thứ ba và/hoặc Chủ Sở Hữu (“Bảo hiểm trách nhiệm công cộng”).

14.2 Bảo hiểm mọi rủi ro về tài sản (“Bảo hiểm rủi ro”) và bảo hiểm cháy nổ cho Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu.

14.3 Ban Quản Trị thay mặt cho các Chủ Sở Hữu mua bảo hiểm mọi rủi ro cho Phần Sở Hữu Chung và yêu cầu các Chủ Sở Hữu thanh toán lại phí bảo hiểm này tương ứng với phần tỷ lệ Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu so với tổng diện tích sở hữu chung trong Nhà Chung Cư. Phí bảo hiểm này sẽ được Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý thu cùng với Phí Quản Lý hàng tháng.

14.4 Các loại bảo hiểm khác liên quan đến việc sở hữu, sử dụng Nhà Chung Cư (nếu có) theo quy định của pháp luật.

## **Điều 15. Nơi để xe và Phí gửi xe**

### 15.1 Nơi để xe ô tô và Phí gửi xe

a) Khu để xe ô tô được đặt tại khu vực do Chủ Đầu Tư quy định. Các Cư dân, tùy theo thực trạng của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực để xe ô tô của Nhà Chung Cư và trả phí gửi xe theo mức phí do Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý quy định vào từng thời điểm.

Đối với tầng hầm để xe, các quy định dưới đây phải được tuân thủ và thực hiện nghiêm túc: chỉ có những xe có thẻ để xe riêng do Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý cấp mới được phép ra vào tầng hầm để xe dành cho Nhà Chung Cư. Cư dân cũng cần trình/cho xem thẻ để xe trong khi đang để xe hoặc khi được yêu cầu bởi nhân viên trông giữ xe của Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý.

- Khi ra vào tầng hầm để xe dành cho Nhà Chung Cư, các xe đều phải giảm tốc độ, đảm bảo tốc độ trong tầng hầm để xe không vượt quá 5km/giờ và tuân thủ nghiêm túc các bản hướng dẫn.
- Các xe phải để đúng nơi quy định. Không để xe bừa bãi hay để xe tại hay xung quanh bất kỳ khu vực nào của các công trình tiện ích chung mà không được quy định làm nơi để xe.
- Nghiêm chỉnh chấp hành nội quy, quy định trong tầng hầm để xe để đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy.
- Chỗ để xe, loại ô để xe (cố định hay không cố định) do Chủ Đầu Tư/ Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý thông báo và cung cấp đến các Cư dân.
- Có trách nhiệm chủ động khai báo với nhân viên trông giữ xe của Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý về tình trạng xe, khuyết tật hoặc mất mát nếu có trước khi đưa xe vào gửi.
- Cư dân sẽ đóng phí gửi xe hàng tháng theo mức phí do Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý tùy từng thời điểm phù hợp quy định của chính quyền địa phương trong vòng năm (5) ngày đầu tiên của mỗi tháng cho Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý.
- Cư dân phải đảm bảo di chuyển xe theo đúng luồng/hướng đi quy định.
- Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý có quyền từ chối không cho bất cứ xe nào vào trong khu vực tầng Hầm để xe nếu: (i) thẻ để xe không hợp lệ hoặc thẻ xe không rõ ràng, hoặc (ii) các xe đó thải khói quá nhiều hoặc bị chảy dầu hoặc có nguy cơ mất an toàn, hoặc (iii) người điều khiển xe đang trong tình trạng say do sử dụng rượu bia, chất kích thích hoặc không làm chủ được hành vi.

