

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số/...../HDMB/ - MB/MN

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN VÀ XÂY DỰNG THÀNH ĐÔ

Và

ÔNG/BÀ

Ngày ... tháng ... năm

MỤC LỤC

ĐIỀU 1.	GIẢI THÍCH TỪ NGỮ.....	5
ĐIỀU 2.	CĂN HỘ MUA BÁN.....	7
ĐIỀU 3.	GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ THANH TOÁN.....	8
ĐIỀU 4.	CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở.....	10
ĐIỀU 5.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN.....	10
ĐIỀU 6.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA.....	13
ĐIỀU 7.	THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN.....	16
ĐIỀU 8.	GIAO NHẬN CĂN HỘ.....	17
ĐIỀU 9.	BẢO HÀNH NHÀ Ở.....	18
ĐIỀU 10.	CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ.....	19
ĐIỀU 11.	PHÂN SỞ HỮU RIÊNG, PHÂN SỞ HỮU CHUNG CỦA TÒA NHÀ.....	20
ĐIỀU 12.	TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG.....	22
ĐIỀU 13.	CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.....	24
ĐIỀU 14.	BẤT KHẢ KHÁNG.....	26
ĐIỀU 15.	CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG, HỦY BỎ HỢP ĐỒNG.....	26
ĐIỀU 16.	THÔNG BÁO.....	27
ĐIỀU 17.	CÁC THỎA THUẬN KHÁC.....	28
ĐIỀU 18.	GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.....	29
ĐIỀU 19.	HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG.....	29
PHỤ LỤC I	THÔNG SỐ KỸ THUẬT VÀ MÔ TẢ CĂN HỘ.....	30
PHỤ LỤC II: MÔ TẢ TÒA NHÀ VÀ CÁC HỆ THỐNG KỸ THUẬT, TRANG THIẾT BỊ TRONG TÒA NHÀ	.....	31
PHỤ LỤC III: LỊCH BIỂU THANH TOÁN GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG.....		32
PHỤ LỤC IV: NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG TÒA NHÀ.....		33

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số:..... /20.../HĐMB/.....-MB/MN

Căn cứ:

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 và các văn bản hướng dẫn;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 và các văn bản hướng dẫn;
- Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 và các văn bản hướng dẫn;
- Giấy Chứng Nhận đầu tư số 32121000054 ngày 14 tháng 7 năm 2011 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô để thực hiện Dự án Khu nghỉ dưỡng và Nhà ở cao cấp The Empire, phía Tây đường Trường Sa, phường Hoà Hải, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng;
- Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất số BE572995 ngày 09 tháng 8 năm 2011 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô đối với Phân Khu quy hoạch số 01 – Dự án Khu nghỉ dưỡng và Nhà ở cao cấp The Empire, phía Tây đường Trường Sa;
- Quyết định số 3472/QĐ-UBND ngày 02/06/2016 và Quyết định số 6565/QĐ-UBND ngày 27/09/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Phê duyệt Tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân Khu Quy hoạch số 01 thuộc Dự án Khu nghỉ dưỡng và Nhà ở cao cấp The Empire, phía Tây đường Trường Sa;
- Quyết định số 593/QĐ-UBND ngày 01/02/2019 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1:500 Phân Khu Quy hoạch số 01 - Khu nghỉ dưỡng và Nhà ở cao cấp The Empire phía Tây đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn;
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 381/GPXD ngày 12/9/2019 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc cấp phép xây dựng Công trình dân dụng cấp 1 Tòa Nhà thương mại và Căn Hộ chung cư cao cấp Cổ Cò 4, tại Cụm HH7 (Tổng mặt bằng ban hành kèm theo Quyết định số 593/QĐ – UBND ngày 01/02/2019), thuộc Dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp The Empire, thửa đất số 2, tờ bản đồ 298, phía Tây đường Trường Sa, tổ 53 Tân Trà, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng;
- Căn cứ Công văn số/SXD – QLN ngày .../.../... của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai;
- Căn cứ cam kết bảo lãnh cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai số [...] ký ngày [...] của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội;
- Khả năng, nhu cầu và sự thỏa thuận của các Bên;

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ này (sau đây gọi tắt là “**Hợp Đồng**”) được lập và ký kết vào ngày ... tháng ... năm ... (“**Ngày Ký Kết**”) giữa và bởi Các Bên sau đây:

BÊN BÁN: CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN VÀ XÂY DỰNG THÀNH ĐÔ

GCN ĐKKD số : 0101332185 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Tp. Hà Nội cấp
Địa chỉ trụ sở : 614 Lạc Long Quân, P. Nhật Tân, Q. Tây Hồ, Tp. Hà Nội
Điện thoại : 0247 3085555 Fax: 0247 3718 8161
Tài khoản số : - tại Ngân hàng:
Đại diện bởi : **Bà Nguyễn Thị Như Quỳnh – Chức vụ : Phó Tổng Giám đốc**
Theo giấy ủy quyền số : 220/2018/GUQ ngày 28/12/2018 của Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư phát triển và xây dựng Thành Đô

(Sau đây gọi tắt là “**Bên Bán**”)

VÀ

BÊN MUA : **Ông (Bà)**
Ngày sinh :
CMND/CCCD/HC số : cấp ngày .../.../... tại
Hộ khẩu thường trú :
Địa chỉ liên hệ :
Điện thoại :
Email :
Số tài khoản : tại Ngân hàng

Đồng Chủ Sở Hữu : **Ông (Bà)**
Ngày sinh :
Số CMND (hộ chiếu) : cấp ngày tại
Hộ khẩu thường trú :
Địa chỉ liên hệ :

Nếu Bên Mua là tổ chức

Công ty: :
GCN ĐKDN số : Cấp ngày .../.../..., tại
Trụ sở chính :
Điện thoại :
Số tài khoản : tại Ngân hàng
Người đại diện : Họ và tên: - Chức vụ: - CMND/CCCD/HC số
..... cấp ngày .../.../... tại
(Theo Giấy ủy quyền số ngày .../.../... của)¹

¹ Nếu người ký là người đại diện theo pháp luật thì gạch bỏ câu này.

(Sau đây gọi tắt là “**Bên Mua**”)

Bên Mua công nhận rằng trong trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) cá nhân trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng mua bán căn hộ này có nghĩa là từng người trong số họ và các nghĩa vụ cùng trách nhiệm của Bên Mua theo đây đều là nghĩa vụ liên đới. Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng mua bán căn hộ này. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua sẽ đương nhiên ủy quyền cho người đại diện đứng tên trong Hợp đồng mua bán căn hộ này (“**Người Được Ủy Quyền**”) làm người đại diện để thực hiện các giao dịch với Bên Bán về hoặc liên quan đến Hợp đồng mua bán căn hộ này và mọi hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua và Bên Bán không cần có được sự chấp thuận riêng rẽ của từng người hoặc tất cả những người thuộc Bên Mua.

Bên Bán và Bên Mua được gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là một hay mỗi “**Bên**”.

Các Bên cùng xác lập Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này (Hợp Đồng) với các điều khoản và điều kiện sau đây:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Tất cả các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

- 1.1 “**Hợp Đồng**” là Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này và các Phụ Lục đính kèm cũng như mọi văn bản sửa đổi, bổ sung do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này.
- 1.2 “**Toà Nhà**” là Tòa Nhà thương mại và căn hộ chung cư cao cấp Cổ Cò 4, còn có tên thương mại là Tòa Nhà Golf View Luxury Apartment Da Nang, tại khu HH7 thuộc Dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp The Empire, được xây dựng tại phía Tây đường Trường Sa, khu quy hoạch số 1 thuộc dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp The Empire, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng do Bên Bán làm Chủ Đầu Tư.
- 1.3 “**Khu Căn Hộ**” là các tầng từ tầng 4 đến tầng 31 thuộc Tòa Nhà.
- 1.4 “**Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại**” là các tầng từ tầng 1 đến tầng 3 thuộc Tòa Nhà.
- 1.5 “**Căn Hộ**” là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín thuộc Khu Căn Hộ của Tòa Nhà và có các chi tiết kỹ thuật và đặc điểm như mô tả tại Điều 2.1 Hợp Đồng này.
- 1.6 “**Giấy Chứng Nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho Căn Hộ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật.
- 1.7 “**Ngày Thanh Toán Thực Tế**” có nghĩa là ngày ghi trên phiếu thu tiền của Bên Bán xác nhận việc Bên Mua nộp tiền mặt, hoặc là ngày ghi trên phiếu nộp tiền vào tài khoản hoặc Ủy nhiệm chi của Bên Mua chuyển tiền vào tài khoản của Bên Bán có đóng dấu xác nhận của Ngân hàng nơi Bên Mua chuyển tiền.
- 1.8 “**Ngày Bàn Giao Căn Hộ**” có nghĩa là ngày Căn Hộ được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua sau khi Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo quy định của Hợp Đồng này.

- 1.9 “**Diện Tích Sàn Xây Dựng**” là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ;
- 1.10 “**Diện Tích Sử Dụng**” hoặc “**Diện Tích Thông Thủy**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao Căn Hộ, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia (nếu có) thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung;
- 1.11 “**Phần Sở Hữu Riêng**” bao gồm các diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và các diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán;
- 1.12 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là phần Diện Tích Sử Dụng của Căn Hộ và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ;
- 1.13 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**” là phần diện tích trong Tòa Nhà nhưng Bên Bán không bán hoặc chưa bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn Hộ. Để làm rõ, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán được quy định chi tiết tại Điều 11 Hợp Đồng.
- 1.14 “**Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Tòa Nhà theo quy định của pháp luật nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 Hợp Đồng này. Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung bao gồm Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ và Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại;
- 1.15 “**Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Khu Căn Hộ.
- 1.16 “**Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại.
- 1.17 “**Giá Bán Căn Hộ**” là khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán để mua Căn Hộ theo quy định tại Điều 3.1 của Hợp Đồng này, được tính bằng tiền đồng Việt Nam. Giá Bán Căn Hộ được xác định theo Diện Tích Sử Dụng (Diện Tích Thông Thủy) của Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng.
- 1.18 “**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung**” là khoản tiền 2% mà Các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, được quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.
- 1.19 “**Phí**” hoặc “**Lệ Phí**” là mọi loại phí, lệ phí phải nộp theo quy định pháp luật liên quan đến việc mua bán Căn Hộ, ký kết Hợp Đồng và xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sở hữu Căn Hộ đứng tên Bên Mua như lệ phí trước bạ, phí, lệ phí công chứng, chứng thực.

- 1.20 “**Bảo Hành Căn Hộ**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại ĐIỀU 9. của Hợp Đồng khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của Người Sử Dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- 1.21 “**Bảo Trì Tòa Nhà**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Tòa Nhà và thiết bị xây dựng gắn với Tòa Nhà đó nhằm duy trì chất lượng Tòa Nhà.
- 1.22 “**Ngày Tính Lãi**” là lãi suất áp dụng đối với Bên Mua chậm thanh toán. Ngày Tính Lãi đầu tiên của khoản tiền đến hạn thanh toán sẽ bắt đầu vào ngày liền ngày cuối cùng của đến hạn thanh toán đó của bất kỳ khoản tiền nào thuộc trách nhiệm thanh toán của Bên Mua.
- 1.23 “**Lãi Suất Phạt Vi Phạm Nghĩa Vụ**” là lãi suất phạt áp dụng đối với Bên vi phạm nghĩa vụ cam kết tại Hợp Đồng này, được tính bằng 9%/năm (chín phần trăm một năm) trên cơ sở mỗi năm 365 ngày.
- 1.24 “**Thông Báo**” là thông báo bằng văn bản của Các Bên gửi cho nhau theo quy định cụ thể tại Điều 16.3 Hợp Đồng.
- 1.25 “**Nội Quy**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Tòa Nhà được đính kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Căn Hộ.
- 1.26 “**Ban Quản Trị Tòa Nhà**” gồm đại diện các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng để đại diện bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Chủ Sở Hữu và những Người Sử Dụng trong quá trình sử dụng Tòa Nhà.
- 1.27 “**Hội Nghị Tòa Nhà**” là hội nghị có sự tham gia của các đại diện Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ.
- 1.28 “**Đơn Vị Quản Lý Vận Hành**” là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà sau khi Tòa Nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng. Đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà phải có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định của Pháp luật.
- 1.29 “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng.

