

## PHỤ LỤC 01

### SỐ LIỆU VÀ SƠ ĐỒ MẶT BẰNG MÔ PHỎNG VỊ TRÍ CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán Căn Hộ số ..... ngày .....)

#### ĐIỀU 1. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ

1. Đặc điểm của Căn Hộ

1.1. Căn Hộ số: ..... tại tầng: ....., thuộc Dự án ..... tại địa chỉ .....

Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: ..... m<sup>2</sup>.

Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là “**Diện Tích Thông Thủy**”) theo quy định tại Điều 1.11 của Hợp Đồng và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng;

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Thông Thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Thông Thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 Hợp Đồng.

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;

1.2. Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: ..... m<sup>2</sup>

1.3. Mục đích sử dụng Căn Hộ: Để ở.

1.4. Thời hạn sử dụng: .....

2. Đặc điểm về khu đất xây dựng Khu Căn Hộ có Căn Hộ nêu tại Điều 1 của Phụ Lục này.

2.1. Địa chỉ: .....

2.2. Tổng diện tích sử dụng đất: ..... m<sup>2</sup> trong đó:

Sử dụng riêng: ..... m<sup>2</sup>

Sử dụng chung: ..... m<sup>2</sup>

#### ĐIỀU 2. SƠ ĐỒ MẶT BẰNG MÔ PHỎNG VỊ TRÍ CĂN HỘ

(Bản vẽ đính kèm)

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

## PHỤ LỤC 02

### DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ DỰ KIẾN CỦA CĂN HỘ<sup>1</sup>

(Kèm theo Hợp đồng mua bán Căn Hộ số ..... ngày ..... )

STT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	HÌNH ẢNH MINH HỌA	GHI CHÚ
1					
2					
3					
4					

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

## PHỤ LỤC 03

### GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ THANH TOÁN GIÁ BÁN CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán Căn Hộ số ..... ngày ..... )

#### ĐIỀU 1. GIÁ BÁN CĂN HỘ

1.1. Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức:

Giá Bán Căn Hộ	=	Đơn giá 01 m <sup>2</sup> Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ	X	Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ		
<b>Cụ thể:</b>						
Giá Bán Căn Hộ	=	..... VND/1m <sup>2</sup>	x	..... m <sup>2</sup>	=	..... VND
<i>(Bằng chữ: .....)</i>						

1.2. Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều này đã bao gồm:.....<sup>2</sup>

1.3. Giá Bán Căn Hộ quy định tại Hợp Đồng và Điều 1.1 Phụ lục 03 này không bao gồm

<sup>1</sup> Danh mục sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp đồng trên cơ sở đồng thuận và đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật. Các Bên thỏa thuận cụ thể về (i) một/ một số chủng loại cụ thể (ví dụ Sơn bả Dulux, Maxilite, Kova) hoặc (ii) một/ một số chủng loại cụ thể hoặc tương đương (ví dụ Sơn bả Dulux, Maxilite, Kova hoặc tương đương). Nếu thay thế trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ so với nội dung đã quy định tại Phụ lục 1 này thì phải có sự thỏa thuận với Bên Mua

<sup>2</sup> Điền theo chính sách giá của Bên Bán (có thể bao gồm: giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, nội thất trong Căn Hộ theo phụ lục 02...)

các khoản sau:...<sup>3</sup>

1.4. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ là 02% Giá Bán Căn Hộ (sau khi trừ đi tiền thuế Giá trị gia tăng), tương đương .....  
(*Bằng chữ:* .....).

Để làm rõ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ theo quy định tại Điều này là tạm tính, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ sẽ được xác định chính thức theo Giá Bán Căn Hộ tại thời điểm bàn giao Căn Hộ.

1.5. Thuế giá trị gia tăng được xác định theo quy định của Luật thuế Giá trị gia tăng (không tính trên giá trị quyền sử dụng đất) là: .....  
(*Bằng chữ:* .....).