- b) Nếu không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Chủ Đầu Tư thì tầng hầm để xe chỉ được phép sử dụng để để xe ô tô riêng (trọng tải không được quá 2,5 tấn).
- c) Không được làm vệ sinh, lau chùi, sửa chữa hoặc rửa xe ô tô trong tầng hầm để xe hoặc trong bất kỳ nơi nào của Nhà Chung Cư.
- d) Phải tuân thủ các hướng dẫn của Chủ Đầu Tư và các nhân viên, các quy định và thông báo được chỉ dẫn trong việc sử dụng tầng hầm để xe để điều tiết lưu lượng xe và hướng dẫn giao thông.
- e) Không để xe hoặc lên xuống đón khách tại đoạn dốc hoặc lối ra vào tầng hầm để xe.
- f) Trong trường hợp chuyển quyền sở hữu hoặc cho thuê Căn Hộ, Chủ Sở Hữu phải trả lại thẻ để xe.
- g) Phải bồi hoàn mọi chi phí thực tế phát sinh do lỗi của mình liên quan đến việc: (i) Chủ Đầu Tư/Công ty Quản Lý/ Ban Quản Lý phải di dời khỏi hoặc giữ lại tầng hầm để xe bất cứ tài sản hoặc xe nào, và/ hoặc (ii) bất cứ khiếu nại nào mà Chủ Đầu Tư/ Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý có thể phải gánh chịu theo khiếu nại hay kiện cáo của bất kỳ người nào đòi quyền lợi liên quan đến xe hoặc tài sản để trong tầng hầm để xe.
- h) Không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại chỗ để xe trong tầng hầm để xe.
- i) Chủ Đầu Tư/ Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý tại từng thời điểm có quyền sửa đổi, bổ sung các quy định về việc quản lý khu vực để xe này, và trong trường hợp này sẽ thông báo cho các Cư dân bằng văn bản về sự thay đổi đó. Các thay đổi về mức phí sẽ phải thực hiện phù hợp với quy định của chính quyền địa phương.

15.2 Nơi để các loại xe khác (xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh và xe động cơ ba bánh) và phí gửi xe

- a) Mỗi Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư được sử dụng [điền vào] chỗ để xe máy và [điền vào] chỗ để xe đạp trong khu vực để xe của Nhà Chung Cư. Khu vực để xe cho xe đạp, xe cho người tàn tật, xe máy, xe động cơ hai bánh và xe động cơ ba bánh cho các Cư dân sẽ do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý xác định tùy từng thời điểm. Các Cư dân tùy theo thực trạng của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực để xe của Dự án và trả phí gửi xe theo mức phí do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý quy định vào từng thời điểm phù hợp với quy định của chính quyền địa phương.
- b) Cư dân có nghĩa vụ tuân thủ các quy định chung trong khu vực để xe theo quy định tại Bản Nội Quy này.

**Điều 16. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư**

- 16.1 Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì Chủ Sở Hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản Lý Nhà Chung Cư để xử lý.



- 16.2 Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà Chung Cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

### **Điều 17. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư**

- 17.1 Ban Quản lý Nhà Chung Cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.
- 17.2 Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

### **Điều 18. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư**

Chủ Sở Hữu, người sử dụng và khách ra, vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây về phòng cháy chữa cháy:

- 18.1 Quản lý chặt chẽ và sử dụng an toàn các chất cháy, chất nổ, nguồn lửa, nguồn nhiệt, thiết bị và dụng cụ sinh lửa, sinh nhiệt, chất sinh lửa, sinh nhiệt; bảo đảm các điều kiện an toàn về phòng cháy.
- 18.2 Thường xuyên, định kỳ kiểm tra phát hiện các sơ hở, thiếu sót về phòng cháy và có biện pháp khắc phục kịp thời.
- 18.3 Phải bố trí hệ thống điện, bếp đun nấu, nơi thờ cúng bảo đảm an toàn; các chất dễ cháy, nổ phải để xa nguồn lửa, nguồn nhiệt; chuẩn bị các điều kiện, phương tiện để sẵn sàng chữa cháy.
- 18.4 Không được kinh doanh hay tàng trữ 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.
- 18.5 Thực hiện các hành vi, công việc cần thiết khác để đảm bảo an toàn và phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư.