ĐIỀU 2. CĂN HỘ MUA BÁN

2.1 Đặc điểm của Căn Hộ

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ được hoàn thiện với các đặc điểm dưới đây và các thông số kỹ thuật và mô tả Căn Hộ được quy định tại Phụ Lục I của Hợp Đồng:

- 2.1.1 Địa điểm: Tô hợp du lịch và giải trí Cocobay, tại tổ 53 Tân Trà, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

- 2.1.2 Số lượng: 01 (một) Căn Hộ thuộc Khu Căn Hộ của Tòa Nhà
- 2.1.3 Căn Hộ số: [...]
- 2.1.4 Tầng [...]
- 2.1.5 Diện Tích Sàn Xây Dựng là: [...] m²
- 2.1.6 Diện Tích Sử Dụng (Diện Tích Thông Thủy) là: [...] m², được tính theo kích thước thông thủy căn cứ quy định tại Điều 1.10 của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Tại thời điểm bàn giao căn hộ, Bên Mua sẽ cùng đại diện Bên Bán tiến hành đo đạc Diện Tích Sử Dụng thực tế của Căn Hộ. Nếu Bên Mua không đồng ý với diện tích đo đạc lúc bàn giao, Các Bên sẽ cùng thống nhất chỉ định một đơn vị đo đạc có chức năng theo quy định của pháp luật để đo đạc lại (với chi phí do Bên Bán chịu nếu kết quả đo đạc của Bên Bán không chính xác và ngược lại), kết quả đo đạc được xác định bởi đơn vị đo đạc này sẽ là kết quả cuối cùng và có giá trị ràng buộc đối với Các Bên.

2.1.7 Mục đích sử dụng Căn Hộ: Dừng để ở.

2.1.8 Năm hoàn thành dự kiến: 2021.

2.2 Đặc điểm về đất xây dựng Tòa Nhà

2.2.1 Thửa đất số: 2 Tờ bản đồ số: 298;

2.2.2 Tổng diện tích sử dụng đất: 5.815 m², trong đó:

(i) Sử dụng riêng: 0 m²

(ii) Sử dụng chung: 5.815 m²

2.2.3 Nguồn gốc quyền sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2.2.4 Mục đích sử dụng đất: đất ở xây dựng căn hộ chung cư

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ THANH TOÁN

3.1 Giá Bán Căn Hộ

3.1.1 Giá Bán Căn Hộ là [...] VNĐ (Bằng chữ: [...]), được tính theo công thức lấy đơn giá tính cho 01m² diện tích sử dụng Căn Hộ là [...] VNĐ nhân (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng, bao gồm:

- (i) Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất nhưng không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung) là [...] VNĐ (Bằng chữ: [...]).
- (ii) Thuế giá trị gia tăng: [...] VNĐ (Bằng chữ: [...]), thuế giá trị gia tăng có thể thay đổi nếu mức thuế suất thay đổi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

(iii) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung: [...] VNĐ (Bằng chữ: [...]).

3.1.2 Giá Bán Căn Hộ không bao gồm các khoản sau:

- (i) Các khoản phí, lệ phí mà do Các Bên tự thanh toán phần thuộc trách nhiệm của từng Bên theo quy định của Hợp Đồng này và pháp luật;
- (ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình, internet 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 bên cung ứng dịch vụ;
- (iii) Phí quản lý vận hành Tòa Nhà hàng tháng. Kể từ ngày nhận Bàn giao Căn Hộ, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí quản lý vận hành Tòa Nhà theo thỏa thuận tại Điều 11.5 của Hợp Đồng này;
- (iv) 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) theo quy định của ngân hàng chuyển tiền.

3.2 Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung là 2% (hai phần trăm) Giá Bán Căn Hộ (sau khi trừ đi tiền thuế giá trị gia tăng), tương đương [...] VNĐ (Bằng chữ: [...]). Để làm rõ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung quy định tại mục này là tạm tính, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung sẽ được xác định chính thức theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế tại thời điểm bàn giao Căn Hộ.

Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này trong thời hạn (07) bảy ngày kể từ ngày thu của Bên Mua và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

- Tên tài khoản: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng Thành Đô
- Số tài khoản: 1016485524
- Tại: Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) – Trung tâm kinh doanh – Thành phố Hà Nội

Trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập, Bên Bán phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả tiền lãi cho Ban Quản Trị để quản lý, sử dụng theo quy định của Luật Nhà ở và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết; trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí này thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư thực hiện cưỡng chế buộc chủ đầu tư phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ.

3.3 Hình thức và tiến độ thanh toán

3.3.1 Hình thức thanh toán:

Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán bằng tiền Việt Nam.

Bên Mua sẽ trả tất cả các khoản phải thanh toán bằng chuyển khoản hoặc bằng tiền mặt cho Bên Bán có tài khoản như sau:

- Tên chủ tài khoản: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng Thành Đô
- Số tài khoản: 1015202368
- Tại: Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) – Trung tâm kinh doanh – Thành phố Hà Nội

3.3.2 Tiến độ thanh toán:

Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo đúng tiến độ quy định tại Phụ Lục III của Hợp Đồng này.

Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung được thanh toán cùng thời điểm với đợt thanh toán để nhận bàn giao Căn Hộ.

Thời điểm xác định Bên Mua thanh toán tiền cho Bên Bán là Ngày Thanh Toán Thực Tế.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Tòa Nhà, bao gồm Căn Hộ nêu tại ĐIỀU 2. của Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Các Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này và các thay đổi được quy định tại Điều 5.1.5 Hợp Đồng này.

4.2 Bên Bán phải xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật (bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải; hệ thống thông tin liên lạc) và hạ tầng xã hội (bao gồm: Khu dịch vụ kết hợp vui chơi trong nhà, Trường THCS, Trường Mẫu giáo) phục vụ nhu cầu ở tại Tòa Nhà của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

4.3 Tiến độ xây dựng:

Bên Bán tiến hành xây dựng Tòa Nhà theo tiến độ dự kiến phù hợp tiến độ thanh toán quy định tại Phụ Lục III như sau²:

- Xây đến sàn tầng ... của Tòa Nhà: dự kiến tháng.....
- Xây đến sàn tầng ... của Tòa Nhà: dự kiến tháng.....Xây đến sàn tầng ... của Tòa Nhà: dự kiến tháng.....
- Bàn giao Căn Hộ: dự kiến tháng...

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

5.1 Quyền của Bên Bán:

² Điền tiến độ xây dựng tương ứng với tiến độ thanh toán quy định tại Phụ Lục III Hợp Đồng

- 5.1.1 Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung theo đúng thỏa thuận tại ĐIỀU 3. của Hợp Đồng và
- 5.1.2 Được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại ĐIỀU 3. của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
- 5.1.3 Yêu cầu Bên Mua nhận Bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- 5.1.4 Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này. Trước khi Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập, Bên Bán (trong trường hợp Bên Bán đáp ứng đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành Tòa Nhà theo quy định của pháp luật và trực tiếp thực hiện việc quản lý vận hành Tòa Nhà) có quyền ngừng cung cấp các dịch vụ cung cấp điện, nước, internet, truyền hình hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước nếu Bên Mua: (i) vi phạm nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền theo Hợp Đồng này và không thanh toán các khoản phí dịch vụ sau khi Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Bên Mua; (ii) hoặc Bên Mua không sửa chữa hư hỏng thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng khác trong Tòa Nhà, sau khi đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua trước 07 (bảy) ngày;
- 5.1.5 Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Tòa Nhà có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị Tòa Nhà trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà; Ban hành Nội Quy đính kèm Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật; tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký Hợp Đồng với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định của pháp luật để quản lý vận hành Tòa Nhà kể từ khi đưa Tòa Nhà vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập;
- 5.1.6 Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mua bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại ĐIỀU 15. của Hợp Đồng này;
- 5.1.7 Yêu cầu Bên Mua thanh toán khoản phạt và bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 5.1.8 Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh, sử dụng và các quyền khác phù hợp với quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo thiết kế đã được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
- 5.1.9 Được yêu cầu thanh toán và nhận mọi khoản thanh toán từ Bên Mua theo Hợp Đồng này;
- 5.1.10 Trong thời gian bảo hành, Bên Bán có quyền tiếp cận Căn Hộ để kiểm tra, kiểm soát việc sử dụng Căn Hộ khi phát hiện có sai sót trong quá trình sử dụng được thông báo bởi Bên Mua và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành hoặc bất kỳ bên thứ

ba nào với điều kiện là Bên Mua sẽ được báo trước tối thiểu 05 (năm) ngày và không từ chối một cách bất hợp lý;

- 5.1.11 Được quyền thực hiện các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật và các thỏa thuận được ký giữa Bên Bán, Bên Mua và ngân hàng trong trường hợp Bên Mua vi phạm Hợp Đồng tín dụng với ngân hàng;
- 5.1.12 Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu các tranh chấp của bất kỳ bên thứ ba nào đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng đến tiến độ xây dựng của Tòa Nhà thì Bên Mua phải bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán. Nếu tiến độ của Dự án bị ảnh hưởng bởi các hành vi của bên thứ ba trong trường hợp này, Bên Mua có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại phát sinh cho Bên Bán, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- 5.1.13 Yêu cầu Bên Mua phối hợp hoàn tất các thủ tục mua bán Căn Hộ, cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;
- 5.1.14 Được treo biển tên của Tòa Nhà tại Phần Sở Hữu Chung với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn Hộ của Bên Mua và phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Tòa Nhà;
- 5.1.14 Các quyền, lợi ích khác theo thỏa thuận của Các Bên và quy định của pháp luật.

5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

- 5.2.1 Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa Nhà và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn Hộ mua bán đã được phê duyệt, các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- 5.2.2 Xây dựng Tòa Nhà và các công trình hạ tầng của Tòa Nhà theo đúng quy hoạch, thiết kế nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- 5.2.3 Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật của Tòa Nhà tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Các Bên và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- 5.2.4 Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Tòa Nhà theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành; xây dựng Căn Hộ theo đúng thiết kế và danh mục vật liệu bên trong và bên ngoài Căn Hộ mà các bên đã thỏa thuận và các thay đổi được quy định tại Điều 5.1.5 Hợp Đồng này;
- 5.2.5 Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Tòa Nhà theo quy định tại ĐIỀU 9. của Hợp Đồng này;

- 5.2.6 Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 5.2.7 Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp Đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp...;
- 5.2.8 Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- 5.2.9 Trong thời hạn năm mươi (50) ngày, kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để Bên Bán tập hợp và nộp đủ hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận quyền sở hữu về Căn Hộ cho Bên Mua.
- 5.2.10 Trong thời hạn mười (10) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo hoặc nộp không đầy đủ các giấy tờ, các khoản lệ phí trước bạ, lệ phí thẩm định, lệ phí địa chính, thuế thu nhập cá nhân (nếu có) theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền như được Bên Bán thông báo hoặc hướng dẫn thì coi như Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục tập hợp và nộp hồ sơ cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục này thì Bên Bán có trách nhiệm hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ mua bán cho Bên Mua;
- 5.2.11 Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu theo quy định của pháp luật để thành lập Ban Quản Trị nơi có Căn Hộ; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị khi Tòa Nhà chưa thành lập được Ban Quản Trị;
- 5.2.12 Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- 5.2.13 Dành khu vực chỗ để xe máy/xe đạp/xe cho người khuyết tật thuộc tầng hầm của Tòa nhà theo thiết kế đã được phê duyệt (thuộc sở hữu chung của Tòa nhà);
- 5.2.14 Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 5.2.15 Có trách nhiệm bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- 5.2.16 Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế công trình và việc sử dụng tiền ứng trước.;
- 5.2.17 Nộp kinh phí bảo trì: Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này.