## ĐIỀU 2. THỜI HẠN THANH TOÁN

### 2.1. Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ<sup>4</sup>

Đợt	Thời hạn thanh toán	Tỷ lệ	Số tiền thanh toán
Đợt 1	Ngay khi ký Hợp Đồng	..... <sup>5</sup> %	VND ( <i>Bằng chữ:</i> )
Đợt ...	.....	.....%	VND ( <i>Bằng chữ:</i> )
Đợt .....	.....	.....%	VND ( <i>Bằng chữ:</i> )
Đợt .....	.....	.....%	VND ( <i>Bằng chữ:</i> )
Đợt .....	.....	.....%	VND ( <i>Bằng chữ:</i> )
Đợt .....	Vào ngày theo thông báo bàn giao Căn Hộ của Bên Bán	.....%	VND ( <i>Bằng chữ:</i> )
Đợt .....	Vào ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc bàn giao “Giấy Chứng Nhận” sau khi Cơ Quan Có Thẩm Quyền cấp “Giấy Chứng Nhận” hoặc vào thời hạn khác theo thỏa thuận của	5%	VND ( <i>Bằng chữ:</i> )

<sup>3</sup> Điền theo chính sách giá của Bên bán (có thể bao gồm:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Phí ngân hàng, phí chuyển khoản và/hoặc các loại phí, lệ phí khác liên quan đến việc thanh toán (các) đợt thanh toán Giá Bán Căn Hộ (nếu có);
- 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 bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Phí quản lý vận hành Khu Căn Hộ hàng tháng (Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua)
- Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ.
- Các chi phí khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của Hai Bên theo Hợp Đồng).

<sup>4</sup> Điền theo chính sách bán hàng của Bên Bán, trên cơ sở đồng thuận của Bên Mua tại thời điểm ký kết Hợp Đồng và đảm bảo phù hợp với tiến độ xây dựng, quy định pháp luật, trong đó lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng

<sup>5</sup> Điền theo chính sách bán hàng của Bên Bán với điều kiện số tiền thanh toán không quá 30% Giá Bán Căn Hộ và thuế giá trị gia tăng phân bổ cho giá trị thanh toán này

	Các Bên.		
--	----------	--	--

## 2.2 Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung

- (i) Bên Mua có trách nhiệm nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung cho Bên Bán theo thời hạn Bên Bán thông báo tại Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ.
  - (ii) Trong thời hạn 07 (*bảy*) ngày kể từ ngày Bên Mua thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung cho Bên Bán theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ, Bên Bán có trách nhiệm chuyển Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn do Bên Bán mở tại Tổ chức tín dụng hoạt động hợp pháp tại Việt Nam (“**Tài Khoản Kinh Phí Bảo Trì**”) và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Khu Căn Hộ biết.
  - (iii) Trong thời hạn 07 (*bảy*) ngày, kể từ ngày Ban Quản Trị Khu Căn Hộ được thành lập, Bên Bán có trách nhiệm chuyển giao khoản kinh phí này (bao gồm cả lãi suất tiền gửi phát sinh (nếu có)) cho Ban Quản Trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Khu Căn Hộ biết.
- 2.3 Trước ngày đến hạn của mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 2 Phụ Lục này, Bên Bán gửi thông báo cho Bên Mua về số tiền và thời hạn thanh toán của đợt thanh toán đó. Thông báo được chuyển đến Bên Mua bằng phương thức theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

**PHỤ LỤC 04**

**ĐỊA CHỈ NHẬN THÔNG BÁO CỦA CÁC BÊN**

*(Kèm theo Hợp đồng mua bán Căn Hộ số ..... ngày .....)*

Địa chỉ để Các Bên thông báo cho Bên kia như sau:

1. Gửi cho Bên A: **CÔNG TY .....**

Địa chỉ: .....

Email: .....

Fax: .....

2. Gửi cho Bên B:

Địa chỉ:

Email:

Fax:

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

**PHỤ LỤC 05**  
**BẢN NỘI QUY**

*(Kèm theo Hợp đồng mua bán Căn Hộ số ..... ngày .....)*

Bản Nội Quy này quy định về quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ được áp dụng đối với Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Khu Căn Hộ, Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Ban Quản Trị và các tổ chức, cá nhân khác liên quan đến quản lý sử dụng Khu Căn Hộ. Cụ thể:

**ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ**

Trong Bản Nội Quy này, các từ ngữ dưới đây sẽ có nghĩa như sau:

- 1.1 **Bản Nội Quy** được hiểu là bản nội quy này và các sửa đổi, bổ sung (nếu có) do Hội Nghị Khu Căn Hộ quyết định.
- 1.2 **Ban Quản Trị** là tổ chức có tư cách pháp nhân, có con dấu và hoạt động theo mô hình quy định tại Quy chế quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ do Bộ Xây dựng ban hành. Ban Quản Trị do Hội Nghị Khu Căn Hộ bầu.
- 1.3 **Căn Hộ** được hiểu là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Khu Căn Hộ do Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng;
- 1.4 **Chủ Đầu Tư** được hiểu là Công ty ....., địa chỉ: .....
- 1.5 **Chủ Sở Hữu** được hiểu là (các) tổ chức, cá nhân đang sở hữu hợp pháp (các) Căn Hộ và các phần diện tích khác (không thuộc phần sở hữu chung) trong Khu Căn Hộ (bao gồm Chủ Đầu Tư, tổ chức/cá nhân sở hữu Căn Hộ theo Hợp Đồng và đã được Chủ Đầu Tư bàn giao Căn Hộ, tổ chức/cá nhân sở hữu (phần diện tích) thương mại tại Khu Căn Hộ (nếu có)).
- 1.6 **Dự Án** được hiểu là Dự án ..... có địa chỉ tại .... do Công ty .... làm Chủ đầu tư
- 1.7 **Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành** được hiểu là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Căn Hộ sau khi Khu Căn Hộ được xây dựng xong và đưa vào sử dụng. Đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Căn Hộ phải có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản, sửa đổi bổ sung tương ứng (nếu có).
- 1.8 **Hợp Đồng** được hiểu là hợp đồng mua bán/cho thuê Căn Hộ được ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ; hoặc Hợp đồng chuyển nhượng/hợp đồng cho thuê được ký giữa Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ để trao cho Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp, hợp lệ Căn Hộ trong Khu Căn Hộ.
- 1.9 **Hội Nghị Khu Căn Hộ** được hiểu là hội nghị của đại diện các Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ (nếu Chủ Sở Hữu không tham dự)
- 1.10 **Khu Căn Hộ** được hiểu là là khối nhà (block) độc lập<sup>6</sup> nổi trên mặt đất được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, nơi có Căn Hộ thuộc Dự Án do Bên Bán làm chủ đầu tư
- 1.11 **Người Sử Dụng Căn Hộ** được hiểu là tổ chức, cá nhân thực tế sử dụng Căn Hộ theo

<sup>6</sup> hoặc một số khối nhà có chung khối đế (theo thực tế từng Dự án)

hình thức phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

## **ĐIỀU 2. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG CĂN HỘ, NGƯỜI TẠM TRÚ VÀ KHÁCH RA VÀO KHU CĂN HỘ**

- 2.1 Chủ Sở Hữu phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/ TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) (sau đây gọi tắt là “**Quy chế quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ do Bộ Xây dựng ban hành**”) và Bản Nội Quy này.
- 2.2 Khách ra vào 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. 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.
- 2.3 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.
- 2.4 Người Sử Dụng Căn Hộ, người tạm trú tại Căn Hộ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ và Bản Nội Quy này.
- 2.5 Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại do Chủ Đầu Tư quy định

## **ĐIỀU 3. CÁC HÀNH VI BỊ CẤM TRONG VIỆC QUẢN LÝ SỬ DỤNG KHU CĂN HỘ**

- 3.1 Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định 99/2015/NĐ-CP và Quy chế quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ do Bộ Xây dựng ban hành.
- 3.2 Gây thảm, đột, 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 bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ.
- 3.3 Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Khu Căn Hộ.
- 3.4 Đốt vàng mã, đốt lửa trong Khu Căn Hộ, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Khu Căn Hộ.
- 3.5 Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ.
- 3.6 Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Khu Căn Hộ.
- 3.7 Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Khu Căn Hộ:
  - a) Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng 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
- 3.8 Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong Khu Căn Hộ.
- 3.9 Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Khu Căn Hộ, 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.
- 3.10 Chiếm dụng diện tích Căn Hộ trái pháp luật, lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức, tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong Khu Căn Hộ.
- 3.11 Sử dụng Căn Hộ vào mục đích không phải để ở.
- 3.12 Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng
- 3.13 Sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước cho phát triển nhà ở.
- 3.14 Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án.
- 3.15 Thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định của Luật này.
- 3.16 Cải tạo, coi nới, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý
- 3.17 Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, Khu Căn Hộ không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 3.18 Báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở không chính xác, không trung thực, không đúng quy định hoặc không đúng yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý
- 3.19 Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.



