

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

**DỰ THẢO HỢP ĐỒNG**  
**THEO MẪU**

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

TÒA NHÀ/DỰ ÁN.....

**CĂN HỘ SỐ**

**Số: .....**

**GIỮA**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

**và**

---

<sup>1</sup> Hợp đồng mua bán căn hộ chỉ được ký khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà nơi có căn hộ.

## MỤC LỤC

ĐIỀU 1.	GIẢI THÍCH TỪ NGỮ.....	2
ĐIỀU 2.	ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN.....	4
ĐIỀU 3.	GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN.....	5
ĐIỀU 4.	CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH CĂN HỘ.....	5
ĐIỀU 5.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN.....	6
ĐIỀU 6.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA.....	8
ĐIỀU 7.	THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN.....	11
ĐIỀU 8.	GIAO NHẬN CĂN HỘ.....	12
ĐIỀU 9.	BẢO HÀNH CĂN HỘ.....	15
ĐIỀU 10.	CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ.....	17
ĐIỀU 11.	PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG KHU CĂN HỘ.....	18
ĐIỀU 12.	TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG.....	19
ĐIỀU 13.	CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.....	20
ĐIỀU 14.	SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG.....	21
ĐIỀU 15.	CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG.....	22
ĐIỀU 16.	THÔNG BÁO.....	23
ĐIỀU 17.	CÁC THỎA THUẬN KHÁC.....	24
ĐIỀU 18.	GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.....	26
ĐIỀU 19.	ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG.....	26
PHỤ LỤC 01.	SỐ LIỆU VÀ SƠ ĐỒ MẶT BẰNG MÔ PHỎNG VỊ TRÍ CĂN HỘ	
PHỤ LỤC 02.	DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ DỰ KIẾN CỦA CĂN HỘ	
PHỤ LỤC 03.	GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ THANH TOÁN GIÁ BÁN CĂN HỘ	
PHỤ LỤC 04.	ĐỊA CHỈ NHẬN THÔNG BÁO CỦA CÁC BÊN	
PHỤ LỤC 05.	BẢN NỘI QUY KHU CĂN HỘ	
PHỤ LỤC 06.	MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ	
PHỤ LỤC 07.	MẪU THÔNG BÁO THAY ĐỔI THÔNG TIN	
PHỤ LỤC 08.	MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ	
PHỤ LỤC 09.	BẢNG DANH MỤC CÁC CÔNG VIỆC, QUẢN LÝ VẬN HÀNH CĂN HỘ	

## **CĂN CỨ:**

- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015, có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2017
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;
- Căn cứ Quyết định số 02/2012/QĐ-TTg ngày 13 tháng 01 năm 2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Danh mục hàng hóa, dịch vụ thiết yếu phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung.
- Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà Ở;
- Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ;
- Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Quy chế quản lý sử dụng Khu Căn Hộ ban hành kèm Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng
- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Văn bản bảo lãnh số [●] ngày[●]/[●]/[●] của Ngân hàng về việc bảo lãnh nghĩa vụ của Chủ đầu tư liên quan đến việc chậm bàn giao Căn Hộ;
- Thông báo số số [●] ngày[●]/[●]/[●] của Sở Xây dựng thành phố về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai;
- Giấy tờ pháp lý của dự án , giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Bổ sung khi ký kết hợp đồng

Hôm nay, ngày [☉] tháng [☉] năm [☉], tại [☉], chúng tôi gồm:

**BÊN BÁN: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Địa chỉ : Tầng 5, Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại : 04.37711111

Giấy ĐKKD số : 0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/12/2009

Mã số thuế : 0102683813

Tài khoản số : [●]

Đại diện bởi :

Chức vụ : Tổng Giám đốc

Và

**BÊN MUA: [●]**

Hộ khẩu thường trú : [●]

Địa chỉ liên hệ : [●]

Số CMND/Hộ chiếu : [●] Cấp ngày: [●]

Nơi cấp : [●]

Điện thoại : [●]

**XÉT RẰNG:**

- (i) Bên Bán là Chủ đầu tư Dự án [●], có địa chỉ tại [●] (sau đây gọi tắt là “**Dự Án**”);
- (ii) Bên Mua đã tìm hiểu, xem xét kỹ các thông tin về Bên Bán, Dự Án và tiến độ thực hiện Dự Án, hồ sơ về Căn Hộ tại Dự Án;
- (iii) Bên Mua có nhu cầu mua Căn Hộ tại Dự Án do Bên Bán làm Chủ đầu tư.

Hai Bên đồng ý ký Hợp đồng mua bán căn hộ này (sau đây gọi tắt là “**Hợp Đồng**”) với các điều kiện và điều khoản dưới đây:

**ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ**

Trong Hợp Đồng này, các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

**1.1. “Căn Hộ”:** là một nhà ở/nhà ở dạng căn hộ khách sạn<sup>3</sup> được xây dựng theo cấu trúc

---

<sup>3</sup> Tùy từng đặc điểm căn hộ tại các Dự án khác nhau sẽ sử dụng là nhà ở hoặc nhà ở dạng căn hộ khách sạn

kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Khu Căn Hộ do Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (sau đây gọi tắt là “**Chủ Đầu Tư**”) đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2, Phụ Lục 01 và Phụ Lục 02 của Hợp Đồng;

- 1.2. “**Khu Căn Hộ**”: là Tòa nhà [ ● ] thuộc Dự án [ ● ], có địa chỉ tại [ ● ];
- 1.3. “**Hợp Đồng**”: là hợp đồng mua bán căn hộ này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này;
- 1.4. “**Giá Bán Căn Hộ**”: là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3.1 và Phụ Lục 03 của Hợp Đồng;
- 1.5. “**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 nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- 1.6. “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**”: 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 người 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 thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt;
- 1.7. “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**”: là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ;
- 1.8. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**”: là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Điều 1.6 của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ được quy định tại Điều 11.1 của Hợp Đồng này;
- 1.9. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**”: là phần diện tích trong Khu Căn Hộ nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ;
- 1.10. “**Phần Sở Hữu Chung Trong Khu Căn Hộ**”: là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu và sử dụng chung trong Khu Căn Hộ theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 của Hợp Đồng;
- 1.11. “**Bản Nội Quy Khu Căn Hộ**”: là bản nội quy quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ được

quy định tại Phụ Lục 05 đính kèm theo Hợp Đồng và tất cả các sửa đổi, bổ sung được hội nghị Khu Căn Hộ thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

- 1.12. **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ”**: là khoản tiền 2% (hai phần trăm) mà Các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Khu Căn Hộ;
- 1.13. **“Bảo Trì Khu Căn Hộ”**: là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Khu Căn Hộ đó nhằm duy trì chất lượng Khu Căn Hộ;
- 1.14. **“Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ”**: là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Căn Hộ sau khi Khu Căn Hộ được xây dựng xong và đưa vào sử dụng. Đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Căn Hộ phải có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở.
- 1.15. **“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;
- 1.16. **“Giấy Chứng Nhận”**: là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Cơ Quan Có Thẩm Quyền cấp cho Bên Mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- 1.17. **“Hội Nghị Khu Căn Hộ”**: là hội nghị có sự tham gia của các đại diện chủ sở hữu và người sử dụng Căn Hộ;
- 1.18. **“Ban Quản Trị Khu Căn Hộ”**: 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 Khu Căn Hộ;
- 1.19. **“Bên”** hoặc **“Mỗi Bên”**: được hiểu là một trong Các Bên tham gia ký kết Hợp Đồng;
- 1.20. **“Hai Bên”** hoặc **“Các Bên”**: được hiểu là Bên Bán và Bên Mua được quy định trong Hợp Đồng;
- 1.21. **“Bên Thứ Ba”**: được hiểu là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào không tham gia ký kết Hợp Đồng này;
- 1.22. **“Ngày Bàn Giao Căn Hộ”**: được hiểu là ngày trong thông báo bằng văn bản mà Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua được quy định tại Điều 8 Hợp Đồng;
- 1.23. **“Cơ Quan Có Thẩm Quyền”**: được hiểu là một và/hoặc một số cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép, phê duyệt, chấp thuận, xác nhận hoặc ban hành các giấy tờ khác liên quan đến hoạt động của Bên Bán và/hoặc Bên Mua và Dự Án;

- 1.24. “Ngày Làm Việc”:** được hiểu và giải thích theo quy định của Bộ luật Lao động, không bao gồm các ngày nghỉ, ngày lễ, ngày Tết, thứ Bảy, Chủ nhật và các ngày khác theo quy định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền.

## **ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ số [●] tại tầng [●] thuộc Dự Án với các chi tiết quy định tại Phụ Lục 01 Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN**

### **3.1. Giá Bán Căn Hộ**

3.1.1. Giá Bán Căn Hộ là giá bán Căn Hộ chưa bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ được quy định chi tiết tại Điều 1 Phụ Lục 03 của Hợp Đồng với tổng giá trị Hợp đồng là: [●] VNĐ (*Bằng chữ: [●]*)

3.1.2. Hai Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán theo Bản Nội Quy Khu Căn Hộ đính kèm tại Phụ Lục 05 của Hợp Đồng, phí quản lý vận hành Khu Căn Hộ hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho các nhà cung cấp dịch vụ.

### **3.2. Phương thức thanh toán**

- Thanh toán bằng Đồng Việt Nam (VNĐ), trực tiếp bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin ghi ở phần đầu của Hợp Đồng.
- Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

### **3.3. Thời hạn thanh toán**

3.3.1. Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ được quy định tại Điều 2 Phụ Lục 03 của Hợp Đồng.

3.3.2. Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ: được thực hiện theo quy định tại Điều 2.2 Phụ lục 03 của Hợp Đồng

## **ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH CĂN HỘ**

**4.1.** Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Khu Căn Hộ, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 và Phụ Lục 01 của Hợp Đồng theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Phụ Lục 02 Hợp Đồng. Trong trường hợp thay đổi trang thiết bị và/hoặc vật

liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua.

- 4.2.** Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Khu Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây<sup>4</sup>:
- Giai đoạn 1: [●];
  - Giai đoạn 2: [●];
  - Giai đoạn 3: [●].
- 4.3.** Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các 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 trước ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 4.4.** Bên Bán chỉ được phép bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Khu Căn Hộ theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống công trình hạ tầng xã hội bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực<sup>5</sup>.

## **ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

### **5.1. Quyền của Bên Bán**

- 5.1.1. Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo đúng thỏa thuận về số tiền và thời hạn thanh toán tại Điều 3 và Phụ Lục 03 của Hợp Đồng và được tính thêm tiền lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ Lục 03 của Hợp Đồng. Việc tính tiền lãi chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng;
- 5.1.2. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng;
- 5.1.3. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền đến hạn của mình theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- 5.1.4. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị Khu Căn Hộ trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị Khu Căn Hộ; ban hành Bản Nội Quy Khu Căn Hộ; thành lập Ban Quản Trị Khu Căn Hộ; lựa chọn và ký Hợp Đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ để quản lý vận hành Khu Căn Hộ kể từ khi đưa Khu Căn Hộ

<sup>4</sup> Tiến độ xây dựng tương ứng với tiến độ thanh toán và phù hợp quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản

<sup>5</sup> Trường hợp bàn giao Căn hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Tòa nhà



- vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị Khu Căn Hộ được thành lập;
- 5.1.5. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng;
  - 5.1.6. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng hoặc theo quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền;
  - 5.1.7. Được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ Dự Án theo các điều kiện không làm thay đổi quyền và nghĩa vụ của Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng theo Hợp Đồng từ Bên Mua) và đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành;
  - 5.1.8. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp Đồng.

## **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 Khu Căn Hộ và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng 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 Khu Căn Hộ có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- 5.2.2. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao 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 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 Có Thẩm Quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được Cơ Quan Có Thẩm Quyền chấp thuận;
- 5.2.4. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Khu Căn Hộ theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- 5.2.5. Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Khu Căn Hộ theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng;
- 5.2.6. Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- 5.2.7. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, dịch vụ 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 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua hoặc kể từ thời điểm Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo đúng quy định của Hợp đồng này, 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 để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận và có nghĩa vụ thanh toán như trường hợp Bên Mua đã được cấp Giấy Chứng Nhận.

Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua;

- 5.2.10. Tổ chức Hội Nghị Khu Căn Hộ lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Khu Căn Hộ nơi có Căn Hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị Khu Căn Hộ khi Khu Căn Hộ chưa thành lập được Ban Quản Trị Khu Căn Hộ;
- 5.2.11. 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;
- 5.2.12. 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 hoặc theo quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền;
- 5.2.13. Nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ 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 Khu Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 2.2 Phụ lục 03 của Hợp Đồng;
- 5.2.14. Có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế việc xây dựng Căn Hộ;
- 5.2.15. Có trách nhiệm ký hợp đồng bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua khi Bên Bán không bàn giao Căn Hộ theo đúng tiến độ đã cam kết theo quy định tại Hợp Đồng này với ngân hàng thuộc danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố và gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp Đồng;
- 5.2.16. Bảo đảm an toàn, bí 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.
- 5.2.17. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp Đồng.

## **ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

### **6.1. Quyền của Bên Mua**

- 6.1.1. Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 và Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này.
- 6.1.2. Được sử dụng 02 (hai) chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Khu Căn Hộ theo thiết kế được phê duyệt và theo sắp xếp của Bên Bán/ Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ do Bên Bán chỉ định (khi Ban Quản Trị Khu Căn Hộ chưa thành lập hoặc Ban Quản Trị Khu Căn Hộ (sau khi được thành lập) sau khi hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng;
- 6.1.3. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều

5.2.9 của Hợp Đồng;

- 6.1.4. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- 6.1.5. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn Hộ, các khoản phạt (nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật;
- 6.1.6. Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
- 6.1.7. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu:
  - (i) 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; hoặc
  - (ii) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn từ 05% (*năm phần trăm*) trở lên so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng.Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong các trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- 6.1.8. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Khu Căn Hộ lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Khu Căn Hộ nơi có Căn Hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị Khu Căn Hộ theo quy định của Bộ Xây dựng;
- 6.1.9. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
- 6.1.10. Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3.2 của Hợp Đồng;
- 6.1.11. Trường hợp Bên Mua là cá nhân nước ngoài, Bên Mua được sở hữu Căn Hộ với thời hạn tối đa 50 (*năm mươi*) năm kể từ ngày được cấp Giấy Chứng Nhận và có thể được gia hạn thêm (thời hạn sở hữu Căn Hộ sẽ theo thời hạn được ghi nhận tại Giấy Chứng Nhận và quy định của pháp luật), trừ khi Pháp Luật và/hoặc Cơ Quan Có Thẩm Quyền có quy định khác;
- 6.1.12. Trường hợp Bên Mua là cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được sở hữu Căn Hộ ổn định, lâu dài và có các quyền của chủ sở hữu Căn Hộ như công dân Việt Nam trừ khi Pháp Luật và/hoặc Cơ Quan Có Thẩm Quyền có quy định khác;
- 6.1.13. Yêu cầu Bên Bán chịu phạt vi phạm do việc giao nhà không đúng thời hạn theo quy

định tại Khoản 12.2 Điều 12 Hợp Đồng;

6.1.14. Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế việc xây dựng Căn Hộ;

6.1.15. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp Đồng.

## **6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua**

6.2.1. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ Lục 03 của Hợp Đồng;

6.2.2. Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;

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;

6.2.4. Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Khu Căn Hộ và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Khu Căn Hộ;

6.2.5. Thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng;

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, lệ phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;

6.2.7. Thanh toán phí quản lý vận hành Khu Căn Hộ và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.4 của Hợp Đồng, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;

6.2.8. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Khu Căn Hộ do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Khu Căn Hộ đính kèm theo Hợp Đồng;

6.2.9. Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ trong việc bảo trì, quản lý vận hành Khu Căn Hộ;

6.2.10. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;

6.2.11. 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 hoặc theo quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền;

6.2.12. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ;

- 6.2.13. Trường hợp Bên Mua chuyển nhượng lại Hợp Đồng, bán lại Căn Hộ cho Bên Thứ Ba theo quy định của pháp luật thì Bên Thứ Ba có trách nhiệm kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan của Bên Mua trong Hợp Đồng, các Phụ Lục kèm theo Hợp Đồng này và Hợp Đồng Thuê Và Quản Lý Căn Hộ. Bên Mua xác nhận điều khoản kế thừa này là một phần không thể tách rời với thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng, bán lại Căn Hộ;
- 6.2.14. Bên Mua xác nhận nếu thế chấp Hợp Đồng để mua Căn Hộ thì đó là thỏa thuận giữa Bên Mua với tổ chức tín dụng, mà hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các văn bản khác có liên quan đến việc vay tín dụng, thế chấp không thể trái và có giá trị ưu tiên thấp hơn tất cả những văn bản, tài liệu thỏa thuận theo Hợp Đồng, các Phụ Lục Hợp Đồng này và những văn bản khác liên quan giữa Bên Mua và Bên Bán;
- 6.2.15. Bên Mua cam kết và đảm bảo: Số tiền Bên Mua dùng để mua Căn Hộ là hợp pháp, hợp lệ và thuộc quyền sở hữu trọn vẹn của Bên Mua. Nếu số tiền Bên Mua dùng để mua Căn Hộ không đảm bảo quy định này thì khoản tiền đó của Bên Mua không đảm bảo việc thanh toán cho Bên Bán, do đó, Bên Mua đồng ý việc, trường hợp số tiền Bên Mua dùng để mua Căn Hộ bị Cơ Quan Có Thẩm Quyền thu hồi và Bên Mua không bù đắp lại số tiền này cho Bên Bán thì Bên Bán được quyền chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12.1 (do (phần) tiền bị Cơ Quan Có Thẩm Quyền thu hồi được coi là số tiền Bên Mua chậm thanh toán). Trong trường hợp này, Bên Mua phải bồi thường thiệt hại, chịu phạt chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 15.4 Hợp Đồng (nếu có);
- 6.2.16. Việc hoàn thành nghĩa vụ về cung cấp thông tin, giấy tờ và tài liệu cũng như việc thực hiện (các) thủ tục để được cấp Giấy Chứng Nhận hoặc xử lý (các) mâu thuẫn, tranh chấp liên quan tới đồng sở hữu tiền mua Căn Hộ là trách nhiệm riêng của Bên Mua. Điều này không liên quan hoặc làm ảnh hưởng tới Bên Bán, không phải là cơ sở để thay đổi, chấm dứt và/hoặc hủy bỏ Hợp Đồng;
- 6.2.17. Nếu Bên Mua bị thất lạc, làm hỏng bản gốc Hợp Đồng, các Phụ Lục, tài liệu thanh toán do Bên Bán chứng nhận thì chỉ được Bên Bán cấp lại bản sao đối với những giấy tờ đó để Bên Mua lưu giữ, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng. Nếu Bên Mua gian dối để thực hiện các hành vi vi phạm pháp luật thì Bên Mua tự chịu trách nhiệm dân sự, hành chính, hình sự trước các Cơ Quan Có Thẩm Quyền;
- 6.2.18. Trừ trường hợp Hợp Đồng và pháp luật có quy định khác, nếu Bên Mua (chủ sở hữu Căn Hộ) là cá nhân nước ngoài thì Bên Mua được cho thuê Căn Hộ theo quy định của pháp luật nhưng trước khi cho thuê Căn Hộ, Bên Mua phải có văn bản thông báo về việc cho thuê Căn Hộ với cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện nơi có Căn Hộ theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Việt Nam (và/hoặc quy định của pháp luật) và phải nộp thuế từ hoạt động cho thuê Căn Hộ này theo quy định của pháp luật;

6.2.19. Trường hợp Bên Mua (chủ sở hữu Căn Hộ) là cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có nghĩa vụ của chủ sở hữu Căn Hộ như công dân Việt Nam;

6.2.20. Các nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật và thỏa thuận của Các Bên trong Hợp Đồng.

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

7.1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.

7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn Hộ đã mua 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 Mua có nghĩa vụ thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định tại Điều 7.1 của Hợp Đồng trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu kèm theo thông báo thanh toán của cơ quan có thẩm quyền.

7.5. Các thỏa thuận khác theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ**

### **8.1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ**

8.1.1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

Các Bên thống nhất rằng, việc giao nhận Căn Hộ chỉ được tiến hành khi:

- (i) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ lục 2 Hợp đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 4.1 của Hợp đồng này;
- (ii) Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch phù hợp theo quy định tại Điều 6.1.7 (ii) của Hợp đồng này
- (iii) Bên Bán hoàn thành xây dựng các công trình xây dựng, các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình 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;
- (iv) Bên Mua phải đóng đủ Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng; Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ; Các khoản tiền khác nêu tại Điều 8.1.2 (i) của Hợp Đồng (nếu có).

8.1.2. Hai Bên thống nhất trình tự và nội dung thực hiện giao nhận Căn Hộ như sau:

- (i) Bên Bán thông báo giao nhận Căn Hộ cho Bên Mua theo mẫu quy định tại Phụ Lục 06 của Hợp Đồng, trong đó nêu rõ Ngày bàn giao, Thời gian bàn giao, Địa điểm bàn giao,

các khoản Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán đến thời điểm bàn giao.

- (ii) Hai Bên thông báo cho nhau các khoản thanh toán và hoàn tất việc thanh toán (tối thiểu theo như thông báo tại Điều 8.1.2 (i) trên đây).
- (iii) Hai Bên tiến hành bàn giao Căn Hộ theo mẫu Biên bản bàn giao Căn Hộ được quy định tại Phụ Lục 08 Hợp Đồng, sau khi hoàn tất các khoản thanh toán được thông báo trên đây.

#### 8.1.3. Về thông báo giao nhận Căn Hộ

Bên Bán gửi cho Bên Mua thông báo bằng văn bản với nội dung theo Điều 8.1.2 (i) trên đây. Nếu Bên Mua không thể đến nhận Căn Hộ vào ngày được thông báo thì Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán bằng văn bản chậm nhất là 07 (*bảy*) ngày trước ngày dự kiến bàn giao Căn Hộ. Trong trường hợp Bên Mua có lý do chính đáng, Bên Bán sẽ gia hạn thời hạn giao nhận mới tối đa 02 (*hai*) lần, mỗi lần tối đa 07 (*bảy*) ngày. Sau khoảng thời gian đã gia hạn này, trường hợp Bên Mua vẫn thực hiện không đúng thỏa thuận về việc nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua phải thanh toán phí quản lý Căn Hộ theo quy định tại Điều 12.3 của Hợp Đồng từ thời điểm bàn giao theo Thông báo của Bên Bán theo quy định tại Điều 8.1.2 (i) của Hợp Đồng. Các Bên thống nhất rằng, việc Bên Mua gia hạn thời hạn giao nhận Căn Hộ theo nguyện vọng của Bên Mua sẽ không làm thay đổi thời điểm thanh toán Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 03 của Hợp Đồng này.

#### 8.1.4. Về Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao

- (i) Nếu diện tích Căn Hộ khi bàn giao chênh lệch không vượt quá 01% (*một phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 và Phụ Lục 01 của Hợp Đồng thì Các Bên đồng ý không điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 03 của Hợp Đồng.
- (ii) Nếu diện tích Căn Hộ khi bàn giao vượt quá 01% (*một phần trăm*) và nhỏ hơn 05% (*năm phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 và Phụ Lục 01 của Hợp Đồng thì Bên Mua phải thanh toán thêm cho Bên Bán giá trị tính theo công thức bằng Đơn giá 01 mét vuông quy định tại Phụ Lục 03 Hợp Đồng này nhân với phần diện tích tăng thêm khi bàn giao so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 và Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này.
- (iii) Ngược lại, nếu diện tích bàn giao thực tế thiếu hụt quá 01% (*một phần trăm*) nhưng chưa đến 05% (*năm phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 và Phụ Lục 01 của Hợp Đồng thì Bên Bán phải hoàn lại cho Bên Mua giá trị tính theo công thức bằng Đơn giá 01 (*một*) mét vuông quy định tại Phụ Lục 03 Hợp Đồng này nhân với phần diện tích thiếu hụt khi bàn giao so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 và Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này.
- (iv) Nếu tỷ lệ chênh lệch (lớn hơn hoặc nhỏ hơn) giữa diện tích bàn giao thực tế so với

Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 và Phụ Lục 01 của Hợp Đồng từ 05% (*năm phần trăm*) trở lên thì Bên Mua có quyền lựa chọn: (1) thanh toán bổ sung theo đơn giá được quy định tại Điều 1 Phụ lục 03 Hợp đồng hoặc được hoàn lại tiền theo quy định tại Điều 8.1.4 (ii) hoặc 8.1.4 (iii); (2) đề nghị được chuyển sang Căn Hộ có diện tích phù hợp với khả năng tài chính của mình; hoặc (3) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và áp dụng các biện pháp chế tài đối với Bên Bán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này; hoặc (4) giải quyết theo sự thỏa thuận của Hai Bên.

