

PHỤ LỤC I

ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ DANH MỤC VẬT LIỆU, TRANG THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ

(Bản Phụ lục Hợp đồng này là một bộ phận không tách rời Hợp đồng Mua bán Căn hộ số:/ AMBER RIVERSIDE/ HDMBCC)

1. Vị trí và diện tích Căn hộ:

a. Căn hộ có vị trí và thiết kế như Bản vẽ đính kèm Phụ lục này.

b. Diện tích Căn hộ và các thông số:

Căn hộ số:
Tầng:
Diện tích căn hộ: m ²
Mục đích sử dụng căn hộ:	Đề ở
Địa điểm	Khu thương mại dịch vụ và chung cư cao tầng Amber Riverside ngõ 622 phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

2. Tiến độ xây dựng Nhà Chung Cư:

- a) Giai đoạn 1: Xây xong móng tòa nhà (dự kiến tháng 04/2018)
- a) Giai đoạn 2: Xây xong thô tầng 1 (dự kiến tháng 10 năm 2018)
- b) Giai đoạn 3: Xây xong thô tầng 9 (dự kiến tháng 12 năm 2018)
- c) Giai đoạn 4: Xây xong thô tầng 17 (dự kiến tháng 03 năm 2019)
- d) Giai đoạn 5: Cát nóc tòa nhà (dự kiến tháng 05 năm 2019)
- d) Giai đoạn 6: Hoàn thành và đưa tòa nhà vào sử dụng (dự kiến tháng 12 năm 2019)

3. Danh mục chi tiết vật liệu và các trang thiết bị của Căn hộ:

TRANG THIẾT BỊ VÀ VẬT LIỆU HOÀN THIỆN CĂN HỘ

I DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ HOÀN THIỆN BÊN TRONG CĂN HỘ		
TT	Loại phòng	Chi tiết
1	Phòng khách	<p>Sàn: - Lát gỗ công nghiệp dày 12mm.</p> <p>Tường: - Trát phẳng bằng vữa xi măng mác 50. - Sơn bả bằng sơn Dulux, Nippon, Jotun hoặc tương đương (1 nước lót, 2 nước hoàn thiện), màu theo thiết kế.</p> <p>Trần: - Trần thạch cao khung xương chìm Vĩnh Tường hoặc tương đương.</p> <p>Cửa đi chính vào căn hộ: - Cửa gỗ chống cháy, khóa cửa Hafele, Việt Tiệp hoặc tương đương.</p> <p>Cửa sổ, cửa ra vào logia: - Cửa nhôm kính Hệ XINGFA/HUYNDAI hoặc tương đương.</p> <p>Thiết bị điện: - Ổ cắm, công tắc Schneider/LeGrand/Hager hoặc tương đương. - Đèn rọi downlight D90 bóng LED 9W-220V âm trần. - Đèn trang trí trên trần và tường sẽ do chủ hộ sử dụng sau này lựa chọn và lắp đặt cho phù hợp với từng thiết kế nội thất của mỗi căn hộ.</p> <p>Điều hòa nhiệt độ: - Lắp điện chờ tại các vị trí. Chủ hộ tự trang bị điều hòa.</p> <p>Hệ thống điện thoại: - Có ổ điện thoại chờ sẵn để chủ hộ nối với nhà cung cấp có dịch vụ.</p> <p>Hệ thống cáp truyền hình: - Hệ thống dây ăng-ten và ổ cắm được đặt chờ sẵn để chủ căn hộ kết nối với nhà cung cấp dịch vụ.</p>
2	Phòng ngủ điển hình	<p>Sàn: - Lát gỗ công nghiệp dày 12mm.</p> <p>Tường: - Trát phẳng bằng vữa xi măng mác 50. - Sơn bả bằng sơn Dulux, Nippon, Jotun hoặc tương đương (1 nước lót, 2 nước hoàn thiện), màu theo thiết kế.</p> <p>Trần: - Sơn bả bằng sơn Dulux, Nippon, Jotun hoặc tương đương, màu sắc phù hợp.</p> <p>Cửa đi thông phòng: - Cửa gỗ công nghiệp, khóa cửa Hafele, Việt Tiệp hoặc tương đương.</p>

		<p><u>Cửa sổ, cửa ra vào logia:</u> - Cửa nhôm kính Hệ XINGFA/HUYNDAI hoặc tương đương.</p> <p><u>Thiết bị điện:</u> - Ổ cắm, công tắc Schneider/LeGrand/Hager hoặc tương đương. - Hộp đèn huỳnh quang 1 bóng 1.2m 36W-220V treo cách sàn 2.7, đèn gương lavabo 15W-220V treo cách sàn 2.2m. - Đèn trang trí trên trần và tường sẽ do chủ hộ sử dụng sau này lựa chọn và lắp đặt cho phù hợp với từng thiết kế nội thất của mỗi căn hộ.</p> <p><u>Điều hòa nhiệt độ:</u> - Lắp điện chờ tại các vị trí. Chủ hộ tự trang bị điều hòa.</p> <p><u>Hệ thống điện thoại:</u> - Có ổ điện thoại chờ để chủ hộ nối với nhà cung cấp có dịch vụ.</p> <p><u>Hệ thống cáp truyền hình:</u> - Hệ thống dây ăng-ten và ổ cắm được đặt chờ sẵn để chủ căn hộ kết nối với nhà cung cấp dịch vụ.</p>
3	Phòng vệ sinh	<p><u>Sàn:</u> - Lát gạch chống trơn của Viglacera hoặc tương đương. Lốp chống thấm tương đương Sika.</p> <p><u>Tường:</u> - Gạch ốp ceramic Prime/Thạch Bàn hoặc tương đương, mẫu mã màu sắc phù hợp (ốp cao đến đáy trần phụ).</p> <p><u>Thiết bị vệ sinh:</u> - Bệt, chậu, gương, vòi sen, vòi chậu, bể phốt, phụ kiện của Clara, Toto hoặc tương đương.</p> <p><u>Trần:</u> - Trần thạch cao chịu nước loại trần thả Vĩnh Tường hoặc tương đương, sơn bả bằng sơn Dulux, Nippon, Jotun hoặc tương đương, màu sắc phù hợp.</p> <p><u>Cửa đi vào vệ sinh:</u> - Cửa gỗ chống ẩm, mẫu mã đẹp.</p> <p><u>Thiết bị điện:</u> - Đèn gương lavabo 15W-220V treo cách sàn 2.2m, đèn rọi downlight D90 bóng LED 9W-220V âm trần. - Quạt thông gió âm trần.</p>
4	Phòng bếp	<p><u>Sàn:</u> - Lát gỗ công nghiệp dày 12mm.</p> <p><u>Tường:</u> - Trát phẳng bằng vữa xi măng mác 50. - Sơn bả bằng sơn Dulux, Nippon, Jotun hoặc tương đương (1 nước lót, 2 nước hoàn thiện), màu theo thiết kế. - Khu vực tủ bếp: ốp tường bếp bằng gạch ceramic Prime/Thạch Bàn hoặc tương đương, ốp xung quanh khu vực gây bẩn.</p> <p><u>Trần:</u></p>

		<p>- Trần thạch cao khung xương chìm Vĩnh Tường hoặc tương đương, sơn bả bằng sơn Dulux, Nippon, Jotun hoặc tương đương, màu sắc phù hợp.</p> <p><u>Cửa sổ, cửa đi:</u></p> <p>- Cửa nhôm kính Hệ XINGFA/HUYNDAI hoặc tương đương.</p> <p><u>Tủ bếp:</u></p> <p>- Tủ bếp gỗ công nghiệp nhập khẩu, mặt bếp lát đá nhân tạo.</p> <p><u>Chậu rửa:</u></p> <p>- Chậu rửa của Clara, Toto hoặc tương đương.</p> <p><u>Bếp:</u></p> <p>- Bếp từ và chụp hút mùi của Teka, Hafele hoặc tương đương.</p> <p><u>Thiết bị điện:</u></p> <p>- Ổ cắm, công tắc của Schneider/LeGrand/Hager ... hoặc tương đương, đảm bảo chất lượng.</p> <p>- Đèn lớp bán cầu mờ 15W-220V treo sát trần.</p>
5	Lô gia	<p><u>Sàn:</u></p> <p>- Lát gạch ceramic chống trơn 400x400 bằng vữa XM mác 75 dày 50, phía dưới quét lớp chống thấm chuyên dụng.</p> <p><u>Tường:</u></p> <p>- Trát phẳng bằng vữa xi măng mác 50.</p> <p>- Sơn bả bằng sơn Dulux, Nippon, Jotun hoặc tương đương (1 nước lót, 2 nước hoàn thiện), màu theo thiết kế.</p> <p><u>Trần:</u></p> <p>- Trần thạch cao khung xương chìm Vĩnh Tường hoặc tương đương, sơn bả bằng sơn Dulux, Nippon, Jotun hoặc tương đương, màu sắc phù hợp.</p> <p><u>Lan can:</u></p> <p>- Lát gạch và bao bằng sắt tổ hợp hình thức phù hợp.</p> <p><u>Thiết bị điện:</u></p> <p>- Ổ cắm, công tắc của Schneider/LeGrand/Hager ... hoặc tương đương, đảm bảo chất lượng.</p> <p>- Đèn lớp bán cầu mờ 15W-220V treo sát trần.</p>

Ghi chú: Trường hợp Bên Bán thay đổi vật liệu và thiết bị (bao gồm vật liệu và thiết bị tương đương) phải có sự chấp thuận của Bên Mua.