### **Điều 19. Trách nhiệm chung của tất cả Cư dân trong Nhà Chung Cư**

- 19.1 Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các hướng dẫn mà Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý đưa ra có liên quan đến:
- (a) Việc tuân thủ và thực hiện Bản Nội Quy này; và
  - (b) Việc quản lý, điều hành và sử dụng Nhà Chung Cư, các Căn Hộ, các công trình tiện ích chung và mọi vấn đề liên quan.
- 19.2 Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng mọi nghĩa vụ của mình theo Bản Nội Quy này và trong trường hợp có vi phạm thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật Việt Nam về các tổn thất và thiệt hại xảy ra cho các Căn Hộ khác và/hoặc Chủ Đầu Tư.

- 19.3 Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật Việt Nam và quy định riêng của Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng Công ty Quản Lý/ Ban Quản Lý để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy, tham gia diễn tập phòng cháy, chữa cháy định kỳ hằng năm của Nhà Chung Cư.
- 19.4 Thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đưa ra. Thiết lập và duy trì, giữ gìn mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng các Cư dân của các Căn Hộ khác. Khi có vấn đề phát sinh, bất đồng, hay không hài lòng nên trực tiếp trao đổi với nhau một cách thẳng thắn trên tinh thần xây dựng và hợp lý, tránh to tiếng, cãi nhau, đánh nhau làm ảnh hưởng đến các Cư dân của các Căn Hộ khác.
- 19.5 Nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện các quy định của pháp luật Việt Nam bao gồm bởi các quy định về đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh.
- 19.6 Phải thông báo ngay cho Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý về bất kỳ vi phạm nào đối với Bản Nội Quy của bất kỳ Cư dân hay bất kỳ hành vi nào có ảnh hưởng nghiêm trọng hay gây hư hỏng, thiệt hại cho Cư dân và các công trình tiện ích chung hoặc có hành vi ảnh hưởng đến sự an toàn, an ninh trật tự, sức khỏe, vệ sinh môi trường của các Căn Hộ trong Nhà Chung Cư mà mình biết hay phát hiện được;
- 19.7 Cung cấp một chìa khóa, mã số, thẻ từ dự phòng cho Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp. Chìa khóa này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của Chủ Sở Hữu, đồng thời được lưu giữ tại két an toàn tại Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý. Chìa khóa này sẽ chỉ được sử dụng trong các trường hợp khẩn cấp khi phát hiện nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây nguy hại đối với Căn Hộ nói riêng và Nhà Chung Cư nói chung. Ngay trước khi mở niêm phong, Ban Quản Trị/ Công ty Quản Lý/ Ban Quản Lý sẽ liên hệ với Chủ Sở Hữu theo số điện thoại đã được đăng ký trước và chìa khóa sẽ được niêm phong lại ngay sau đó với sự chứng kiến và xác nhận của Chủ Sở Hữu. Trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu có trách nhiệm phải thông báo và gửi ngay chìa khóa, mã số, thẻ từ thay thế cho Ban Quản Trị/ Công ty Quản Lý/ Ban Quản Lý để cập nhật.
- 19.8 Đăng ký với Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban Quản Trị/ Công ty Quản Lý/ Ban Quản Lý liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu có trách nhiệm phải thông báo ngay với Ban Quản Trị/ Công ty Quản Lý/ Ban Quản Lý để cập nhật.
- 19.9 Chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với những hư hại, tai nạn hay mất mát gây ra do nhân viên, khách hàng, khách mời hay bất kỳ bên thứ ba nào khác, trừ những nơi được cung cấp dịch vụ trông giữ; tự chịu trách nhiệm quản lý tài sản và đồ dùng cá nhân của mình trong Căn Hộ.
- 19.10 Tự trang trải các chi phí về thiết kế và bày trí Căn Hộ và chi phí lắp đặt thêm hệ thống kỹ thuật (bao gồm các hệ thống điện, điều hòa không khí, vệ sinh v.v.) hay các vật liệu bên trong Căn Hộ sau khi được Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý phê duyệt bằng văn

bản (trong trường hợp cần thiết vì có ảnh hưởng đến kết cấu của Nhà Chung Cư hoặc Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác).

