

# HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ<sup>1</sup>

Số: ...../...../HDMBCH

## Căn cứ:<sup>2</sup>

- ✓ Bộ Luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- ✓ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn (“**Luật Nhà ở**”);
- ✓ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn (“**Luật Kinh doanh bất động sản**”);
- ✓ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn (“**Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng**”).

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm....., chúng tôi, gồm Các Bên dưới đây:

## **I. BÊN BÁN NHÀ Ở (“Bên Bán”):**

### **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

- Mã số Doanh nghiệp số 0102671977 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06/03/2008
- Địa chỉ: Số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Đại diện bởi Ông (Bà):.....Chức vụ:.....  
Theo giấy ủy quyền số.....
- Điện thoại Công ty:.....Fax:.....
- Số tài khoản: .....tại Ngân hàng:.....

## **II. BÊN MUA NHÀ Ở (“Bên Mua”)<sup>3</sup>:**

- Ông (bà)/Công ty:.....
- Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh) số.... hoặc mã số doanh nghiệp số:.....cấp ngày:...../...../....., tại.....[nếu là tổ chức]
- Đại diện bởi Ông/Bà [nếu Bên mua là tổ chức] Chức vụ:.....  
Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số.....(nếu có).  
Số CMND/CCCD (hộ chiếu):.....cấp ngày:...../...../....., tại.....
- Hộ khẩu thường trú:.....[nếu là cá nhân]
- Số CMND/CCCD (hộ chiếu):.....cấp ngày:...../...../....., tại..... [nếu là cá nhân]
- Địa chỉ trụ sở chính [nếu là tổ chức]:.....
- Địa chỉ liên hệ: .....
- Điện thoại:.....Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản (nếu có):.....tại Ngân hàng.....

đồng ý ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này (“**Hợp Đồng**”) với các điều khoản sau đây:

## **Điều 1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:**

- 1.1 Căn Hộ số: ..... tại tầng: ..... thuộc Tòa Nhà số ..... (“**Tòa Nhà**”)....., có địa chỉ tại số ..... đường/phố ..... (nếu có), phường/xã ....., quận (huyện, thị xã, thị trấn, thành phố thuộc tỉnh) ....., tỉnh (thành phố) ..... thuộc Dự án ..... (“**Dự Án**”) do ..... làm Chủ đầu tư (“**Chủ Đầu Tư**”).

<sup>1</sup> HDMB chỉ được ký khi đã có Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

<sup>2</sup> Trường hợp có văn bản pháp luật mới thay thế văn bản pháp luật nêu tại phần căn cứ này thì sẽ ghi theo văn bản pháp luật mới.

<sup>3</sup> Nếu bên mua gồm nhiều người thì cần điền đầy đủ thông tin của từng bên mua.

- 1.2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: ..... m<sup>2</sup> (bằng chữ: ..... mét vuông) và được đo theo quy định tại Khoản 2, Điều 101 của Luật Nhà ở.
- 1.3 Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: ..... m<sup>2</sup> (bằng chữ: ..... mét vuông) và 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;
- 1.4 Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở<sup>4</sup>.
- 1.5 <sup>5</sup>Thông báo của Sở Xây dựng tỉnh/thành phố ..... số: ..... ngày ..... tháng ..... năm ..... về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai.
- 1.6 <sup>6</sup>Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai số ..... ký giữa Bên Bán và ..... ngày .....

## **Điều 2. Giá Bán Căn Hộ:**

2.1 Giá Bán Căn Hộ là ..... VNĐ (Bằng chữ: .....), được tính theo công thức lấy đơn giá tính cho 01 m<sup>2</sup> diện tích sử dụng Căn Hộ là ..... VNĐ nhân (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ.

Giá Bán Căn Hộ nêu trên bao gồm:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất nhưng không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì): ..... VNĐ (Bằng chữ: .....) ("**Giá Bán**");
- Thuế giá trị gia tăng: ..... VNĐ (Bằng chữ: .....). Thuế Giá trị gia tăng có thể thay đổi theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà Chung Cư và Dự Án ("**Kinh Phí Bảo Trì**"): ..... VNĐ (Bằng chữ: .....).

2.2 Thời hạn thanh toán tiền mua Căn Hộ<sup>7</sup>:

- Lần thứ 1: .....
- Lần thứ 2 : .....
- Lần thứ 3: .....
- ...: .....
- Lần thứ .....