- 5.2.18 Ký Hợp Đồng bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng Nhà nước công bố để bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng và gửi bản sao Hợp Đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp Đồng;
- 5.2.19 Thanh toán đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật mà Bên Bán phải nộp như thỏa thuận tại ĐIỀU 7. của Hợp Đồng này;
- 5.2.20 Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 5.2.21 Các nghĩa vụ khác theo Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

6.1 Quyền của Bên Mua:

- 6.1.1 Nhận Căn Hộ quy định tại ĐIỀU 2. của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu theo đúng Phần mô tả Căn Hộ tại Phụ Lục I đính kèm Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ và các thay đổi được quy định tại Điều 5.1.5 Hợp Đồng này;
- 6.1.2 Yêu cầu Bên Bán bàn giao Căn Hộ đúng thời hạn ghi trong Hợp Đồng. Có quyền từ chối nhận căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế vượt quá $\pm 5\%$ (*năm phần trăm*) so với Diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- 6.1.3 Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 5.2.9 của Hợp Đồng này);
- 6.1.4 Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá trị Hợp đồng (bao gồm Giá Bán Căn Hộ, thuế giá trị gia tăng, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung, và giá trị của phần chênh lệch diện tích (nếu có)) và các loại Phí, Lệ phí liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật;
- 6.1.5 Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội liên quan đến Tòa Nhà theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- 6.1.6 Được ký Hợp Đồng trực tiếp với các nhà cung cấp dịch vụ, như: điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh, v.v... hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao chính thức Căn Hộ và tự thanh toán các khoản chi phí dịch vụ;
- 6.1.7 Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Tòa Nhà lần đầu để thành lập Ban Quản Trị

nơi có Căn Hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà theo quy định của Bộ Xây dựng;

- 6.1.8 Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng phù hợp với thỏa thuận của Các Bên trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
- 6.1.9 Được sử dụng chỗ để xe ô tô và ...chỗ để xe máy/xe đạp/xe cho người khuyết tật³ thuộc tầng hầm của Tòa Nhà theo thiết kế được phê duyệt và được ưu tiên sử dụng chỗ đỗ xe ô tô trong khu vực bố trí đỗ xe của Tòa Nhà. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của tòa Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu các Căn Hộ thuộc tòa Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;
- 6.1.10 Được tính lãi suất trong trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận tại ĐIỀU 3. của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm bàn giao Căn Hộ được quy định cụ thể tại Điều 12.2 của Hợp Đồng này;
- 6.1.11 Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Tòa Nhà theo đúng thỏa thuận tại Khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này;
- 6.1.12 Có quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng và kiểm tra thực tế tại công trình và việc sử dụng tiền ứng trước;
- 6.1.13 Các quyền khác theo Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.

6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

- 6.2.1 Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung và các khoản phải trả khác (nếu có) theo thỏa thuận tại ĐIỀU 3. của Hợp Đồng này;
- 6.2.2 Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 6.2.3 Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp Đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật. Thanh toán các chi phí quản lý, vận hành Tòa Nhà (trông giữ tài sản, vệ sinh môi trường, bảo vệ, an ninh...) như quy định cụ thể tại Điều 11 Hợp Đồng;
- 6.2.4 Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng Tòa Nhà và Bên Mua phải tuân thủ các quy định của Nội Quy;
- 6.2.5 Thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản phí, lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại ĐIỀU 7. của Hợp Đồng này;
- 6.2.6 Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;

³ Điền số liệu cụ thể tại thời điểm giao kết Hợp Đồng

- 6.2.7 Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, thanh toán đầy đủ và đúng hạn phí quản lý vận hành Tòa Nhà và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.5 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không hoặc chưa sử dụng Căn Hộ đã mua. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành được tạm ngừng cung cấp các dịch vụ: điện, nước, internet, truyền hình... hoặc đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước, năng lượng...cho Tòa Nhà tạm ngừng cung cấp các dịch vụ này trong trường hợp Bên Mua/Người Sử Dụng Căn Hộ đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành thu nhưng vẫn không nộp các kinh phí này;
- 6.2.8 Chấp hành quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và tuân thủ Nội Quy kèm theo Hợp Đồng này. Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Tòa Nhà;
- 6.2.9 Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở hoặc mục đích hợp pháp khác khi được Bên Bán đồng ý và cam kết không gây ảnh hưởng đến kiến trúc và cảnh quan của Tòa Nhà (như lắp đặt các thiết bị điều hoà, giàn phơi... phải đúng nơi quy định), không xâm phạm quyền lợi hợp pháp của Bên Bán và những người xung quanh;
- 6.2.10 Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 6.2.11 Thực hiện các nghĩa vụ trong Hợp Đồng và các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và theo quy định pháp luật khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Tòa Nhà. Bên Mua tuân thủ các nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng và theo quy định pháp luật là điều kiện đảm bảo thực hiện các quyền quy định trong Hợp Đồng;
- 6.2.12 Trong quá trình sử dụng Căn Hộ, Bên Mua không được tự ý: thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu bên trong Căn Hộ so với thời điểm bàn giao Căn Hộ (bao gồm các việc dựng tường ngăn lên mặt sàn, phá dỡ, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, v.v...); và/hoặc đặt các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Tòa Nhà; và/hoặc coi nói, lấn chiếm ra diện tích xung quanh bên ngoài Căn Hộ (thuộc diện tích chung Tòa Nhà hoặc diện tích của Căn Hộ khác hoặc diện tích của Bên Bán...) hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Tòa Nhà và/hoặc mặt ngoài của Căn Hộ;
- 6.2.13 Bên Mua không được thực hiện bất cứ hoạt động sửa chữa nào làm ảnh hưởng đến kết cấu của Căn Hộ. Mọi việc sửa chữa của Bên Mua (không làm ảnh hưởng đến kết cấu Căn Hộ) đều phải có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Bán hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà và phải tuyệt đối tuân thủ Nội quy Tòa nhà, đồng thời Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà ít nhất là năm (05) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa, trừ trường hợp Bên Mua thực hiện: Sửa chữa nhỏ, dán thông tin quảng cáo nhưng bên ngoài không nhìn thấy;
- 6.2.14 Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán, hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành hoặc người có thẩm quyền của Bên Bán được quyền tiếp cận vào bên trong Căn Hộ vì

mục đích khắc phục các sự cố liên quan đến Tòa Nhà và/hoặc Căn Hộ, bảo hành, bảo trì, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ, và các mục đích khác theo quy định trong Nội Quy;

6.2.15 Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và kinh doanh hợp pháp của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và quy định của pháp luật;

6.2.16 Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào, cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không có sự chấp thuận của Bên Bán;

6.2.17 Đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định pháp luật để được cấp Giấy Chứng Nhận. Trong quá trình Bên Bán hỗ trợ xin cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua có nghĩa vụ thực hiện tất cả các thủ tục và công việc cần thiết theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, bao gồm:

- Bảo đảm quyền hợp pháp của mình để mua và sở hữu Nhà ở tại Việt Nam kể từ ngày ký Hợp Đồng này và trong suốt quá trình xin Giấy Chứng Nhận;
- Có mặt đúng hẹn và đúng địa điểm theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và/hoặc Bên Bán để ký, cung cấp giấy tờ và/hoặc hoàn tất các thủ tục có liên quan theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền;

6.2.18 Các nghĩa vụ khác theo Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN

7.1 Bên Mua phải thanh toán các loại Phí, Lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ. Bên Mua sẽ thanh toán cho cơ quan có thẩm quyền, hoặc sẽ hoàn trả lại cho Bên Bán các khoản mà Bên Bán đã thay mặt Bên Mua thanh toán cho các cơ quan có thẩm quyền trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Bán kèm theo chứng từ hợp lệ về nghĩa vụ của Bên Mua phải hoàn trả lại cho Bên Bán các chi phí theo Điều 7.1 này.

7.2 Bên Mua có trách nhiệm nộp các loại thuế, Phí, Lệ phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán lại Căn Hộ cho người khác.

7.3 Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

7.4 Bên Bán sẽ phát hành hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua theo đúng quy định của pháp luật. Trong trường hợp theo quy định của pháp luật, việc xác định các loại thuế và phí liên quan đến nhà ở cần thiết phải được xác định hoặc tính toán lại thì Các Bên sẽ thực hiện các công việc này trong thời hạn chín mươi (90) ngày trước khi thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Ngoại trừ quy định này, trong quá trình thực hiện Hợp Đồng Các Bên cam kết thực hiện đúng theo các nội dung của Hợp Đồng liên quan đến các loại thuế, phí, lệ phí của nhà nước.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

8.1 Điều kiện giao nhận Căn Hộ: Việc bàn giao Căn Hộ chỉ được thực hiện sau khi các Bên đã thực hiện và hoàn thành đúng các nghĩa vụ tương ứng cam kết tại Hợp Đồng này và:

- 8.1.1 Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó;
- 8.1.2 Bên Mua đóng đủ khoản tiền đến hạn phải thanh toán trước khi bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng; Bên Mua phải nộp khoản kinh phí 2% tiền bảo trì phần sở hữu chung theo quy định tại Hợp Đồng này;
- 8.1.3 Diện tích Căn Hộ thực tế chênh lệch không quá 5% so với diện tích quy định tại Hợp Đồng này.
- 8.2** Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào thời gian ghi trên thông báo của Bên Bán về việc bàn giao Căn Hộ phù hợp với Điều 8.3 của Hợp Đồng.
- 8.3** Ngày Bàn Giao được dự kiến là ngày [...] ngoại trừ trường hợp bất khả kháng như quy định tại ĐIỀU 14. của Hợp Đồng này. Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (Chín mươi) ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, cụ thể như sau:
- (i) Trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên Bán có thể trì hoãn Ngày Bàn Giao thêm một thời gian tương ứng với thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng này và Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về thời hạn dự kiến Bàn giao mới.
- (ii) Trong trường hợp thay đổi về Ngày Bàn Giao trong giới hạn quy định tại Điều này, Bên Bán sẽ gửi thông báo cho Bên Mua biết lý do thay đổi Ngày Bàn Giao; nếu Bên Mua không có phản hồi/ý kiến với Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo này, nội dung thông báo sẽ được coi là đã được Bên Mua chấp thuận và đồng ý. Trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ 07 (bảy) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.
- (iii) Chế tài xử lý vi phạm trong trường hợp bàn giao chậm quá 90 (Chín mươi) ngày được thực hiện theo Điều 12.2 của Hợp Đồng này.
- 8.4.** Trước ngày bàn giao căn hộ là 30 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ. Vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích thực tế của Căn Hộ và ký vào Biên bản bàn giao Căn Hộ. Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn không quá 1-2% so với Diện Tích Sử Dụng dự kiến quy định tại Điều 2.1.6 thì các Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng thực tế chênh lệch vượt quá 2% so với Diện Tích Sử Dụng dự kiến ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Thông Thủy đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ nhân với đơn giá nêu tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

Trường hợp khi Căn Hộ đáp ứng đủ điều kiện bàn giao mà Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn

Hộ theo thông báo hợp lệ của Bên Bán, Bên Mua được xem như đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế, chấp nhận Biên bản bàn giao Căn Hộ do Bên Bán lập và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng. Bên Mua đồng ý sẽ không nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để từ chối nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trái với quy định này sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định của Hợp Đồng này và pháp luật hiện hành.

Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc Bảng đề nghị sửa chữa. Đối với trường hợp Bên Mua vẫn đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ và ký Biên bản bàn giao, Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được Các Bên thống nhất tại Biên bản bàn giao. Trong trường hợp này, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ. Đối với trường hợp Bên Mua ký bảng đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn Hộ: sau khi Bên Bán khắc phục xong những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với Hợp Đồng như đã được liệt kê trong bảng đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Các Bên sẽ tiến hành các thủ tục bàn giao lại như trường hợp bàn giao lần đầu.

- 8.5 Kể từ thời điểm Các Bên ký biên bản bàn giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ (trừ trách nhiệm đảm bảo tính pháp lý của Căn Hộ và trách nhiệm bảo hành của Bên Bán), kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.
- 8.6 Căn Hộ chỉ được bàn giao cho Bên Mua khi Bên Mua xuất trình cho Bên Bán bản gốc của: Hợp Đồng, phiếu thu hoặc chứng từ thanh toán khác nhằm chứng minh rằng Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

- 9.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đối với Bên Mua theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở 2014 và các quy định hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 9.2 Sau khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Tòa Nhà vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.
- 9.3 Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cấp điện sinh hoạt, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng. Đối với các thiết bị gắn với nhà ở thì Bên Bán, Bên Mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng phương thức khắc phục, sửa chữa, thay thế kết cấu nhà ở, thiết bị bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành, sử dụng không bình thường bằng vật liệu có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn nếu việc khắc phục, sửa chữa, thay thế này không phải do lỗi của Người Sử Dụng gây ra. Đối

với các thiết bị, hạng mục do Bên Mua lắp đặt, thi công sau khi nhận bàn giao Căn Hộ thì việc bảo hành do đơn vị cung cấp cho Bên Mua thực hiện.

- 9.4** Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn bảy (07) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 9.5** Thời gian bảo hành là sáu mươi (60) tháng được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Tòa Nhà vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- 9.6** Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
- (i) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - (ii) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ Người Sử Dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra; kể cả những hư hỏng do các thiết bị và tài sản của Bên mua hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra.
 - (iii) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - (iv) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành;
 - (v) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa.
- 9.6** Sau thời hạn bảo hành, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Bên Mua phải thông báo về hạng mục cần sửa chữa, thời gian sửa chữa cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành/Ban Quản Trị Tòa Nhà và phải thực hiện theo quy định tại Nội Quy. Việc bảo trì Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 10.1** Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Các Bên cùng làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng, phù hợp với các điều kiện của Hợp Đồng và quy định pháp luật.
- 10.2** Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn hộ từ Bên Bán hoặc đã nhận bàn giao nhà ở từ Bên Bán nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng nhận mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
- 10.3** Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- (i) Căn Hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không

thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;

- (ii) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán toàn bộ các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (iii) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;
- (iv) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ và thực hiện các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này;

10.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 10.1 và 10.1 Điều này, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ mà Bên Mua đã cam kết trong Hợp Đồng và trong Nội Quy.

10.5 Việc chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 10.2 Điều này được thực hiện với điều kiện là:

- (i) Các bên chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- (ii) Trường hợp trước thời điểm chuyển nhượng Hợp Đồng, Bên Mua vay vốn ngân hàng để mua Căn Hộ và có sự xác nhận của Bên Bán, thì Bên Mua phải trình cho Bên Bán văn bản xác nhận của ngân hàng về việc Bên Mua đã hoàn trả đầy đủ các khoản vay để mua Căn Hộ, ngoại trừ trường hợp Ngân hàng có văn bản xác nhận chấp thuận cho Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng;
- (iii) Bên Bán sẽ không có trách nhiệm trả lại, thanh toán cho Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng bất kỳ số tiền nào liên quan đến những khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán;
- (iv) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng của Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật;
- (v) Bên Bán chỉ xác nhận văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng khi: Bên Mua cung cấp đầy đủ hồ sơ theo quy định của pháp luật và thực hiện đầy đủ các điều kiện, thủ tục chuyển nhượng quy định trong Hợp Đồng và theo quy định pháp luật;
- (vi) Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng tuân thủ các quy định khác của pháp luật liên quan đến việc chuyển nhượng này có hiệu lực tại từng thời điểm.

10.6 Bên Bán có quyền sử dụng các quyền, lợi ích của mình phát sinh từ Hợp Đồng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự với bên thứ ba phù hợp với Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA TÒA NHÀ

11.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Diện Tích Sử Dụng (thông thủy) Căn Hộ thực đo quy định tại Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ theo quy định tại Phụ Lục I và Phụ Lục II của Hợp Đồng này.

11.2 Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán được xác định phù hợp với thiết kế được phê duyệt bao gồm: các Căn Hộ mà Bên Bán chưa/không bán; phần diện tích Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương mại và diện tích khác được sử dụng vào mục đích văn phòng, dịch vụ, thương mại bố trí tại tầng hầm, tầng 1, tầng 2, tầng 3, tầng kỹ thuật, tầng mái; phần diện tích để xe ô tô được bố trí tại tầng hầm, khuôn viên công trình và Nhà để xe (NX1) tại khu HH1 của dự án.

11.3 Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà là:

- (i) Phần diện tích còn lại của Tòa Nhà ngoài phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng quy định tại Điều 11.1, Điều 11.2 và Điều 11.4 Hợp Đồng này; nhà sinh hoạt cộng đồng; phần diện tích để xe động cơ hai bánh, động cơ ba bánh, xe đạp, xe cho người tàn tật;
- (ii) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Tòa Nhà bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà;
- (iii) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài được kết nối với Tòa Nhà, ngoại trừ: hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của Dự Án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp The Empire thuộc sở hữu của Chủ Đầu Tư, hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Chủ Đầu Tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- (iv) Các công trình công cộng trong khu vực Cụm HH7 nơi Tòa Nhà tọa lạc, nhưng không thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước, bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

11.4 Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu khác (nếu có) trong Tòa Nhà (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác...) sẽ do Chủ Đầu Tư quyết định phù hợp với thiết kế được phê duyệt sau khi Tòa Nhà được xây dựng hoàn thiện.

11.5 Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Tòa Nhà như sau để chi phí cho các dịch vụ quy định tại Nội Quy ban hành kèm theo Hợp Đồng này:

- (i) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập và ký Hợp Đồng quản lý, vận hành nhà ở với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành là: [...]đồng/m²/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT). Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào thời điểm trước ngày mùng 5 dương lịch hàng tháng;
- (ii) Trước khi Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập, danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành Tòa Nhà sẽ do Bên Bán quyết định và do Bên Bán trực tiếp cung cấp và/hoặc thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành;

⁴ Điền khi kí kết hợp đồng theo thỏa thuận Các Bên

- (iii) Sau khi Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành Tòa Nhà sẽ do Hội Nghị Tòa Nhà và do Ban Quản Trị Tòa Nhà thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành;

ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

- 12.1** Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ như sau:

Không ảnh hưởng đến các biện pháp chế tài khác mà Bên Bán có được theo Hợp Đồng này, việc Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán bất kỳ một khoản thanh toán nào quy định tại ĐIỀU 3. Hợp Đồng này sẽ được giải quyết như sau:

- 12.1.1 Nếu Bên Mua không thanh toán đủ và đúng hạn bất kỳ khoản tiền nào ghi trong Hợp Đồng này trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày đến hạn, thì khoản tiền chậm thanh toán sẽ bị tính lãi với mức Lãi Suất Phạt Vi Phạm Nghĩa Vụ, kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Mua thanh toán cho Bên Bán đầy đủ khoản tiền đó. Để chốt lãi cho mỗi Tháng Tính Lãi, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua bằng văn bản về Lãi Suất Phạt Vi Phạm Nghĩa Vụ áp dụng trong Tháng Tính Lãi đó theo căn cứ tại Điều 1.23 của Hợp Đồng này. Việc thông báo sẽ được thực hiện trong vòng bảy (07) ngày làm việc đầu tiên của mỗi Tháng Tính Lãi.

Thứ tự ưu tiên thanh toán khi Bên Mua chậm thanh toán: khi Bên Bán nhận được bất kỳ một khoản tiền nào theo Hợp Đồng này thì Bên Bán sẽ sử dụng khoản tiền đó để thanh toán các nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua theo thứ tự như sau:

- (i) *Thứ nhất*, để thanh toán các khoản tiền lãi phát sinh nhưng chưa được thanh toán theo Hợp Đồng này;
- (ii) *Thứ hai*, để thanh toán bất cứ khoản tiền gốc nào đến hạn thanh toán nhưng chưa được thanh toán theo Hợp Đồng này;
- (iii) *Thứ ba*, để thanh toán các khoản tiền khác (nếu có) mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng này;

- 12.1.2 Nếu Bên Mua không thanh toán đủ bất kỳ khoản tiền nào trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ thời điểm đến hạn thanh toán theo Hợp Đồng, thì kể từ ngày kết thúc thời hạn sáu mươi (60) ngày kể trên, Bên Bán toàn quyền quyết định, vào bất cứ thời điểm nào, được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và có quyền bán Căn Hộ cho bên thứ ba bất kỳ. Trong trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán một khoản phạt có giá trị bằng 8% (tám phần trăm) Giá Bán Căn Hộ và bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh. Thiệt hại thực tế phát sinh được xác định theo quy định pháp luật, có thể bao gồm số tiền tính bằng Lãi Suất Phạt Vi Phạm Nghĩa Vụ nhân với khoản tiền chậm thanh toán kể từ thời điểm đến hạn thanh toán đến thời điểm thanh toán thực tế hoặc đến thời điểm thanh lý Hợp Đồng thực tế với mức lãi suất có hiệu lực tại thời điểm thanh toán hoặc thanh lý Hợp Đồng tùy từng trường hợp. Sau khi trừ đi số tiền phạt vi phạm này và các khoản thiệt hại thực tế phát sinh, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền chênh lệch đã nhận thanh toán từ Bên Mua trong vòng 60 (Sáu mươi) ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý Hợp Đồng (hoặc từ ngày Bên Mua nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp hai bên

không ký biên bản thanh lý) hoặc trong vòng 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp Đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới, tùy thời điểm nào đến trước, mà không tính tiền lãi.

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

12.2.1 Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nhưng quá thời hạn 90 (Chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao theo thỏa thuận tại ĐIỀU 8. của Hợp Đồng này (“**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”), Bên Bán vẫn chưa bàn giao cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua tiền phạt vi phạm tương đương với số tiền lãi được tính trên phần Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua thực tế thanh toán tính đến Ngày Bàn Giao Dự Kiến, với lãi suất là Lãi Suất Phạt Vi Phạm Nghĩa Vụ, và được tính từ Ngày Bàn Giao theo quy định của Hợp Đồng này đến ngày Bên Bán thực tế Bàn giao cho Bên Mua trên số tiền Bên Mua đã thanh toán;

12.2.2 Nếu Bên Bán bàn giao chậm quá 180 (Một trăm tám mươi ngày) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến này thì Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này hoặc tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới. Cụ thể:

- (i) Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày trước thời điểm phát sinh quyền chấm dứt hợp đồng của Bên Mua theo quy định trên, Bên Bán có trách nhiệm gửi cho Bên Mua thông báo bằng văn bản về việc Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ (“Thông Báo Chậm Bàn Giao”) và đề xuất thời hạn bàn giao mới (“Ngày Bàn Giao Gia Hạn”);
- (ii) Trường hợp Bên Mua lựa chọn đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm gửi thông báo bằng văn bản tới Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Thông Báo Chậm Bàn Giao. Trường hợp Bên Mua không thực hiện gửi thông báo theo thời hạn nêu trên, Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua không đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và Hợp Đồng được tự động tiếp tục thực hiện với nguyên tắc quy định tại Điều 12.2.2 (iii) Hợp Đồng.
- (iii) Trường hợp Bên Mua lựa chọn tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, Hợp Đồng tiếp tục được thực hiện với nguyên tắc sau:
 - Thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua được xác định lại theo Ngày Bàn Giao Gia Hạn.
 - Trong trường hợp này, Bên Mua tiếp tục được hưởng một khoản tiền tương đương với số tiền lãi được tính trên (phần) Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua thực tế thanh toán tính đến Ngày Bàn Giao thực tế với lãi suất là Lãi Suất Vi Phạm Nghĩa Vụ và được tính từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến Ngày Bàn Giao thực tế.

