

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số:/...../HDMBCH

GIỮA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC HẢI ĐĂNG

Và

ÔNG

BÀ

Ngày..... Tháng Năm 20..

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày tháng năm 20..

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:/...../HDMBCH

Căn cứ:

- Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành (“Luật Nhà Ở”);
- Luật Kinh doanh bất động sản được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành (“Luật Kinh doanh bất động sản”);
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ngày 17 /11 /2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành (“Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng”).
- Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về Quy chế Quản lý, sử dụng Nhà chung cư.
- Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư 02/2016/TT-BXD.
-¹
- Căn cứ Hợp đồng bảo lãnh² số... ngày/...../..... của Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM – Chi nhánh Hà Nội (HDBank Hà Nội) về việc Cấp bảo lãnh đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hải Đăng;
- Căn cứ Nghị Quyết số: của HĐQT Công ty CP Đầu tư Địa Ốc Hải Đăng ký ngày, về việc mở bán căn hộ;
- Căn cứ các văn bản pháp lý khác liên quan đến dự án Hải Đăng City;

Nhu cầu và thống nhất của các Bên;

Chúng tôi, gồm các bên dưới đây:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi là Bên Bán):

¹ Điền cụ thể khi ký kết Hợp Đồng thông tin về Hồ sơ 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 Chung Cư

² Tên văn bản có thể thay đổi theo quy định của Ngân hàng cấp bảo lãnh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC HẢI ĐĂNG

Địa chỉ : Số 9, Ngõ 29 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội.

Mã số DN : 0105747310

Điện thoại : 19006963 Fax: 04. 3514 6291 Website: www.hdmon.com.vn

Số tài khoản : 009.704.070.011.773 tại Ngân hàng HDBank - CN Hà Nội.

Đại diện : Ông Chức vụ:

(Giấy ủy quyền số: do Chủ tịch HĐQT ký ngày).

II. BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi là Bên Mua):

- Ông (bà):
- CMND (hộ chiếu) số:
- Hộ khẩu thường trú tại Việt Nam:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại:
- Email:
- Số tài khoản :
- Vợ/ chồng là ông/bà:
- CMND (hộ chiếu) số:
- Địa chỉ tạm trú tại Việt Nam:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại:
- Email:
- Số tài khoản:

Cùng nhau đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này (“**Hợp đồng**”) với các điều khoản sau đây:

Điều Định nghĩa và giải thích

Định nghĩa

Trong Hợp Đồng này, các từ và cụm từ viết hoa có nghĩa như được mô tả trong từng điều khoản cụ thể, hoặc trong trường hợp không được mô tả trong từng điều khoản cụ thể thì được hiểu như sau:

“**Ban Quản Trị Nhà Chung Cư**” là ban quản trị nhà chung cư nơi có Căn Hộ, được thành lập bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu, có cơ cấu, tổ chức, hoạt động, các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Pháp Luật về nhà ở;

“**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm theo Phụ lục 5 của Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình sử dụng và quản lý nhà ở;

“**Bảo Trì Nhà Chung Cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư;

“**Căn Hộ**” là một căn hộ chung cư được xây dựng theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều của Hợp Đồng này;

“**Chủ Đầu Tư**” là Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hải Đăng;

“**Chủ Sở Hữu**” là mỗi chủ sở hữu của căn hộ thuộc Nhà Chung Cư và chủ sở hữu diện tích khác không phải là căn hộ thuộc Nhà Chung Cư;

“**Cơ Quan Nhà Nước**” là bất kỳ cơ quan nào sau đây của Việt Nam: Quốc Hội; Ủy Ban Thường vụ Quốc hội; Chủ Tịch Nước; Chính phủ; Thủ tướng; Văn phòng Chính phủ; các Bộ thuộc Chính phủ; Ủy ban Nhân dân các cấp; Hội đồng Nhân dân; Tòa án Nhân dân Tối cao; Viện Kiểm sát Nhân dân Tối cao; các cơ quan, tổ chức trực thuộc các cơ quan trên; và bất kỳ cơ quan, tổ chức nào khác có thẩm quyền hoặc quyền hạn về lập pháp, hành pháp, tư pháp, hành chính, cảnh sát hoặc quản lý thuế theo quy định của Pháp Luật Việt Nam; hoặc cán bộ của bất kỳ cơ quan nào kể trên tại Việt Nam;

“**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;

“**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước “thông thủy”, bao gồm cả diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ, tường ngăn giữa lô gia với phòng chức năng và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó. Khi tính diện tích lô gia thì tính từ mép trong của tường giáp với thiên nhiên hoặc tường chung (nếu có) và được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ không tính phần diện tích của tường bao Tòa Nhà, tường phân chia các căn hộ thuộc Tòa Nhà và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật, diện tích tường hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ;

Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến là diện tích được quy định tại Phụ lục 1.