**VẬT LIỆU, THIẾT BỊ HOÀN THIỆN
CỦA CÁC HỆ THỐNG SỬ DỤNG CHUNG, RIÊNG**

TT	Nội dung	Chi tiết
I	Vật liệu xây dựng chính	
1	Thép sử dụng xây dựng tòa nhà	Thép liên doanh Việt Úc/Việt Ý hoặc tương đương
2	Xi măng sử dụng xây dựng tòa nhà	Bim Sơn/Hoàng Thạch hoặc tương đương theo yêu cầu thiết kế
II	Vật liệu xây dựng tường	
1	Gạch xây tường bao che phần tiếp giáp ngoài trời và khu vực vệ sinh, kỹ thuật	Dùng gạch đặc (kt 110x220x5mm)
2	Gạch xây tường phân chia căn hộ, tường hành lang	Dùng gạch không nung rộng tường 170mm
3	Gạch xây tường phân chia tường bên trong căn hộ	Dùng gạch không nung rộng tường 100mm
III	Vật liệu xây dựng bên ngoài công trình	
1	Bậc lên xuống	Óp đá granite nhân tạo dày 20 màu sẫm cho bậc lên xuống từ tầng 1 xuống hè
2	Đường dốc dành cho người khuyết tật và chõ hàng	Láng vữa xi măng mác 150 dày 3 cm tạo rãnh và sơn chống trượt
III.1	Khối thương mại văn phòng từ tầng 1 đến tầng 3	
1	Tường	Trát phẳng bằng vữa XM mác 50 dày 15, Sơn tường chưa bả bằng sơn Dulux hoặc tương đương, màu theo thiết kế
2	Cửa sổ kính	Kính an toàn dày 6.38 mm
III.2	Khối căn hộ từ tầng 4 đến tầng 22	
1	Tường	Trát phẳng bằng vữa XM mác 50 dày 15, Sơn tường chưa bả bằng sơn ngoài nhà Dulux (Hoặc loại tương đương) 1 nước lót, 2 nước phủ, màu theo thiết kế.
2	Lan can Logia	Lan can thép cho lôgia ngoài nhà dùng thép hộp (Kích thước theo chi tiết bản vẽ căn hộ) sơn hoàn thiện 3 nước màu theo thiết kế (1 nước sơn lót, 2 nước sơn hoàn thiện);
3	Cửa sổ kính	Kính an toàn dày 6,38 mm
4	Sân mái	Bê tông nhẹ tạo dốc $i=2\%$ chống nóng, bề dày mỏng nhất 150mm

IV	Vật liệu xây dựng bên trong công trình	
1	Nền tầng hầm	Đổ bê tông cốt thép mác theo thiết kế và mặt trên hoàn thiện bằng lớp tăng cứng bề mặt màu xám và xoa nhẵn mặt, phía dưới lớp bê tông có sử dụng các lớp vật liệu chống thấm chuyên dụng
2	Sàn tầng hầm B1 - B2	<ul style="list-style-type: none"> - Sơn Epoxy chống mài mòn, chống cháy - Lớp chống thấm tương đương Sika - Vữa xi măng mác 75 dày 50 đánh dốc về rãnh thu - Bê tông cốt thép đổ tại chỗ
3	Sàn tầng hầm B3	<ul style="list-style-type: none"> - Sơn Epoxy chống mài mòn, chống cháy - Lớp chống thấm tương đương Sika - Vữa xi măng mác 75 dày 50 đánh dốc về rãnh thu - Bê tông cốt thép đổ tại chỗ - Bê tông nghèo mác 100 - Đất tự nhiên
3	Tường tầng hầm	Tường tầng hầm làm phẳng sau đó trát vữa XM mác 75 dày 20mm; phần cột bê tông có sơn phản quang vàng đen và ốp thép góc L 50x50x5 chống va đập cao 1,2m
4	Sảnh thang máy	Sảnh thang máy tầng hầm lát gạch granite nhân tạo màu trắng sữa bằng vữa XM mác 50 trung bình dày 25mm
5	Sảnh chính, hành lang chung và cầu thang chung	<ul style="list-style-type: none"> - Sàn hành lang, sảnh chung: Gạch lát Prime/Thạch Bàn hoặc tương đương, mẫu mã màu sắc phù hợp. - Tường: Trát phẳng bằng vữa xi măng mác 50, sơn bả bằng sơn Dulux hoặc tương đương (1 nước lót, 2 nước hoàn thiện), màu theo thiết kế. - Trần: Trần thạch cao khung xương chìm Vĩnh Tường hoặc tương đương, sơn bả bằng sơn Dulux hoặc tương đương, màu sắc phù hợp. - Cầu thang bộ: Mặt bậc lát đá Granite vữa XM mác 75 dày 15 sơn trắng, phần trên sơn hoàn thiện Epoxy chống trượt. Cột thang bê tông cốt thép đổ tại chỗ. Lan can sắt hoặc thép hộp tổ hợp, tay vịn

		<p>thép hộp.</p> <p>Cửa vào thang bộ thoát hiểm là cửa chống cháy có giới hạn chịu lửa ≥ 90 phút và có cơ cấu tự đóng.</p>
6	Kết cấu móng	Cọc bê tông cốt thép khoan nhồi, đài móng và giằng móng bê tông cốt thép đổ tại chỗ theo thiết kế. Tầng hầm sử dụng vách bê tông cốt thép theo thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
7	Kết cấu thân mái	Kết cấu chịu lực chính của các khối nhà cao tầng gồm hệ thống lõi cứng, cột dầm, vách bê tông cốt thép theo thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
8	Hệ thống cấp, thoát nước	<ul style="list-style-type: none"> - Ống cấp nước khu vệ sinh trong căn hộ sử dụng ống nhựa chịu nhiệt PPR của Dekko hoặc tương đương. - Ống thoát nước khu vệ sinh trong căn hộ sử dụng ống nhựa chịu nhiệt PVC của Dekko hoặc tương đương chất lượng đảm bảo yêu cầu thiết kế. - Bể chứa nước trên mái của tòa nhà dùng bể chứa nước Inox Sơn Hà, hoặc tương đương. Số lượng, khối lượng theo thực tế thiết kế. - Mỗi căn hộ đặt 1 đồng hồ đo đếm theo tiêu chuẩn quy định của Công ty kinh doanh nước sạch Hà Nội.
9	Hệ thống điện	<ul style="list-style-type: none"> - Hệ thống dây dẫn điện sử dụng dây Lioa, Trần Phú hoặc tương đương. - Máy phát điện dự phòng nhập ngoại công suất theo thiết kế. Khi mất điện lưới, máy phát điện tự động làm việc để cung cấp điện cho hệ thống thang máy, máy bơm nước, hệ thống chiếu sáng các khu vực hành lang, lối đi. - Mỗi căn hộ được lắp đặt 01 đồng hồ đo đếm điện năng theo tiêu chuẩn quy định của Công ty Điện lực TP Hà Nội.
10	Hệ thống thông gió (vi khí hậu)	<ul style="list-style-type: none"> - Tại mỗi khu vệ sinh của các căn hộ có đặt 1 quạt thông gió khu vệ sinh, sản phẩm của Nedfon hoặc tương đương, hút không khí đưa về hộp kỹ thuật chung dẫn lên mái. - Tại thang bộ nằm trong lõi tòa nhà được lắp hệ thống điều áp, thông gió và hút khói

		theo tiêu chuẩn PCCC. - Thang bộ thoát hiểm tiếp xúc trực tiếp với bên ngoài và được lắp đặt hệ thống cửa chống cháy trong điều kiện bình thường được mở để lấy sáng, thông thoáng cho sảnh hành lang và có hệ thống đóng tự động khi có hỏa hoạn theo tiêu chuẩn PCCC.
11	Hệ thống phòng chống cháy nổ	- Hệ thống báo cháy của Hochiki hoặc tương đương đảm bảo tiêu chuẩn PCCC. - Hệ thống chữa cháy bằng bình bọt đặt tại các sảnh của từng tầng đảm bảo tiêu chuẩn PCCC. - Hạng chữa cháy bằng nước đặt tại các sảnh của từng tầng đảm bảo tiêu chuẩn PCCC.
12	Hệ thống camera giám sát	- Sảnh tầng và bên ngoài tòa nhà được bố trí hệ thống camera giám sát của Huyndai hoặc tương đương.
13	Hệ thống chống sét	- Tòa nhà được lắp đặt hệ thống kim thu sét trên mái, hệ thống chống sét chủ động tia tiên đạo Fulsar - dây thoát sét là dây đồng trần, công nghệ chủ động thu sét tiên tiến để chống sét cho công trình.
14	Hệ thống giao thông đứng (thang máy)	- Tòa nhà được thiết kế lắp đặt hệ thống thang máy của Scheneider/Mitsubishi /Kone hoặc tương đương. - Trong mỗi tòa nhà đều được bố trí hệ thống thang máy trong đó có 1 thang hàng và 1 thang rác riêng biệt.
15	Hệ thống đồ rác	Mỗi tầng có một phòng gom rác riêng, được vận chuyển bằng thang máy, đảm bảo các tiêu chuẩn vệ sinh môi trường.

Ghi chú: Bên bán 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.

**DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH THUỘC SỞ HỮU,
SỬ DỤNG CHUNG - RIÊNG CỦA CÁC BÊN**

TT	Nội dung	Phần sở hữu, sử dụng chung của toàn bộ Tòa nhà	Phần sở hữu, sử dụng riêng của Bên Bán	Phần sở hữu, sử dụng riêng của Bên Mua
I	Tầng hầm			
1	Khu xử lý nước thải	X		
2	Phòng quạt thải gió	X		
3	Phòng quạt hút gió	X		
4	Hố bơm nước tầng hầm	X		
5	Rãnh thoát nước	X		
6	Phòng kỹ thuật điện, tăng áp, thông tin liên lạc	X		
7	Vị trí để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh	X		
8	Diện tích để xe ô tô tại tầng hầm		X	
9	Bể nước	X		
10	Bể phốt, trạm xử lý nước thải	X		
11	Giao thông tầng hầm	X		
II	Sân vườn			
1	Cổng ra vào, đường nội bộ, vườn hoa, sân tầng 1 bao quanh Tòa Nhà.	X		
2	Bãi để xe ngoài trời.		X	
III	Tầng thương mại 1 - 3			
1	Sảnh căn hộ	X		
2	Phòng sinh hoạt cộng đồng	X		
3	Diện tích Trung tâm dịch vụ thương mại, bể bơi, siêu thị cho thuê và các trang thiết bị bên trong		X	
4	Phòng đa năng, văn phòng		X	
5	Nhà trẻ		X	
6	Phòng Ban quản lý & Bảo vệ		X	
7	Phòng gom rác	X		

8	Phòng kỹ thuật điện + nước, hộp kỹ thuật, thông tin liên lạc	X		
9	Sảnh dịch vụ thương mại		X	
10	Phòng an ninh, trực PCCC	X		
11	Khu Kỹ thuật điện	X		
12	Khu Vệ sinh công cộng	X		
IV	Tầng 4 đến tầng 21			
1	Hành lang, sảnh thang máy	X		
2	Phòng kỹ thuật của từng tầng	X		
3	Diện tích căn hộ bán và các trang thiết bị bên trong căn hộ			X
4	Trang thiết bị bên ngoài căn hộ	X		
V	Sàn, trần mái.			
1	Diện tích Sàn mái, trần mái không bao gồm diện tích khu kỹ thuật	X		
2	Diện tích khu kỹ thuật trên sàn, trần mái.	X		
VI	Hệ thống kết cấu, chịu lực			
1	Móng, khung, tường, cột, hộp kỹ thuật, sàn, trần, mái.	X		
VII	Hệ thống điện			
1	Hệ thống điện trung thế và trạm biến áp (hệ thống này được đầu tư bởi Chủ đầu tư và do điện lực địa phương quản lý). Hệ thống điện trung thế và hạ thế.	X		
2	Hệ thống phân phối điện từ trạm biến áp đến đồng hồ đo điện của mỗi căn hộ	X		
3	Hệ thống đèn chiếu sáng sảnh khu căn hộ, thang bộ.	X		
4	Hệ thống đèn chiếu sáng hành lang khu căn hộ,			
VIII	Hệ thống máy phát điện dự phòng			
1	Hệ thống máy phát điện	X		
IX	Hệ thống cấp thoát nước			

1	Hệ thống cấp nước, trạm bơm cấp nước sạch.	X		
2	Hệ thống thoát nước			
X	Hệ thống thông gió			
1	Hệ thống thông gió	X		
2	Hệ thống tăng áp cầu thang			
XI	Hệ thống thông tin liên lạc			
1	Hệ thống truyền dẫn mạng internet	X		
2	Hệ thống truyền dẫn mạng truyền hình và hệ thống âm thanh công cộng.			
XII	Hệ thống thang máy			
XIII	Hệ thống thang bộ, thang thoát hiểm			
1	Hệ thống thang bộ, thang thoát hiểm	X		
XIV	Hệ thống camera an ninh			
2	Hệ thống camera an ninh trong và ngoài Tòa Nhà	X		
XV	Hệ thống PCCC			
1	Hệ thống PCCC các tầng khối đế	X		
2	Hệ thống PCCC khu căn hộ			
3	Trạm bơm nước cứu hỏa			
4	Hệ thống bể chứa nước cứu hỏa			
XVI	Hệ thống chống sét			
1	Hệ thống chống sét	X		
XVII	Hệ thống thu gom rác thải			
1	Hệ thống thu gom rác thải từ khu căn hộ	X		
Ghi chú: Phần danh mục sở hữu chung, riêng được xác định bằng dấu (X) như trên.				
BÊN MUA		BÊN BÁN		

PHỤ LỤC 2

GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN TIỀN MUA CĂN HỘ

(Bản Phụ lục Hợp đồng này là một bộ phận không tách rời Hợp đồng Mua bán Căn hộ số:/ AMBER RIVERSIDE/ HĐMBCC)

1. Tổng giá trị Hợp đồng:

ST T	Nội dung chi tiết		Đơn vị tính
1	Ký hiệu căn hộ		
2	Diện tích sử dụng căn hộ		m ²
3	Đơn giá trên diện tích sử dụng căn hộ (Đơn giá bán này không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng và cũng được áp dụng đối với phần diện tích căn hộ được điều chỉnh tăng hoặc giảm theo quy định Hợp đồng).		VNĐ/m ²
4	Giá bán căn hộ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư. (Giá bán này được tính theo công thức: Diện tích sử dụng căn hộ x đơn giá trên diện tích sử dụng căn hộ)		VNĐ
	Bảng chữ		
5	Thuế giá trị gia tăng 10% (khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật) (Thuế giá trị gia tăng được tính theo công thức: Giá bán căn hộ x 10%)		VNĐ
	Bảng chữ:		
6	Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (Kinh phí này được tính trước thuế và được tính theo công thức: Giá bán căn hộ x 2%)		VNĐ
	Bảng chữ:		
7	Giá bán căn hộ đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.		VNĐ
	Bảng chữ:		

2. Tiến độ thanh toán tiền giá bán Căn hộ:

Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán Giá bán Căn hộ theo tiến độ sau đây:

Đợt thanh toán	Tiến độ thanh toán (% số tiền thanh toán)	Thời điểm thanh toán
Đợt 1	25%	Bên Bán xây xong móng tòa nhà
Đợt 2	15%	Bên Bán xây xong thô tầng 1 (Dự kiến tháng 10/2018)
Đợt 3	10%	Bên Bán xây xong thô tầng 9 (Dự kiến tháng 12/2018)
Đợt 4	10%	Bên Bán xây xong thô tầng 17 (Dự kiến tháng 03/2019)
Đợt 5	10%	Bên Bán cất nóc tòa nhà (Dự kiến tháng 05/2019)
Đợt 6	25%	Bên Bán thông báo bàn giao căn hộ
Đợt 7	5%	Bên Mua nhận sổ đỏ

Ghi chú: Để làm rõ, trong mọi trường hợp tiến độ thi công thực tế của Nhà chung cư tổng các đợt thanh toán sẽ không chậm hơn so với tiến độ thi công dự kiến quá 03 tháng.

3. Thanh toán Kinh phí bảo trì và sử dụng kinh phí bảo trì:

Đối với Kinh phí bảo trì tương đương bằng 2% Giá bán Căn hộ (không bao gồm thuế VAT) nêu tại Điểm b Mục 1 trên, Bên Mua phải nộp cho Bên Bán vào cùng đợt thanh toán thứ 6 theo tiến độ nêu tại Mục 2 ở trên.

Sau khi Bên Mua đã nộp đủ Kinh phí bảo trì nêu trên, trong thời hạn 07 (bảy) ngày, Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán để quản lý kinh phí này.

Trong thời hạn 07 (Bảy) ngày kể từ ngày Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập, Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung trong nhà chung cư (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban Quản Trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

BÊN BÁN

BÊN MUA

PHỤ LỤC 3

CÁC BIỂU MẪU KÈM THEO HỢP ĐỒNG (GỒM 03 BIỂU MẪU)

(Bản Phụ lục Hợp đồng này là một bộ phận không tách rời Hợp đồng Mua bán
Căn hộ số:/ **AMBER RIVERSIDE/ HDMBCC**)

THÔNG BÁO THANH TOÁN*Hà Nội, ngày tháng năm***V/v: thanh toán tiền mua căn hộ.*****Kính gửi:*** Ông/Bà

Địa chỉ:

Công ty Cổ phần Kỹ nghệ và Hạ tầng TELIN xin gửi tới quý Ông/Bà lời chào trân trọng và cảm ơn Quý Ông/Bà đã mua Căn hộ tại Dự án

Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số, ngày/...../....., chúng tôi trân trọng thông báo lịch thanh toán Tiền mua Căn hộ lần thứ theo quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ. Cụ thể như sau:

1. Số tiền thanh toán:

Bằng chữ:

2. Thời hạn thanh toán:

3. Địa điểm thanh toán: Tại Phòng kế toán Công ty Cổ phần Kỹ nghệ và Hạ tầng TELIN, hoặc chuyển khoản vào tài khoản dưới đây:

- Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Kỹ nghệ và Hạ tầng TELIN
- Số tài khoản: 21110000018888 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam, Chi nhánh Hà Nội.

Công ty chúng tôi rất mong quý Ông/Bà thu xếp tài chính và chuyển tiền theo đúng thời hạn nêu trên.

Mọi thông tin chi tiết xin vui lòng liên hệ:

Công ty Cổ phần Kỹ nghệ và Hạ tầng TELIN

Tầng 12, tòa nhà số 45, phố Nguyễn Sơn, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, Hà Nội

Điện Thoại: 024.38216192

Xin trân trọng cảm ơn!

Ghi chú: Mẫu Thông báo 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 thanh toán và phù hợp với quy định tại hợp đồng và quy định pháp luật.