Mọi việc kiểm tra, đối chiếu, đo đạc diện tích Căn Hộ phải thực hiện tại Ngày Bàn Giao Căn Hộ. Nếu Bên Mua không thực hiện việc kiểm tra, đối chiếu, đo đạc diện tích Căn Hộ thì Bên Mua được coi là đã đồng ý với diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ được ghi nhận tại thông báo giao nhận Căn Hộ của Bên Bán và thực hiện các nghĩa vụ tương ứng theo quy định tại Điều 8.1.4 của Hợp Đồng.

#### 8.1.5. Về đối chiếu và hoàn tất việc thanh toán

Bên Mua hoàn tất việc thanh toán những khoản nêu tại Điều 8.1.4 (ii), (iii) và (iv) của Hợp Đồng sẽ được thực hiện trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Các Bên lập biên bản về việc kiểm tra, đối chiếu đó nhưng trong mọi trường hợp, việc thanh toán sẽ được thực hiện không muộn hơn 30 (ba mươi) ngày tính từ thời điểm Các Bên bàn giao Căn Hộ và ký Biên bản bàn giao Căn Hộ.

#### 8.1.6. Về giao nhận Căn Hộ

- (i) Khi đến nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua phải xuất trình cho Bên Bán bản gốc Hợp Đồng, bản gốc các chứng từ thanh toán hợp lệ do ngân hàng hoặc Bên Bán phát hành chứng minh việc Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tất cả các khoản theo Điều 8.1.2 (i) trên đây.

Khi Bên Mua đã xuất trình đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ theo yêu cầu nói trên thì Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ đã hoàn thiện kèm theo hồ sơ có liên quan, trong đó bao gồm các thông tin có liên quan như: điện, nước, thông tin liên lạc, tình trạng vật liệu xây dựng, thiết kế, Bảo Hành Căn Hộ, diện tích sử dụng chung...

- (ii) Việc bàn giao Căn Hộ phải lập thành biên bản, có chữ ký xác nhận của cả Hai Bên theo mẫu tại Phụ Lục 08 đính kèm Hợp Đồng. Trường hợp người đến nhận bàn giao không phải là người đứng tên trong Hợp Đồng, thì phải có uỷ quyền hợp pháp bằng văn bản của người đứng tên trong Hợp Đồng.

#### 8.2. Thời điểm bàn giao

- (i) Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào Ngày [●] Tháng [●] năm [●].
- (ii) Các Bên thống nhất rằng, thời gian bàn giao Căn Hộ có thể được gia hạn tối đa 02 (*hai*) lần. Lần gia hạn thứ nhất không được vượt quá 45 (*bốn mươi lăm*) ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua nêu tại Điều 8.2 (i) của Hợp Đồng. Lần gia hạn thứ hai không được vượt quá 45 (*bốn mươi lăm*) ngày



kể từ ngày cuối cùng của thời hạn đã được gia hạn lần thứ nhất. Việc chậm bàn giao phải được Bên Bán lập thành văn bản và gửi đến Bên Mua trong đó nêu rõ thời gian cũng như lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

Trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ 15 (*mười lăm*) ngày, Bên Bán phải gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.

- 8.3.** Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng hoặc các vật liệu, thiết bị khác có giá trị, chất lượng tương đương. Trường hợp thay đổi vật liệu, thiết bị hoàn thiện trong căn hộ phải có sự thỏa thuận của Bên mua.
- 8.4.** Vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn Hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ.

Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Bán không thực hiện đúng nội dung hợp đồng đã thỏa thuận tại Điều 8.1.1 (i), (ii), (iii) và/hoặc Bên Mua/người được ủy quyền hợp pháp phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót nghiêm trọng có thể ảnh hưởng tới khả năng chống thấm của công trình, tải trọng thiết kế, giải pháp kết cấu, vật liệu của kết cấu chịu lực thì Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ. Đối với các khiếm khuyết, sai sót khác, nếu Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp vẫn đồng ý nhận bàn giao thì ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn Hộ (theo mẫu đính kèm tại Phụ lục 08). 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 đối với các khiếm khuyết, sai sót khác mà Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp không đồng ý nhận bàn giao thì ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào văn bản ghi nhận ý kiến khách hàng. Sau khi Bên Bán khắc phục xong các khiếm khuyết, sai sót này thì các Bên sẽ tiến hành bàn giao lại như trường hợp bàn giao lần đầu.

Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như quy định của Hợp Đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn 5 (năm) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục, trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 14 (*mười bốn*) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ

trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 6.1.7 của Hợp Đồng và/hoặc trường hợp có khiếm khuyết, sai sót nghiêm trọng như đã nêu ở trên) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ phù hợp với diện tích Căn Hộ theo quy định tại Điều 2 và Phụ Lục 06 của Hợp Đồng và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng.

- 8.5. Kể từ thời điểm Hai 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, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

## **ĐIỀU 9. BẢO HÀNH CĂN HỘ**

- 9.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán cho Bên Mua.
- 9.2. Việc bảo hành đối với Căn Hộ được thực hiện theo đúng quy định pháp luật hiện hành và các quy định của Hợp đồng này.
- 9.3. Nội dung bảo hành Căn Hộ bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Căn Hộ và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.
- 9.4. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.
- 9.5. 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 vòng 03 (*ba*) ngày kể từ ngày Bên Mua phát hiện các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và Bên Mua phải áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trường hợp Bên Mua không thực hiện nghĩa vụ thông báo theo quy định tại Điều này và việc không thông báo của Bên Mua gây thiệt hại, phát sinh chi phí khác thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán mọi thiệt hại, chi phí phát sinh.

Trong thời hạn 20 (*hai mươi*) 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 và bất kỳ người sử dụng Căn Hộ nào cũng phải cho phép và tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện Bảo Hành Căn Hộ. Nếu Bên Bán chậm thực

hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra. Bên Bán cũng có thể tự mình hoặc thuê một hoặc nhiều Bên Thứ Ba khác thực hiện sửa chữa hoặc thay thế hạng mục hư hỏng đó.

- 9.6.** Thời gian Bảo Hành Căn Hộ là 60 (*sáu mươi*) tháng hoặc thời hạn khác mà pháp luật có quy định và được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa công trình Khu Căn Hộ vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. 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 Khu Căn Hộ vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm Bảo Hành Căn Hộ.
- 9.7.** Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
- 9.7.1. Trường hợp hao mòn tự nhiên và khấu hao thông thường;
  - 9.7.2. 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;
  - 9.7.3. Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
  - 9.7.4. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.6 này;
  - 9.7.5. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.3 này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
  - 9.7.6. Các trường hợp khác theo quy định pháp luật và thỏa thuận của các Bên trong Hợp Đồng.
- 9.8.** Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.6 này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong Khu Căn Hộ 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 Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng.
- 10.2.** Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán hoặc đã nhận bàn giao Căn Hộ nhưng hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng 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. Việc chuyển nhượng Hợp Đồng phải được lập thành văn bản, có xác nhận Bên Bán vào văn bản chuyển nhượng. Bên Bán sẽ không 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.** Hai Bên thống nhất rằng Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Thứ Ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- 10.3.1. 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 Có Thẩm Quyền 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;
- 10.3.2. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- 10.3.3. 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;
- 10.3.4. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng;
- 10.3.5. Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng sẽ tự chịu trách nhiệm thanh toán về bất kỳ nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí và chi phí nào phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng này.
- 10.4.** Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.1 và 10.2 này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và trong Bản Nội Quy Khu Căn Hộ đính kèm theo Hợp Đồng. Để tránh nhầm lẫn, Bên Bán sẽ không có trách nhiệm trả lại cho Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng bất kỳ số tiền nào liên quan đến những khoản Bên Mua đã thanh toán do Bên Bán nắm giữ (trừ trường hợp Bên bán vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại hợp đồng).

## **ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG KHU CĂN HỘ**

- 11.1.** Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này được quy định tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng; có quyền sở hữu chung, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Khu Căn Hộ quy định tại Điều 11.3 này.
- 11.2.** Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm: Các Căn Hộ chưa bán, tầng kỹ thuật (không bao gồm hộp kỹ thuật), phần diện tích các khu thương mại, trung tâm chăm sóc sức khỏe, gym, bể bơi, phần diện tích bố trí đỗ xe ô tô.
- 11.3.** Phần Sở Hữu Chung Trong Khu Căn Hộ bao gồm:
- 11.3.1 Phần không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Khu Căn Hộ 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

hiêm, lòng xả rác và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Khu Căn Hộ;

- 11.3.2 Phần diện tích khác không phải là phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu Khu Căn Hộ và Bên Bán quy định tại Điều 11.1 và 11.2 Hợp Đồng này; nhà sinh hoạt cộng đồng
- 11.3.3 Nơi để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh (trừ chỗ để xe ô tô thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài Khu Căn Hộ;
- 11.3.4 Các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng chung cho Khu Căn Hộ, trong đó bao gồm hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Khu Căn Hộ, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, nước, ga, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả.
- 11.3.5 Các công trình công cộng trong khu vực Khu Căn Hộ nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung Dự Án đã được duyệt bao gồm hệ thống lối đi bộ, sân chơi chung, vườn hoa, công viên .

**11.4.** Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Khu Căn Hộ như sau:

- 11.4.1. Phí quản lý vận hành Khu Căn Hộ được tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng đến thời điểm Ban Quản Trị Khu Căn Hộ được thành lập và ký Hợp Đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành dự kiến là [●] đồng/m<sup>2</sup>/tháng ([●] *trên mét vuông trên tháng*). Mức phí do Bên Bán quy định phải phù hợp với quy định pháp luật, không vượt mức giá trần do Ủy Ban nhân dân Tỉnh/Thành Phố [●] quy định. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng.
- 11.4.2. Sau khi Ban Quản Trị Khu Căn Hộ được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành Khu Căn Hộ sẽ do Hội Nghị Khu Căn Hộ quyết định và do Ban Quản Trị Khu Căn Hộ thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Khu Căn Hộ.
- 11.4.3. Nếu Hai Bên không thống nhất được mức phí quản lý vận hành Khu Căn Hộ thì Hai Bên đồng ý mức phí quản lý vận hành Khu Căn Hộ được áp dụng theo mức giá trong khung giá dịch vụ do Ủy Ban nhân dân Tỉnh/Thành Phố [●] quy định.
- 11.4.4. Trường hợp Ủy ban nhân dân [●] có quy định về mức phí quản lý vận hành Khu Căn Hộ thì mức phí này được đóng theo quy định.

## **ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

**12.1.** Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán Giá Bán Căn Hộ như sau:

- 12.1.1. Nếu quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 3.3 và Phụ Lục 03 của Hợp Đồng mà Bên Mua không thực hiện

thanh toán thì sẽ bị tính lãi phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán với mức lãi suất là [●]% lãi suất tiền gửi trả lãi sau kỳ hạn [●] ([●]) tháng của Ngân hàng [●] công bố tại thời điểm thanh toán đối với khách hàng là cá nhân và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;

12.1.2. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán cộng lại (bao gồm cả việc thanh toán theo quy định tại Điều 8.1.2 (i) và (ii)) theo thỏa thuận tại Điều 3.3 và Phụ Lục 03 của Hợp Đồng vượt quá 70 (*bảy mươi*) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng.

**12.2.** Hai 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. Trường hợp Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng nhưng quá thời hạn 90 (*chín mươi*) ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao Căn Hộ nêu tại Điều 8.2 (i) của Hợp Đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua: Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm tương đương với số tiền lãi được tính trên (phần) Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán với lãi suất là [●]% lãi suất tiền gửi trả lãi sau kỳ hạn [●] ([●]) tháng của Ngân hàng [●] công bố tại thời điểm thanh toán đối với khách hàng là cá nhân và được tính từ ngày vi phạm nghĩa vụ bàn giao của Bên Bán đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.<sup>6</sup>

12.2.2. Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 180 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao Căn Hộ nêu tại Điều 8.2 (i) của Hợp Đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới, Bên bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm như đối với trường hợp Bên bán chậm bàn giao căn hộ quy định tại Điều 12.2.1 ở trên hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng.

**12.3.** Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Mua sẽ phải thanh toán cho Bên Bán chi phí quản lý Căn Hộ kể từ ngày quá hạn giao nhận được ấn định trong thông báo cho đến ngày thực tế Bên Mua nhận Căn Hộ.