12.2.3 Trường hợp đến Ngày Bàn Giao Gia Hạn mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới với nội dung như được quy định tại Điều 12.2.2 Hợp Đồng

- 12.2.4 Trong trường hợp Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 12.2 này, Bên Mua toàn quyền quyết định, vào bất cứ thời điểm nào, đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng văn bản cho Bên Bán. Khi đó, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày làm việc kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng mà không tính lãi. Thiệt hại thực tế phát sinh được xác định theo quy định pháp luật. Để tránh nhầm lẫn, nếu Bên Mua không gửi thông báo trong thời hạn nêu trên hoặc Bên Mua lựa chọn gia hạn thì thời hạn bàn giao được gia hạn và Các Bên tiếp tục thực hiện Hợp Đồng;
- 12.2.5 Để làm rõ, Bên Bán sẽ được quyền gia hạn thời gian bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán. Trong khoảng thời gian đó, Bên Bán không được xem là vi phạm thời hạn bàn giao và trong thời gian Bên Bán gia hạn thời gian bàn giao, Bên Mua không bị xử lý việc chậm thanh toán theo như quy định tại khoản 12.1 Điều này..

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

13.1 Bên Bán cam kết:

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

13.2 Bên Mua cam kết:

- 13.2.1 Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua bán;
- 13.2.2 Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- 13.2.3 Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có bất kỳ tranh chấp nào với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này, Bên Mua chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc bồi hoàn, bồi thường các tổn thất phát sinh đối với Bên Bán và Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên;
- 13.2.4 Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- 13.2.5 Ngoài ra, Bên Mua cam kết:
- (i) Tự chịu trách nhiệm bảo trì Căn Hộ của mình. Chấp hành, tuân thủ các quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy;

- (ii) Cam kết tuân thủ việc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành ngừng hoặc yêu cầu các nhà cung cấp dịch vụ ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ khác trong trường hợp quy định tại Mục 5.1.4 Hợp Đồng sau khi Bên Bán đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua trước bảy (07) ngày;
- (iii) Có nghĩa vụ đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện để được cấp Giấy Chứng Nhận, cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cho Bên Bán theo các quy định của pháp luật và của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Hợp tác, cung cấp và ký mọi giấy tờ cần thiết việc hoàn tất các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- (iv) Bên Mua sẽ tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo thiết kế phê duyệt cũng như không được can thiệp vào việc sử dụng, định đoạt hoặc chuyển giao Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán;
- (v) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng phần sở hữu chung theo đúng quy định của Hợp Đồng này, đồng thời chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với phần sở hữu chung.
- (vi) Nắm rõ và tuân thủ các quy định của Hợp Đồng này, Nội Quy và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm;
- (vii) Kể từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định trong Hợp Đồng, Bên Mua tự chịu trách nhiệm về việc mua và duy trì các loại bảo hiểm liên quan đến Căn Hộ theo quy định của pháp luật. Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với mọi rủi ro và tổn thất liên quan đến hoặc phát sinh từ Căn Hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- (viii) Thực hiện các cam kết, thỏa thuận cụ thể với Bên Bán có liên quan đến Căn Hộ được ký giữa Các Bên để thực hiện và phù hợp với quy định của Hợp Đồng này.

13.3 Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện trong tình trạng minh mẫn, sáng suốt, không bị ép buộc, lừa dối.

13.4 Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.

13.5 Sau khi nhận bàn giao Căn Hộ và trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà theo quy định, Bên Mua đồng ý:

13.5.1 Bên Bán sẽ thành lập Đơn Vị Quản Lý Vận Hành để thực hiện hoạt động quản lý, vận hành Tòa Nhà trên cơ sở nguyên tắc “thu đủ bù chi” và “công khai tài chính”.

13.5.2 Bên Mua cam kết sẽ đóng góp đủ các khoản kinh phí cần thiết theo thỏa thuận tại

Hợp Đồng.

13.5.3 Đơn Vị Quản Lý Vận Hành được thực hiện các công việc cần thiết để quản lý, vận hành Tòa Nhà, được quyền ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ liên quan đối với Căn Hộ của Bên Mua nếu Bên Mua không nộp đầy đủ các khoản phí theo yêu cầu sau khi đã thông báo đến lần thứ 2 trước bảy (07) ngày cho Bên Mua.

13.6 Sau khi Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập, Ban Quản Trị Tòa Nhà sẽ tiếp tục thực hiện các công việc của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành và các công việc khác theo quy định pháp luật hiện hành, có phối hợp với các đơn vị, cơ quan có liên quan, bao gồm các đơn vị cung cấp các dịch vụ tại Tòa Nhà.

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

ĐIỀU 14. BẤT KHẢ KHÁNG

14.1 Sự Kiện Bất Khả Kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể ngăn chặn được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, như các sự kiện chiến tranh, khủng bố, bạo động, tình trạng khẩn cấp quốc gia; rối loạn công cộng, đình công (không xuất phát từ lỗi của mỗi bên), bệnh dịch; hỏa hoạn (không xuất phát từ lỗi của mỗi bên); lũ lụt, động đất, thiên tai, bất kỳ sự công bố, ban hành, thay đổi văn bản quy phạm pháp luật, văn bản hành chính, văn bản khác, hành vi hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, lệnh cấm, trưng mua, trưng dụng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế và các sự kiện khác có tính chất tương tự không xuất phát từ lỗi của mỗi bên. Trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

14.2 Trong trường hợp bất khả kháng, Bên bị ảnh hưởng phải nhanh chóng gửi thông báo cho Bên kia ngay khi nhận thấy rằng mình không thể thực hiện được nghĩa vụ do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra. Ngoài ra, Bên bị ảnh hưởng bằng khả năng của mình, phải nỗ lực để hạn chế có hiệu quả các thiệt hại do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra.

14.3 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt.

14.4 Trong trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng mà theo đánh giá của Các Bên là không thể khắc phục được hoặc thời gian khắc phục vượt quá 06 (sáu) tháng thì Hợp Đồng này sẽ được chấm dứt do Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều này. Trong trường hợp này, sau khi Bên Mua có nghĩa vụ hoàn lại toàn bộ các tài liệu, hồ sơ liên quan đến Căn Hộ cho Bên Bán thì Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền đã nhận thanh toán từ Bên Mua và Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ phải bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG, HỦY BỎ HỢP ĐỒNG

Hợp Đồng này chấm dứt trong các trường hợp dưới đây:

15.1 Các Bên đã hoàn thành các nghĩa vụ theo Hợp Đồng;

15.2 Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo

quy định tại ĐIỀU 3. Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán khoản phạt và bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán theo quy định tại Điều 12.1 trên đây.

15.3 Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo quy định tại Điều 12.2 (ii) Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Bên Bán có nghĩa vụ thanh toán khoản phạt và bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Mua theo quy định tại Điều 12.2 trên đây.

15.4 Trong suốt thời gian hiệu lực của Hợp Đồng, trừ trường hợp quy định tại Điều 15.2; 15.3 và quy định khác của Hợp Đồng này và/hoặc Các Bên có thoả thuận khác, nếu một Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng thì Bên đó phải thanh toán cho Bên kia khoản phạt vi phạm bằng 8% (tám phần trăm) Giá Bán Căn Hộ và bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh. Thiệt hại thực tế phát sinh được xác định theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, trường hợp Bên Bán là Bên đơn phương chấm dứt thì Bên Bán phải hoàn trả đầy đủ số tiền đã nhận thanh toán từ Bên Mua trong thời hạn 60 (Sáu mươi) ngày kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt hoặc trong vòng 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp Đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới, tùy thời điểm nào đến trước, mà không tính tiền lãi; trường hợp Bên Mua là Bên đơn phương chấm dứt thì Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền đã nhận thanh toán từ Bên Mua mà không tính tiền lãi sau khi trừ đi số tiền phạt vi phạm hợp đồng và khoản tiền bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh theo quy định nêu trên trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày làm việc kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này.

15.5 Các Bên đồng ý bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng.

15.6 Việc hủy bỏ Hợp Đồng thực hiện theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

16.1 Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia được nêu tại phần thông tin Các Bên ở phần đầu Hợp Đồng này.

16.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên: Mọi thông báo hay thông tin được gửi hay thực hiện theo Hợp Đồng này phải được thể hiện bằng văn bản được gửi trực tiếp, qua dịch vụ chuyển phát hoặc gửi email.

16.3 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo được coi là đã nhận nếu gửi theo đúng quy định tại khoản 16.1, 16.2 Điều này và trong thời gian như sau:

- (i) Vào ngày nhận trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- (ii) Vào ngày gửi email;
- (iii) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu chính trong trường hợp gửi thông báo bằng dịch vụ chuyển phát nhanh;

Trong các trường hợp này, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, thông tin v.v... nêu trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày liền tiếp theo.

- 16.4** Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do Các Bên thỏa thuận) mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh liên quan đến việc Bên có thay đổi thông tin thông báo không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

17.1 Miễn trách nhiệm

- 17.1.1 Bên Mua sẽ chịu mọi trách nhiệm đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua kể từ ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định trong Hợp Đồng.
- 17.1.2 Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hoặc không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này gây ra do những thay đổi về chính sách, pháp luật của Việt Nam và/hoặc trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng khác.
- 17.1.3 Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm và thiệt hại về tài sản, vật chất phát sinh bởi khiếu nại, kiện tụng từ bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Căn Hộ và/hoặc Tòa Nhà mà khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường đó xuất phát từ lỗi của Bên Mua mà không do lỗi của Bên Bán.
- 17.1.4 Bên Mua được miễn trừ trách nhiệm và được bồi thường thiệt hại về tài sản, vật chất phát sinh bởi khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường từ bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Căn Hộ và/hoặc Tòa Nhà, mà khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường đó xuất phát từ lỗi của Bên Bán.