THÔNG BÁO**Về việc bàn giao căn hộ.**

Kính gửi: Ông/Bà

Địa chỉ:

Công ty Cổ phần Kỹ nghệ và Hạ tầng TELIN xin gửi tới quý Ông/Bà lời chào trân trọng và cảm ơn Quý Ông/Bà đã mua Căn hộ tại Dự án

Căn cứ:

Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số, ngày/...../.....

Căn cứ tiến độ hoàn thiện của Dự án

Chúng tôi trân trọng thông báo Căn Hộ Ông/Bà mua tại Dự án đã đảm bảo các điều kiện bàn giao Căn hộ theo quy định. Công ty Cổ phần Kỹ nghệ và Hạ tầng TELIN xin kính mời Ông/Bà đến nhận bàn giao Căn hộ cụ thể như sau:

1. Thời hạn nhận bàn giao căn hộ:.....

2. Số tiền thanh toán

- Số tiền phải thanh toán đợt cuối:
- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư:
- Thuế giá trị gia tăng:

3. Địa điểm thanh toán: Tại Công ty Cổ phần Kỹ nghệ và Hạ tầng TELIN, hoặc chuyển khoản vào tài khoản dưới đây:

- Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Kỹ nghệ và Hạ tầng TELIN

- Số tài khoản: 21110000018888 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam, Chi nhánh Hà Nội.

Rất mong quý Ông/Bà đến nhận bàn giao Căn hộ đúng thời gian quy định. Nếu quá thời hạn nêu trên, căn hộ của Quý khách sẽ được giải quyết theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư.

Xin trân trọng cảm ơn và mong nhận được sự hợp tác của quý Ông/Bà!

TỔNG GIÁM ĐỐC

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 và phù hợp với quy định tại hợp đồng và quy định pháp luật.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

Hôm nay, ngày tháng năm, tại địa chỉ, chúng tôi gồm:

BÊN A: BÊN BÀN GIAO

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ NGHỆ VÀ HẠ TẦNG TELIN

- Trụ sở chính : Tầng 12, tòa nhà số 45, phố Nguyễn Sơn, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, Hà Nội
- Mã số DN : 0100525353
- Điện thoại : 024.38216192
- Số tài khoản : 21110000018888 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam, Chi nhánh Hà Nội.
- Đại diện : Ông **LÊ TUẤN HẢI** Chức vụ: **Tổng Giám Đốc**
(Sau đây gọi tắt là Bên Bán)

BÊN B: BÊN NHẬN BÀN GIAO

- Ông (bà) :
 - CMND (hộ chiếu) số : cấp ngày:...../...../....., tại.....
 - Hộ khẩu thường trú :
 - Địa chỉ liên hệ :
 - Điện thoại : Fax/email (nếu có):.....
- (Sau đây gọi tắt là Bên Mua)*

Sau khi Bên Mua kiểm tra thực tế Căn hộ, Bên Bán bàn giao và Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ chung cư với các nội dung chính sau đây:

1. Đặc điểm về Căn hộ:

- Căn hộ số: Tầng: Toà nhà:
- Diện tích sử dụng căn hộ theo Hợp đồng mua bán: m²

- Diện tích sử dụng Căn hộ theo đo đạc thực tế : ... m², chênh lệch:m², tương đương% Tổng diện tích căn hộ khi ký Hợp đồng.

- Căn hộ trên thuộc tòa Nhà chung cư..... Dự ántại

.....

2. Thời gian tiến hành bàn giao:

- Bắt đầu:.....ngày.....tháng.....năm.....

- Kết thúc:.....ngày.....tháng.....năm.....

- Địa điểm bàn giao:

3. Hai bên thống nhất:

- Bên Mua đã kiểm tra thực tế chất lượng Căn hộ và xác nhận rằng Căn hộ được hoàn thành bảo đảm chất lượng theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư đã ký giữa Hai Bên.

- Bên Bán đã bàn giao cho Bên Mua và Bên Mua đã nhận Căn hộ, chìa khoá của Căn hộ cùng các trang thiết bị của Căn hộ theo đúng danh mục vật liệu và hồ sơ thiết kế được duyệt.

- Kể từ ngày bàn giao này, Bên Mua có trách nhiệm quản lý, sử dụng Căn hộ nêu trên và có trách nhiệm thanh toán các loại phí theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý Tòa nhà phù hợp với Nội quy quản lý Nhà chung cư tính từ ngày ký Biên bản này.

- Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn hộ.

- Ý kiến gì khác:.....

- Biên bản bàn giao này là một bộ phận không tách rời Hợp đồng mua bán Căn hộ được ký giữa hai bên ngày/...../.....

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

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

(kí tên, ghi rõ họ tên, chức vụ)

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

(kí tên, ghi rõ họ tên, chức vụ)

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 Căn Hộ và phù hợp với quy định tại hợp đồng và quy định pháp luật.

PHỤ LỤC 4

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG CHUNG CƯ

(Bản Phụ lục Hợp đồng này là một bộ phận không tách rời Hợp đồng Mua bán Căn hộ số:/ AMBER RIVERSIDE/ HĐMBCC)

PHẦN I

ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

Các thuật ngữ và từ ngữ được viết hoa trong Nội Quy này sẽ có nghĩa như sau:

1. **“Ban Quản Trị”** là Ban Quản Trị của Nhà Chung Cư, thay mặt các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội Quy này.
2. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ”** là các diện tích, hệ thống thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ được mô tả cụ thể tại Phụ Lục 1 Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.
3. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại”** là các diện tích, hệ thống thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Khác trong Nhà Chung Cư.
4. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư”** là các diện tích, hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư được mô tả cụ thể tại Phụ Lục 1 Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.
5. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án”** là các công trình, tiện ích trong Dự Án không bao gồm Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; và (2) Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại; và (3) Nhà Chung Cư thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư và các chủ sở hữu khác như được xác định tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.
6. **“Căn Hộ”** là căn hộ thuộc Khu Căn Hộ.
7. **“Chủ Đầu Tư”** là Công ty Cổ Phần Kỹ nghệ và Hạ tầng TELIN có quyền xây dựng và khai thác kinh doanh Dự án Khu thương mại dịch vụ và chung cư cao tầng Amber Riverside tại địa chỉ ngõ 622 phố Minh Khai – phường Vĩnh Tuy – quận Hai Bà Trưng – Hà Nội.
8. **“Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư”** là Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Chủ Sở Hữu Khác.
9. **“Chủ Sở Hữu Căn Hộ”** là tổ chức, cá nhân sở hữu một hoặc nhiều Căn Hộ trong Nhà Chung Cư trên cơ sở: (i) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc tên gọi khác theo quy định của pháp luật (**“Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu”**) do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành, hoặc (ii) hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế phù hợp với quy

định của pháp luật, trong trường hợp Căn Hộ chưa được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

10. **“Chủ Sở Hữu Khác”** là chủ sở hữu hợp pháp đối với một phần diện tích, hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong Nhà Chung Cư mà không phải là Chủ Sở Hữu Căn Hộ.
11. **“Công Ty Quản Lý”** là công ty thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành, bảo trì Nhà Chung Cư và các công việc khác theo Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý ký với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị.
12. **“Dự Án”** là Dự án Khu thương mại dịch vụ và chung cư cao tầng Amber Riverside tại địa chỉ ngõ 622 phố Minh Khai – phường Vĩnh Tuy – quận Hai Bà Trưng – Hà Nội.
13. **“Đại Diện Chủ Sở Hữu”** là người đại diện của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư theo các văn bản ủy quyền hợp pháp.
14. **“Hội Nghị Nhà Chung Cư”** là hội nghị có sự tham gia của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư (tham gia trực tiếp hoặc ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia) được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Nội Quy và quy định của pháp luật.
15. **“Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý”** là hợp đồng được ký kết giữa (i) Ban Quản Trị với Công Ty Quản Lý hoặc Chủ Đầu Tư; hoặc (ii) giữa Chủ Đầu Tư với Công Ty Quản Lý trước thời điểm Ban Quản Trị được thành lập cho việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định tại Nội Quy này.
16. **“Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ”** là hợp đồng mua bán Căn Hộ theo đó Chủ Đầu Tư đồng ý bán Căn Hộ cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ (bao gồm trường hợp Chủ Sở Hữu Căn Hộ là bên mua lại, nhận kế thừa quyền mua từ các bên khác).
17. **“Khu Căn Hộ”** là tập hợp những Căn Hộ thuộc Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư đầu tư, thiết kế và xây dựng.
18. **“Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại”** là phần diện tích còn lại trong Nhà Chung Cư không bao gồm Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư và (3) Dự Án.
19. **“Khu Vực Sở Hữu Riêng”** là Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Khác. Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ là phần diện tích riêng bên trong Căn Hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ, hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, được xác định cụ thể theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ ký kết giữa từng Chủ Sở Hữu Căn Hộ với Chủ Đầu Tư. Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Khác là phần diện tích, công trình và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Khác.
20. **“Nhà Chung Cư”** là các tòa nhà chung cư thuộc Dự Án.
21. **“Người Sử Dụng Nhà Chung Cư”** là Chủ Sở Hữu Căn Hộ đang trực tiếp sử dụng Nhà Chung Cư hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp Căn Hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