- 19.11 Có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ cùng với Chủ Đầu Tư hoặc đại diện của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý trong các hoạt động vì mục đích chung cho Nhà Chung Cư, các hoạt động mang tính chất xã hội không phục vụ mục đích kinh doanh thu lợi, các hoạt động do chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền phát động và yêu cầu, các chiến dịch ngăn chặn, phòng ngừa, các cuộc diễn tập phòng cháy, chữa cháy mà Chủ Sở Hữu, toàn bộ Cư dân có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia, thực hiện.

## **Điều 20. Xử lý các hành vi vi phạm**

- 20.1 Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
- 20.2 Chủ Sở Hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

## **Điều 21. Điều khoản thi hành**

- 21.1 Giải quyết tranh chấp
- a) Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong Nhà Chung Cư do Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết.
  - b) Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng các công trình tiện ích chung, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Nhà Chung Cư được giải quyết theo phương thức hòa giải, thương lượng. Ban Quản Trị có trách nhiệm làm trung gian hòa giải giữa các bên tranh chấp. Nếu tranh chấp không thể giải quyết được bằng con đường hòa giải, thương lượng thì các bên có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền.
- 21.2 Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý có trách nhiệm phổ biến Bản Nội Quy này tại các vị trí thuận lợi để các Cư dân biết và nghiêm chỉnh chấp hành.
- 21.3 Trong quá trình thực hiện Bản Nội Quy này, bất kỳ việc sửa đổi và bổ sung Bản Nội Quy này sẽ được thực hiện bằng văn bản và được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận.

## **PHỤ LỤC 4**

*(đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ [mã căn]/PREMIER/HĐMB)*

## **MẪU ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN**

**Kính gửi:**

Quý Công Ty/Ông/ Bà: [điền vào]

Địa chỉ liên hệ: [điền vào]

Điện thoại liên hệ: [điền vào]

Căn cứ vào Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [mã căn]/PREMIER/HĐMB được ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng số 9 Hà Nội (“**Bên Bán**”) và Bên Mua vào ngày [điền vào] tháng [điền vào] năm [điền vào] (“**Hợp Đồng**”), chúng tôi đề nghị Quý Công Ty/ Ông/ Bà thanh toán số tiền đợt [điền vào] theo quy định tại Hợp Đồng, với chi tiết cụ thể như sau:

**1. Số tiền phải trả và thời hạn thanh toán**

- Số tiền là: [điền vào] VND  
(*Bằng chữ*: [điền vào])
- Thời hạn thanh toán: đến hết ngày [điền vào]

Trường hợp Quý Công Ty/ Ông/ Bà chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng và/hoặc theo thời hạn được đề cập tại thông báo của chúng tôi vào từng thời điểm, Quý Công Ty/ Ông/ Bà phải trả lãi suất cho khoản chậm thanh toán theo đúng quy định tại Hợp Đồng.

**2. Hình thức thanh toán:**

Quý Công Ty/Ông/Bà có thể trả tiền mặt tại phòng kế toán địa chỉ: [điền vào] hoặc chuyển khoản vào tài khoản sau đây:

- Tài khoản ngân hàng số: [điền vào]
- Chủ tài khoản: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 9 HÀ NỘI**
- Tại: [điền vào]
- Nội dung thanh toán: trả tiền đợt thanh toán thứ [điền vào], theo Hợp Đồng số [mã căn]/PREMIER/HĐMB, ký ngày [điền vào]

**3. Lưu ý quan trọng**

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công Ty/Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán đúng và đủ số tiền và đúng thời hạn thanh toán theo thời hạn thanh toán quy định tại Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng Mua Bán đã ký và thông báo này chỉ có giá trị nhắc nhở Quý Công ty/Ông/Bà về thời hạn thanh toán đã thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua bán. Nếu Quý Công Ty/Ông/Bà thanh toán sau thời hạn trên, chúng tôi có quyền yêu cầu Quý Công Ty/Ông/Bà trả tiền lãi quá hạn và có các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng.