Diện Tích Sử Dụng Thực Tế là diện tích Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua.

“**Dự Án**” là dự án Hải Đăng City (hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm), có địa chỉ tại Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm và phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hải Đăng làm chủ đầu tư;

“**Đơn vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là đơn vị đủ điều kiện theo pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng và đưa vào sử dụng;

“**Đơn Giá Căn Hộ**” là giá bán của một đơn vị diện tích (tức là một m²) Căn Hộ được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng;

“**Giá Bán Căn Hộ**” là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều và Phụ lục 2 của Hợp đồng;

“**Giá Trị Căn Hộ**” là Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm thuế Giá trị gia tăng;

“**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 Nhà Nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua để chứng nhận quyền sở hữu căn hộ theo quy định của pháp luật hiện hành;

“**Hợp Đồng**” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các Phụ Lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên thỏa thuận và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng;

“**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” là hội nghị của các chủ sở hữu căn hộ trong Nhà Chung Cư được tổ chức theo quy định của Pháp Luật về nhà ở;

“**Kinh Phí Bảo Trì**” là khoản tiền 2% (hai phần trăm) mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp tính trên phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư;

“**Luật Nhà Ở 2014**” là Luật Nhà ở do Quốc Hội thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;

“**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**” được nêu tại Điều ; “**Ngày Bàn Giao Thực Tế**” được nêu tại Điều ;

“**Khu Căn Hộ**” là toàn bộ các tầng căn hộ được thiết kế/quy hoạch cho mục đích để ở, không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích khác như Trung tâm thương mại trường học, rạp chiếu phim, bể bơi, khu vực dịch vụ khác...;

“**Tòa Nhà**” hoặc “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ công trình tòa nhà chung cư nơi có Căn Hộ thuộc dự án HDMon City do Công Ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hải Đăng làm chủ đầu tư,

bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại,... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà chung cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có);

“**Pháp Luật**“ hoặc “**Pháp Luật Việt Nam**“ có nghĩa là tất cả các điều ước, luật, bộ luật, pháp lệnh, nghị định, quy định, quyết định, thông tư, hướng dẫn, lệnh, nghị quyết và các văn bản pháp luật khác của Việt Nam hoặc việc giải thích bất kỳ văn bản nào kể trên mà có giá trị ràng buộc pháp lý và được ban hành hoặc cho phép bất kỳ Cơ Quan Nhà Nước nào tại Việt Nam áp dụng;

“**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**” là phần diện tích trong Nhà Chung Cư nhưng Bên Bán chưa bán hoặc không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ như được quy định tại Điều của Hợp Đồng này;

“**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng trong Căn Hộ thuộc sở hữu riêng của Bên Mua, và diện tích khác trong Nhà Chung Cư (nếu có) được công nhận là diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này, thỏa thuận riêng giữa Bên Bán và Bên Mua hoặc theo quy định của Pháp Luật;

“**Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung**” là phần diện tích và các thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật được quy định tại Điều 100.2 và Điều 101 của Luật Nhà Ở 2014 nhưng thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu, phù hợp với hồ sơ thiết kế hoặc quy hoạch đã được phê duyệt của Dự Án và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều và Phụ lục 4 của Hợp Đồng này;

“**Phí Quản Lý**” là khoản tiền mà Bên Mua phải đóng hàng tháng hoặc định kỳ trong trường hợp có thỏa thuận khác giữa Ban Quản Trị Nhà Chung Cư và Đơn vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư nhằm thực hiện dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Pháp Luật và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành ký với Đơn vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;

“**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 này 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 của Hợp Đồng này;

Thuế GTGT” là thuế giá trị gia tăng theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;

VND", "**Đồng**" hoặc "**Đồng Việt Nam**" là đồng tiền của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

Giải thích

Trong Hợp Đồng này:

Dẫn chiếu trong Hợp đồng này đến các “Điều”, “Phụ Lục” là dẫn chiếu đến các Điều, Phụ lục, và Phụ đính của Hợp Đồng này. Các Phụ Lục này tạo thành các bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này và có cùng hiệu lực và giá trị như thể các Phụ Lục đó được quy định đầy đủ trong phần nội dung chính của Hợp Đồng này.