**12.4.** Các thỏa thuận khác

12.4.1. Nếu Bên Mua không nhận bàn giao nhà theo Điều 12.3 Hợp Đồng thì Bên Mua sẽ phải chịu chi phí quản lý Căn Hộ kể từ ngày đến hạn bàn giao theo quy định của Bên Bán. Bên Mua phải bồi thường cho Bên Bán toàn bộ các thiệt hại phát sinh và phải bồi thường thiệt hại nói trên trong thời hạn 07 (*bảy*) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu thanh toán.

---

<sup>6</sup> Mức lãi suất, kỳ hạn tiền gửi và tên Ngân hàng áp dụng như thỏa thuận tại Điều 12.1.1.

- 12.4.2. Nếu Bên Mua chậm nhận bàn giao Căn Hộ đồng thời chậm thanh toán thì ngoài tiền phí quản lý Căn Hộ quá hạn nêu tại Điều 12.4.1 của Hợp Đồng, Bên Mua phải chịu xử lý như trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại Điều 12.1 Hợp Đồng.
- 12.4.3. Trường hợp Một Bên vi phạm (các) quy định tại Hợp Đồng dẫn đến việc Bên còn lại đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng này, ngoài (các) khoản bồi thường thiệt hại và các khoản tiền khác theo quy định tại Hợp Đồng, Bên vi phạm có nghĩa vụ thanh toán cho Bên bị vi phạm khoản tiền phạt tương đương 08% (*tám phần trăm*) Giá Bán Căn Hộ (chưa bao gồm các khoản thuế (nếu có) phải nộp). Việc thanh toán phải được Bên vi phạm thực hiện trong thời hạn 10 (*mười*) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu thanh toán của Bên bị vi phạm.

### **ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

#### **13.1. Bên Bán cam kết:**

- 13.1.1. Căn Hộ nêu tại Điều 2 và Phụ Lục 01 của Hợp Đồng thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- 13.1.2. Căn Hộ nêu tại Điều 2 và Phụ Lục 01 của Hợp Đồng 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 thuận trong Hợp Đồng.

#### **13.2. Bên Mua cam kết:**

- 13.2.1. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
- 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 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 là hợp pháp, không có tranh chấp với Bên Thứ Ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng vẫn có hiệu lực đối với Hai 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.

#### **13.3. Hai Bên cam kết:**

- 13.3.1. Việc ký kết Hợp Đồng giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối;
- 13.3.2. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng bị Cơ Quan 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 vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai 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 Hai Bên;

13.3.3. Thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng.

#### **ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

**14.1.** Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:

- (i) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
- (ii) Do phải thực hiện quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền (không phải do lỗi của Hai Bên) hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- (iii) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
- (iv) Các trường hợp khác như: Các tai họa thiên nhiên như động đất, phong toả hoặc cấm vận, chiếm đóng, nội chiến, nổi loạn, phá hoại hay rối loạn xã hội, đình công hoặc bất kỳ việc công bố, ban hành, thay đổi thay đổi văn bản quy phạm pháp luật, văn bản hành chính, văn bản khác, hành vi hành chính của Cơ Quan Có Thẩm Quyền, người có thẩm quyền trong Cơ Quan Có Thẩm Quyền (mà Hai Bên không có lỗi);

Hai Bên thống nhất tất cả những trường hợp trên từ điểm (i) đến (iv) phải đồng thời thỏa mãn yêu cầu việc đó làm gián đoạn, gây trở ngại hoặc ngăn cản việc thực hiện nghĩa vụ của một Bên và/hoặc Các Bên phát sinh từ Hợp Đồng cũng như việc thực hiện Hợp Đồng mà Hai Bên không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

**14.2.** Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

**14.3.** Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về Sự Kiện Bất Khả Kháng thì Bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng.

**14.4.** 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, trừ trường hợp quy định tại Điều 15.1.4 của Hợp Đồng.

#### **ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

**15.1.** Hợp Đồng được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

15.1.1. Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;

15.1.2. Theo quyết định đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Bán trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.1.2 của Hợp Đồng;



- 15.1.3. Theo quyết định đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua khi: (1) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.2.2 của Hợp Đồng; hoặc (2) Xảy ra các trường hợp quy định tại Điều 6.1.7 của Hợp Đồng;
- 15.1.4. Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 06 (*sáu*) tháng kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và việc chấm dứt Hợp Đồng không bị coi là vi phạm Hợp Đồng.
- 15.1.5. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và/hoặc thỏa thuận của Các Bên tại Hợp Đồng.
- 15.2.** Các Bên thống nhất rằng một trong hai Bên không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng ngoài các trường hợp quy định tại Hợp Đồng này và thuộc trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng theo Điều 15.1.4 nếu không được Bên còn lại chấp thuận trước bằng văn bản.
- 15.3.** Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1.3 của Hợp Đồng, Bên Bán có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Mua: (i) phần Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã nộp cho Bên Bán, (ii) tiền phạt vi phạm có giá trị bằng 08% được tính trên Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại 12.4.3 của Hợp Đồng, (iii) toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Mua (nếu có); (iv) lãi chậm bàn giao theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng.

Việc thanh toán (các) khoản tiền này (nếu có) sẽ được thực hiện trong vòng 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày Bên Bán đã ký hợp đồng mua bán Căn Hộ để bán Căn Hộ cho Bên Thứ Ba hoặc trong vòng 60 (*sáu mươi*) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, tùy thời điểm nào đến trước..

- 15.4.** Trường hợp Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng do số tiền mua Căn Hộ không hợp pháp, hợp lệ của Bên Mua theo Điều 6.2.15 và/hoặc do Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo quy định tại Điều 12.1.2, và/hoặc Bên Mua đơn phương chấm dứt, hủy bỏ Hợp Đồng không theo điều kiện, quy định Hợp Đồng, thì Bên Bán có quyền thực hiện việc bán Căn Hộ cho Bên Thứ Ba. Việc bán Căn Hộ cho Bên Thứ Ba và xử lý số tiền thu được từ việc bán Căn Hộ cho Bên Thứ Ba được thực hiện như sau:

Trong thời hạn 10 (*mười*) ngày kể từ ngày Bên Bán giao thông báo hoặc gửi thông báo đến địa chỉ theo Điều 16 Hợp Đồng này cho Bên Mua, Bên Bán được quyền tự tổ chức việc bán Căn Hộ theo giá được thẩm định bởi một tổ chức thẩm định giá độc lập và đã thông báo cho Bên Mua. Giá bán và phương thức bán do Bên Bán quyết định phù hợp với quy định pháp luật.

Trong vòng 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày Bên Bán đã ký hợp đồng mua bán Căn Hộ để bán Căn Hộ cho Bên Thứ Ba hoặc trong vòng 60 (*sáu mươi*) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán thanh toán lại cho Bên Mua số

tiền đã nhận của Bên Mua sau khi:

- (i) Trừ tiền phạt vi phạm Hợp Đồng là 08% (*tám phần trăm*) được tính trên Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại 12.4.3 của Hợp Đồng;
- (ii) Trừ tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh;
- (iii) Trừ lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng (nếu Bên Mua chưa thanh toán tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng).
- (iv) Trừ các khoản chi phí liên quan đến quản lý Căn Hộ từ ngày đến hạn bàn giao theo thông báo của Bên Bán đến ngày chấm dứt Hợp Đồng.

Bên Mua có trách nhiệm hoàn trả những khoản thanh toán trên, nếu số tiền đã thanh toán mua Căn Hộ của Bên Mua không đủ trả cho các Điều 15.4 (i) đến 15.4 (v) trên đây.

**15.5.** Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 15.1.4 của Hợp Đồng, Hai Bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận cho đến thời điểm chấm dứt.

## **ĐIỀU 16. THÔNG BÁO**

**16.1.** Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia được quy định tại Phụ Lục 04 của Hợp Đồng.

**16.2.** Hình thức thông báo giữa Các Bên có thể thông qua Fax, thư, điện tín, giao trực tiếp mà Một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp Đồng và phải được lập thành văn bản.

**16.3.** Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều 16.1, 16.2 và 16.3 này và trong thời gian như sau:

- (i) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- (ii) Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
- (iii) Sau 02 (hai) ngày kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

**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 về địa chỉ mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

## **ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

**17.1** Diễn giải, giải thích Hợp Đồng

17.1.1. Bất cứ từ ngữ nào không được định nghĩa riêng, cụ thể trong Hợp Đồng nhưng được định nghĩa bằng cách dẫn chiếu đến các điều khoản của Hợp Đồng thì sẽ được hiểu như được quy định tại các điều khoản đó;

- 17.1.2. Bất cứ dẫn chiếu nào đến các điều khoản do pháp luật quy định sẽ bao gồm cả những quy định đó được sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành lại, tùy từng thời điểm;
- 17.1.3. Bất cứ dẫn chiếu nào đến bất cứ tài liệu nào thuộc Hợp Đồng sẽ bao gồm tài liệu đó được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm;
- 17.1.4. Các tiêu đề chỉ để nhằm cho việc tiện theo dõi và sẽ không ảnh hưởng đến nội dung và ý nghĩa của các điều khoản của Hợp Đồng;
- 17.1.5. Mọi từ ngữ, thuật ngữ đã được định nghĩa nếu được sử dụng bất cứ khi nào trong bất kỳ ngữ cảnh nào khác của Hợp Đồng sẽ được hiểu theo sự định nghĩa đó;
- 17.1.6. Trong trường hợp có sự không thống nhất hoặc đồng nhất về nội dung và ngôn ngữ sử dụng giữa Hợp Đồng và các Phụ lục của Hợp Đồng (nếu có), thì sẽ được giải thích theo nội dung và ngôn ngữ của Hợp Đồng, trừ các nội dung của Hợp Đồng được sửa đổi, bổ sung bởi chính Phụ Lục đó.

## **17.2** Tuân thủ nội quy

- 17.2.1. Nhằm nâng cao điều kiện sống, bảo vệ các lợi ích hợp pháp và bảo đảm an toàn cho các cư dân sống trong Khu Căn Hộ đồng thời xây dựng một cộng đồng dân cư văn minh, tại thời điểm ký Hợp Đồng này, Bên Bán đã tiến hành xây dựng Bản Nội Quy Khu Căn Hộ để áp dụng cho toàn bộ các cư dân sinh sống trong Khu Căn Hộ theo quy định của pháp luật. Bằng việc ký kết Hợp Đồng này, Bên Mua đồng ý tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định hợp pháp của Bản Nội Quy Khu Căn Hộ đính kèm Hợp Đồng này;
- 17.2.2. Khi chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc chuyển nhượng Căn Hộ cho Bên Thứ Ba theo quy định tại Điều 10 của Hợp Đồng, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Bản Nội Quy Khu Căn Hộ. Trong mọi trường hợp, bên nhận chuyển nhượng phải tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của Bản Nội Quy Khu Căn Hộ;
- 17.2.3. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng cư dân trong Khu Căn Hộ, các nội dung của Bản Nội Quy Khu Căn Hộ có thể được điều chỉnh theo quyết định của Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ sau này, với điều kiện các điều chỉnh đó không trái pháp luật.

**17.3** Bảo mật: Bên Bán có trách nhiệm bảo vệ 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.

## **17.4** Miễn trách nhiệm

- 17.4.1. Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm quản lý đối với Căn Hộ kể từ thời điểm cuối cùng của Ngày Bàn Giao Căn Hộ hoặc thời điểm cuối cùng của thời hạn nêu tại Điều 8.4 của Hợp Đồng mà Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo bàn giao Căn Hộ hoặc ngày bàn giao Căn Hộ thực tế, tùy thuộc thời điểm nào đến trước.
- 17.4.2. Sau khi nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm và phải giữ cho Bên Bán được miễn trừ bởi mọi khiếu nại, khiếu kiện đối với Bên Bán từ

các bên thuê, người sử dụng, khách của Bên Mua hoặc bất kỳ Bên Thứ Ba phát sinh từ các hoạt động, công việc hay vụ việc có liên quan đến Căn Hộ mà Bên Mua đặt mua theo Hợp Đồng này, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

17.4.3. Kể từ thời điểm cuối cùng của Ngày Bàn Giao Căn Hộ hoặc thời điểm cuối cùng của thời hạn nêu tại Điều 8.4 của Hợp Đồng mà Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo bàn giao Căn Hộ của Bên Bán, Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ việc sửa chữa hoặc nâng cấp cải tạo Căn Hộ do Bên Mua hoặc người của Bên Mua thực hiện gây ra đồng thời không chịu trách nhiệm với Bên Mua đối với các hành vi hoặc vi phạm của các chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng Căn Hộ khác trong Khu Căn Hộ gây ra cho Bên Mua, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

#### **17.5 Phụ lục và tài liệu đính kèm theo**

Các Bên cùng đồng ý rằng Hợp Đồng này cùng với các Phụ lục và các tài liệu khác đính kèm Hợp Đồng (được liệt kê tại Danh Mục Tài Liệu Đính Kèm Hợp Đồng) tạo thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa Các Bên và thay thế toàn bộ các thỏa thuận, ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng miệng trước đó liên quan đến nội dung cơ bản của Hợp Đồng này.