2.3 Phương thức thanh toán: bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng hoặc tài khoản khác theo thông báo của Bên Bán

## **Điều 3. Tiến độ xây dựng:**

3.1 **Tiến độ xây dựng**<sup>8</sup>

<sup>9</sup>Bên Bán tiến hành xây dựng Tòa Nhà theo tiến độ dưới đây:

a) Giai đoạn 1: Dự kiến .....

<sup>4</sup> Trường hợp mua căn hộ gắn liền với phần diện tích nhà để kinh doanh theo thiết kế được duyệt tại tầng 1 của nhà chung cư thì các bên ghi rõ mục đích sử dụng là để ở và kinh doanh.

<sup>5</sup> Nếu là nhà có sẵn thì bỏ thông tin này.

<sup>6</sup> Nếu là nhà có sẵn thì bỏ thông tin này.

<sup>7</sup> Nội dung cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết HĐ nhưng đảm bảo hạn mức đối với Căn hộ hình thành trong tương lai 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, 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 (trừ trường hợp Bên Mua tự xin cấp Giấy Chứng Nhận Căn Hộ). Tiến độ thanh toán nên phù hợp với tiến độ xây dựng quy định tại Điều 4.2. Với các Căn hộ có sẵn thì điền theo CSBH tại từng thời điểm

<sup>8</sup> Nếu Căn Hộ đã có Biên bản nghiệm thu đưa vào sử dụng hoặc được cấp Giấy chứng nhận thì bỏ nội dung bôi màu và thay bằng "Đã hoàn thành năm ...."

<sup>9</sup> Điền tiến độ xây dựng tương ứng với tiến độ thanh toán như footnote hướng dẫn tại điều 2.2 của Hợp Đồng

- b) Giai đoạn 2: Dự kiến .....
- c) Giai đoạn 3: Dự kiến .....
- d) ...

3.2 Dự kiến ngày.....tháng.... năm....bàn giao Căn Hộ (“**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”).

Ngày Bàn Giao Thực Tế sẽ là ngày ghi trong Thông Báo Bàn Giao và sẽ không sớm hơn hoặc muộn hơn [...] <sup>10</sup> ngày so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến.

#### **Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán**

4.1. Quyền của Bên Bán:

- a) Ngoài các quyền theo quy định pháp luật, Bên Bán được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và/hoặc được từ chối bàn giao Căn Hộ, bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (“**Giấy Chứng Nhận**”) cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.

4.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

Ngoài các nghĩa vụ theo quy định tại Điều 26 của Luật Nhà ở; Điều 13, Điều 56, Điều 58 của Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 6 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, Bên Bán còn có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Đóng kinh phí bảo trì đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán, chuyển kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý và bàn giao cho Ban Quản trị sau khi Ban Quản trị được thành lập theo quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 108 và Khoản 1 Điều 109 Luật Nhà ở;
- b) Cung cấp thông tin và tạo điều kiện để Bên mua kiểm tra thực tế tại công trình theo quy định cụ thể tại khoản 2 Điều 58 Luật Kinh doanh bất động sản;
- c) Làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho người mua theo quy định cụ thể tại khoản 7 Điều 26 Luật Nhà ở;
- d) Ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực và gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản và hướng dẫn liên quan;
- e) Thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị khi Tòa Nhà chưa thành lập được Ban Quản Trị. <sup>11</sup>
- f) Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ trong Dự Án đã được phê duyệt theo quy định cụ thể tại Khoản 3 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản;
- g) Xây dựng Căn Hộ theo thiết kế được duyệt, sử dụng các thiết bị vật liệu tại bảng danh mục nguyên vật liệu tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng hoặc thiết bị vật liệu tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp bàn giao Căn Hộ xây thô thì Bên Bán hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ.

#### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua**

5.1. Quyền của Bên Mua:

Ngoài các quyền theo quy định pháp luật, Bên Mua còn có các quyền sau đây:

- a) Được sử dụng ..... <sup>12</sup> chỗ để xe máy/xe đạp trong bãi đỗ xe của Tòa Nhà.
- b) 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 theo đúng tiến độ dự án đã được phê duyệt hoặc Diện Tích Sử

<sup>10</sup> Điều chỉnh theo thỏa thuận của Các Bên (Cục cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo là 90 ngày)

<sup>11</sup> Đối với dự án Tòa Nhà mà tại thời điểm ký HĐMB Ban quản trị Tòa Nhà đã được thành lập thì bỏ nội dung này

<sup>12</sup> Theo thỏa thuận của Các Bên

Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao vượt quá  $\pm \dots\%$ <sup>13</sup> so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng.