Bất kỳ dẫn chiếu nào trong Hợp Đồng này đến ngày tháng và một “ngày” sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến dương lịch;

Dẫn chiếu đến một hợp đồng hoặc tài liệu là dẫn chiếu đến hợp đồng hoặc tài liệu đó như được sửa đổi, bổ sung, hoặc thay thế;

Dẫn chiếu đến một người là dẫn chiếu đến bất kỳ cá nhân, hợp danh, công ty, quỹ tín thác, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, các hiệp hội, liên doanh hoặc tổ chức hoặc Cơ Quan Nhà Nước;

Bất kỳ dẫn chiếu nào đến bất kỳ chủ thể nào trong bất kỳ vai trò nào sẽ bao gồm dẫn chiếu đến các bên kể nhiệm và bên nhận chuyển nhượng được phép của chủ thể đó trong vai trò đó;

Từ “của Hợp đồng này”, “trong Hợp Đồng này”, “đối với Hợp đồng này” và “theo Hợp Đồng này” và các từ có cấu trúc tương tự, khi được sử dụng trong Hợp Đồng này, sẽ chỉ đến Hợp Đồng này một cách tổng thể và không đề cập đến bất kỳ điều khoản cụ thể nào của Hợp Đồng này; và

Tiêu đề của các Điều và Phụ Lục chỉ nhằm mục đích tạo thuận lợi cho việc đọc và tra cứu Hợp Đồng này.

Điều Đặc điểm của căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua căn hộ chung cư như sau:

Đặc điểm của căn hộ mua bán:

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ với các đặc điểm được quy định chi tiết tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng:

Địa điểm Căn Hộ: Căn Hộ thuộc Dự án Hải Đăng City (hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm) tọa lạc tại lô đất: CT2, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm và phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;

Đặc điểm kỹ thuật, vật liệu xây dựng và trang thiết bị Căn Hộ được quy định chi tiết tại Phụ lục 1 của Hợp đồng;

Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Các Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Thực Tế khi bàn giao căn hộ, diện tích chênh lệch (tăng hoặc giảm, nếu có) so với Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến ghi trong hợp đồng. Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng.

2.1.4 Quy mô của Dự án:

- Tổng diện tích sàn xây dựng: m²

- Tổng diện tích sử dụng đất: m², trong đó:

Sử dụng riêng:m²

Sử dụng chung (nếu có):,m²

Nguồn gốc sử dụng đất:

Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở.

Điều Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, Phương thức và thời hạn thanh toán

Giá Bán Căn Hộ:

Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy Đơn Giá Căn Hộ nhân với (x) tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ. Giá bán cụ thể được Các Bên thống nhất tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng.

Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng.

Để làm rõ, Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều không bao gồm các khoản sau:

Kinh Phí Bảo Trì. Trong trường hợp Kinh Phí Bảo Trì thu được không đủ để thực hiện việc bảo trì thì Bên Mua có trách nhiệm đóng góp thêm vào Quỹ bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sử dụng thuộc sở hữu riêng của mỗi bên;

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 sẽ được Bên Mua tự mình hoặc thông qua Bên Bán nộp cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Pháp Luật;

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo thông báo của Cơ quan thuế địa phương và các khoản thuế, phí khác (nếu có) theo quy định của Pháp luật và Hợp Đồng này;

Phí bảo hiểm cháy, nổ cho Căn Hộ mà Bên Mua phải trả theo quy định của pháp luật;

Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: Dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình 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, Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với việc Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, không đúng hạn các chi phí đó cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

Phí Quản Lý: Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế theo thỏa thuận tại Điều của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý, các loại phí khác do Bên Mua hoặc người

được Bên Mua cho phép sử dụng Căn Hộ nộp theo quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Điều của Hợp Đồng;

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, chuyển nhượng, tặng cho, để thừa kế Căn Hộ đã mua cho người khác.

Các bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế và trong suốt thời gian sở hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính (nếu có) theo quy định của Pháp Luật, thanh toán Phí Quản Lý 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 nhà cung cấp dịch vụ liên quan.

Phương thức thanh toán:

Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt (trong phạm vi pháp luật cho phép) hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin tài khoản như nêu tại phần đầu của Hợp đồng này hoặc một tài khoản khác do Bên Bán chỉ định bằng văn bản tại từng thời điểm với phí chuyển khoản do Bên Mua chịu.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền mặt đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền được Bên Mua chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

Tiến độ thanh toán

Tiến độ thanh toán tiền mua Căn Hộ:

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các khoản tiền phải thanh toán theo lịch biểu thanh toán được quy định tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng này.

Thông báo thanh toán sẽ được gửi theo quy định tại Điều của Hợp Đồng này.

Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì:

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì cho Bên Bán theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán.

Thông tin về tài khoản nhận Kinh Phí Bảo Trì như sau:

Số tài khoản:.....Ngân hàng.....Chi nhánh:.....

Chủ tài khoản:.....

Trường hợp có thay đổi về thông tin tài khoản nêu trên thì Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua.

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết

kiệm có kỳ hạn mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, chủ đầu tư phải 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 Luật này và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.

Thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có):

Các Bên nhất trí rằng, trong trường hợp tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế lớn hơn hoặc nhỏ hơn trong biên độ%³ so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Dự Kiến thì Giá Bán Căn Hộ không thay đổi. Trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế lớn hơn hoặc nhỏ hơn vượt quá%⁴ so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ. Theo đó, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy Đơn Giá Căn Hộ như quy định tại Điều của Hợp Đồng này nhân (x) với phần chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế ghi nhận trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng này (sau đây gọi là “**Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch**”).