#### **17.6 Bảo hiểm**

Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua chịu trách nhiệm mua và duy trì các loại bảo hiểm Căn Hộ theo quy định của Bản Nội Quy Khu Căn Hộ.

#### **17.7 Quản lý và thực hiện chi phí Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ**

Kể từ khi bàn giao căn hộ đầu tiên trong Khu Căn Hộ để quản lý, sử dụng thì Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Khu Căn Hộ đang quản lý Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ được sử dụng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ để thanh toán các chi phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ. Việc phân chia quản lý, sử dụng phần kinh phí bảo trì đối với các phân khu khác nhau thực hiện theo khoản 4 Điều 109 Luật Nhà ở.

#### **17.8 Thời điểm giao quyền sở hữu Căn Hộ**

Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác tại thời điểm bàn giao, Các Bên thống nhất quyền sở hữu Căn Hộ chỉ được chuyển giao cho Bên Mua khi Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán đầy đủ Giá Bán Căn Hộ và các khoản tiền khác theo quy định tại Hợp Đồng (nếu có).

### **ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng thì Hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày một trong Hai Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không giải quyết bằng thương lượng được thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

### **ĐIỀU 19. ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG**

- 19.1** Hợp đồng có hiệu lực từ ngày.....tháng .... năm.....
- 19.2** Pháp luật Việt Nam được áp dụng để giải thích và điều chỉnh Hợp Đồng này.
- 19.3** Hợp Đồng có 19 (*mười chín*) Điều, được lập thành 04 (*bốn*) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (*một*) bản, Bên Bán giữ 03 (*ba*) bản.
- 19.4** Hợp Đồng này được lập bằng Tiếng Việt.
- 19.5** Trường hợp Bên Mua là tổ chức, cá nhân nước ngoài, Hợp Đồng sẽ được lập kèm theo bản Tiếng Anh. Nếu có mâu thuẫn trong việc giải thích Hợp Đồng giữa bản Tiếng Việt và bản Tiếng Anh thì bản Tiếng Việt sẽ được áp dụng để giải quyết.
- 19.6** Kèm theo Hợp Đồng là 01 (*một*) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (*một*) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 (*một*) bản vẽ thiết kế mặt bằng Khu Căn Hộ có Căn Hộ nêu tại Điều 2 và Phụ Lục 01 của Hợp Đồng đã được phê duyệt, 01 (*một*) Bản Nội Quy Khu Căn Hộ, 01 (*một*) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ và các Phụ Lục khác (nếu có).
- 19.7** Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.

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

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

*(Bằng việc ký tên dưới đây, Bên Mua xác nhận đã đọc và hiểu rõ nội dung của Hợp Đồng)*

**PHỤ LỤC 01**  
**SỐ LIỆU VÀ SƠ ĐỒ MẶT BẰNG MÔ PHỎNG VỊ TRÍ CĂN HỘ**  
(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ  
số [●] ngày [●])

**ĐIỀU 1. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ**

1. Đặc điểm của Căn Hộ

1.1. Căn Hộ số: [●] tại tầng: [●], thuộc Dự án [●] tại số [●]

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

Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là “Diện Tích Thông Thủy”) theo quy định tại Điều 1.6 của Hợp Đồng và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng;

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Thông Thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy thực tế chênh lệch nhỏ hơn hoặc bằng 01% (Tức là chênh lệch nhiều hơn hoặc ít hơn trong tỉ lệ chênh lệch từ 0% đến 1%,) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Thông Thủy thực tế chênh lệch vượt quá ±1% (Cộng trừ một phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ theo đơn giá tính theo mét vuông được thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

Trong biên bản bàn giao Căn Hộ được lập theo mẫu quy định tại Phụ Lục 08 Hợp Đồng này và/hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng mà Hai Bên sẽ ký kết, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Thông Thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ và Diện Tích Thông Thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn Hộ và/hoặc phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Thông Thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ;

1.2. Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: [●] m<sup>2</sup>, diện tích này được tính theo quy định tại Điều 1.7 của Hợp Đồng;

1.3. Mục đích sử dụng Căn Hộ: [●]<sup>7</sup>. Bên Mua được sử dụng Căn Hộ để cho Bên Bán (hoặc Bên Thứ Ba do Bên Bán chỉ định) kinh doanh/khai thác phù hợp với quy định của pháp luật;

1.4. Thời hạn sử dụng: [●]

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

<sup>7</sup> Đề ở/ Đề kinh doanh du lịch/ Đề ở và kinh doanh du lịch/...  
Các Bên lựa chọn Mục đích sử dụng Căn hộ phù hợp với thực tế của Dự án.

- 2.1. Địa chỉ: [●];
- 2.2. Tổng diện tích sử dụng đất: [●] m<sup>2</sup>, trong đó:  
Sử dụng riêng: [●] m<sup>2</sup>  
Sử dụng chung: [●] m<sup>2</sup>

**ĐIỀU 2. SƠ ĐỒ MẶT BẰNG MÔ PHỎNG VỊ TRÍ CĂN HỘ**  
(Bản vẽ đính kèm)

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

**PHỤ LỤC 02**

**DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ DỰ KIẾN CỦA CĂN HỘ<sup>8</sup>**

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số [●] ngày [●])

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

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

**PHỤ LỤC 03**

**GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ THANH TOÁN GIÁ BÁN CĂN HỘ**

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ

số [●] ngày [●])

**ĐIỀU 1. GIÁ BÁN CĂN HỘ**

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

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

<sup>8</sup> Danh mục sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp đồng trên cơ sở đồng thuận và đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật. Trong trường hợp có thay đổi bằng nguyên vật liệu sẽ thực hiện theo quy định tại Điều 4.1 của Hợp đồng



- 1.2. Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, nội thất trong Căn Hộ theo phụ lục 02
- 1.3. Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1.1 và Điều 1.1 Phụ lục 3 của Hợp Đồng này không bao gồm các khoản sau:
- (i) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
  - (ii) Phí ngân hàng, phí chuyển khoản và/hoặc các loại phí, lệ phí khác liên quan đến việc thanh toán (các) đợt thanh toán Giá Bán Căn Hộ (nếu có);
  - (iii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
  - (iv) Phí quản lý vận hành Khu Căn Hộ hàng tháng: Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành Khu Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 11.4 của Hợp Đồng;
  - (v) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ theo quy định tại Điều 1.4 Phụ lục này.
  - (vi) Các chi phí khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của Hai Bên theo Hợp Đồng.
- 1.4. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ bằng 02% Giá Bán Căn Hộ (trước thuế) nêu tại Điều 1.1 của Phụ lục này là [●] (Bằng chữ: [●])

## **ĐIỀU 2. THỜI HẠN THANH TOÁN**

### **2.1. Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ<sup>9</sup>**

<b>Đợt</b>	<b>Thời hạn thanh toán</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>Số tiền thanh toán</b>
Đợt 1	Ngay khi ký Hợp Đồng	[●] <sup>100%</sup>	VNĐ (Bằng chữ:)
Đợt [●]	Tháng [●]	[●]%	VNĐ (Bằng chữ:)

<sup>9</sup> Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp đồng trên cơ sở đồng thuận và đảm bảo phù hợp với tiến độ xây dựng và phù hợp quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản

<sup>10</sup> Không quá 30% giá bán căn hộ và thuế giá trị gia tăng phân bổ cho giá trị thanh toán này.

Đợt [●]	Tháng [●]	[●]%	VNĐ ( <i>Bằng chữ:</i> )
Đợt [●]	Tháng [●]	[●]%	VNĐ ( <i>Bằng chữ:</i> )
Đợt [●]	Tháng [●]	[●]%	VNĐ ( <i>Bằng chữ:</i> )
Đợt [●]	Vào ngày theo thông báo bàn giao Căn Hộ của Bên Bán	[●] <sup>11</sup> %	VNĐ ( <i>Bằng chữ:</i> )
Đợt [●]	Vào ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc bàn giao “Giấy Chứng Nhận” sau khi Cơ Quan Có Thẩm Quyền cấp “Giấy Chứng Nhận” hoặc vào thời hạn khác theo thỏa thuận của Các Bên.	5%	VNĐ ( <i>Bằng chữ:</i> )

## 2.2 Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung

- (i) Vào ngày theo thông báo bàn giao Căn Hộ của Bên Bán, ngoài việc thanh toán Giá Bán Căn Hộ Đợt [●] cho Bên Bán, Bên Mua phải có trách nhiệm nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung cho Bên Bán, Bên Bán có trách nhiệm chuyển Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ.
- (ii) Hai Bên nhất trí rằng, trong trường hợp nêu tại Mục (i) trên đây, Bên Bán có trách nhiệm chuyển Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm kinh phí bảo trì Khu Căn Hộ trong thời hạn 07 (*bảy*) ngày kể từ ngày Bên Mua và Bên Bán ký Biên bản bàn giao Căn Hộ và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Khu Căn Hộ biết. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban Quản Trị Khu Căn Hộ được thành lập, Bên Bán có trách nhiệm chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban Quản Trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết; trường hợp Bên Bán không bàn giao kinh phí này thì Ban Quản Trị Khu Căn Hộ có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có Khu Căn Hộ thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải thực hiện bàn giao theo quy định của pháp luật.

- ## 2.3
- Trước ngày đến hạn của mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 2 Phụ Lục này, Bên Bán sẽ gửi thông báo cho Bên Mua về số tiền và thời hạn thanh toán của đợt thanh toán đó. Thông báo được chuyển đến Bên Mua bằng phương thức theo quy

<sup>11</sup> Tổng không quá 95%

định tại Điều 16 của Hợp Đồng. Tuy nhiên, trường hợp Bên Bán chậm gửi thông báo hoặc kể cả trong trường hợp không gửi thông báo đến Bên Mua, Bên Mua cũng không được coi việc chậm gửi hoặc không gửi thông báo đó là lý do để trì hoãn hoặc không hoàn thành việc thanh toán cho Bên Bán.

- 2.4** Bên Mua có nghĩa vụ căn cứ lịch thanh toán đã thỏa thuận tại Hợp Đồng và Phụ Lục Hợp Đồng để tự thực hiện đúng tiến độ.

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

**PHỤ LỤC 04**

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

*(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ  
số [•] ngày [•])*

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

1. Gửi cho Bên A: **CÔNG TY .....**

[•]

Địa chỉ: .....

Email: .....

Fax: .....

2. Gửi cho Bên B:

Địa chỉ:

Email:

Fax:

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

**PHỤ LỤC 05**  
**BẢN NỘI QUY KHU CĂN HỘ**

*(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số [●] ngày [●])*

**ĐIỀU 1. PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG**

Bản Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng ..... được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ, chủ đầu tư và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng (các) Căn Hộ thuộc Khu Căn Hộ.

**ĐIỀU 2. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ**

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

- 2.1. **Bản Nội Quy** được hiểu là bản nội quy này và các sửa đổi, bổ sung (nếu có) do Hội Nghị Khu Căn Hộ quyết định.
- 2.2. **Chủ Đầu Tư** được hiểu là Công ty ....., địa chỉ: .....
- 2.3. **Chủ Sở Hữu** được hiểu là tổ chức, cá nhân đang sở hữu hợp pháp phần sở hữu riêng trong Khu Căn Hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ với Chủ Đầu Tư (nếu có) và đã được Chủ Đầu Tư bàn giao Căn Hộ.
- 2.4. **Người Sử Dụng Căn Hộ** được hiểu là tổ chức, cá nhân đang sử dụng hợp pháp theo hình thức phù hợp với quy định của Luật Nhà ở và pháp luật khác có liên quan phần sở hữu riêng trong Khu Căn Hộ.
- 2.5. **Hợp Đồng** được hiểu là hợp đồng giữa Chủ Đầu Tư với Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ để trao cho người đó quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp, hợp lệ Căn Hộ, phần sở hữu riêng (liên quan tới khu thương mại, văn phòng hoặc diện tích khác) trong Khu Căn Hộ.
- 2.6. **Hội Nghị Khu Căn Hộ** được hiểu như quy định tại Điều 10.4.1 Bản Nội Quy này.
- 2.7. **Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ**: là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Căn Hộ sau khi Khu Căn Hộ được xây dựng xong và đưa vào sử dụng. Đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Căn Hộ phải có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở.
- 2.8. **Dịch Vụ Quản Lý Khu Căn Hộ** được hiểu như quy định tại Điều 10.10 Bản Nội Quy này.