- c) <sup>14</sup>Được quyền chuyển nhượng Hợp Đồng này với điều kiện Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo Hợp Đồng và tuân thủ các quy định của pháp luật.

## 5.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

Ngoài các nghĩa vụ theo quy định pháp luật, Bên Mua còn có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua (i) hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ 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; (ii) thanh toán phí quản lý, vận hành Tòa Nhà hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác cho nhà cung cấp dịch vụ; và (iii) tuân thủ nội quy Tòa Nhà.
- b) 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>15</sup>  $\dots\%$ /ngày tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày hoàn thành.
- c) Tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận nếu không hoàn thiện hoặc nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí theo thông báo và hướng dẫn của Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán. Trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối theo đúng quy định tại Điều 2.2 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 60 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 <sup>16</sup>  $\dots$  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 9.1 của Hợp Đồng.

## Điều 6. Giao nhận Căn Hộ

- 6.1 Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sau khi hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ như quy định tại Điều 4.2(f) và Điều 4.2.(g) Hợp Đồng này và Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng. Trước ngày bàn giao thực tế Căn Hộ ("**Ngày Bàn Giao Thực Tế**") 10 (mười) ngày, Bên Bán sẽ gửi thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm, thủ tục bàn giao Căn Hộ và số tiền phải thanh toán ("**Thông Báo Bàn Giao**").

### 6.2 Thủ tục Bàn Giao

- a) Vào Ngày Bàn Giao Thực Tế Bên Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ và ký Biên Bản Bàn Giao. Bên Mua có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) yêu cầu bên thứ ba (là một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập) để xác định lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế với chi phí do Bên Mua chịu. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế có chênh lệch

<sup>13</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Cục cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo là 5%)

<sup>14</sup> Nếu là CH đã có GCN thì bỏ Điều này.

<sup>15</sup> Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 9.1.a

<sup>16</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên

$\pm \dots\%$ <sup>17</sup> so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Hợp Đồng thì Các Bên sẽ có nghĩa vụ thanh toán giá trị của phần diện tích chênh lệch cho nhau trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá  $\pm \dots\%$ <sup>18</sup> so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng thì Bên Mua được lựa chọn (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo diện tích thực tế hoặc (ii) chấm dứt Hợp Đồng. Nếu Bên Mua lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên giải quyết tương tự quy định tại Điều 9.2. (b) của Hợp Đồng.

- b) Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn Hộ (“**Biên Bản Bàn Giao**”) hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn Hộ thì ghi nhận trong văn bản đề nghị sửa chữa. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn Hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải thay đổi thiết bị vật liệu như đã thỏa thuận tại Phụ lục 01 và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn Hộ (ví dụ như xước một vài điểm nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; một vài vết sứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn Hộ, v.v.) không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao hoặc bằng đề nghị sửa chữa. Sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong văn bản 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 6.2.d dưới đây.
- c) Sau khi Bên Mua đã ký Biên Bản Bàn Giao, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành Căn Hộ.
- d) Trường hợp Bên Mua không đến nhận bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không thuộc trường hợp quy định tại Điều 5.1.(b) và Điều 6.1 của Hợp Đồng thì kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, thì Bên Mua được xem như đã chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã hoàn thành trách nhiệm bàn giao theo Hợp Đồng. Để làm rõ, trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ dẫn đến không thể hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá bán Căn Hộ và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm trách nhiệm thanh toán quy định tại Điều 9.1(b) của Hợp Đồng.

## **Điều 7. Bảo hành**

- 7.1 Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm.
- 7.2 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật; thời hạn hoàn thành việc thực hiện bảo hành sẽ theo thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua tại từng thời điểm, tùy thực tế phát sinh. Bên Mua phải

<sup>17</sup> Điền theo tỷ lệ tại Điều 5.1.b

<sup>18</sup> Điền theo tỷ lệ tại Điều 5.1.b

tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Mua không tạo điều kiện cần thiết hoặc cản trở Bên Bán trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành, Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại phát sinh do hành vi của Bên Mua.