#### **ĐIỀU 4. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA KHU CĂN HỘ**

Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ và khách ra, vào Khu Căn Hộ phải tuân thủ các quy định sau đây:

- 4.1 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.
- 4.2 Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Khu Căn Hộ.
- 4.3 Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
- 4.4 Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 4.5 Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật.
- 4.6 Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Khu Căn Hộ.

#### **ĐIỀU 5. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬA CHỮA CÁC HƯ HỎNG, THAY ĐỔI HOẶC LẮP ĐẶT THÊM TRONG CĂN HỘ, PHẦN DIỆN TÍCH KHÁC THUỘC SỞ HỮU RIÊNG**

- 5.1 Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu khác.
- 5.2 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 Khu Căn Hộ.
- 5.3 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 Khu Căn Hộ do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu khác. Chủ Sở Hữu phải thông báo cho Ban quản lý Khu Căn Hộ 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.
- 5.4 Trường hợp Khu Căn Hộ có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Khu Căn Hộ 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 Khu Căn Hộ do Bộ Xây dựng ban hành.
- 5.5 Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Khu Căn Hộ hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý Khu Căn Hộ 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 Khu Căn Hộ.
- 5.6 Nếu Chủ Sở Hữu có nhu cầu sửa chữa, cải tạo, thay đổi Căn Hộ thì phải thông báo kèm theo biện pháp thi công cho Chủ Đầu Tư (nếu Ban Quản Trị chưa được thành lập) và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và phải được Chủ Đầu Tư (nếu Ban Quản Trị

chưa được thành lập) và Doanh Nghiệp Vận Hành Khu Căn Hộ chấp thuận trước khi tiến hành sửa chữa, cải tạo, thay đổi. Trường hợp Chủ Sở Hữu có nhu cầu sửa chữa nhỏ, không ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế của Căn Hộ thì chỉ cần thông báo cho Chủ Đầu Tư (nếu Ban Quản Trị chưa được thành lập) và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành 03 (ba) ngày làm việc trước khi tiến hành sửa chữa. Chủ Sở Hữu chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật, Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và chịu trách nhiệm đối với mọi thiệt hại (nếu có) liên quan đến việc sửa chữa, cải tạo, thay đổi ngay cả khi đã được Chủ Đầu Tư và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đồng ý cho thi công

## **ĐIỀU 6. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ CỦA KHU CĂN HỘ**

- 6.1 Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Khu Căn Hộ thì Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ phải thông báo ngay cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để xử lý.
- 6.2 Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Khu Căn Hộ 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 7. QUY ĐỊNH VỀ CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA KHU CĂN HỘ**

- 7.1 Ban Quản lý Khu Căn Hộ phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Khu Căn Hộ.
- 7.2 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 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG CĂN HỘ**

- 8.1 Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý Khu Căn Hộ cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ.
- 8.2 Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
- 8.3 Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản Nội Quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ do Bộ Xây dựng ban hành.
- 8.4 Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Khu Căn Hộ và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.
- 8.5 Đăng ký tạm trú, thường trú tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Đăng ký danh sách người sử dụng Căn Hộ cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để giám sát, bảo đảm an ninh, trật tự chung của Khu Căn Hộ. Thông báo cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành khi có thay đổi về danh sách người sử dụng Căn Hộ đã đăng ký.
- 8.6 Cử một người làm đại diện (đồng thời cung cấp số điện thoại, địa chỉ liên hệ và các thông tin cần thiết khác) để người này đại diện cho Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ đó tiếp nhận các thông tin, thông báo từ Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị Khu Căn