**ĐIỀU 3. TRÁCH NHIỆM CHỦ ĐẦU TƯ**

- 3.1. Lựa chọn và ký Hợp Đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành Khu Căn Hộ (kể cả doanh nghiệp trực thuộc) kể từ khi đưa Khu Căn Hộ vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị Khu Căn Hộ được thành lập. Đề xuất doanh nghiệp quản lý vận hành Khu Căn Hộ để Hội Nghị Khu Căn Hộ lần thứ nhất thông qua;

- 3.2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong Khu Căn Hộ; thực hiện quản lý kinh phí bảo trì Khu Căn Hộ theo quy định của pháp luật hiện hành;
- 3.3. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Khu Căn Hộ cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định;
- 3.4. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Khu Căn Hộ cho Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ;
- 3.5. Bàn giao 01 (một) bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng Khu Căn Hộ đối với phần sở hữu chung cho Ban Quản Trị Khu Căn Hộ lưu giữ;
- 3.6. Chủ trì tổ chức Hội Nghị Khu Căn Hộ và cử người tham gia Ban Quản Trị Khu Căn Hộ theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng Khu Căn Hộ do Bộ Xây dựng ban hành;
- 3.7. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Bản Nội Quy này và quy định của pháp luật.

#### **ĐIỀU 4. DOANH NGHIỆP QUẢN LÝ VẬN HÀNH KHU CĂN HỘ**

- 4.1. Doanh nghiệp quản lý vận hành Khu Căn Hộ được ký kết Hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Khu Căn Hộ (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn Hộ đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;
- 4.2. Thực hiện việc quản lý vận hành Khu Căn Hộ. Quản lý vận hành Khu Căn Hộ bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của Khu Căn Hộ; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Khu Căn Hộ hoạt động bình thường;
- 4.3. Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng Khu Căn Hộ; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Khu Căn Hộ;
- 4.4. Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của Khu Căn Hộ để thực hiện việc quản lý vận hành Khu Căn Hộ;
- 4.5. Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng Khu Căn Hộ và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong Khu Căn Hộ bị hư hỏng đảm bảo cho Khu Căn Hộ hoạt động được bình thường;
- 4.6. Thu Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ hàng tháng theo quy định khi được Ban Quản Trị Khu Căn Hộ ủy quyền.

- 4.7. Phối hợp với Ban Quản Trị Khu Căn Hộ đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu người sử dụng Khu Căn Hộ không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ hoặc vi phạm nghiêm trọng các quy định tại Điều 7 Bản Nội Quy này mà không khắc phục;
- 4.8. Định kỳ 6 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Khu Căn Hộ với Ban Quản Trị Khu Căn Hộ và phối hợp với Ban Quản Trị Khu Căn Hộ lấy ý kiến của Người Sử Dụng Căn Hộ về việc cung cấp dịch vụ cho Khu Căn Hộ;
- 4.9. Phối hợp với Ban Quản Trị Khu Căn Hộ, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Khu Căn Hộ;
- 4.10. Thực hiện các công việc khác liên quan đến quản lý Khu Căn Hộ theo quy định của pháp luật, thỏa thuận với hoặc các công việc được Ban Quản Trị Khu Căn Hộ ủy quyền.

## **ĐIỀU 5. BAN QUẢN TRỊ KHU CĂN HỘ**

### **5.1. Số lượng, cơ cấu Ban Quản Trị Khu Căn Hộ**

- (i) Số lượng: Ban Quản Trị Khu Căn Hộ gồm 05 (*năm*) thành viên trong đó có 01 người do Chủ Đầu Tư cử tham gia Ban Quản Trị Khu Căn Hộ (trong trường hợp Chủ đầu tư còn sở hữu diện tích riêng trong Khu Căn Hộ).
- (ii) Cơ cấu: Ban Quản Trị Khu Căn Hộ gồm 01 (*một*) Trưởng Ban, 01 (*một*) hoặc 02 (*hai*) Phó Ban, trong đó có 01 người do Chủ Đầu Tư cử đảm nhiệm chức Phó Ban (trong trường hợp Chủ đầu tư còn sở hữu diện tích riêng trong Khu Căn Hộ).

### **5.2. Nhiệm kỳ Ban Quản Trị Khu Căn Hộ**

- (i) Nếu pháp luật không có quy định khác thì nhiệm kỳ của Ban Quản Trị Khu Căn Hộ tối đa là 03 (*ba*) năm kể từ ngày được UBND cấp Quận/huyện công nhận.
- (ii) Thành viên Ban Quản Trị Khu Căn Hộ có nhiệm kỳ theo nhiệm kỳ của Ban Quản Trị Khu Căn Hộ trừ trường hợp bị miễn nhiệm, bãi nhiệm theo quyết định của Hội Nghị Khu Căn Hộ.

### **5.3. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Trị Khu Căn Hộ**

- 5.3.1. Chủ trì Hội Nghị Khu Căn Hộ; báo cáo kết quả công tác quản lý sử dụng Khu Căn Hộ trong thời gian giữa hai kỳ Hội Nghị Khu Căn Hộ;
- 5.3.2. Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những Người Sử Dụng Căn Hộ trong việc sử dụng Khu Căn Hộ; kiểm tra đôn đốc Người Sử Dụng Căn Hộ thực hiện đúng Bản Nội Quy này và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng Khu Căn Hộ; tạo điều kiện để Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết;
- 5.3.3. Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan tới việc quản lý sử dụng để phản ánh với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;

- 5.3.4. Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ và hợp đồng bảo trì với doanh nghiệp có tư cách pháp nhân về xây dựng (việc lựa chọn các doanh nghiệp này phải được thông qua Hội Nghị Khu Căn Hộ); theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì Khu Căn Hộ theo nội dung hợp đồng đã ký kết để quản lý vận hành và bảo trì Khu Căn Hộ; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý Hợp Đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ;
- 5.3.5. Trực tiếp thu hoặc uỷ quyền cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ thu Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ;
- 5.3.6. Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì Khu Căn Hộ do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ, doanh nghiệp bảo trì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội Nghị Khu Căn Hộ theo quy định tại Điều 5.2.1 Bản Nội Quy này;
- 5.3.7. Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong Khu Căn Hộ được giao quản lý;
- 5.3.8. Định kỳ 6 (sáu) tháng một lần, Ban Quản Trị Khu Căn Hộ lấy ý kiến của Người Sử Dụng Căn Hộ làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ;
- 5.3.9. Thực hiện các công việc khác do Hội Nghị Khu Căn Hộ giao;
- 5.3.10. Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản Trị Khu Căn Hộ;
- 5.3.11. Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban Quản Trị Khu Căn Hộ;
- 5.1. Ban Quản Trị Khu Căn Hộ hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số;
- 5.2. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị Khu Căn Hộ tối đa là 03 (ba) năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp quận ký quyết định công nhận.

**ĐIỀU 6. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG CĂN HỘ, NGƯỜI TẠM TRÚ VÀ KHÁCH RA VÀO KHU CĂN HỘ**

- 6.1. Chủ sở hữu Khu Căn Hộ phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội quy này.
- 6.2. Khách ra vào Khu Căn Hộ phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Khu Căn Hộ. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Khu Căn Hộ được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Khu Căn Hộ để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Khu Căn Hộ. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
- 6.3. Người đến tạm trú tại Căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân



(nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.

- 6.4. Người sử dụng Căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ và Bản Nội quy này.

## **ĐIỀU 7. CÁC HÀNH VI BỊ CẤM TRONG VIỆC QUẢN LÝ SỬ DỤNG KHU CĂN HỘ**

- 7.1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ do Bộ Xây dựng ban hành.
- 7.2. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ.
- 7.3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực Khu Căn Hộ.
- 7.4. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, Khu Căn Hộ không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 7.5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của Khu Căn Hộ; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong Khu Căn Hộ có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
- 7.6. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Khu Căn Hộ:
- a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Khu Căn Hộ theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
  - b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
- Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
- 7.7. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 8. CÁC KHOẢN PHÍ, MỨC PHÍ PHẢI NỘP**

- 8.1. Chủ Sở Hữu (hoặc người được Chủ Sở Hữu ủy quyền) thuộc Khu Căn Hộ phải đóng góp những khoản phí sau đây:
- 8.1.1. Phí bảo trì đối với phần sở hữu chung:
- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung: chỉ thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì phần sở hữu chung không đủ (từ 2% *(hai phần trăm)* khi bán Căn Hộ Khu Căn Hộ). Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội Nghị Khu Căn Hộ đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu trong Khu Căn Hộ.

### 8.1.2. Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ:

- (i) Kinh phí quản lý, vận hành Khu Căn Hộ: Theo chính sách của Bên Bán hoặc Bên thứ ba do Bên Bán chỉ định (khi chưa thành lập Ban Quản Trị) hoặc Ban Quản Trị Khu Căn Hộ áp dụng vào từng thời điểm phù hợp với các quy định của pháp luật.
- (ii) Mức kinh phí này không bao gồm phần hỗ trợ từ việc kinh doanh các diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư.

### 8.1.3. Phí trông xe ô tô, xe đạp, xe máy và các phương tiện vận tải khác.

Phí trông giữ ô tô, xe đạp, xe máy và các phương tiện vận tải khác theo quy định của UBND [●] tại thời điểm áp dụng, mức phí không cao hơn mức trần do UBND [●] quy định.

### 8.1.4. Phí tiện ích khác (internet, truyền hình cáp, điện thoại, tiền điện, tiền nước, tiền gas, vệ sinh, an ninh, v.v...):

Mức phí, thời hạn và phương thức thu do các đơn vị cung cấp dịch vụ áp dụng theo quy định của pháp luật và thoả thuận trong hợp đồng cung cấp ký giữa Chủ Sở Hữu và các đơn vị cung cấp dịch vụ.

### 8.2. Các khoản phí khác (nếu có): Được Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ hoặc Ban Quản Trị Khu Căn Hộ thu theo quy định của bên cung cấp dịch vụ.

## **ĐIỀU 9. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA KHU CĂN HỘ**

- 9.2.1. Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào Khu Căn Hộ phải tuân thủ các quy định sau đây:
- 9.2.2. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
- 9.2.3. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Khu Căn Hộ.
- 9.2.4. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
- 9.2.5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dùng, đỗ xe tại nơi được dùng, đỗ xe theo quy định.
- 9.2.6. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 9.2.7. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Khu Căn Hộ.

## **ĐIỀU 10. QUY ĐỊNH VỀ PHÒNG CHÁY, CHỮA CHÁY**

- 10.1** Cư dân Khu Căn Hộ có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001 (và các văn bản sửa đổi, bổ sung) và các phương án PCCC cơ sở được các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

- 10.2** Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu.
- 10.3** Cư dân Khu Căn Hộ là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
- 10.3.1** Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê Căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này.
- 10.3.2** 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.
- 10.3.3** 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.
- 10.3.4** Không sử dụng lửa trần.
- 10.3.5** 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 lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
- 10.3.6** Chủ Căn hộ 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.
- 10.3.7** Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
- 10.3.8** Chủ sở hữu Khu Căn Hộ 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. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.
- 10.4** 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 Khu Căn Hộ, 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;
- (viii) 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...;
- (ix) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...;
- (x) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của tòa nhà.

**10.5** Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, cư dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

## **ĐIỀU 11. QUY ĐỊNH VỀ HỘI NGHỊ KHU CĂN HỘ**

**11.1** Hội Nghị Khu Căn Hộ là cơ quan có quyền cao nhất trong việc quản lý sử dụng Khu Căn Hộ. Hội Nghị Khu Căn Hộ là hội nghị các đại diện Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ. Mỗi Căn Hộ được cử 01 (một) đại diện tham dự Hội Nghị Khu Căn Hộ.

**11.2** Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ có thể cử đại diện hoặc ủy quyền cho người khác tham dự hội nghị.

**11.3** Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ có quyền tham gia Hội Nghị Khu Căn Hộ nếu không ủy quyền cho người khác tham dự.