Trân trọng cảm ơn.

Hà Nội, ngày ... tháng... năm ...  
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng số 9 Hà Nội

*Ghi chú: Mẫu đề nghị thanh toán trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Bên Bán gửi thông báo Đề nghị thanh toán trên cơ sở phù hợp với quy định của Hợp Đồng và pháp luật.*

## PHỤ LỤC 5

(đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [mã căn]/PREMIER/HĐMB)

### MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ

#### **Kính gửi:**

Quý Công Ty/Ông/ Bà: [điền vào]

Địa chỉ liên hệ: [điền vào]

Điện thoại liên hệ: [điền vào]

Căn cứ vào:

- Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [mã căn]/PREMIER/HĐMB được ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng số 9 Hà Nội (“**Bên Bán**”) và Bên Mua vào ngày [điền vào] tháng [điền vào] năm [điền vào] (“**Hợp Đồng**”),

- Thông báo của Nhà thầu thi công và đơn vị tư vấn giám sát về việc hoàn thành Căn Hộ đưa vào sử dụng,

Chúng tôi xin thông báo đến Quý Công Ty/Ông/Bà rằng đến nay chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ [mã căn] phù hợp với quy định của Hợp Đồng đã ký. Chúng tôi trân trọng kính mời Quý Công ty/ Ông/ Bà có mặt trong khoảng thời gian từ [điền vào] đến [điền vào] ngày [điền vào] tại địa điểm số [điền vào], Thành Phố Hà Nội để làm thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ.

#### **1. Số tiền thanh toán**

Căn cứ vào quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng, Công ty/ Ông/ Bà có nghĩa vụ thanh toán số tiền là: [điền vào] VNĐ (bằng chữ: [điền vào]). Trong đó:

1. [điền vào] đồng: là khoản tiền phải trả còn lại của tổng Giá Bán Căn Hộ.
2. [điền vào] đồng: là Phí quản lý hàng tháng cho tháng đầu tiên.
3. [điền vào] đồng: là kinh phí bảo trì các công trình tiện ích chung.
4. [điền vào] đồng: là thuế GTGT.
5. [điền vào] đồng: là khoản Phí và Lệ phí (nếu xác định được).
6. [điền vào] đồng: là khoản tiền khác (nếu có).
7. [điền vào] đồng: là các khoản Bên Mua được khấu trừ.

#### **2. Thời hạn thanh toán:**

Thời hạn thanh toán: đến hết ngày [điền vào]

Trường hợp Quý Công Ty/ Ông/ Bà chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng và/hoặc theo thời hạn được đề cập tại thông báo của chúng tôi vào từng thời điểm, Quý Công Ty/ Ông/ Bà phải trả lãi suất cho khoản chậm thanh toán theo đúng quy định tại Hợp Đồng.

### **3. Hình thức thanh toán:**

Quý Công Ty/Ông/Bà có thể trả tiền mặt tại phòng kế toán, địa chỉ: [điền vào] hoặc chuyển khoản vào tài khoản sau đây:

- Tài khoản ngân hàng số: [điền vào]
- Chủ tài khoản: CÔNG TY .....
- Tại: [điền vào]
- Nội dung thanh toán: trả tiền đợt thanh toán thứ [điền vào], theo Hợp Đồng số [mã căn]/PREMIER/HĐMB, ký ngày [điền vào]

### **4. Lưu ý quan trọng**

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công Ty/Ông/Bà có trách nhiệm nhận bàn giao Căn Hộ, thanh toán đúng và đủ số tiền và đúng thời hạn thanh toán theo thông báo này. Nếu Quý Công Ty/Ông/Bà thanh toán sau thời hạn trên, chúng tôi có quyền yêu cầu Quý Công Ty/Ông/Bà trả tiền lãi quá hạn và có các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng.