- Hộ/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành. Tuy nhiên, nếu người gửi thông báo, giấy mời không liên hệ được với người này thì bên thông báo có thể gửi thông báo, giấy mời cho bất kỳ cá nhân nào đang có mặt tại Căn Hộ tại thời điểm gửi thông báo, giấy mời.
- 8.7 Chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với các thiệt hại phát sinh từ hành vi của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ hoặc các thiệt hại phát sinh từ phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ gây ra đối với bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác.
  - 8.8 Thanh toán đầy đủ Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ, trường hợp chậm nộp sẽ phải chịu phạt một khoản tiền phạt bằng 10%/năm trên số tiền chậm thanh toán cho Chủ Đầu Tư khi chưa thành lập Ban Quản Trị Khu Căn Hộ hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc Ban Quản Trị.
  - 8.9 Nếu không được sự đồng ý của Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ không được sử dụng khu vực để xe và các khu vực sử dụng chung của Khu Căn Hộ khác với chức năng thiết kế, bố trí tại khu vực đó.
  - 8.10 Tuân thủ các quy định về trông giữ xe do Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành ban hành.
  - 8.11 Không được có bất kỳ hành vi nào làm mất vệ sinh môi trường, cảnh quan, mỹ quan tại Khu Căn Hộ.
  - 8.12 Không được dán, treo, xây dựng, đặt, để hoặc bằng cách khác để gắn bất kỳ vật nào vào bất kỳ khu vực dùng chung nào, khu vực của Chủ Sở Hữu khác và khu vực bên ngoài tường của Căn Hộ.
  - 8.13 Trong mọi trường hợp Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ chịu trách nhiệm chấp hành mọi hướng dẫn, quyết định của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong việc vận chuyển, lắp đặt các thiết bị tại Căn Hộ và chịu mọi thiệt hại phát sinh từ việc vận chuyển, lắp đặt, sử dụng các thiết bị bên trong hoặc tự ý lắp đặt bên ngoài Căn Hộ.
  - 8.14 Không được thay đổi hiện trạng của Căn Hộ và các tài sản gắn liền với Căn Hộ so với hiện trạng khi được Chủ Đầu Tư bàn giao trừ các trường hợp sửa chữa đã được quy định trong Hợp Đồng và/ hoặc Nội Quy.

## **ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ ĐẦU TƯ**

- 9.1 Khi chưa tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu thì chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức việc quản lý vận hành Khu Căn Hộ. Trường hợp Khu Căn Hộ có thang máy mà chủ đầu tư không đủ Điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở thì phải thuê đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để thực hiện việc quản lý vận hành. Sau khi tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, trường hợp nhà chung cư có thang máy mà chủ đầu tư có đủ Điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở và có nhu cầu tham gia quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư và chủ đầu tư thương thảo để chủ đầu tư tiếp tục ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư. Trường hợp chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung

- cur thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ Điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở để hội nghị nhà chung cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành nhà chung cư.
- 9.2 Chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban quản trị nhà chung cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.
  - 9.3 Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong Khu Căn Hộ theo quy định tại Điều 108, Điều 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 và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
  - 9.4 Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng thuộc phần sở hữu chung Khu Căn Hộ cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định. Lập, bàn giao hồ sơ Khu Căn Hộ cho Ban Quản Trị Khu Căn Hộ theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành
  - 9.5 Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự Án đã được phê duyệt.
  - 9.6 Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Khu Căn Hộ cho Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ.
  - 9.7 Bảo trì phần sở hữu riêng của mình, có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.;
  - 9.8 Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của Chủ Đầu Tư 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.
  - 9.9 Phối hợp với Ban Quản Trị Khu Căn Hộ để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ.
  - 9.10 Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.
  - 9.11 Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền
  - 9.12 Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Bản Nội Quy này và quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA DOANH NGHIỆP QUẢN LÝ VẬN HÀNH**

- 10.1 Thực hiện việc quản lý vận hành Khu Căn Hộ theo Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký, thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì..