22. “**Nội Quy**” là Nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư này và tất cả các phụ lục, các văn bản đính kèm, và các sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm;
23. “**Phí Quản Lý**” là các khoản chi phí phải trả cho Công Ty Quản Lý hàng tháng để quản lý vận hành Nhà Chung Cư được quy định trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý;
24. “**Kinh Phí Bảo Trì**” là khoản phí bảo trì do Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đóng góp và sử dụng để bảo trì Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư; và (3) Dự Án phù hợp với quy định của Nội Quy này;
25. “**Quy Chế Nhà Chung Cư**” là Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD do Bộ Xây dựng ban hành ngày 15/02/2016, Thông tư 28/2016/TT-BXD do Bộ Xây dựng ban hành ngày 15/12/2016 và các văn bản sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.
26. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” nghĩa là một trong các sự kiện sau đây nếu 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, bao gồm các sự kiện như: (i) Do chiến tranh có tuyên chiến hoặc không tuyên chiến, bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia, bãi công hay hành động có tính liên kết của công nhân; (ii) Do 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; (iii) Tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; hoặc; (iv) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

PHẦN II

CÁC NỘI DUNG CỦA NỘI QUY

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

- 1.1 Bản Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư nơi có Căn hộ được áp dụng đối với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý, Ban Quản Trị và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư này.
- 1.2 Tất cả các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đều đã được cung cấp bản sao của Nội Quy như là một Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc Hợp Đồng Mua Bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng và yêu cầu những Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, và thực hiện đúng Quy Chế Nhà Chung Cư và Nội Quy này. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, tự mình hoặc qua những Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, phải kịp thời khắc phục những vi phạm về Nội Quy mà mình chịu trách nhiệm trong vòng 05 ngày kể từ ngày Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý có thông báo về (các) vi phạm đó.
- 1.3 Nội Quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Nội Quy này và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Nhà

Chung Cư, thì các Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp hoặc mâu thuẫn giữa Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Chủ Đầu Tư.

- 1.4 Đối với những vấn đề Nội Quy này không quy định thì tuân theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và các văn bản pháp luật có liên quan.

Điều 2. Quyền hạn và trách nhiệm của Chủ Đầu Tư

- 2.1. Trực tiếp quản lý vận hành nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Tòa Nhà hoặc ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để làm Doanh Nghiệp Quản Lý thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ Đầu Tư) kể từ khi đưa Tòa Nhà này vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập.

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

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

- 2.2. Thu Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Luật Nhà ở 2014, các văn bản hướng dẫn thi hành và bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật nhà ở và Quy chế này;
- 2.3. Chủ trì tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu, cử người tham gia Ban Quản Trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật.
- 2.4. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định của pháp luật;
- 2.5. Bàn giao 02 bộ hồ sơ Nhà Chung Cư sao y từ bản chính cho Ban Quản Trị trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày Ban Quản Trị có văn bản yêu cầu bàn giao. Hồ sơ bao gồm các tài liệu sau đây:
 - (i) Hồ sơ dự án đầu tư xây dựng Nhà Chung Cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bao gồm hồ sơ pháp lý của dự án và hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng; đối với Nhà Chung Cư không còn hồ sơ pháp lý, hồ sơ hoàn công thì phải lập hồ sơ đo vẽ lại Nhà Chung Cư;
 - (ii) Quy trình bảo trì Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư tổ chức lập và phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;
 - (iii) Quy trình bảo trì các thiết bị thuộc phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư do nhà cung cấp thiết bị lập;
 - (iv) Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do Chủ Đầu Tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế đã được phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư (bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô) và khu vực để xe công cộng.

- 2.6. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự Án đã được phê duyệt.
- 2.7. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác.
- 2.8. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung Dự Án đã được duyệt.
- 2.9. Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 2.10. 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.
- 2.11. 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.
- 2.12. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Công Ty Quản Lý Nhà Chung Cư

- 3.1. Chủ Đầu Tư có thể đồng thời là Công Ty Quản Lý Nhà Chung Cư nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc Chủ Đầu Tư có thể ký hợp đồng dịch vụ quản lý Nhà Chung Cư ("**Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý**") với doanh nghiệp có chức năng, năng lực để quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian Ban Quản Trị chưa chính thức được thành lập để thực hiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư, thực hiện bảo trì phần Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ và (2) Nhà Chung Cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì.

Sau khi Ban Quản Trị chính thức được thành lập, nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư, Ban Quản Trị và Chủ Đầu Tư sẽ ký kết Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý trừ trường hợp Chủ Đầu Tư không tham gia quản lý, vận hành Nhà Chung Cư hoặc Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định không ký kết Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý với Chủ Đầu Tư do Chủ Đầu Tư tham gia quản lý vận hành Nhà Chung Cư nhưng không đáp ứng được các yêu cầu như đã thỏa thuận trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý ký với Ban Quản Trị. Trong các trường hợp khác, Ban Quản Trị sẽ tiếp nhận, kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý ký kết với Công Ty Quản Lý trong trường hợp hợp đồng đó chưa hết hạn. Sau khi chuyển giao Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý cho Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư sẽ không còn bất kỳ quyền hạn hay trách nhiệm nào theo Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý với Công Ty Quản Lý, trừ các nghĩa vụ liên quan đến vi phạm của Chủ Đầu Tư hoặc trường hợp Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý và Ban Quản Trị có thỏa thuận khác.

3.2. Trách nhiệm và quyền hạn của Công Ty Quản Lý:

- (i) Thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của Nội Quy và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban Quản Trị, bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy và các trang thiết bị khác) thuộc phần thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư; 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) đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường và các công việc khác có liên quan;
- (ii) Ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp, đơn vị cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư (nếu có); có trách nhiệm giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn Hộ đối với các doanh nghiệp, đơn vị nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;
- (iii) Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo về các yêu cầu, những 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; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư;
- (iv) Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận với Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- (v) Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội Nghị Nhà Chung Cư; lấy ý kiến của Người Sử Dụng Nhà Chung Cư về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- (vi) Được tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp điện, nước, các dịch vụ khác ngừng cung cấp, nếu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư 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 Nhà Chung Cư hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư; hoặc Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư không sửa chữa hư hỏng Khu Vực Sở Hữu Riêng làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư khác;
- (vii) 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 Nhà Chung Cư;
- (viii) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; và
- (ix) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 4. Hội Nghị Nhà Chung Cư

Hội Nghị Nhà Chung Cư là hội nghị của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc đại diện của họ nếu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư không tham dự và có ủy quyền hợp pháp. Việc tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư sẽ được thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 5. Quyền và trách nhiệm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư

5.1. Quyền và trách nhiệm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư

- (i) Quyền sở hữu, sử dụng đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng; được quyền sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Dự Án; (2) Nhà Chung Cư và (3) Khu Căn Hộ hoặc Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại tương ứng với từng chủ thể Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy Chế Nhà Chung Cư; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác trong Dự Án.
- (ii) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc UBND cấp có thẩm quyền tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định; tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy Chế Nhà Chung Cư;
- (iii) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý, Ban Quản Trị cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư;
- (iv) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư; kể cả trường hợp không tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (v) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí Quản Lý, phí bảo trì và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ. Trường hợp 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 Công Ty Quản Lý;
- (vi) Tạo điều kiện thuận lợi để Công Ty Quản Lý và Ban Quản Trị thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư và bảo trì Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư và (3) và Dự Án;
- (vii) Chấp hành Nội Quy, quy định về quản lý việc sử dụng Nhà Chung Cư; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Nhà Chung Cư;
- (viii) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại nếu gây ra hư hỏng đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; hoặc (2) Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại; hoặc (3) Nhà Chung Cư; hoặc (4) Dự Án hoặc Khu Vực Sở Hữu Riêng của các chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của các Chủ Sở Hữu Khác;
- (ix) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị và những công ty chuyên nghiệp do Công Ty Quản Lý thuê được vào Căn Hộ và cho phép họ đưa vào Khu Vực Sở Hữu Riêng các

máy móc, trang thiết bị cần thiết để phục vụ công tác phòng cháy, chữa cháy hoặc xử lý các hỏng hóc lỗi hệ thống trong Nhà Chung Cư/Khu Căn Hộ, xử lý các sự cố khẩn cấp. Khi thực hiện công việc nêu trên, Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Khu Vực Sở Hữu Riêng, cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và cho các tài sản của họ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng.

- (x) 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;
- 5.2. Quyền và nghĩa vụ của Người Sử Dụng Nhà Chung Cư không phải là Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư:
- (i) Được sử dụng hợp pháp Khu Vực Sở Hữu Riêng của chủ thể đó và được sử dụng các phần diện tích thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Dự Án; (2) Nhà Chung Cư và (3) Khu Căn Hộ hoặc Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại tương ứng với từng chủ thể Người Sử Dụng Nhà Chung Cư;
 - (ii) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Căn Hộ trong trường hợp người sử dụng không phải là Chủ Sở Hữu Căn Hộ;
 - (iii) Thay mặt Chủ Sở Hữu Căn Hộ tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ ủy quyền tham dự;
 - (iv) Thực hiện các nghĩa vụ, trách nhiệm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư quy định từ mục (ii) đến mục (ix) tại Điều 5.1.

Điều 6. Các hành vi nghiêm cấm trong việc sử dụng Nhà Chung Cư

- 6.1 Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 6.2 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.
- 6.3 Chặn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.
- 6.4 Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 6.5 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.
- 6.6 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.

- 6.7 Các hành vi nghiêm cấm khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định từng thời kỳ; và
- 6.8 Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư quy định tại Luật Nhà ở và quy định pháp luật có liên quan.