- 7.3 Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
- Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
  - Trường hợp hư hỏng do Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra;
  - Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
  - Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành Căn Hộ theo quy định pháp luật;
  - Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.

#### **Điều 8. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và phí quản lý vận hành Tòa Nhà**

- 8.1 Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua gồm Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và các trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như được nêu tại Phụ lục 02 của Hợp Đồng.
- 8.2 Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm: (i) phần diện tích từ tầng ..... đến tầng .....<sup>19</sup>của Tòa Nhà; (ii) diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được Chủ Đầu Tư bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh, nếu có); (iii) các diện tích khác thuộc dự án và trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Bán như được quy định tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng.
- 8.3 Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung được xác định phù hợp với Điều 100 và 101 của Luật Nhà ở và được quy định chi tiết tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng.
- 8.4 Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua đến thời điểm Ban Quản Trị Tòa Nhà ("**Ban Quản Trị**") được thành lập và ký Hợp Đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, mức phí quản lý vận hành Tòa Nhà là: .....đồng/m<sup>2</sup>/tháng ("**Phí Quản Lý**"). Phí Quản Lý có thể được điều chỉnh theo thỏa thuận của Các Bên. Phí Quản Lý sẽ được tính theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế được ghi trong Biên bản bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán hoặc đơn vị quản lý vận hành do Bên Bán chỉ định vào thời điểm ..... (theo thỏa thuận của các bên có thể là hàng tháng vào ngày ..... hoặc đóng trong ..... tháng đầu, thời điểm đóng là .....).

#### **Điều 9. Trách nhiệm của hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng**

- 9.1 Trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng:
- Nếu quá <sup>20</sup>... (...) ngày kể từ ngày đến hạn theo quy định của Hợp Đồng hoặc quá thời hạn thanh toán tại Đề nghị thanh toán ("**Đề Nghị Thanh Toán**") của Bên Bán tùy thời điểm nào đến sau thì số tiền chậm thanh toán sẽ bị tính lãi chậm thanh toán là ..... % (...phần trăm)<sup>21</sup>/ngày tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực thanh toán;
  - Nếu tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng (bao gồm cả khoản tiền lãi chậm thanh toán) vượt quá ....(....)<sup>22</sup> ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho bên thứ ba mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng ... (.....)<sup>23</sup>ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới hoặc trong vòng .....

<sup>19</sup> Diên theo thiết kế được phê duyệt

<sup>20</sup> Diên theo thỏa thuận của Các Bên (Cục cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo là 10 ngày)

<sup>21</sup> Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 9.2. a (mức phạt cho bên bán và bên mua là như nhau)

<sup>22</sup> Tối thiểu là 90 ngày

<sup>23</sup> Tối đa là 15 ngày

(.....)<sup>24</sup> ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý Hợp Đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại Bên Mua số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này là ...% (...<sup>25</sup>phần trăm) Giá Bán.

9.2 Trường hợp Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo quy định của Hợp Đồng:

a) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng nhưng đến hết [...] <sup>26</sup> ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến 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 với lãi suất là .....% (.....phần trăm.....)/ngày<sup>27</sup> trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ [...] <sup>28</sup> sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày bàn giao thực tế.

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá .....(.....)<sup>29</sup> ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trường hợp Bên Mua tiếp tục thực hiện Hợp Đồng thì Bên Bán phải chịu phạt như quy định tại Mục (a) nói trên. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) và trả cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với .....% (.....phần trăm)<sup>30</sup> Giá Bán.