- 10.2 Ký kết Hợp Đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành nhà chung cư cho Khu Căn Hộ (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn Hộ của các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo Hợp Đồng đã ký.
- 10.3 Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho người sử dụng nhà chung cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn. Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng Khu Căn Hộ; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Khu Căn Hộ.
- 10.4 Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của Khu Căn Hộ để thực hiện việc quản lý vận hành Khu Căn Hộ.
- 10.5 Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng Khu Căn Hộ và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong Khu Căn Hộ bị hư hỏng đảm bảo cho Khu Căn Hộ hoạt động được bình thường.
- 10.6 Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư. Thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị Khu Căn Hộ theo quyết định của Hội Nghị Khu Căn Hộ.
- 10.7 Đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu người sử dụng Khu Căn Hộ không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ khi đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai.
- 10.8 Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị nhà chung cư; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại hội nghị nhà chung cư; lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.
- 10.9 Phối hợp với Ban Quản Trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Khu Căn Hộ.
- 10.10 Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền
- 10.11 Thực hiện các công việc khác liên quan đến quản lý Khu Căn Hộ theo quy định của pháp luật, thỏa thuận tại Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành hoặc các công việc được Ban Quản Trị ủy quyền.

## **ĐIỀU 11. HỘI NGHỊ KHU CĂN HỘ VÀ BAN QUẢN TRỊ**

- 11.1 Hội Nghị Khu Căn Hộ có quyền quyết định các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ theo quy định tại Điều 102 của Luật Nhà ở năm 2014.
- 11.2 Việc tổ chức Hội Nghị Khu Căn Hộ được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- 11.3 Quyền và nghĩa vụ; tổ chức và hoạt động của Ban Quản Trị được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành.

## **ĐIỀU 12. QUY ĐỊNH VỀ PHÍ SỬ DỤNG DỊCH VỤ TẠI KHU CĂN HỘ**

- 12.1. **Dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe đạp, xe máy và các phương tiện vận tải khác**

12.1.1 Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành cung cấp dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe đạp, xe động cơ 2 bánh hoặc 3 bánh và các phương tiện vận tải khác cho (các) tại Khu Căn Hộ trên cơ sở thu phí theo nguyên tắc sau:

- Chủ Đầu Tư (nếu chưa thành lập Ban Quản Trị) hoặc Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thu phí trông giữ xe đạp, xe động cơ 2 bánh hoặc 3 bánh. Phí trông giữ xe đạp, xe động cơ 2 bánh hoặc 3 bánh tại khu vực thuộc sở hữu chung của Khu Căn Hộ được hạch toán riêng và được bù đắp vào chi Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ;
- Chủ Đầu Tư thu phí trông giữ xe ô tô và các phương tiện vận tải khác. Chủ Đầu Tư được toàn quyền sở hữu các khoản tiền thu được từ việc cung cấp dịch vụ trông giữ xe tại diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư;
- Mức phí do Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành quy định nhưng không cao hơn mức trần do UBND thành phố Hà Nội quy định tại từng thời điểm. Để làm rõ, Phí trông giữ xe quy định tại Bản Nội Quy này không bao gồm chi phí trông giữ tài sản khác được gắn, buộc, để, vận chuyển, lưu giữ trên, trong hoặc bất kỳ bộ phận nào của phương tiện vận tải đó;
- Thời hạn và phương thức nộp phí do Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành quy định;
- Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành quy định chi tiết về Bản Nội Quy trông giữ xe. Bản nội quy trông giữ xe phải phù hợp với Bản Nội Quy này.

12.1.2 Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ sử dụng dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe đạp, xe máy và các phương tiện vận tải khác cho (các) tại Khu Căn Hộ phải tuân thủ nguyên tắc sau:

- Mỗi Căn Hộ được bố trí 02 (hai) chỗ để xe máy (hoặc phương tiện vận tải chiếm chỗ tương đương). Chủ Sở Hữu không được chuyển nhượng (cho mượn, cho thuê hoặc bằng cách khác) để chuyển quyền được bố trí chỗ để xe tại Khu Căn Hộ cho người khác (kể cả người đó là Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ khác tại Khu Căn Hộ), trừ trường hợp được Chủ Đầu Tư đồng ý;
- Nộp phí trông giữ xe theo đúng quy định;
- Tuân thủ Bản nội quy trông giữ xe tại Khu Căn Hộ do Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành ban hành.

12.2. Dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn Hộ:

12.2.1 Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng có trách nhiệm đóng phí quản lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành Khu Căn Hộ (Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ) được tính trên cơ sở diện tích sử dụng thực tế của Căn Hộ.