Điều 7. Phí Quản Lý

7.1. Quy định về Phí quản lý:

- i) Tính từ thời điểm Căn hộ được bàn giao cho 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 thì mức phí Quản lý hàng tháng là: **8.000 đồng/m²/tháng** (chưa bao gồm thuế VAT). Mức Phí Quản Lý hàng tháng này bao gồm các khoản chi phí sau:
- Tiền thuê đất làm vườn hoa, vỉa hè, đường nội bộ phải trả hàng năm cho nhà nước theo Quyết định số: 6930/BC-STC ngày 27/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội - Sở tài chính về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể làm cơ sở tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án Khu thương mại dịch vụ và chung cư cao tầng tại ngõ 622 phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng do công ty Công ty Cổ phần Kỹ nghệ và Hạ tầng TELIN làm chủ đầu tư;
 - Chi phí điện, nước tại Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung (trương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư);
 - Phí cho các dịch vụ do Công Ty Quản Lý cung cấp theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý;
 - Các chi phí thanh toán lương và phí quản lý hành chính của Ban Quản Trị;
 - Phí an ninh như đã đề cập ở trên;
 - Bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm trách nhiệm công cộng cho Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung (trương 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);
 - 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;
 - Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy như đã quy định ở trên;
 - 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;
 - Phí nhà thầu đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung (trương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư);
 - Chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối...);
 - Chi phí bảo dưỡng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung (trương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư);
 - Các chi phí khác theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý.

- (i) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, 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 bàn giao thực tế của Căn Hộ tương ứng.
- (ii) Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (sau khi được thành lập) tính toán, cân đối và quy định mức Phí Quản Lý phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và các dịch vụ cung cấp, thực tế nhu cầu quản lý vận hành Nhà Chung Cư và mặt bằng chung thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.
- (iii) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm thanh toán trước và đầy đủ Phí Quản Lý Hàng 03 tháng cho đợt đầu tiên, các đợt sau đóng theo tháng. Việc thanh toán khoản phí này vào trong thời hạn 05 ngày đầu của mỗi đợt thanh toán.
- (iv) Phí Quản Lý sẽ được sử dụng để chi trả cho việc cung cấp dịch vụ quản lý của Công Ty Quản Lý 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. Ban Quản Trị có thể điều chỉnh danh mục các dịch vụ quản lý tại từng thời điểm, sau khi được Hội Nghị Nhà Chung Cư phê duyệt, với thông báo trước bằng văn bản gửi cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư.
- (v) Ban Quản Trị theo đề nghị của Công Ty Quản Lý có thể điều chỉnh Phí Quản Lý hàng tháng cho phù hợp với các điều kiện kinh tế hoặc mặt bằng chung của thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật, với điều kiện được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận, và bằng cách thông báo bằng văn bản gửi cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trước một (01) tháng kể từ ngày bắt đầu áp dụng mức phí mới.
- (vi) Nếu tổng số tiền thu được từ khoản thanh toán Phí Quản Lý hàng tháng vào cuối năm dương lịch cao hơn số tiền đã chi cho năm đó, thì số tiền nói trên sẽ được chuyển vào quỹ Kinh Phí Bảo Trì để sử dụng trong tương lai.

7.2. Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (nếu có)

- (i) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư 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 các dịch vụ khác ("**Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác**") cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công Ty Quản Lý nếu được đơn vị này ủy quyền, trong thời hạn yêu cầu của đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công Ty Quản Lý, theo các mức giá và cách tính được cơ quan có thẩm quyền liên quan/đơn vị cung cấp dịch vụ quy định tùy từng thời điểm cho Nhà Chung Cư phù hợp với quy định của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- (ii) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư 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 chịu để khắc phục những vi phạm do chính Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư gây ra ("**Chi Phí Sửa Chữa**") sau khi đã thông báo trước 05 ngày mà vẫn không khắc phục.

- 7.3. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư (tùy từng trường hợp) phải thanh toán các khoản phí nêu tại Điều này trong các thời hạn được quy định tương ứng cho từng khoản tiền, phí đó. Trong trường hợp có vi phạm, Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý có quyền, ngoại trừ việc vi phạm nghĩa vụ với đơn vị cung cấp dịch vụ Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác theo quy định tại Điều 7.2:
- (i) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay kỳ hạn 12 (*mười hai*) tháng của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) – Chi nhánh Thăng Long áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán;
 - (ii) Đăng các thông tin vi phạm trên các khu vực thông báo công cộng trong Nhà Chung Cư cho đến khi các vi phạm này đã được khắc phục.

Điều 8. Quy định về ra, vào Căn Hộ

- 8.1 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 Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
- 8.2 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.
- 8.3 Bằng việc gửi thông báo trước hợp lý (trừ trường hợp cấp thiết thì có thể vào bất cứ thời điểm nào), đại diện Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư cho phép vào và kiểm tra các thiết bị thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư hoặc (3) Dự Án hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ chấp thuận và tạo điều kiện cho Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý và các nhà thầu, công nhân và nhân viên của Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý ra vào Khu Vực Sở Hữu Riêng để:
- (i) Xem xét, kiểm tra các thiết bị thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư hoặc (3) Dự Án và kể cả Khu Vực Sở Hữu Riêng (nếu thấy cần thiết).
 - (ii) Trường hợp sau khi thanh tra (định kỳ hoặc đột xuất), Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý 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 quy 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 (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình), Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) sẽ gửi văn bản thông báo tại Căn Hộ, yêu cầu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải sửa chữa khắc phục, thay thế hoặc gỡ bỏ những vi phạm đó. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung

Cư không đáp ứng yêu cầu của Công Ty Quản Lý trong vòng 05 (năm) ngày, kể từ ngày có thông báo thì Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý sẽ tự cho tiến hành các công việc sửa chữa, thay thế hay di dời đó và mọi chi phí thực tế sẽ do Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư chi trả.

- (iii) 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 cụ phụ trợ.
- (iv) Thực hiện hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác mà Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) thấy là phù hợp hay cần thiết với bất kỳ bộ phận nào của Căn Hộ và Nhà Chung Cư.
- (v) Thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến việc sửa chữa, bảo dưỡng hay làm mới Căn Hộ hoặc Nhà Chung Cư.
- (vi) Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tu sửa bất kỳ thứ gì thuộc về Nhà Chung Cư hay diện tích khác liền kề hoặc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ hoặc (2) Nhà Chung Cư hoặc (3) Dự Án chạy qua hoặc nằm trên hoặc trong Khu Vực Sở Hữu Riêng.
- (vii) Trong các trường hợp khẩn cấp, có sử dụng chìa khóa dự phòng để vào Căn Hộ nhằm 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 Nhà Chung Cư tại Căn Hộ nói riêng và của cả Nhà Chung Cư nói chung.

8.4 Công Ty Quản Lý/Ban Quản Trị 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 Nhà Chung Cư 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 hoặc bất khả kháng). Trong trường hợp xảy ra thiệt hại, Công Ty Quản Lý/Ban Quản Trị sẽ bồi thường cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư theo thiệt hại phát sinh.

Điều 9. Sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung

Mọi Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, khách ra vào đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại; (3) Nhà Chung Cư; và (4) Dự Án (Sau đây gọi chung là “**Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung**”) đúng với chức năng và quy định của Nội Quy và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc Hợp Đồng Mua Bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư. Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung theo Nội Quy và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc Hợp Đồng Mua Bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau đây:

- 9.1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung không 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.
- 9.2. Không tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 9.3. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng không đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 9.4. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung mà có thể ngăn cản hoặc gây trở ngại hoặc cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư khác, Chủ Đầu Tư và chủ sở hữu khác;
- 9.5. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Nhà Chung Cư và Dự Án hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư khác, Chủ Đầu Tư và chủ sở hữu khác như việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thú vật, đốt lửa tại Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán mùi tại Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và sử dụng quá mức Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung gây ảnh hưởng đến việc sử dụng Khu Vực Sở Hữu Riêng và/hoặc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và/hoặc gây thiệt hại cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác;
- 9.6. Sử dụng các khu vực giải trí ngoài thời điểm được phép theo quy định chung của Chủ Đầu Tư cho Dự Án;
- 9.7. Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của (các) Căn Hộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào;
- 9.8. Thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào toa-lét, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước. Phải sử dụng bộ lọc và/hoặc các thiết bị lọc rác thải đối với hệ thống thoát nước do Nhà Chung Cư cung cấp lắp đặt.
- 9.9. Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung không đúng với mục đích xây dựng ban đầu hoặc mục đích được phép theo Nội Quy và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc Hợp Đồng Mua Bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư. Đặc biệt, nghiêm cấm Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung vì mục đích chứa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, bán đấu giá, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác;

- 9.10. Vào bất cứ khu vực nào trong Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý (tùy từng trường hợp cụ thể);
- 9.11. Cho phép bất kỳ người nào vào hoặc ra khỏi Khu Vực Sở Hữu Riêng sau khi công bên ngoài đã đóng trong giờ quy định, tuy nhiên nếu được bảo vệ cho phép thì phải khóa cửa ngoài mỗi lần ra hoặc vào. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải đăng ký với nhân viên tiếp tân hoặc nhân viên bảo vệ tất cả khách thăm ra vào Khu Vực Sở Hữu Riêng ngoài thời gian quy định;
- 9.12. Thực hiện bất cứ hành động nào mà có thể làm tăng phí bảo hiểm đối với Nhà Chung Cư. Trong trường hợp vi phạm dẫn tới việc tăng phí bảo hiểm đối với Nhà Chung Cư, phải bồi hoàn phần phí bảo hiểm tăng thêm;
- 9.13. Điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện;
- 9.14. Can thiệp vào các thiết bị điều hòa không khí và bộ phận kèm theo tại Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung bằng bất kỳ cách thức nào. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư thuê (các) nhà thầu có chuyên môn và năng lực phù hợp để tiến hành các công việc có ảnh hưởng đến các dịch vụ dành cho Khu Vực Sở Hữu Riêng bao gồm hệ thống điều hòa không khí, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chiếu sáng và hệ thống cung cấp điện;
- 9.15. Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung;
- 9.16. Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên tường bên ngoài Khu Vực Sở Hữu Riêng;
- 9.17. Phá hoại, có chủ ý phá hoại, hoặc thực hiện hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hoặc không được phép nào khác đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung;
- 9.18. Hút thuốc trong Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, ngoại trừ tại các khu vực được cho phép và có chỉ dẫn cho phép hút thuốc.
- 9.19. Việc sử dụng các công trình tiện ích khác không thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung đều được tính phí độc lập và không tính vào Phí Quản lý.