17.2 Giấy Chứng Nhận

- 17.2.1 Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng: Sau khi Bên Bán đã nộp đầy đủ bộ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, việc cấp Giấy Chứng Nhận này và thời gian xin cấp Giấy Chứng Nhận sẽ phụ thuộc vào việc giải quyết thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận của cơ quan có thẩm quyền.
- 17.2.2 Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng: Nếu có sự thay đổi về quy định pháp luật so với thời điểm Hợp Đồng này được ký kết về cách tính diện tích Căn Hộ tại thời điểm cấp Giấy Chứng Nhận, diện tích ghi trên Giấy Chứng Nhận sẽ được xác định theo cách tính tại thời điểm cấp Giấy Chứng Nhận.
- 17.2.3 Các Bên xác nhận rằng Bên Bán có trách nhiệm và sẽ nỗ lực cho đến khi Bên Mua nhận được Giấy Chứng Nhận;
- 17.2.4 Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán tất cả các khoản chi phí phát sinh thuộc nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định pháp luật và theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền và các chi phí thực tế hợp pháp khác trên cơ sở thỏa thuận của Các Bên trong quá trình tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận nói trên và trước khi nhận Giấy Chứng Nhận;
- 17.2.5 Trong trường hợp Bên Mua ủy quyền cho một bên thứ ba để nhận Giấy Chứng Nhận, Bên Bán sẽ chỉ có nghĩa vụ giao Giấy Chứng Nhận cho bên được ủy

quyền nếu: (i) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ cho Bên Bán giá trị còn lại của Hợp Đồng, các khoản lãi, phạt và bồi thường phát sinh (nếu có) và các khoản thuế, lệ phí phát sinh từ việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua; (ii) và Người được ủy quyền đã nộp cho Bên Bán một bản gốc giấy ủy quyền hợp lệ được xác lập theo quy định của pháp luật, trong đó nêu rõ người được ủy quyền có quyền nhân danh Bên Mua nhận Giấy Chứng Nhận.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Mọi tranh chấp liên quan và/hoặc phát sinh từ Hợp Đồng này phải được giải quyết bằng hòa giải. Nếu trong thời hạn 30 ngày mà Các Bên hòa giải không thành, một Bên có quyền khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 19.1 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ Ngày Ký Kết.
- 19.2 Hợp đồng này cùng với các Phụ Lục đính kèm sẽ tạo thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận, văn bản ghi nhớ, văn bản cam kết. Các Bên cũng xác nhận rằng các tài liệu quảng cáo, tiếp thị, hỗ trợ bán hàng mà Bên Bán hoặc bên môi giới cung cấp cho Bên Mua không được coi là cam kết của Bên Bán theo Hợp Đồng.
- 19.3 Hợp Đồng này có 19 Điều, được lập thành 04 bản gốc bằng tiếng Việt và có giá trị như nhau, Bên Bán giữ ba (03) bản, Bên Mua giữ một (01) bản.
- 19.4 Các Phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.
- 19.5 Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của Các Bên./.

BÊN BÁN

BÊN MUA

(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu và ghi chức vụ người ký)

PHỤ LỤC I
THÔNG SỐ KỸ THUẬT VÀ MÔ TẢ CĂN HỘ⁵

(Kèm theo Hợp Đồng Mua bán Căn Hộ số/..../HDMB/.....-MB/MN)

1. SƠ ĐỒ MẶT BẰNG VÀ THÔNG SỐ KỸ THUẬT CĂN HỘ Đính kèm: <ul style="list-style-type: none">- Bản vẽ mặt bằng Căn Hộ;- Bản vẽ mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ.- Bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Căn Hộ.	
2. THÔNG SỐ KỸ THUẬT CĂN HỘ	
<ul style="list-style-type: none">➤ Số Căn Hộ:➤ Tầng:➤ Diện Tích Sử Dụng:➤ Hướng cửa chính:➤ Hướng lấy ánh sáng:	
3. MÔ TẢ CĂN HỘ: Có Danh mục vật liệu & Trang thiết bị tiêu chuẩn hoàn thiện Căn Hộ kèm theo	

BÊN BÁN

BÊN MUA

⁵ Bổ sung các nội dung chi tiết tại Phụ lục này và các thông tin mô tả Căn Hộ theo thỏa thuận của Các Bên trước khi ký Hợp Đồng và Bên Bán chỉ được điều chỉnh như quy định tại Điều 5.1.5 của Hợp Đồng

PHỤ LỤC II
MÔ TẢ TÒA NHÀ VÀ CÁC HỆ THỐNG KỸ THUẬT,
TRANG THIẾT BỊ TRONG TÒA NHÀ⁶

(Kèm theo Hợp Đồng Mua bán Căn Hộ số .../.../HDMB/.....-MB/MN)

1. <u>MÔ TẢ</u>	
2. <u>TIỆN ÍCH CỦA TÒA NHÀ</u>	
Sảnh vào khu Căn Hộ và thang máy	
Sảnh thang máy và hành lang tại các tầng	
Cửa vào các sảnh Tòa Nhà	
3. <u>HỆ THỐNG THIẾT BỊ CỦA TÒA NHÀ</u>	
Thang máy (sở hữu chung)	
Hệ thống đèn chiếu sáng hành lang	
Máy phát điện	
Hệ thống phòng cháy chữa cháy	
Thiết bị an ninh điện tử	

BÊN BÁN

BÊN MUA

⁶ Điền nội dung chi tiết tại Phụ lục này khi ký kết Hợp Đồng, theo thỏa thuận Các Bên. Trong trường hợp có sự thay đổi cần thỏa thuận lại với Bên Mua

PHỤ LỤC III: LỊCH BIỂU THANH TOÁN GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG⁷

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số/...../HDMB/.....-MB/MN)

Đợt thanh toán	Số tiền thanh toán (VNĐ)	Tỷ lệ Giá Bán Căn Hộ (%)	Ngày đến hạn thanh toán
Đợt 1	..... đ	30%	Thanh toán ngay khi ký Hợp Đồng
Đợt 2	..... đ	...%	Hoàn thành xong việc xây dựng .....(dự kiến ngày .../.../..... ⁸)
Đợt 3	..... đ	...%	Hoàn thành xong việc xây dựng .....(dự kiến ngày .../.../..... ⁹)
Đợt 4	..... đ	...%	Theo Thông báo nhận bàn giao Căn Hộ
	<i>Kinh phí bảo trì: .....đ</i>		
	Cộng Đợt 4		
Đợt 5	..... đ	5%	Theo Thông Báo nhận Giấy Chứng Nhận
Tổng cộng:	Giá Bán Căn Hộ	100%	.....
	Kinh phí bảo trì	2%	.....
	Tổng giá trị Hợp Đồng		.....

BÊN BÁN

BÊN MUA

⁷ Bổ sung chi tiết các nội dung tại phụ lục này, đảm bảo việc thanh toán trong mua bán bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% Giá Trị Hợp Đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% (50% đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) Giá Trị Hợp Đồng khi chưa bàn giao nhà cho khách hàng và không được thu quá 95% Giá Trị Hợp Đồng trong trường hợp bên mua chưa được cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

⁸ Quy định phù hợp với Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản

⁹ Quy định phù hợp với Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản

PHỤ LỤC IV: NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG TÒA NHÀ

(Đính kèm và là phần không tách rời Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số/..../HDMB/
..... - MB/MN)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT
TRIỂN VÀ XÂY DỰNG THÀNH ĐÔ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-----o0o-----**

....., ngày tháng năm 20...

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG TÒA NHÀ THƯƠNG MẠI VÀ CĂN HỘ CHUNG CƯ CAO CẤP CỖ CÒ 4

PHẦN I:

ĐỊNH NGHĨA

Các thuật ngữ và cụm từ viết hoa trong Nội Quy này nếu đã được định nghĩa tại Hợp Đồng thì có nghĩa như định nghĩa tại Hợp Đồng, nếu chưa được định nghĩa tại Hợp Đồng thì có nghĩa như sau:

1. **“Chủ Đầu Tư”** là Công ty Cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng Thành Đô;
2. **“Chủ Sở Hữu”** là Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Chủ Sở Hữu diện tích khác không phải là Căn Hộ trong nhà Tòa Nhà;
3. **“Người Sử Dụng”** là Chủ Sở Hữu trực tiếp sử dụng Tòa Nhà hoặc cá nhân sử dụng hợp pháp các diện tích trong Tòa Nhà 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;
4. **“Đại Diện Chủ Sở Hữu”** là người đại diện cho Chủ Sở Hữu của mỗi Căn Hộ hoặc phần diện tích khác không phải là Căn Hộ, hoặc Người Sử Dụng nếu Chủ Sở Hữu không sử dụng và có ủy quyền hợp pháp;
5. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể ngăn chặn được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, như các sự kiện chiến tranh, khủng bố, bạo động, tình trạng khẩn cấp quốc gia; rối loạn công cộng, đình công (không xuất phát từ lỗi của mỗi bên), bệnh dịch; hỏa hoạn (không xuất phát từ lỗi của mỗi bên); lũ lụt, động đất, thiên tai, bất kỳ sự công bố, ban hành, thay đổi văn bản quy phạm pháp luật, văn bản hành chính, văn bản khác, hành vi hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, lệnh cấm, trưng mua, trưng dụng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế và các sự kiện khác có tính chất tương tự không xuất phát từ lỗi của mỗi bên mà làm gián đoạn hoặc ngăn cản việc thực hiện nghĩa vụ của các cư dân trong Tòa nhà này.

PHẦN II

NỘI DUNG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG TÒA NHÀ

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi áp dụng: Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng nhà chung cư tại Tòa Nhà.
2. Đối tượng áp dụng: Áp dụng đối với Chủ Đầu Tư, các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng; Đại Diện Chủ Sở Hữu, Ban Quản Trị; Đơn Vị Quản Lý Vận Hành hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Tòa Nhà.

Điều 2. Các quy định áp dụng đối với Chủ Đầu Tư, các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Đại diện Chủ Sở Hữu, Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, khách ra vào Tòa Nhà

1. Chủ Đầu Tư, các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Đại Diện Chủ Sở Hữu, Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy này.
2. Khách ra vào Tòa Nhà phải đăng ký, xuất trình giấy tờ tùy thân tại quầy lễ tân hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ của Tòa Nhà. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ của Tòa Nhà được giữ các giấy tờ tùy thân của khách ra vào Tòa Nhà để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Tòa Nhà. Đối với khu vực dành cho khu văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ tùy thân này.
3. Người nước ngoài đến ở và làm việc phải thực hiện nghiêm túc, đầy đủ các quy định của Tòa nhà, các quy định về cư trú của pháp luật hiện hành.
4. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành thông qua lễ tân hoặc tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an có thẩm quyền; các nhân viên làm việc trong khu văn phòng, dịch vụ, thương mại phải đăng ký với lễ tân hoặc tổ bảo vệ.
5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại: do Chủ Đầu Tư; Hội nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với Tòa Nhà.
6. Người Sử Dụng Căn Hộ, người tạm trú, các nhân viên làm việc trong khu văn phòng, dịch vụ, thương mại phải thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật; phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư và Bản Nội quy này.

Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng Tòa Nhà

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của pháp luật.
2. Gây thảm, 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 này.
3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực Tòa Nhà.
4. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Tòa Nhà không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của Tòa Nhà; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở

trong Tòa Nhà có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

6. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Tòa Nhà:
 - (i) 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;
 - (ii) 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.
 - (iii) 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.
7. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở 2014, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP và pháp luật liên quan.
8. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định.

Điều 4. Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Riêng và Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung

Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và khách ra, vào Tòa Nhà đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung 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 Tòa Nhà. Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp 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 Tòa Nhà. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, khách ra, vào Tòa Nhà, trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào phải tuân thủ các quy định sau đây:

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 thiết bị phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung;
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Tòa Nhà và theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp thêm trong Căn Hộ, Phần Sở Hữu Riêng

1. Trường hợp Căn Hộ hoặc Phần Sở Hữu Riêng có hư hỏng thì Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng khác.
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 Tòa Nhà.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc Phần Sở Hữu Riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu khác. Chủ Sở Hữu phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà 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.
4. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại thì Chủ Sở Hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Tòa Nhà hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành 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 Tòa Nhà.

Điều 6. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Tòa Nhà

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa Nhà thì Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng phải thông báo ngay cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành /Ban Quản Trị hoặc để xử lý.
2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán ra khỏi Tòa Nhà thì phải thực hiện theo biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển đến nơi an toàn.
3. Khi có nguy cơ hỏa hoạn, tai nạn hoặc các sự cố đề nghị báo ngay lập tức cho Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành theo đường dây nóng hoặc liên hệ số 113, 114 và có trách nhiệm tham gia phối hợp với lực lượng phòng cháy chữa cháy để ngăn chặn và xử lý kịp thời khi có sự cố xảy ra.