Trân trọng cảm ơn.

Hà Nội, ngày ... tháng... năm ...

Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng số 9 Hà Nội

*Ghi chú: Mẫu thông báo bàn giao căn hộ trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Bên Bán gửi thông báo Bàn giao Căn hộ trên cơ sở phù hợp với quy định của Hợp Đồng và pháp luật.*

## PHỤ LỤC 6

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ số [mã căn]/PREMIER/HĐMB)

### BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

Căn cứ vào Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [mã căn]/PREMIER/HĐMB được ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng số 9 Hà Nội (“**Bên Bán**”) và Bên Mua vào ngày [điền vào] tháng [điền vào] năm [điền vào] (“**Hợp Đồng**”)

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

##### **Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng số 9 Hà Nội**

- Mã số DN/ Giấy chứng nhận ĐKKD : 0100105768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 1/8/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 15/01/2016.
- Trụ sở chính : Lô 2, Số 560 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Gia Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Địa chỉ liên lạc : .....
- Điện thoại : ..... Fax: .....
- Đại diện bởi Ông (Bà):.....Chức vụ:.....
- Theo văn bản uỷ quyền số [\*] ngày [\*] của .....
- Số tài khoản : ..... tại Ngân Hàng .....
- Mã số thuế : .....

#### **BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là *Bên Mua*):**

##### **Ông (Bà): [ĐIỀN TÊN BÊN MUA LÀ CÁ NHÂN]**

- Số CMND/hộ chiếu số: [điền vào] do [điền vào] cấp ngày: [điền vào]
- Hộ khẩu thường trú: [điền vào]
- Địa chỉ liên hệ: [điền vào]
- Điện thoại: [điền vào] Fax: [điền vào]
- Số tài khoản (nếu có): [điền vào] tại Ngân hàng [điền vào]

Hoặc chọn:

##### **[ĐIỀN TÊN BÊN MUA LÀ TỔ CHỨC]**

- Mã số DN/Giấy chứng nhận ĐKDN: [điền vào] do [điền vào] cấp ngày [điền vào].
- Trụ sở chính: [điền vào]
- Điện thoại: [điền vào] Fax: [điền vào]
- Đại diện bởi Ông (Bà): [điền vào] Chức vụ: [điền vào]
- Theo văn bản uỷ quyền số [điền vào] ngày [điền vào] của [điền vào]
- Số tài khoản: [điền vào] tại [điền vào]
- Mã số thuế: [điền vào]



Sau khi kiểm tra Căn Hộ, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký Biên bản này với các điều kiện dưới đây:

1. Bên Bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Căn Hộ, chìa khóa Căn Hộ cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ (theo danh mục bàn giao đính kèm).
2. Bên Mua đã kiểm tra Căn Hộ và xác nhận rằng Căn Hộ đã được hoàn thành theo đúng quy định của Hợp Đồng, theo đó:
  - Diện Tích Thông Thủy Thực Tế của Căn Hộ được các bên đo đạc thống nhất là [điền vào] m<sup>2</sup>.
  - Diện Tích Thông Thủy thỏa thuận trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ là: [điền vào] m<sup>2</sup>.
  - Diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Thông Thủy Thực Tế và Diện Tích Thông Thủy thỏa thuận trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ (nếu có) là:
3. Bên Bán, theo yêu cầu của Bên Mua, đồng ý sẽ chỉnh sửa, hoàn thiện một số công việc được liệt kê dưới đây (nếu có) trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký Biên bản này.
  - 
  - 
  - 
  -
4. Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý do Bên bán chỉ định phí quản lý hàng tháng và thanh toán cho các đơn vị cung cấp các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh (nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí liên quan khác (nếu có) theo mức sử dụng thực tế hàng tháng, đóng góp và thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền khác (nếu có) mà đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý quy định phù hợp với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.
5. Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không cư trú tại Căn Hộ sau thời điểm bàn giao Căn Hộ theo Biên bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán phí quản lý hàng tháng theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý quy định phù hợp với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư tính từ ngày ký Biên bản này.
6. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ.
7. Căn Hộ đã được chính thức chuyển giao cho Bên Mua ngay tại thời điểm Bên Mua ký Biên bản này.

Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành bốn (04) bản và có giá trị như nhau, một bản giao cho Bên Mua, ba bản còn lại do Bên Bán lưu giữ để làm thủ tục nộp thuế, lệ phí trước bạ, làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

**BÊN MUA**

*(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua nhà  
thì đóng dấu của tổ chức)*

**BÊN BÁN**

*(ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu  
của doanh nghiệp bán nhà)*

*Ghi chú: Mẫu biên bản bàn giao căn hộ trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Các Bên ký Biên bản bàn giao trên cơ sở phù hợp với quy định của Hợp Đồng và pháp luật.*

## PHỤ LỤC 7

(đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: [mã căn]/ PREMIER/HĐMB)  
**THÔNG BÁO TIẾN ĐỘ THI CÔNG XÂY DỰNG<sup>13</sup>**

***Kính gửi:***

Quý Công Ty/Ông/ Bà: [điền vào]

Địa chỉ liên hệ: [điền vào]

Điện thoại liên hệ: [điền vào]

- Căn cứ báo cáo tiến độ thi công của nhà thầu xây dựng;
- Căn cứ báo cáo tình hình giám sát thi công của đơn vị tư vấn giám sát;
- Căn cứ các Biên bản nghiệm thu công tác xây dựng bê tông sàn tầng [điền vào] ngày [điền vào] tháng [điền vào] năm [điền vào]
- Căn cứ vào Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [mã căn]/ PREMIER/HĐMB được ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng số 9 Hà Nội (“Bên Bán”) và Bên Mua vào ngày [điền vào] tháng [điền vào] năm [điền vào] (“Hợp Đồng”),

Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng số 9 Hà Nội xin vui mừng thông báo đến Quý Công Ty/Ông/Bà rằng đến nay chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng sàn tầng [điền vào] của Nhà Chung Cư.

Chúng tôi cam kết sẽ nỗ lực phối hợp với nhà thầu thi công xây dựng thi công Dự án đúng tiến độ và bàn giao Căn Hộ đưa vào sử dụng trong thời gian sớm nhất.

Trân trọng cảm ơn.

Hà Nội, ngày ... tháng... năm ...  
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng số 9 Hà Nội

<sup>13</sup> Thông báo này được gửi định kỳ .... tháng cho khách hàng, bao gồm cả các đợt xây dựng làm căn cứ thanh toán và đính kèm Thông báo đề nghị thanh toán tiền.

## PHỤ LỤC 8

(đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: [mã căn]/ PREMIER/HĐMB)

### DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ

- (a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư quy định tại Điều 11.1 và 11.2; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;
- (b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hàng 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;
- (c) 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;
- (d) 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 được phê duyệt;
- (e) Nơi để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe ô tô cho các Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt.

Chi tiết như sau:

- (i) Điện và hệ thống chiếu sáng
- (ii) Cấp thoát nước
- (iii) An ninh an toàn
- (iv) Thông tin liên lạc
- (v) Thang máy, thang bộ
- (vi) Phòng cháy chữa cháy
- (vii) Hệ thống thông gió và điều hòa không khí
- (viii) Khu vực tiện ích chung
- (ix) Chỗ đỗ xe
- (x) Phòng thể thao, bể bơi.