**11.4** Số lượng người tham gia Hội Nghị Khu Căn Hộ để xác định điều kiện tổ chức Hội Nghị Khu Căn Hộ được tính trên tổng số Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ mà người đại diện tham dự Hội Nghị Khu Căn Hộ đại diện theo quy định tại Điều này. Nếu Căn Hộ có một người tham dự Hội Nghị Khu Căn Hộ thì người đó được coi là đại diện có ủy quyền hợp pháp của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ của Căn Hộ đó. Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị Khu Căn Hộ hoặc Hội Nghị Khu Căn Hộ không phải chứng minh về việc ủy quyền này. Người tham dự Hội Nghị Khu Căn Hộ chịu trách nhiệm xuất trình chứng cứ của việc ủy quyền nếu Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị Khu Căn Hộ hoặc Hội Nghị Khu Căn Hộ yêu cầu. Người đại diện tham dự Hội Nghị Khu Căn Hộ cam kết và chịu trách nhiệm về việc có quyền đại diện hợp pháp (hoặc thực hiện công việc tham dự Hội Nghị Khu Căn Hộ theo ủy quyền) cho Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ tham dự Hội Nghị Khu Căn Hộ..

**11.5** Hội Nghị Khu Căn Hộ có thể tổ chức cho một Khu Căn Hộ hoặc một cụm Khu Căn Hộ. Trường hợp tổ chức cho một Khu Căn Hộ thì số người tham dự phải có số lượng trên 50% (năm mươi phần trăm) tổng số Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ. Trường hợp tổ chức cho một cụm Khu Căn Hộ thì mỗi Khu Căn Hộ phải cử đại biểu tham dự, số đại biểu tham dự của mỗi Khu Căn Hộ phải có số lượng trên 10% (mười phần trăm) số Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ của mỗi Khu Căn Hộ đó.

**11.6** Nhiệm vụ, quyền hạn Hội Nghị Khu Căn Hộ

- (i) Đề cử và bầu Ban Quản Trị Khu Căn Hộ; đề cử và bầu bổ sung, bãi miễn thành viên Ban Quản Trị Khu Căn Hộ trong trường hợp tổ chức Hội Nghị Khu Căn Hộ bất thường; thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi nội quy/quy chế hoạt động của Ban Quản Trị

Khu Căn Hộ; thông qua mức hỗ trợ kinh phí cho các thành viên Ban Quản Trị Khu Căn Hộ và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản Trị Khu Căn Hộ;

- (ii) Thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi Bản Nội Quy quản lý sử dụng Khu Căn Hộ;
- (iii) Thông qua việc lựa chọn doanh nghiệp quản lý vận hành, doanh nghiệp bảo trì Khu Căn Hộ;
- (iv) Thông qua báo cáo công tác quản lý vận hành, bảo trì và báo cáo tài chính của các đơn vị được giao thực hiện;
- (v) Quyết định những nội dung khác có liên quan đến việc quản lý sử dụng Khu Căn Hộ.

**11.7 Nguyên tắc thông qua quyết định thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Khu Căn Hộ**

- (i) Mọi quyết định của Hội Nghị Khu Căn Hộ phải đảm bảo nguyên tắc theo đa số (trên 50% (*năm mươi phần trăm*) phiếu biểu quyết) thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu và được xác lập bằng văn bản.
- (ii) Quyền biểu quyết được tính theo đơn vị diện tích phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu (mỗi m<sup>2</sup> diện tích sở hữu riêng được 01 (*một*) phiếu biểu quyết).

**11.8** Hội Nghị Khu Căn Hộ được tổ chức mỗi năm 01 lần (Hội Nghị Khu Căn Hộ thường niên). Trường hợp cần thiết có thể tổ chức Hội nghị bất thường (vào bất kỳ thời gian nào) khi có trên 50% (*năm mươi phần trăm*) tổng số các Chủ Sở Hữu và người sử dụng đề nghị bằng văn bản hoặc khi Ban Quản Trị Khu Căn Hộ đề nghị đồng thời có văn bản đề nghị của 30% (*ba mươi phần trăm*) Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ.

**11.9** Chủ Đầu Tư chịu trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Khu Căn Hộ lần đầu. Ban Quản Trị Khu Căn Hộ chịu trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Khu Căn Hộ thường niên hoặc bất thường sau khi Ban Quản Trị Khu Căn Hộ được thành lập, phù hợp với quy định tại Bản Nội Quy này.

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

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

**12.1.1** Khu để xe ô tô, xe đạp, xe máy và các phương tiện vận tải được Chủ Đầu Tư bố trí phù hợp với thiết kế tại Khu Căn Hộ và thuận tiện cho việc quản lý của Chủ Đầu Tư và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ.

**12.1.2** Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ sẽ đóng phí trông giữ xe ô tô và các phương tiện vận tải khác cho Chủ Đầu Tư; xe đạp, xe máy cho Chủ Đầu Tư (nếu chưa thành lập Ban Quản Trị Khu Căn Hộ) hoặc Ban Quản Trị Khu Căn Hộ hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ theo thời hạn do Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị Khu Căn Hộ hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ quy định.

**12.1.3** Mỗi Căn Hộ được bố trí 02 (*hai*) chỗ để xe máy (hoặc phương tiện vận tải chiếm chỗ tương đương). Nếu không được sự đồng ý của Chủ Đầu Tư thì Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ không được chuyển nhượng (cho mượn, cho thuê hoặc bằng cách khác) để chuyển quyền đỗ xe (quyền được bố trí chỗ đỗ xe) tại Khu Căn Hộ cho người khác (kể cả người đó là Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ khác tại Khu

Căn Hộ).

- 12.1.4 Chủ Đầu Tư sẽ thông báo tải trọng của các phương tiện vận tải được đỗ xe tại Khu Căn Hộ.
- 12.1.5 Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ hoặc bất kỳ cá nhân nào có nhu cầu sử dụng chỗ đỗ xe tại Khu Căn Hộ có nghĩa vụ nộp phí trông giữ xe theo quy định tại Bản Nội Quy này.
- 12.1.6 Phí trông giữ xe quy định tại Bản Nội Quy này không bao gồm chi phí trông giữ tài sản khác được gắn, buộc, để, vận chuyển, lưu giữ trên, trong hoặc bất kỳ bộ phận nào của phương tiện vận tải đó.
- 12.1.7 Việc trông giữ xe chỉ bao gồm trông giữ mũ bảo hiểm với điều kiện mũ bảo hiểm được đặt (hoặc gửi giữ riêng) đúng vị trí, cách thức và điều kiện theo hướng dẫn của cá nhân, tổ chức trông giữ xe. Tổ chức, cá nhân trông giữ xe không có trách nhiệm bồi thường cho người gửi giữ xe nếu không tuân thủ quy định tại Mục này.
- 12.1.8 Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ quy định chi tiết về Bản Nội Quy trông giữ xe. Bản Nội Quy trông giữ xe phải phù hợp với Nội quy này.
- 12.1.9 Trường hợp các phương tiện vận tải không được UBND Thành phố Hà Nội quy định cụ thể thì áp dụng theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ (trước khi Hội Nghị Khu Căn Hộ được thành lập) hoặc theo quyết định của Hội Nghị Khu Căn Hộ.
- 12.1.10 Chi phí trông giữ xe đạp, xe máy và các phương tiện vận tải khác (trừ khai thác diện tích chỗ đỗ xe ô tô thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư) được hạch toán riêng và được bù đắp vào chi Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ.
- 12.1.11 Chủ Đầu Tư có toàn quyền khai thác, kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt đối với diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư (bao gồm diện tích chỗ đỗ xe ô tô). Chủ Đầu Tư được toàn quyền sở hữu các khoản tiền thu được từ việc khai thác, kinh doanh diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư.
- 12.2. **Quy định về phí sử dụng dịch vụ khác tại Khu Căn Hộ**
- 12.2.1 Các chi phí dịch vụ không thường xuyên trong Khu Căn Hộ (nếu có) như phí sử dụng điện thoại công cộng, thuê trông giữ tài sản và các chi phí khác (nếu có) thực hiện theo thỏa thuận giữa người sử dụng dịch vụ và doanh nghiệp cung cấp dịch vụ.
- 12.2.2 Các chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước và các chi phí khác mà có hợp đồng riêng đối với từng người sử dụng Khu Căn Hộ thì do người sử dụng dịch vụ trực tiếp chi trả với đơn vị cung cấp dịch vụ (trừ trường hợp tổ chức, cá nhân khác được đơn vị này ủy quyền thu).
- 12.2.3 Các chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước và các chi phí khác được cung cấp qua Chủ Đầu Tư được thanh toán trực tiếp cho Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị, cá nhân do Chủ Đầu Tư ủy quyền theo khối lượng tiêu thụ trong đó cộng thêm phần chi phí để bù đắp hao hụt theo quy định của Chủ Đầu Tư.

**12.2.4** Các chi phí dịch vụ khác ngoài quy định tại Bản Nội Quy này được thực hiện theo thỏa thuận giữa người sử dụng dịch vụ và đơn vị cung cấp.

### **ĐIỀU 13. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬA CHỮA CÁC HƯ HỎNG, THAY THẾ HOẶC LẮP ĐẶT THÊM TRONG CĂN HỘ, PHẦN DIỆN TÍCH KHÁC THUỘC SỞ HỮU RIÊNG**

- 13.1.** Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
- 13.2.** Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Khu Căn Hộ.
- 13.3.** Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý Khu Căn Hộ để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
- 13.4.** Trường hợp Khu Căn Hộ có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Khu Căn Hộ thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ do Bộ Xây dựng ban hành.
- 13.5.** Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Khu Căn Hộ hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý Khu Căn Hộ và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Khu Căn Hộ.
- 13.6.** Các quy định khác: *do Hội Nghị Khu Căn Hộ quy định thêm cho phù hợp với từng Khu Căn Hộ.*

### **ĐIỀU 14. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG KHU CĂN HỘ**

Trừ khi pháp luật và các bên có thỏa thuận khác, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ có trách nhiệm:

- 14.1.** Tuân thủ các quy định, hướng dẫn của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị Khu Căn Hộ, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ trong công tác sử dụng, quản lý, vận hành Khu Căn Hộ (bao gồm đăng ký tạm trú, thường trú, phòng cháy, chữa cháy, diễn tập phòng cháy, chữa cháy, sử dụng các thiết bị dùng chung của Khu Căn Hộ...).
- 14.2.** Đăng ký tạm trú, thường trú tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.
- 14.3.** Đăng ký danh sách người sử dụng Căn Hộ cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ để giám sát, bảo đảm an ninh, trật tự chung của Khu Căn Hộ.
- 14.4.** Thông báo cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ khi có thay đổi về danh sách người sử dụng Căn Hộ đã đăng ký.
- 14.5.** Cử một người làm đại diện (đồng thời cung cấp số điện thoại, địa chỉ liên hệ và các

thông tin cần thiết khác) để người này đại diện cho Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ đó tiếp nhận các thông tin, thông báo từ Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị Khu Căn Hộ/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ. Tuy nhiên, nếu người gửi thông báo, giấy mời không liên hệ được với người này thì bên thông báo có thể gửi thông báo, giấy mời cho bất kỳ cá nhân nào đang có mặt tại Căn Hộ tại thời điểm gửi thông báo, giấy mời.