9.3 Trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Bên Bán có thể áp dụng quy định tại Điều 9.1.(b) của Hợp Đồng để xử lý hoặc gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ (“**Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao**”) theo nguyên tắc sau đây:

Khoản tiền lãi quá hạn được hoàn trả/khấu trừ	=	Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao	x	Khoản lãi quá hạn mà Bên Mua phải trả do chậm thanh toán
		tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng		

9.4 Trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại Điều 9.2.(b) của Hợp Đồng, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại Điều 9.2 (b) của Hợp Đồng sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ, khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi với lãi suất là ..... (.....phần trăm.....)%<sup>31</sup> trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo các đợt thanh toán

<sup>24</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Cục cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo là 60 ngày).  
<sup>25</sup> Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 9.2. b (mức phạt cho bên bán và bên mua là như nhau)  
<sup>26</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Cục cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo là 90 ngày)  
<sup>27</sup> Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 9.1. a (mức phạt cho bên bán và bên mua là như nhau)  
<sup>28</sup> Điền số ngày theo Footnote đầu tiên Điều 9.2.a + 1 ngày  
<sup>29</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Cục cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo là 180 ngày)  
<sup>30</sup> Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 9.1. b (mức phạt cho bên bán và bên mua là như nhau)  
<sup>31</sup> Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 9.1.a

như quy định tại Hợp Đồng tính từ ngày thứ .....<sup>32</sup> kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế.

#### **Điều 10. Sự kiện bất khả kháng**

- 10.1 Các Bên nhất trí thỏa thuận rằng các sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép sẽ được coi là sự kiện bất khả kháng ví dụ như: chiến tranh, bạo loạn, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia; thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện qui tắc, qui định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Các Bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.
- 10.2 Khi xuất hiện sự kiện bất khả kháng thì Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời gian sớm nhất có thể, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ. Việc Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng, trừ trường hợp quy định tại Điều 11.1 (d) của Hợp Đồng.
- 10.2 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng sẽ được kéo dài thêm một khoảng thời gian tương ứng với thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng và thời gian hợp lý để khắc phục hậu quả của sự kiện bất khả kháng.

#### **Điều 11. Chấm dứt Hợp Đồng**

- 11.1 Hợp Đồng được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- Theo thỏa thuận bằng văn bản của Các Bên;
  - Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Điều 9.1 (b) của Hợp Đồng;
  - Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo Điều 9.2 (b) của Hợp Đồng;
  - Trong trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.
- 11.2 Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng:
- Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo Điều 11.1 (a) nêu trên thì thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên.
  - Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 11.1 (b) và (c) nêu trên thì thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 9 của Hợp Đồng.
  - Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 11.1(d) nêu trên thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ Giá Bán Căn Hộ đã nhận theo quy định của Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi.

#### **Điều 12. Thông báo**

- 12.1 Địa chỉ nhận thông báo của mỗi Bên như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng và hình thức gửi thông báo như quy định tại Điều 12.2. Nếu Bên nào có thay đổi về địa chỉ, hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo mà không thông báo lại cho bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

<sup>32</sup> Điền số ngày theo Footnote đầu tiên điều 9.2.a + 1 ngày



- 12.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên: gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.
- 12.3 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng phải được lập thành văn bản. Các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu được gửi theo chi tiết nêu tại Điều 12.1. và trong thời gian như sau (nếu ngày là ngày nghỉ theo quy định của pháp luật thì được tính là ngày liền kề sau đó):
- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo; hoặc 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; hoặc ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
  - b) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát).

### **Điều 13. Các thỏa thuận khác**

- 13.1 Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
- 13.2 Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi 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.
- 13.3 Việc ký kết Hợp Đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

### **Điều 14. Giải quyết tranh chấp**

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

### **Điều 15. Hiệu lực của Hợp Đồng**

- 15.1 Kèm theo Hợp Đồng là 03 (ba) phụ lục. Các phụ lục là bộ phận không tách rời của Hợp Đồng. Trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.
- 15.2 Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký. Hợp Đồng này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản.

**BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**PHỤ LỤC 01**  
**VỊ TRÍ CĂN HỘ VÀ**  
**BẢNG VẬT LIỆU TRANG THIẾT BỊ**

*(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số: ...../...../HDMBCH)*

- Sơ đồ vị trí Căn Hộ:** theo bản vẽ đính kèm Hợp Đồng.
- Danh mục vật liệu và trang thiết bị sử dụng riêng của Căn Hộ:** theo tài liệu đính kèm Hợp Đồng.