Điều 10. Sửa chữa hư hỏng, Thay đổi, hay Lắp đặt thêm trong Khu Vực Sở Hữu Riêng

10.1. Sửa chữa hư hỏng

Trong trường hợp Khu Vực Sở Hữu Riêng có hư hỏng thì:

- (i) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư 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 mà theo đánh giá khách quan của bên thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong trường hợp có vi phạm, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải gánh chịu, toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ nghiêm trọng của vi phạm đó, mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh;
- (ii) Đối với hư hỏng của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung nằm trong Khu Vực Sở Hữu Riêng mà không gây ra do lỗi của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư hay bất kỳ bên thứ ba nào khác hoặc bởi một Sự Kiện Bất Khả Kháng, thì Ban Quản Trị và/hoặc Công Ty Quản Lý sẽ thực hiện việc sửa chữa phù hợp với phạm vi trách nhiệm của mình. Khi đó, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp do Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý thuê được vào Khu Vực Sở Hữu Riêng và cho phép họ mang vào Khu Vực Sở Hữu Riêng máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Khu Vực Sở Hữu Riêng, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và cho các tài sản của họ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng.
- (iii) Đối với mọi hư hỏng khác của Khu Vực Sở Hữu Riêng mà do lỗi của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư gây ra, thì Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khắc phục hư hỏng đó.
- a) Trong trường hợp như vậy, để đảm bảo tính an toàn và đồng bộ của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, việc sửa chữa hư hỏng của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung trong mọi trường hợp phải do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý hoặc các công ty chuyên nghiệp do Công Ty Quản Lý thuê, nếu được Chủ Đầu Tư chấp thuận, thực hiện. Khi đó, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp do Công Ty Quản Lý thuê (tùy từng trường hợp) được vào Khu Vực Sở Hữu Riêng và cho phép họ mang vào Khu Vực Sở Hữu Riêng máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp do Công Ty Quản Lý thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Khu Vực Sở Hữu Riêng, cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và cho các tài sản của họ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng;
- b) Đối với các hư hỏng không liên quan tới Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư 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. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư muốn tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa hư hỏng thì:

- b.(i) Để duy trì chất lượng cho toàn bộ Nhà Chung Cư, tất cả các công việc sửa chữa do Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư dự định thực hiện trong phạm vi Khu Vực Sở Hữu Riêng phải được gửi cho Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị xem xét và chấp thuận trước khi thực hiện. Các thông tin chi tiết liên quan đến công việc sửa chữa như: nội dung công việc sửa chữa dự kiến, biện pháp thi công, kế hoạch thi công dự kiến, các bản vẽ thiết kế thi công (phải được Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị phê duyệt trước khi được thực hiện thi công), danh sách thợ thi công (nêu rõ họ tên, số CMTND, địa chỉ) kèm theo ảnh chụp, tiến độ thi công, cam kết tuân thủ các nội quy và quy định của Nhà Chung Cư của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc đơn vị thi công, ... phải được cung cấp cho Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị xem xét và chấp thuận trước (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình). Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị sẽ không từ chối nếu không có lý do chính đáng.
- b.(ii) Trong quá trình các công ty chuyên nghiệp đó sửa chữa Khu Vực Sở Hữu Riêng thì Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền vào Khu Vực Sở Hữu Riêng để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn chung cho Nhà Chung Cư, Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và các Khu Vực Sở Hữu Riêng khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh. Đơn vị thi công có trách nhiệm tự vận chuyển thiết bị, công cụ và vật liệu xây dựng phục vụ thi công, rác thải thi công vào và ra từ Khu Vực Sở Hữu Riêng (phải đăng ký sử dụng thang máy với Công Ty Quản Lý và được chấp thuận trước khi bắt đầu vận chuyển).
- b.(iii) Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa nói trên không được làm ảnh hưởng hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư của các Khu Vực Sở Hữu Riêng ở bên trên, bên dưới và xung quanh, cũng như không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho các Khu Vực Sở Hữu Riêng này hay Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư. Trường hợp gây thiệt hại, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật;
- b.(iv) Để tránh gây tiếng động, tiếng ồn hoặc gây mùi khó chịu làm phiền đến những người xung quanh, các công việc liên quan đến việc sửa chữa kể trên ví dụ như: tiếng máy khoan, tiếng gõ búa, hoặc bất cứ việc gì gây tiếng ồn quá mức trong Khu Vực Sở Hữu Riêng, sơn phun, đánh véc-ni gây bất tiện cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư lân cận..., sẽ không được thực hiện vào ngày Chủ nhật,

ngày nghỉ lễ và 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.

- (iv) Trường hợp Nhà Chung Cư có Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại mà có hư hỏng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại thì Chủ Sở Hữu Khác phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy Chế Nhà Chung Cư.

10.2. Thay đổi hoặc Lắp đặt thêm

- (i) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:
 - a) Trổ cửa, lỗ thông hơi, đục tường, cột, coi nói, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác, v.v... đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng hay Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung;
 - b) Tiến hành bất cứ hay đổi nào đối với lô gia, cửa sổ và cửa chính tiêu chuẩn đặt ở mặt ngoài của Khu Vực Sở Hữu Riêng mà chưa được sự đồng ý trước bằng văn bản từ Chủ Đầu Tư;
 - c) Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong Khu Vực Sở Hữu Riêng hoặc ngay dưới Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung ví dụ như việc lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm, xây tường ngăn lên mặt sàn, phá vỡ, hệ thống kỹ thuật gắn với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung ...; và
 - d) Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu bên trong hay bên ngoài Nhà Chung Cư, các Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài Khu Vực Sở Hữu Riêng hoặc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, việc vận hành, khai thác, sử dụng Nhà Chung Cư cũng như trái với quy định pháp luật hiện hành ví dụ như việc đặt các biển quảng cáo, panô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Khu Vực Sở Hữu Riêng, coi nói thêm ra xung quanh và/hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của Nhà Chung Cư và/hoặc mặt ngoài của Khu Vực Sở Hữu Riêng.
- (ii) Nếu có nhu cầu sửa chữa hay cải tạo, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải thông báo cho Chủ Đầu Tư (khi Ban Quản Trị chưa được thành lập) hoặc Ban Quản Trị để được chấp thuận và chỉ được thực hiện sửa chữa, cải tạo theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và chất lượng và các yêu cầu khác mà Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị (hoặc Công Ty Quản Lý theo ủy quyền của Ban Quản Trị) chấp thuận hay đưa ra và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường và khắc phục bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại nào khác phát sinh. Công Ty Quản Lý sẽ cung cấp các quy định liên quan đến việc phê chuẩn, vấn đề thiết kế, nhân công, vật liệu, sử dụng thang máy, xử lý rác, nhà thầu được chấp thuận ... Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Công Ty Quản Lý hoặc đại diện (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 Nhà Chung Cư thì Công Ty Quản Lý có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc đơn vị thi công đình chỉ thi công, thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Nhà Chung Cư trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/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 Nhà Chung Cư, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư 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.

- (iii) Đối với trường hợp sửa chữa, lắp đặt nhỏ (không làm ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế của Căn Hộ), Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư thông báo cho Chủ Đầu Tư (khi Ban Quản Trị chưa được thành lập) hoặc Ban Quản Trị 05 ngày trước ngày sửa chữa.

Điều 11. Bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư

Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư theo ủy quyền hoặc thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư sẽ, bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Khu Vực Sở Hữu Riêng kể từ ngày bàn giao tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Khu Vực Sở Hữu Riêng theo quy định dưới đây:

- 11.1 Loại hình và phạm vi bảo hiểm bao gồm (i) Bảo hiểm trách nhiệm công cộng, với mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu là 05 tỷ đồng hoặc mức giới hạn trách nhiệm cao hơn do Ban Quản Trị quy định tùy từng thời điểm, cho mỗi tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất trong suốt thời hạn bảo hiểm, để bảo hiểm cho toàn bộ số tiền mà Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có trách nhiệm pháp lý phải bồi thường cho các tổn thất, thiệt hại về người và tài sản gây ra đối với Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư liên kết, cũng như các bên thứ ba khác (sau đây gọi chung là Bên thứ ba) và (ii) Bảo hiểm cháy, nổ đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư.
- 11.2 Đối với trang thiết bị nội thất và tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quản lý, hoặc sử dụng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư tự chịu trách nhiệm mua, duy trì, giải quyết Bảo hiểm mọi rủi ro tài sản và chịu mọi rủi ro đối với tài sản đó.
- 11.3 Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ phải cung cấp cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý một bản sao y bản chính hợp đồng bảo hiểm và biên lai nộp phí bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày bắt đầu thời hạn bảo hiểm (nhưng trong mọi trường hợp không quá bốn mươi lăm (45) ngày sau ngày bàn giao Khu Vực Sở Hữu Riêng và trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày gia hạn của hợp đồng bảo hiểm). Nếu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử

Dụng Nhà Chung Cư vẫn không mua bảo hiểm trong thời hạn 5 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Công ty Quản lý, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác.