- 14.6.** Ký xác nhận vào các văn bản, thông báo hoặc sổ ghi chép khác theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ.
- 14.7.** Chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với các thiệt hại phát sinh từ hành vi của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ hoặc các thiệt hại phát sinh từ phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ gây ra đối với bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác.
- 14.8.** Bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.
- 14.9.** Thanh toán cho Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị được giao nhiệm vụ thu Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ một khoản tiền phạt bằng 150% (*một trăm năm mươi phần trăm*) lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố trên số tiền chậm thanh toán cho Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị được giao nhiệm vụ thu phí.
- 14.10.** Nếu không được sự đồng ý của Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ không được sử dụng khu vực để xe và các khu vực sử dụng chung của Khu Căn Hộ khác với chức năng thiết kế, bố trí tại khu vực đó.
- 14.11.** Nếu Bản Nội Quy này không có quy định khác và trong trường hợp phải được Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ đồng ý, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ không được có chủ ý lưu giữ, đưa, vận chuyển động vật vào Khu Căn Hộ.
- 14.12.** Cá nhân có nhu cầu gửi giữ xe có nghĩa vụ tuân thủ các quy định về trông giữ xe do Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ ban hành.
- 14.13.** Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ có nghĩa vụ tôn trọng và tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan đến quyền sở hữu phần diện tích riêng của các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ, Chủ Đầu Tư.
- 14.14.** Không được cản trở bằng bất kỳ hành vi nào việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu chung theo đúng mục đích thiết kế của các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ, Chủ Đầu Tư (bao gồm: chiếm dụng phần sử dụng chung để sử dụng cho mục đích riêng; đặt, để bất kỳ vật dụng nào gây cản trở cho việc sử dụng diện tích sử dụng chung; không cho người khác sử dụng phần diện tích (tài sản) sử dụng chung theo đúng chức năng thiết kế hoặc có bất kỳ hành vi nào khác nhằm hoặc có thể cản trở hoạt động của các trang thiết bị sử dụng chung hoặc việc sử dụng các trang thiết bị, diện tích sử dụng chung đúng mục đích của người khác).
- 14.15.** Không được có bất kỳ hành vi nào nhằm hoặc có thể làm hư hỏng, giảm giá trị sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ khác hoặc các tài sản của tổ chức, cá nhân khác tại Khu Căn Hộ (nếu không được họ đồng ý) hoặc các công trình sử dụng chung của Khu Căn Hộ.
- 14.16.** Không được tự ý di chuyển, lắp đặt, thay thế các tài sản thuộc sở hữu của người khác



- (khi chưa có sự đồng ý của họ) hoặc các tài sản sử dụng chung khác tại Khu Căn Hộ.
- 14.17.** Không được có bất kỳ hành vi nào làm gây nguy hiểm hoặc có khả năng gây nguy hiểm đối với sức khỏe, tính mạng của người sinh sống, làm việc tại Khu Căn Hộ.
  - 14.18.** Không được có bất kỳ hành vi nào làm mất vệ sinh môi trường, cảnh quan, mỹ quan tại Khu Căn Hộ.
  - 14.19.** Không được dán, treo, xây dựng, đặt, để hoặc bằng cách khác để gắn bất kỳ vật nào vào bất kỳ khu vực dùng chung nào, khu vực của Chủ Sở Hữu khác và khu vực bên ngoài tường của Căn Hộ.
  - 14.20.** Thực hiện bất kỳ hành vi nào bị ngăn cấm hợp pháp của bất kỳ tổ chức, cá nhân tại Khu Căn Hộ.
  - 14.21.** Tháo dỡ, phá dỡ, di chuyển, lắp đặt, dán, dựng các thiết bị (tài sản và các vật khác) không đúng quy định của Bản Nội Quy này.
  - 14.22.** Khôi phục lại hiện trạng như trước khi vi phạm.
  - 14.23.** Trường hợp vận chuyển các thiết bị (tài sản và các vật khác) có nguy cơ gây nguy hiểm cho sức khỏe, tính mạng hoặc cản trở sinh hoạt, hoạt động của người khác tại Khu Căn Hộ thì phải thông báo cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ và thực hiện theo hướng dẫn, thời gian, cách thức vận chuyển do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ quy định.
  - 14.24.** Trong mọi trường hợp Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ chịu trách nhiệm chấp hành mọi hướng dẫn, quyết định của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ trong việc vận chuyển, lắp đặt các thiết bị tại Căn Hộ và chịu mọi thiệt hại phát sinh từ việc vận chuyển, lắp đặt, sử dụng các thiết bị bên trong hoặc tự ý lắp đặt bên ngoài Căn Hộ.
  - 14.25.** Không được thay đổi hiện trạng của Căn Hộ và các tài sản gắn liền với Căn Hộ so với hiện trạng khi được Chủ Đầu Tư bàn giao. Trường hợp có hư hỏng thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm thông báo cho Chủ Đầu Tư để thực hiện bảo hành theo quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ. Nếu Chủ Sở Hữu có nhu cầu sửa chữa, cải tạo, thay đổi thì phải thông báo kèm theo biện pháp thi công cho Chủ Đầu Tư (nếu Ban Quản Trị chưa được thành lập) và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ và phải được Chủ Đầu Tư (nếu Ban Quản Trị chưa được thành lập) và Doanh Nghiệp Vận Hành Khu Căn Hộ chấp thuận trước khi tiến hành sửa chữa, cải tạo, thay đổi. Trường hợp Chủ Sở Hữu có nhu cầu sửa chữa nhỏ, không ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế của Căn Hộ thì chỉ cần thông báo cho Chủ Đầu Tư (nếu Ban Quản Trị chưa được thành lập) và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ 03 (ba) ngày làm việc trước khi tiến hành sửa chữa. Chủ Sở Hữu chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật, Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ và chịu trách nhiệm đối với mọi thiệt hại (nếu có) liên quan đến việc sửa chữa, cải tạo, thay đổi ngay cả khi đã được Chủ Đầu Tư và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ đồng ý cho thi công.
  - 14.26.** Có trách nhiệm trông giữ, bảo vệ tài sản thuộc sở hữu riêng, các tài sản bên trong Căn Hộ.
  - 14.27.** Bảo vệ môi trường, vệ sinh, an ninh trật tự tại Căn Hộ, Khu Căn Hộ; chấp hành các

quy định về xả thải nước thải, rác thải theo quy định, chỉ dẫn, hướng dẫn của Chủ Đầu Tư (nếu Ban Quản Trị chưa được thành lập), Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ.

**14.28.** Không trồng, treo, đặt, để, bất kỳ vật, loại cây trồng nào (nếu không được Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ đồng ý) tại khu vực sử dụng chung của Khu Căn Hộ, hoặc ngoài ban công, mặt ngoài cửa sổ, tường bao Căn Hộ.

**14.29.** Thông báo và bảo đảm khách của mình tuân thủ các quy định tại Bản Nội Quy này. Thực hiện đúng các quy định tại Bản Nội Quy này và tuân thủ các quy định của pháp luật.

#### **ĐIỀU 15. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC CÔNG KHAI THÔNG TIN KHU CĂN HỘ**

**15.1** Ban Quản lý Khu Căn Hộ phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Khu Căn Hộ.

**15.2** Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

#### **ĐIỀU 16. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ CỦA KHU CĂN HỘ**

**16.1** Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Khu Căn Hộ thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản lý Khu Căn Hộ để xử lý.

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

#### **ĐIỀU 17. XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM**

**17.1** Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Khu Căn Hộ nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

**17.2** 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 18. ĐIỀU KHOẢN THỰC HIỆN**

**18.1** Mọi sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy này phải được lập thành văn bản và được Hội Nghị Khu Căn Hộ thông qua;

**18.2** Bản Nội Quy này gồm 18 (mười tám) Điều và được lưu giữ 01 (một) bản gốc tại trụ sở của Chủ Đầu Tư.

**CHỦ ĐẦU TƯ**

**PHỤ LỤC 06**

**MẪU THÔNG BÁO NHẬN BÀN GIAO CĂN HỘ**

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ  
số [●] ngày [●])

Hà Nội, ngày.....tháng..... năm 20.....

**Kính gửi: Ông/Bà:** .....

Địa chỉ: .....

- Căn cứ Hợp đồng Mua bán Căn Hộ số: ..... Ngày .../.../20..... giữa Công ty ... và Ông/Bà..... (“Hợp đồng Mua bán”);
- Căn cứ Điều 8 Giao nhận Căn Hộ của Hợp đồng Mua bán;
- Căn cứ .... về việc hoàn thành xây dựng Căn Hộ.

Chúng tôi trân trọng thông báo với Quý Ông/Bà rằng các Căn Hộ số .... thuộc Dự án .....đã hoàn thành xây dựng phù hợp với quy định của Hợp đồng Mua bán Căn Hộ. Bằng thông báo này, chúng tôi thông báo tới Quý Ông/Bà về việc nhận bàn giao Căn Hộ như sau:

1. Ngày bàn giao: .../.../...
2. Thời gian bàn giao: .../.../...
3. Địa điểm: .....
4. Thanh toán:

Các khoản phải nộp tại Ngày Bàn Giao Căn Hộ là .... VNĐ gồm:

- Khoản thanh toán Giá Bán Căn Hộ đợt ... : ... VNĐ;
- Kinh phí bảo trì: ... VNĐ
- Các khoản phạt chậm thanh toán: ... VNĐ

Khi đến nhận bàn giao Căn Hộ, đề nghị Quý Ông/Bà thanh toán cho chúng tôi toàn bộ số tiền: .....VNĐ.

Trân trọng cảm ơn sự hợp tác Quý Ông/Bà!

**TM. Công ty .....**

**(Ký tên, đóng dấu)**

**Lưu ý:**

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên và nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày .../.../....

Nếu quá thời hạn nêu trên, chúng tôi có quyền yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm thanh toán và các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng Mua bán Căn hộ đã ký.

Khi đến nhận bàn giao Căn hộ đề nghị Quý Ông/Bà mang theo bản gốc của: Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ; giấy tờ tùy thân chứng minh là người đứng tên mua Căn Hộ trên hoặc người được uỷ quyền (có Hợp đồng uỷ quyền được xác nhận công chứng) và các giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

Trong trường hợp Quý Ông/Bà không thể đến để bàn giao Căn Hộ, Quý Ông/Bà có trách nhiệm gửi thông báo đến Chủ Đầu Tư theo quy định tại Điều 8.1.2 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

**PHỤ LỤC 07**

**MẪU THÔNG BÁO THAY ĐỔI THÔNG TIN**

*V/v: Thông báo thay đổi thông tin của Bên Mua*

*(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ*

*số [●] ngày [●]) :*

..., ngày.....tháng..... năm 20....

**Kính gửi:**

Địa chỉ:

Tôi tên là .....,

Là Bên Mua của Hợp đồng mua bán căn hộ số ..... ngày ...../...../.....

Bằng văn bản này, tôi thông báo với Quý Công ty rằng, các thông tin của tôi đã được thay đổi như được nêu bên dưới đây.

Tôi thừa nhận rằng địa chỉ mới này sẽ được thay thế cho địa chỉ cũ dùng để giao dịch thư từ giữa Quý Công ty và tôi cho đến khi tôi gửi đến Quý Công ty thông báo mới về việc thay đổi thông tin của tôi.

Tôi cũng thừa nhận rằng tôi có trách nhiệm phải thông báo lại cho Quý Công ty mỗi lần tôi thay đổi địa chỉ và trong trường hợp tôi không thông báo ngay cho Quý Công ty về việc thay đổi địa chỉ thì tôi sẽ chịu tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm phát sinh theo đó.

1. Thông tin của Bên Mua trước khi điều chỉnh:
2. Thông tin của Bên Mua sau khi điều chỉnh:

ĐỊA CHỈ MỚI: .....

SỐ ĐIỆN THOẠI NHÀ RIÊNG MỚI (nếu có):.....

ĐIỆN THOẠI DI ĐỘNG:.....

(Tên và chữ ký của Bên Mua)

**PHỤ LỤC 08**

**MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ**

*(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ  
số [●] ngày [●])*

Căn cứ Hợp đồng mua bán Căn hộ số [...] ngày [...] giữa:

**1. BÊN BÁN** : **CÔNG TY .....**

Địa chỉ : .

Điện thoại : . Fax :

Giấy ĐKKD số :

Số tài khoản :

Mã số thuế :

Đại diện bởi :

Chức vụ :

Và

**2. BÊN MUA** : **ÔNG /BÀ...**

Hộ khẩu thường trú : .....

Địa chỉ liên hệ : .....

Số CMND (hộ chiếu) : ..... Cấp ngày: .....

Nơi cấp :

Điện thoại :

1. Hôm nay, ngày [...], tại [...], thành phố Hà Nội, Các Bên mua bán Căn Hộ xác nhận rằng Bên bán bàn giao Căn Hộ với các đặc điểm như sau:

- Số Căn Hộ: [...]
- Tầng: [...]
- Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo Hợp Đồng: [...]
- Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế: [...]

Cùng với toàn bộ các chìa khóa Căn Hộ cho Bên mua

2. Bên mua đã xem xét kỹ tình trạng thực tế của Căn Hộ, xác nhận thiết kế Căn Hộ và các thiết bị nội thất lắp đặt bên trong Căn Hộ hoàn toàn phù hợp với các thoả thuận trong Hợp đồng mua bán Căn Hộ và đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ.
3. Bên mua đồng ý chấp nhận các nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến Căn Hộ kể từ ngày ký Biên bản bàn giao này. Bên bán có trách nhiệm thực hiện đúng quy định về bảo hành trong Hợp đồng mua bán Căn Hộ.
4. Ý kiến, đề nghị khác của Bên Mua:

.....

.....

.....

.....

.....

Biên Bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành 03 (ba) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ 01 (một) bản, 01 (một) bản được nộp cho cơ quan có thẩm quyền khi thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ.

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

**PHỤ LỤC 09.**  
**BẢNG DANH MỤC CÁC CÔNG VIỆC, QUẢN LÝ VẬN HÀNH CĂN HỘ**

*(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ*

*số [•] ngày [•])*