<b>Khoản mục</b>	<b>Nội dung<sup>33</sup></b>
Sàn	
	Bao gồm: phòng khách, phòng ăn, phòng ngủ, phòng tắm, bếp ban công/lôgia
Tường	
	Bao gồm: phòng ngủ, phòng ăn, phòng tắm phòng khách,
Cửa đi và cửa sổ	
	Bao gồm: Cửa sổ, cửa đi chính, cửa ngăn phòng, cửa phòng vệ sinh, phụ kiện cửa
Bếp	
	Bao gồm: tủ bếp, mặt bàn bếp, chậu rửa, máy hút mùi,
Thiết bị vệ sinh	
	Bao gồm: chậu rửa, mặt bàn lavabo, vòi chậu rửa, bồn cầu, vách tắm đứng...
Hệ thống nước	
Thiết bị điện	
	Bao gồm: ổ cắm điện, dây điện...
Thiết bị khác theo thỏa thuận	
	Khoản mục khác (theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm ký Hợp đồng, nếu có)

<sup>33</sup> Nội dung chi tiết của Danh mục thực hiện theo thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua tại thời điểm ký kết Hợp đồng

**PHỤ LỤC 02**

**<sup>34</sup>DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG,  
PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN**

*(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số: ...../...../HDMBCH)*

---

<sup>34</sup> Nội dung chi tiết sẽ được hoàn thiện tại thời điểm ký HĐMB, phù hợp với Điều 100, 101 Luật Nhà Ở và thiết kế được phê duyệt.

**PHỤ LỤC 03**  
**NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG TÒA NHÀ**

*(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số: ...../...../HDMBCH)*

**Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Tòa Nhà**

- 1.1. Chủ sở hữu Tòa Nhà/Căn Hộ ("**Chủ Sở Hữu**"), người sử dụng Căn Hộ/Tòa Nhà ("**Người Sử Dụng**") 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.
- 1.2. Khách ra vào Khu Căn Hộ ..... ("**Khu Căn Hộ**") 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 Khu Căn Hộ. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Khu Căn Hộ được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Khu Căn Hộ để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Khu Căn Hộ. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ, đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
- 1.3. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Tòa Nhà và Bản Nội quy này.
- 1.4. Công ty quản lý/Ban quản trị khi ra vào Căn Hộ để thực hiện công việc bảo trì các phần diện tích, công trình và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Khu Căn Hộ và Tòa Nhà ("**Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung**") sẽ không phải bồi thường cho bất cứ phiền toái nào đã gây ra cho Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng khi thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý và có thông báo trước (trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng thì không phải thông báo trước).

**Điều 2. Các hành vi nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà**

- 2.1 Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở, Điều 35 của 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 và pháp luật có liên quan.
- 2.2 Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; Mở cửa ra vào Căn Hộ khi không cần thiết.
- 2.3 Phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang lan can hoặc ở phần không gian từ lan can trở lên, trên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ;
- 2.4 Sử dụng, tàng trữ, vận chuyển, sang chiết, kinh doanh gas, các hóa chất hoặc vật liệu có nguy cơ gây cháy nổ trong Nhà Chung Cư;
- 2.5 Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật hoặc gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng do Hội nghị Nhà chung cư xem xét, quyết định.

**Điều 3. Sử dụng Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung**

Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau đây:

- 3.1. Sử dụng diện tích, thiết bị sử dụng chung không theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng, mục đích bất hợp pháp hoặc chiếm dụng vào mục đích riêng, để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung;
- 3.2. Không tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 3.3. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng không đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- 3.4. Sử dụng các Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung trong Dự Án ngoài thời điểm được phép theo quy định chung của Công ty quản lý được công khai các địa điểm nêu trên hoặc tại Tòa Nhà;
- 3.5. Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của Khu Căn Hộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào.

**Điều 4. Sửa chữa hư hỏng, Thay đổi, hay Lắp đặt thêm trong Khu vực sở hữu riêng, Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung**