Điều 7. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Tòa Nhà

1. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) được Quốc hội thông qua và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC thành phố Đà Nẵng ban hành.
2. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
 - (i) Khi đi vắng dài ngày phải thông báo cho Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng

- (ii) 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.
- (iii) 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 Tòa Nhà.
- (iv) 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 Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
- (v) Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.

3. Các hành vi bị nghiêm cấm:

- (i) 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.
- (ii) Báo cháy giả.
- (iii) 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.
- (iv) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.
- (v) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.
- (vi) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Tòa Nhà, phải mang đốt nơi quy định của Tòa Nhà.
- (vii) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Tòa Nhà. Nghiêm cấm 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, bột lửa gas, bao diêm ...
- (viii) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...
- (ix) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Tòa Nhà.
- (x) Sử dụng máy phát điện cá nhân/Sử dụng điện quá tải hoặc trái với các quy định của công ty điện lực hay của Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có thể gây chập điện, cháy, nguy hiểm hoặc rủi ro cho Tòa Nhà.

Điều 8. Bảo hiểm Tòa Nhà

1. Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng nếu được Chủ Sở Hữu uỷ quyền có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Riêng của mình

và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 11 và Điều 78 của Luật Nhà ở, pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ theo quy định pháp luật tương ứng với phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng của từng Chủ Sở Hữu và Chủ Đầu Tư.

2. Mức chi phí, chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc Tòa Nhà được thực hiện theo quy định của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.
3. Chủ Đầu Tư phối hợp với Ban Quản Trị và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có trách nhiệm phân bổ và công bố công khai mức thu và thực hiện mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung của Tòa Nhà.
4. Việc mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với các phần sở hữu trong Tòa Nhà không thay thế trách nhiệm phải đảm bảo an toàn về phòng chống cháy, nổ, phòng cháy chữa cháy Tòa Nhà của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành hoặc của Chủ Đầu Tư, các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Tòa Nhà.

Điều 9. Quy định về tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu của Tòa nhà

1. Điều kiện để tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu được quy định như sau:
 - (i) Hội nghị của tòa nhà chung cư phải được tổ chức trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cư đó được bàn giao đưa vào sử dụng và có tối thiểu 50% số căn hộ đã được bàn giao cho người mua, thuê mua (không bao gồm số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua); trường hợp quá thời hạn quy định tại Điểm này mà tòa nhà chung cư chưa có đủ 50% số căn hộ được bàn giao thì hội nghị nhà chung cư được tổ chức sau khi có đủ 50% số căn hộ được bàn giao;
 - (ii) Hội nghị của cụm nhà chung cư được tổ chức khi có tối thiểu 50% số căn hộ của mỗi tòa nhà trong cụm đã được bàn giao cho người mua, thuê mua (không bao gồm số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua) và có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ của từng tòa nhà đã nhận bàn giao đưa vào sử dụng đồng ý nhập tòa nhà vào cụm nhà chung cư.
2. Điều kiện về số lượng người tham dự cuộc họp hội nghị nhà chung cư lần đầu được quy định như sau:
 - (i) Đối với hội nghị của tòa nhà chung cư thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự. Trường hợp không đủ số người tham dự quy định tại Điểm này thì trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức họp hội nghị được ghi trong thông báo mời họp, chủ đầu tư hoặc đại diện chủ sở hữu căn hộ có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có nhà chung cư (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) tổ chức hội nghị nhà chung cư;
 - (ii) Đối với hội nghị của cụm nhà chung cư thì phải đảm bảo số lượng đã đồng ý nhập tòa nhà vào cụm nhà chung cư theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này tham dự; trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định thì trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức họp hội nghị được ghi trong thông báo mời họp, chủ đầu tư hoặc đại diện chủ sở hữu căn hộ có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức hội nghị nhà chung cư, trừ trường hợp tòa nhà trong cụm tổ chức họp hội nghị nhà chung cư riêng theo quy định tại Điểm a Khoản này.

3. Chủ đầu tư (nếu là nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu) hoặc chủ sở hữu (nếu là nhà chung cư có một chủ sở hữu) có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung họp, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư. Chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho hội nghị nhà chung cư chính thức. Nội dung chuẩn bị tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu bao gồm các công việc sau đây:
- (i) Kiểm tra, xác định tư cách đại diện chủ sở hữu căn hộ tham dự hội nghị; trường hợp ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền bao gồm các nội dung sau: Họ, tên và số điện thoại liên hệ (nếu có) của người ủy quyền và người được ủy quyền, địa chỉ căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư của người ủy quyền, các nội dung ủy quyền liên quan đến hội nghị nhà chung cư, quyền và trách nhiệm của các bên ủy quyền và được ủy quyền, văn bản ủy quyền phải có đầy đủ chữ ký của người ủy quyền và người được ủy quyền;
 - (ii) Dự thảo quy chế họp hội nghị nhà chung cư;
 - (iii) Dự kiến đề xuất sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư (nếu có);
 - (iv) Dự thảo quy chế bầu Ban quản trị nhà chung cư, đề xuất tên gọi của Ban quản trị theo quy định, đề xuất danh sách, số lượng thành viên Ban quản trị, dự kiến Trưởng ban, Phó ban quản trị (nếu nhà chung cư thuộc diện phải có Ban quản trị); dự kiến kế hoạch bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho các thành viên Ban quản trị;
 - (v) Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì cần chuẩn bị thêm các nội dung, bao gồm đề xuất mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, dự thảo kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, đề xuất đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành nhưng 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 và không ủy thác cho đơn vị khác quản lý vận hành; trường hợp nhà chung cư phải có Ban quản trị thì phải đề xuất mô hình hoạt động của Ban quản trị, dự thảo quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;
 - (vi) Thông báo giá dịch vụ phải trả phí như bể bơi, phòng tập, sân tennis, khu spa, siêu thị và các dịch vụ khác (nếu có);
 - (vii) Các đề xuất khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư cần báo cáo hội nghị nhà chung cư lần đầu.
4. Hội nghị nhà chung cư lần đầu quyết định các nội dung sau đây:
- (i) Quy chế họp hội nghị nhà chung cư (bao gồm họp lần đầu, họp thường niên và họp bất thường);
 - (ii) Quy chế bầu Ban quản trị nhà chung cư, tên gọi của Ban quản trị, số lượng, danh sách thành viên Ban quản trị, Trưởng ban, Phó ban quản trị (nếu nhà chung cư có thành lập Ban quản trị); kế hoạch bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho các thành viên Ban quản trị;
 - (iii) Sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư (nếu có);
 - (iv) Các nội dung quy định tại Điểm đ Khoản 3 Điều này; đối với giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì hội nghị nhà chung cư quyết định trên cơ sở quy định của Quy chế này và thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành;
 - (v) Các khoản kinh phí mà chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng nhà chung cư;
 - (vi) Các nội dung khác có liên quan.

5. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu khi có một trong các trường hợp sau đây:
- (i) Nhà chung cư đã được bàn giao đưa vào sử dụng quá thời hạn 12 tháng và đã có đủ 50% số căn hộ được bàn giao theo quy định tại Điều a Khoản 1 Điều này nhưng chủ đầu tư không tổ chức hội nghị nhà chung cư và có đơn của đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức hội nghị;
 - (ii) Trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định tại Khoản 2 Điều này;
 - (iii) Chủ đầu tư chấm dứt hoạt động do bị giải thể hoặc phá sản theo quy định của pháp luật.
 - (iv) Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu thì kinh phí tổ chức hội nghị này do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng góp.
6. Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn của đại diện chủ sở hữu căn hộ hoặc nhận được văn bản đề nghị của chủ đầu tư theo quy định tại Khoản 5 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu. Kết quả của hội nghị nhà chung cư lần đầu do Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức có giá trị áp dụng đối với các chủ sở hữu, người đang sử dụng nhà chung cư như hội nghị nhà chung cư do chủ đầu tư tổ chức.

Điều 10. Quy định về việc công khai thông tin của Tòa Nhà

1. Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà trên bản tin/bảng thông tin tại sảnh Tòa Nhà hoặc phương tiện thông tin khác của Tòa Nhà.
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 để đảm bảo dễ quan sát và việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.
3. Các thông tin liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Tòa Nhà cần được thông tin kịp thời trên các bảng thông báo hay, hoặc hình thức chia sẻ thông tin tiện lợi khác.

Điều 11. Quyền và trách nhiệm của Chủ Đầu Tư

1. Thực hiện quản lý vận hành Tòa Nhà theo quy định. Trường hợp Chủ Đầu Tư không tham gia quản lý vận hành Tòa Nhà 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 Tòa Nhà.
2. Thu kinh phí bảo trì Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung theo quy định tại Điều 108, Điều 109 của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và bàn giao lại Quỹ Bảo Trì cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật nhà ở và Quy chế do Bộ Xây dựng ban hành.
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 của Quy chế do Bộ Xây dựng ban hành nếu còn sở hữu Căn Hộ, phần diện tích khác trong Tòa Nhà.
4. Lập, bàn giao hồ sơ Tòa Nhà cho Ban Quản Trị theo quy định của Quy chế do Bộ Xây

dựng ban hành.

5. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt.
6. 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.
7. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Đầu Tư.
8. Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà.
9. 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.
10. 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.
11. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 12. Quyền và trách nhiệm của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng

1. Được quyền sở hữu đối với Phần Sở Hữu Riêng và sử dụng Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung theo quy định của Luật Nhà ở và Nội Quy này;
2. Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức Hội nghị nhà chung cư - Tòa Nhà theo quy định; tham dự Hội nghị nhà chung cư - Tòa Nhà hoặc ủy quyền cho người đang sử dụng tham dự Hội nghị nhà chung cư -Tòa Nhà; biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội nghị nhà chung cư - Tòa Nhà theo quy định của Luật Nhà ở;
3. Yêu cầu Chủ đầu tư/Ban Quản Trị hoặc đại diện các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Tòa Nhà;
4. Tham gia và chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội nghị nhà chung cư -Tòa Nhà, kể cả trường hợp không tham dự Hội nghị;
5. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư -Tòa Nhà;
6. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các khoản chi phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ;
7. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu trong Tòa Nhà:

- a) Quyền sở hữu đối với phần diện tích Căn Hộ như Hợp Đồng mua bán Căn Hộ đã ký với Chủ Đầu Tư;
- b) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với khu vực sở hữu riêng của Căn Hộ;
- c) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng Tòa Nhà; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng Tòa Nhà;
- d) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì Phần sở hữu chung của Tòa Nhà;
- e) Có trách nhiệm bảo trì Phần Sở Hữu Riêng và đóng góp kinh phí để thực hiện bảo trì Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung theo quy định.;
- f) Phối hợp với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành và các Chủ Sở Hữu Căn Hộ có cùng trục Căn Hộ để giải quyết các vấn đề về sự cố kỹ thuật như tắc hệ thống cấp thoát nước, ngấm tường Căn Hộ và các vấn đề kỹ thuật khác;
- g) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại đối với phần diện tích thuộc phần sở hữu chung hoặc phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu khác nếu gây ra hư hỏng;
- h) Bồi thường thiệt hại khi có những hành vi cản trở hoạt động kinh doanh phù hợp với thiết kế được phê duyệt hoặc quy định pháp luật có liên quan của Chủ Sở Hữu khu kinh doanh, dịch vụ;
- i) Thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Tòa Nhà;
- j) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;
- k) Thông báo các quy định nêu tại nội quy này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng Căn Hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn Hộ của mình.