- 11.4 Bất cứ khi nào có văn bản yêu cầu của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Công ty Quản lý, trong vòng 24h, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc/và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ phải cung cấp hợp đồng bảo hiểm và các văn bản liên quan mà Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư cần xác lập theo Nội Quy này và biên lai thanh toán bảo phí mới nhất theo hợp đồng bảo hiểm đó.
- 11.5 Trong các trường hợp: (i) toàn bộ hay bất cứ phần nào tài sản của Bên thứ ba bị thiệt hại hoặc/và (ii) bất kỳ tổn thương cá nhân nào gây ra cho Bên thứ ba, nhưng số tiền bảo hiểm không thể thu được do việc vi phạm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư đối với bất kỳ điều khoản nào của Nội Quy này hay hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư; hoặc số tiền bảo hiểm không thể thu được do vượt quá giới hạn trách nhiệm của hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư; hoặc số tiền bảo hiểm thu được không đủ để bồi thường thiệt hại, thì Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải trả cho Bên thứ ba khoản thiếu hụt đó.

Điều 12. Nơi để xe và Phí gửi xe

- 12.1 Khu vực để xe cho xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh ứng với mỗi Khu Vực Sở Hữu Riêng sẽ được Chủ Đầu Tư phân chia sau khi Dự Án hoàn thành. Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, 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. Công Ty Quản Lý của Nhà Chung Cư thực hiện quản lý chỗ để xe.
- 12.2 Khu để xe ô tô được đặt tại khu vực do Chủ Đầu Tư quy định. Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, tùy thực trạng của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực để xe ô tô của Dự Án và trả phí gửi xe theo quy định tại Nội Quy này.
- 12.3 Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (nghĩa là không chiếm giữ độc quyền); Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại chỗ để xe trong Tầng hầm để xe, chỉ có những xe có Thẻ để xe riêng do Chủ Đầu Tư cấp mới được phép ra vào Tầng hầm để xe dành cho Khu Căn Hộ. Nếu không gắn Thẻ để xe trên tấm kính chắn trước một cách rõ ràng, các xe ô-tô sẽ không được phép vào khu vực Tầng hầm để xe. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư 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.
- 12.4 Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực để xe (ví dụ việc sử dụng tầng hầm để xe và trả phí gửi xe) do Công ty Quản Lý hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm, phù hợp với quy định của pháp luật.

- 12.5 Việc quản lý chỗ để xe công cộng của Nhà Chung Cư (chỗ để xe dành cho các đối tượng không phải là Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư) được thực hiện theo quy định sau đây:
- (i) Trường hợp chủ sở hữu Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại mua chỗ để xe công cộng của Chủ Đầu Tư thì chủ sở hữu khu chức năng này có trách nhiệm quản lý;
 - (ii) Trường hợp thuộc sở hữu của Chủ Đầu Tư thì Chủ Đầu Tư có trách nhiệm quản lý; nếu chủ sở hữu Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại thuê của Chủ Đầu Tư thì việc quản lý chỗ để xe này được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê chỗ để xe;
 - (iii) Trường hợp chỗ để xe công cộng do Nhà nước quản lý theo hồ sơ dự án được phê duyệt thì đơn vị được Nhà nước giao quản lý có trách nhiệm quản lý chỗ để xe này.

Điều 13. Quy định về việc phòng chống cháy nổ, xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư

- 13.1 Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư của Nội Quy này.
- 13.2 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 Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải thông báo ngay cho Công Ty Quản lý để xử lý.
- 13.3 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 14. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

- 14.1 Công Ty Quản lý 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.
- 14.2 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 15. Trách nhiệm chung của tất cả Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư

- 15.1 Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các hướng dẫn, và yêu cầu mà Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý đưa ra có liên quan đến:
- (i) Việc tuân thủ và thực hiện Nội Quy này; và
 - (ii) Việc quản lý, điều hành và sử dụng Nhà Chung Cư, Khu Vực Sở Hữu Riêng, Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và mọi vấn đề có liên quan.
- 15.2 Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng mọi nghĩa vụ của mình theo 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 Khu Vực Sở Hữu Riêng khác và/hoặc Chủ Đầu Tư;
- 15.3 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. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với Công Ty 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 hàng năm của Nhà Chung Cư.
 - 15.4 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, gìn giữ mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư của các Khu Vực Sở Hữu Riêng 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 Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư của các Khu Vực Sở Hữu Riêng khác;
 - 15.5 Nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện đúng các quy định của pháp luật Việt Nam như đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh v.v...;
 - 15.6 Phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý về bất kỳ vi phạm nào đối với Nội Quy của bất kỳ Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư hay bất kỳ hành vi nào có ảnh hưởng nghiêm trọng hay gây hư hỏng, thiệt hại cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung hoặc hành vi có ảnh hưởng đến sự an toàn, an ninh trật tự chung, sức khỏe, vệ sinh môi trường của các Khu Vực Sở Hữu Riêng trong Nhà Chung Cư mà mình biết hay phát hiện được.
 - 15.7 Cung cấp một chìa khóa, mã số, thẻ từ dự phòng cho Ban Quản Trị/Công Ty 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 Nhà Chung Cư, đồng thời được lưu giữ tại két an toàn tại Ban Quản Trị/Công Ty 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 Khu Vực Sở Hữu Riêng nói riêng và Nhà Chung Cư nói chung. Ngay trước khi mở niêm phong, Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý sẽ liên hệ với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư 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 Nhà Chung Cư. Trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư 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.
 - 15.8 Đăng ký với Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban Quản Trị/Công Ty 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 Nhà Chung Cư có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý để cập nhật.
 - 15.9 Chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với những hư hại, tai nạn hay mất mát gây ra cho nhân viên, khách hàng, khách mời hay bất kỳ bên thứ ba nào khác trừ trường hợp do lỗi của Chủ Đầu Tư và/ hoặc Công Ty Quản Lý; tự chịu trách nhiệm quản lý tài sản và đồ dùng cá nhân của mình trong Khu Vực Sở Hữu Riêng.

- 15.10 Tự trang trải các chi phí về thiết kế và bày trí Khu Vực Sở Hữu Riêng và chi phí lắp đặt thêm hệ thống kỹ thuật (điện, điều hòa không khí, vệ sinh...) hay các vật liệu bên trong Khu Vực Sở Hữu Riêng sau khi được Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý phê duyệt bằng văn bản.
- 15.11 Nghiêm chỉnh chấp hành và tuân thủ pháp luật Việt Nam.
- 15.12 Có trách nhiệm phối kết hợp chặt chẽ cùng với Chủ Đầu Tư hoặc đại diện của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Công Ty Quản Lý trong các hoạt động vì mục đích chung cho Nhà Chung Cư, các hoạt động mang tính xã hội không phục vụ mục đích kinh doanh thu lợi, các hoạt động do chính quyền địa phương hoặc các cơ quan quản lý 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 Nhà Chung Cư cũng như Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia, thực hiện.

Điều 16. Điều khoản thi hành

- 16.1 Giải Quyết Tranh Chấp
 - (i) Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong Nhà Chung Cư do toà án có thẩm quyền giải quyết.
 - (ii) Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Nhà Chung Cư được giải quyết bằng phương thức hoà giải, thương lượng. Ban Quản Trị có trách nhiệm làm trung gian hoà giải giữa các bên tranh chấp. Nếu tranh chấp không thể giải quyết được bằng con đường hoà giải, thương lượng thì các bên có quyền khởi kiện ra toà án có thẩm quyền.
 - (iii) Tranh chấp về Phí Quản Lý, quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.
- 16.2 Nếu pháp luật cho phép, các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư thống nhất sử dụng Nội Quy này thay cho toàn bộ nội dung của nội quy mẫu theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm.
- 16.3 Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý có trách nhiệm phổ biến Nội Quy này tại các vị trí thuận lợi để Các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư biết và nghiêm chỉnh chấp hành.
- 16.4 Trong quá trình thực hiện Nội Quy này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung Nội Quy, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Công Ty Quản Lý và/hoặc Ban Quản Trị để đưa ra Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định. Cho đến khi tổ chức Hội Nghị Chủ Sở Hữu Lần Đầu, trên cơ sở thống nhất ý kiến của các bên liên quan, Chủ Đầu Tư có thể tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi một số điều khoản của Nội Quy trên cơ sở phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Nhà Chung Cư và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

BÊN BÁN

BÊN MUA

CAM KẾT

Tên tôi là:

CMND số Cấp ngày Tại

Địa chỉ:

Đã ký hợp đồng mua bán căn hộ số ngày... thángnăm 20... về việc mua Căn hộ sốTầng trong chung cư, tại do Công ty Cổ phần Kỹ nghệ và Hạ tầng TELIN làm chủ đầu tư.

Tôi đã đọc, hiểu và cam kết sẽ tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng các điều khoản của Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và chịu trách nhiệm phổ biến đến những người sử dụng khác sinh sống tại căn hộ này hiểu rõ và tuân thủ nội quy này.

Hà Nội, ngày tháng năm

(Ký, ghi rõ họ tên)