- 4.1. Trong trường hợp Khu vực sở hữu riêng có hư hỏng thì:
  - a) Chủ Sở Hữu Nhà ở và Người Sử Dụng phải ngay lập tức thông báo cho Chủ Đầu Tư, Ban quản trị và Công ty quản lý và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp để hạn chế ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu khác và không được làm hư hỏng Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung.
  - b) Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có thể thuê Công ty quản lý hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp được Công ty quản lý chấp thuận để sửa chữa. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đăng ký thi công và xin phê duyệt phương án, kế hoạch thi công theo quy định của Chủ Đầu Tư, Công ty quản lý, Ban quản trị (theo thông báo tại Tòa Nhà) trước khi thi công, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ không gây tiếng ồn, bụi bặm hoặc ảnh hưởng đến các Căn Hộ khác như sơn lại tường bên trong Căn Hộ, sửa chữa các đồ rời trong Căn Hộ,... thì chỉ cần thông báo trước cho Chủ Đầu Tư/Công ty quản lý 03 ngày. Việc thi công và vận chuyển nguyên vật liệu, thiết bị sẽ không được thực hiện vào ngày Chủ nhật, ngày nghỉ lễ, trước 8 giờ sáng và sau 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Tòa Nhà trừ trường hợp được Chủ Đầu Tư/Công ty quản lý đồng ý. Trường hợp việc thi công gây thiệt hại cho bất kỳ bên thứ ba nào, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật;
- 4.2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thêm thiết bị gắn liền với Căn Hộ thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Tòa Nhà và phải tiến hành các thủ tục đăng ký thi công và trình phương án, thời gian thi công, phương án thiết kế cho Công ty quản lý, Chủ Đầu Tư phê duyệt trước khi thi công, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ như quy định tại Điều 4.1.(b) của Nội Quy.
- 4.3. Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Công ty quản lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Tòa Nhà thì Công ty quản lý có quyền yêu cầu đình chỉ thi công và thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Tòa Nhà trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng/nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục, Chủ Đầu Tư, Ban quản trị hoặc Công ty quản lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ Sở Hữu, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí thực tế liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Công ty quản lý nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ như quy định tại Điều 4.1.(b) của Nội Quy.
- 4.4. Nếu phát sinh sửa chữa hư hỏng hay lắp đặt thêm trong Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung hoặc Căn Hộ khác mà Công ty quản lý/Bên thi công do Công ty quản lý chỉ định phải vào Căn Hộ của Chủ Sở Hữu mới có thể kiểm tra, sửa chữa hư hỏng hay lắp đặt thêm thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm cho Công ty quản lý/Bên thi công do Công ty quản lý chỉ định vào Căn Hộ của mình và Công ty quản lý có trách nhiệm hoàn trả lại nguyên trạng sau khi hoàn tất công việc và đền bù mọi thiệt hại xảy ra trong quá trình thực hiện (nếu có).

**Điều 5. Khu vực để xe**

- 5.1. Khu vực để xe do Chủ Đầu Tư quy định phù hợp với thiết kế được phê duyệt. Các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng và khách của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng, tùy 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 quy định tại Nội quy này.

- 5.2. Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (không chiếm giữ độc quyền); Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại quyền để xe trong tầng hầm để xe. Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực để xe do Công ty quản lý hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm và niêm yết công khai tại Khu vực để xe, phù hợp với quy định của pháp luật.

## **Điều 6. Các khoản phí**

### **6.1 Phí Quản Lý**

- (i) Phí Quản Lý áp dụng từ thời điểm bàn giao Căn Hộ cho đến khi Ban quản trị được thành lập sẽ bao gồm các chi phí quy định tại Phụ Trương A của Nội Quy này.
- (ii) Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu, có trách nhiệm đóng phí quản lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành Tòa Nhà (“**Phí Quản Lý**”) được tính trên cơ sở Diện Tích Sử Dụng bàn giao thực tế của Căn Hộ tương ứng và thanh toán theo đúng lịch biểu được Công ty quản lý thông báo.

### **6.2 Phí sử dụng các dịch vụ nằm ngoài Phí Quản Lý**

Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng có trách nhiệm thanh toán các chi phí của Khu Vực Sở Hữu Riêng do mình sở hữu/sử dụng như chi phí điện, nước, điện thoại; chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công ty quản lý nếu được đơn vị này ủy quyền theo hợp đồng dịch vụ đã ký hoặc mức giá và cách tính do đơn vị cung cấp dịch vụ quy định đối với các dịch vụ thu phí theo thực tế sử dụng phù hợp với quy định của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- 6.3 Trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thanh toán các dịch vụ do Công ty quản lý cung cấp, Công ty quản lý có quyền thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán và áp dụng các chế tài khác theo quy định tại Nội Quy này và/hoặc các quy định của pháp luật có liên quan.