12.2.2 Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ do Chủ Đầu Tư (khi chưa thành lập Ban Quản Trị) hoặc Ban Quản Trị tính toán, cân đối và quy định mức phù hợp với quy định của Hợp Đồng, thực tế nhu cầu quản lý vận hành Khu Căn Hộ và mặt bằng chung thị trường tại từng thời điểm và không vượt quá mức phí

trần do Cơ quan có thẩm quyền ban hành, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

- 12.2.3 Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ được sử dụng để chi trả cho việc cung cấp dịch vụ quản lý của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và chi phí phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản Trị và các chi phí quản lý vận hành hợp lý khác (bao gồm: điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Khu Căn Hộ; 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; và các công việc khác có liên quan).
- 12.2.4 Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng có trách nhiệm thanh toán trước và đầy đủ Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ hàng tháng trong vòng 5 (năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng.

### **12.3. Quy định về phí sử dụng dịch vụ khác tại Khu Căn Hộ**

- 12.3.1 Các chi phí dịch vụ không thường xuyên trong Khu Căn Hộ (nếu có) như phí sử dụng điện thoại công cộng, thuê trông giữ tài sản và các chi phí khác (nếu có) thực hiện theo thỏa thuận giữa người sử dụng dịch vụ và doanh nghiệp cung cấp dịch vụ.
- 12.3.2 Các chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước và các chi phí khác mà có hợp đồng riêng đối với từng người sử dụng Khu Căn Hộ thì do người sử dụng dịch vụ trực tiếp chi trả với đơn vị cung cấp dịch vụ (trừ trường hợp tổ chức, cá nhân khác được đơn vị này ủy quyền thu).
- 12.3.3 Các chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước và các chi phí khác được cung cấp qua Chủ Đầu Tư được thanh toán trực tiếp cho Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị, cá nhân do Chủ Đầu Tư ủy quyền theo khối lượng tiêu thụ Các chi phí dịch vụ khác ngoài quy định tại Bản Nội Quy này được thực hiện theo thỏa thuận giữa người sử dụng dịch vụ và đơn vị cung cấp.

## **ĐIỀU 13. QUY ĐỊNH VỀ PHÒNG CHÁY, CHỮA CHÁY**

- 13.1 Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001 (và các văn bản sửa đổi, bổ sung) và các phương án PCCC cơ sở được các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Bao gồm:
- 13.1.1 Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn Hộ.

- 13.1.2 Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Khu Căn Hộ.
- 13.1.3 Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
- 13.1.4 Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
- 13.1.5 Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Căn Hộ và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu.
- 13.1.6 Không được tự ý chèn vật cản để mở cửa tại các cửa thoát hiểm.
- 13.2 Các hành vi bị nghiêm cấm đối với Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ bao gồm:
  - 13.2.1 Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.
  - 13.2.2 Báo cháy giả.
  - 13.2.3 Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được nhà nước quy định.
  - 13.2.4 Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.
  - 13.2.5 Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.
  - 13.2.6 Đốt vàng mã không đúng nơi quy định của Khu Căn Hộ.
  - 13.2.7 Đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Khu Căn Hộ.
  - 13.2.8 Vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm....
  - 13.2.9 Thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas....
  - 13.2.10 Mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Khu Căn Hộ.

#### **ĐIỀU 14. XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM**

- 14.1 Thành viên Ban quản trị, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành người tạm trú và khách ra vào Khu Căn Hộ 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 Khu Căn Hộ 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.

- 14.2 Thành viên Ban quản trị, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

#### **ĐIỀU 15. ĐIỀU KHOẢN THỰC HIỆN**

- 15.1 Mọi sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy này phải được lập thành văn bản và được Hội Nghị Khu Căn Hộ thông qua.
- 15.2 Bản Nội Quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Bản Nội Quy này và Hợp đồng mua bán Căn Hộ ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu thì Hợp đồng mua bán Căn Hộ sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp.
- 15.3 Đối với những vấn đề Bản Nội Quy này không quy định thì tuân theo quy định của Hợp đồng mua bán Căn Hộ, các văn bản riêng biệt ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu và các văn bản pháp luật liên quan.
- 15.4 Bản Nội Quy này có hiệu lực kể từ ngày có hiệu lực của Hợp Đồng gồm 15 (mười lăm) Điều và được lưu giữ 01 (một) bản gốc tại trụ sở của Chủ Đầu Tư.

**CHỦ ĐẦU TƯ**