8. Quyền và nghĩa vụ của Người Sử Dụng Tòa Nhà:

- a) Khi được sự đồng ý của Chủ Sở Hữu Căn Hộ, được sử dụng hợp pháp khu vực sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc Phần sở hữu chung của Tòa Nhà;
- b) Yêu cầu Chủ Sở Hữu Căn Hộ cung cấp nội quy này và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Tòa Nhà;
- c) Tham gia Hội nghị nhà chung cư - Tòa Nhà, đóng góp kinh phí quản lý hàng tháng theo quy định của Nội quy trong trường hợp có thoả thuận với Chủ Sở Hữu Căn Hộ;
- d) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại điểm c, d, e, f, g, h, i, j của khoản 7 Điều này;
- e) 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 Căn Hộ khác và/hoặc Chủ Đầu Tư;

- f) 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 Chủ đầu tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với Chủ đầu tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành 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 Toà nhà;
- g) 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/Người Sử Dụng Tòa Nhà của các Căn Hộ khác. Khi có vấn đề phát sinh, bất đồng, hay không hài lòng, nên trực tiếp trao đổi với nhau một cách thẳng thắn trên tinh thần xây dựng và hợp lý, tránh to tiếng, cãi nhau, đánh nhau làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Tòa Nhà của các Căn Hộ khác;
- h) 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...;
- i) Phải thông báo ngay cho Chủ đầu tư/Ban Quản Trị /Đơn Vị Quản Lý Vận Hành về bất kỳ vi phạm nào đối với nội quy của bất kỳ Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Tòa Nhà hay bất kỳ hành vi nào có ảnh hưởng nghiêm trọng hay gây hư hỏng, thiệt hại cho các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Tòa Nhà và Phần sở hữu chung của Tòa Nhà hoặc hành vi có ảnh hưởng đến sự an toàn, an ninh trật tự chung, sức khỏe, vệ sinh môi trường của các Căn Hộ trong toà nhà mà mình biết hay phát hiện được;
- j) Đăng ký với Chủ đầu tư/Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Chủ đầu tư/Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành liên hệ trong trường hợp khẩn cấp. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Chủ đầu tư/Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành để cập nhật. Ngoài ra, trong các trường hợp khẩn cấp, đăng ký với Chủ đầu tư/Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành cho phép sử dụng chìa khóa dự phòng của Căn Hộ để vào Căn Hộ để ngăn chặn nguy cơ cháy nổ hoặc xử lý, khắc phục hỏa hoạn, sự cố kỹ thuật hoặc các tình huống và trường hợp xảy ra tại Căn Hộ có thể gây nguy hiểm hoặc thiệt hại trực tiếp đến tài sản của Chủ Sở Hữu Căn Hộ tại Căn Hộ nói riêng và của cả toà nhà nói chung;
- k) 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 thiệt hại xảy ra là do trách nhiệm của bên khác; tự chịu trách nhiệm quản lý tài sản và đồ dùng cá nhân của mình trong Căn Hộ;
- l) Có trách nhiệm phối kết hợp chặt chẽ cùng với đại diện của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành trong các hoạt động vì mục đích chung cho Tòa Nhà, 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/Người Sử Dụng Tòa Nhà có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia, thực hiện.

Điều 13: Một số quy định khác.

1. Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Tòa Nhà, trong mọi trường hợp, và không có ngoại lệ, phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng nội quy này. Chủ Sở Hữu Căn Hộ phải đảm bảo rằng:
 - a) Người Sử Dụng Tòa Nhà đều được biết về nội quy và trong mọi trường hợp và không có ngoại lệ, Người Sử Dụng Tòa Nhà phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng mọi điều khoản của nội quy này;
 - b) Người Sử Dụng Tòa Nhà phải ký các cam kết vì các mục đích nói trên khi Chủ đầu tư/Ban Quản Trị yêu cầu.
2. Chủ Sở Hữu Căn Hộ, tự mình hoặc qua những Người Sử Dụng Tòa Nhà, phải kịp thời khắc phục những vi phạm về nội quy. Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã đồng ý đối với các nội dung của Nội quy này. Vì vậy, tất cả các Chủ Sở Hữu Căn Hộ phải bảo đảm những Người Sử Dụng Tòa Nhà và những người nhận quyền sở hữu Căn Hộ hợp pháp từ Chủ Sở Hữu Căn Hộ, thực hiện nghiêm túc nội quy này.
3. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Tòa Nhà, người tạm trú và khách ra vào Tòa Nhà nếu có hành vi vi phạm các quy định của Nội Quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
4. Chủ Đầu Tư có trách nhiệm đảm bảo việc vận hành, kinh doanh tại khu vực sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và quy định pháp luật, không ảnh hưởng đến sinh hoạt của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Tòa Nhà và chất lượng của Tòa Nhà.
5. Đối với những vấn đề nội quy này không quy định thì tuân theo quy định của các văn bản pháp luật có liên quan.

Điều 14: Thỏa thuận chung

1. Về sử dụng diện tích sở hữu chung:

Mọi Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Tòa Nhà đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung phần sở hữu chung của Tòa Nhà và chỉ được sử dụng phần sở hữu chung của Tòa Nhà đúng với chức năng và quy định của Nội quy. Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp phần sở hữu chung của Tòa Nhà theo Nội quy, Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

- a. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng phần sở hữu chung của Tòa Nhà mà có thể ngăn cản hay gây trở ngại hay cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp phần sở hữu chung trong Tòa Nhà của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng của các Căn Hộ khác; Cản trở hoặc che khuất và/hoặc hành động tương tự với bất kỳ phần nào trong phần sở hữu chung của Tòa Nhà (cụ thể là vỉa hè, cầu thang, hành lang, và lối chạy xe trong Phần sở hữu chung của Tòa Nhà) bằng cách để hay đặt bất kỳ đồ đạc hoặc vật gì hoặc tụ tập tại khu vực đó. Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng phải sắp xếp việc vận chuyển hàng hóa hay vật dụng sao cho không để hộp hay thùng, hoặc bất kỳ chướng ngại vật nào tại phần sở hữu chung của Tòa Nhà;

- b. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng phần sở hữu chung của Tòa Nhà vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Tòa Nhà hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng của các Căn Hộ khác bao gồm việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thú vật, đốt lửa tại khu công cộng, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán mùi tại khu công cộng và sử dụng quá mức Phần sở hữu chung gây ảnh hưởng đến việc sử dụng Căn Hộ và/hoặc phần sở hữu chung và/hoặc gây thiệt hại cho các Chủ Sở Hữu Căn Hộ khác;
 - c. Sử dụng các khu vực giải trí ngoài thời điểm được Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý cho phép căn cứ theo nội quy;
 - d. 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 nhà vệ sinh, 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 toà nhà cung cấp lắp đặt;
 - e. Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng phần sở hữu chung không đúng với mục đích xây dựng ban đầu hoặc mục đích được phép theo nội quy này. Đặc biệt, nghiêm cấm Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng phần sở hữu chung của Tòa Nhà vì mục đích chứa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, bán đấu giá, thương mại, sản xuất, giải trí, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác;
 - f. Vào bất cứ khu vực nào trong phần sở hữu chung của Tòa Nhà 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 Đơn Vị Quản Lý;
 - g. Điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của phần sở hữu chung của Tòa Nhà mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện;
 - h. Can thiệp vào hệ thống điện, nước, báo cháy, chữa cháy và các thiết bị điều hòa không khí và bộ phận kèm theo tại phần sở hữu chung của Tòa Nhà bằng bất kỳ cách thức nào. Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng phải thuê (các) nhà thầu được Đơn Vị Quản Lý chỉ định để tiến hành các công việc có ảnh hưởng đến các dịch vụ dành cho Căn Hộ bao gồm hệ thống điều hòa không khí, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chiếu sáng và hệ thống cung cấp điện;
 - i. Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh phần sở hữu chung của Tòa Nhà;
 - j. Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên tường bên ngoài Căn Hộ;
 - k. Phá hoại hoặc có chủ ý phá hoại hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hoặc không được phép nào khác đối với phần sở hữu chung của Tòa Nhà;
 - l. Hút thuốc trong khu vực công cộng, ngoại trừ tại các khu vực cho phép của Tòa nhà và các địa điểm có chỉ dẫn cho phép hút thuốc;
 - m. 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.
2. Quy định về phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu, Chủ Đầu Tư:

- a. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu bao gồm phần diện tích riêng bên trong Căn Hộ (kể cả diện tích ban công, lôgia gắn liền với Căn Hộ đó), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ; phần diện tích khác trong Tòa Nhà mà Chủ Đầu Tư bán cho riêng từng Chủ Sở Hữu.
- b. Phần diện tích thuộc khu vực sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư bao gồm:

Chủ Đầu Tư được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán được xác định phù hợp với thiết kế được phê duyệt bao gồm: các Căn Hộ mà Bên Bán chưa/không bán; phần diện tích Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương mại và diện tích khác được sử dụng vào mục đích văn phòng, dịch vụ, thương mại bố trí tại tầng hầm, tầng 1, tầng 2, tầng 3, tầng kỹ thuật, tầng mái; phần diện tích để xe ô tô được bố trí tại tầng hầm, khuôn viên công trình và Nhà để xe (NX1) tại khu HH1 của dự án.

Bên Mua đồng ý và cam kết hiểu rõ rằng, các công trình và/hoặc tiện ích thuộc phần diện tích sở hữu riêng của Bên Bán (do Bên Bán đầu tư xây dựng) thì Bên Bán vẫn phải thực hiện đúng theo nội quy quản lý nhà chung cư và quy định của pháp luật. Trong trường hợp được Bên Bán (Chủ Đầu Tư) cho phép các Bên Mua (Chủ Sở Hữu Căn Hộ trong Tòa Nhà) được sử dụng các công trình tiện ích này thì Bên Mua chỉ được phép sử dụng chung với các Chủ Sở Hữu Căn Hộ khác trên cơ sở phải tuân theo các quy định/quyết định của Bên Bán đưa ra (trong đó bao gồm cả việc sử dụng miễn phí hoặc là sử dụng có đóng phí).

Vào thời điểm Tòa Nhà được hoàn thành xây dựng, bàn giao và đi vào hoạt động, Bên Bán sẽ thông báo rõ đến Bên Mua các công trình tiện ích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán mà Bên Mua được phép sử dụng chung với thông tin cụ thể về việc sử dụng miễn phí hoặc có tính phí.

- c. Các khái niệm hoặc định nghĩa về Phần sở hữu chung và Sở hữu riêng tại khoản này không được hiểu là có giá trị pháp lý để thay thế các quy định của pháp luật có liên quan cũng như Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư ký giữa Chủ Sở Hữu với Chủ Đầu Tư.

Điều 15. Xử lý các hành vi vi phạm

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

Điều 16. Điều khoản thi hành

1. Giải Quyết Tranh Chấp
 - a. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong Tòa Nhà do toà án có thẩm quyền giải quyết.
 - b. Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Tòa Nhà được giải quyết bằng phương

thức hoà giải, thương lượng. Chủ Đầu Tư/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.

2. Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và Đơn Vị Quản Lý có trách nhiệm phổ biến Nội quy này tại các vị trí thuận lợi để các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng biết và nghiêm chỉnh chấp hành.
3. 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 Chủ đầu tư/Đơn Vị Quản Lý và/hoặc Ban Quản Trị để trình Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định.
4. Các quy định trong Bản Nội quy này nếu trái với quy định của pháp luật thì thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành.

Bản Nội quy là một phần không tách rời Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ. Các Bên đã đọc và thống nhất với nội dung Bản Nội quy này.

Bên Mua

Chủ Đầu Tư