## **Điều 7. Quy định về việc phòng chống cháy nổ, xử lý khi có sự cố của Tòa Nhà**

- 7.1. Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ của Tòa Nhà như được niêm yết công khai tại Bảng thông báo của Tòa Nhà. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa Nhà thì Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng phải thông báo ngay cho Công ty quản lý để xử lý.
- 7.2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Tòa Nhà thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa 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 8. Quy định về việc công khai thông tin của Tòa Nhà**

- 8.1. Ban quản trị, Công ty quản lý phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Tòa Nhà.
- 8.2. 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 9. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Tòa Nhà**

- 9.1. Yêu cầu Ban quản trị và Công ty quản lý Tòa Nhà cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Tòa Nhà.
- 9.2. Cung cấp một chìa khóa/mã số/thẻ từ dự phòng cho Công ty quản lý để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp (bao gồm trường hợp phát hiện nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây nguy hại đối với Khu vực sở hữu riêng nói riêng và Tòa Nhà nói chung). Chìa khóa này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng, đồng thời được lưu giữ tại két an toàn tại Ban quản trị/Công ty quản lý. Trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng 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 để cập nhật.
- 9.3. Đăng ký với Ban quản trị/Công ty quản lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) hoạt động thường xuyên để Ban quản trị/Công ty quản lý liên hệ trong trường hợp cần thiết.
- 9.4. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm mua các khoản bảo hiểm cháy, nổ và các khoản tiền bảo hiểm bắt buộc khác theo thông báo của Công ty quản lý/ Chủ Đầu Tư phù hợp với quy định của pháp luật.

**Điều 10. Xử lý vi phạm và điều khoản thi hành**

- 10.1. Thành viên Ban quản trị, Công ty quản lý, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Tòa Nhà nếu có hành vi vi phạm các quy định của Nội Quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Tòa Nhà 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. Ngoài ra, tùy vào mức độ vi phạm, Công ty quản lý có quyền ngưng cung cấp hoặc yêu cầu bên thứ ba cung cấp dịch vụ theo hợp đồng với Công ty quản lý ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, trông giữ xe và các dịch vụ công cộng khác đối với đối tượng có hành vi vi phạm sau khi thông báo đến lần thứ 2 nhưng vẫn không khắc phục (Công ty quản lý/bên thứ ba cung cấp dịch vụ không thu phí đối với và trong thời gian các dịch vụ bị ngưng cung cấp).
- 10.2. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý sau khi Công ty quản lý đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng; thì Chủ Đầu Tư /Công ty quản lý có quyền tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ khác.
- 10.3. Nội quy này có thể được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm. Việc sửa đổi, bổ sung sẽ do Hội nghị Tòa Nhà hoặc Chủ Đầu Tư quyết định theo quy định pháp luật. Cho đến khi tổ chức Hội nghị Tòa Nhà lần đầu, Chủ Đầu Tư có thể tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi Nội Quy trên cơ sở thống nhất với Chủ Sở Hữu phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Tòa Nhà, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

**PHỤ TRƯỞNG A**  
**PHÍ QUẢN LÝ HÀNG THÁNG<sup>35</sup>**

*(đính kèm Nội Quy)*

Phí Quản lý Hàng tháng sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí sau:

- a. Chi phí điện, nước tại Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư);
- b. Phí cho các dịch vụ do Công Ty Quản Lý cung cấp theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý;
- c. Các chi phí thanh toán lương và phí quản lý hành chính của Ban Quản Trị;
- d. Phí an ninh như đã đề cập ở trên;
- e. Bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm trách nhiệm công cộng cho Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư) (không tính bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi Khu Vực Sở Hữu Riêng);
- f. Phí dịch vụ cho việc dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý rác cũng như đảm bảo cảnh quan như đã đề cập ở trên;
- g. Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy như đã quy định ở trên;
- h. Chi phí cho dịch vụ kiểm tra chỉ số tiêu thụ điện, nước, thu và thanh toán tiền điện, nước, và các sinh hoạt phí khác như đã đề cập ở trên;
- i. Phí kiểm toán và phí quản lý hành chính;
- j. Phí nhà thầu đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư);
- k. Chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối..)
- l. Chi phí tư vấn thiết kế, kỹ thuật, quản lý hành chính;
- m. Các chi phí khác theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý.

---

<sup>35</sup> Các chi phí có thể điều chỉnh lại tùy từng dự án