Việc điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ và thanh toán **Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch** theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế được điều chỉnh tại thời điểm bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.

Điều Chất lượng công trình nhà ở

Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều và Phụ lục 1 của Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Các Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.

Tiến độ xây dựng: Ngoại trừ do ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng, Các Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Chung Cư theo tiến độ dưới đây⁵:

Giai đoạn 1:

Giai đoạn 2:

Giai đoạn 3:

.....

³ Điền theo thỏa thuận của các Bên, tối đa 2%

⁴ Điền theo thỏa thuận của các Bên, tối đa 2%

⁵ Tiến độ xây dựng được quy định cụ thể theo thực tế triển khai, phù hợp tiến độ thanh toán tại phụ lục 2 Hợp đồng này

Bên Bán thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Nhà Chung Cư có Căn Hộ của Bên Mua theo quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

Bên Bán chỉ được bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua được thực hiện sau khi Bên Bán đã hoàn thành nghiệm thu xong việc xây dựng Nhà Chung Cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ trong Dự Án đã được phê duyệt, bao gồm: phòng sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi trẻ em, vườn hoa cây xanh của tòa nhà, 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 bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

Điều Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

Quyền của Bên Bán:

Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều của Hợp Đồng theo tiến độ thỏa thuận tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều của Hợp Đồng này;

Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng. Trong trường hợp Bên Mua không tuân thủ nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này thì Bên Bán có quyền thu phí trông giữ và quản lý Căn Hộ, mức phí trông giữ và quản lý Căn Hộ là: VNĐ/ngày⁶.

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 và các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;

Xây dựng căn hộ theo thiết kế được duyệt, sử dụng các thiết bị vật liệu tại bảng danh mục nguyên vật liệu tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng;

Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; tổ chức Hội nghị nhà chung cư để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đủ điều kiện theo quy định pháp luật để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập.

Được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điều của Hợp Đồng này;

⁶ Điền theo thỏa thuận của Các Bên, tối đa 100.000 VNĐ/ngày

Được quyền 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 này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của Pháp Luật;

Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác phù hợp quy định pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán như quy định tại Điều của Hợp Đồng này;

Được toàn quyền sở hữu đối với Căn Hộ và có các quyền hợp pháp khác đối với Căn Hộ cho đến thời điểm Bên Mua hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp Đồng;

Được quyền thực hiện các biện pháp xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của Pháp luật và các thỏa thuận được ký giữa Bên Bán, Bên Mua và Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp hợp đồng này mà vi phạm hợp đồng tín dụng với Ngân hàng nếu có.

Bên Bán được miễn trừ mọi nghĩa vụ trách nhiệm trong trường hợp Bên Mua không được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Pháp luật hoặc ý kiến và/hoặc quyết định của Cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền, trừ trường hợp do lỗi của Bên bán.

Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng này và các Phụ Lục kèm theo được Các Bên thống nhất.

Nghĩa vụ của Bên Bán:

Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư 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 tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;

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;

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 Nhà Nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của Pháp Luật;

Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

Bảo quản Căn Hộ trong thời gian Căn Hộ chưa được bàn giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều của Hợp Đồng;

Trước khi thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Bên Bán có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy nổ cho Nhà Chung Cư và phân bổ chi phí mua bảo hiểm này cho các Chủ Sở Hữu trên cơ sở tỉ lệ diện tích sở hữu riêng;

Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp, internet;

Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác thuộc trách nhiệm của Bên Bán liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật;

Trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Bán nộp hồ sơ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế. Thời hạn để cơ quan nhà nước cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua sau khi Bên Bán đã nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí theo quy định pháp luật được nêu trong thông báo thì Bên Mua được xem như lựa chọn tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận và Bên Mua vẫn phải hoàn thành mọi nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán đủ giá bán Căn Hộ theo tiến độ thanh toán quy định tại Phụ lục 2 và Thư thông báo của Bên Bán. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục để xin cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán có trách nhiệm cung cấp hồ sơ pháp lý (theo danh mục hồ sơ quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền) về Căn Hộ cho Bên Mua;

Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản Trị Nhà Chung Cư;

Cung cấp thông tin về tiến độ thi công xây dựng, đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước (nếu có) và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế công trình theo quy định tại Khoản 2 Điều 58 Luật Kinh doanh bất động sản;

Nộp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Pháp Luật đối với Phần 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 để quản lý và bàn giao cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập theo quy định của Pháp Luật;

Ký Hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng Nhà nước công bố, để Ngân hàng thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với

các khách hàng mua Căn Hộ tại Dự án khi Bên Bán không bàn giao Căn Hộ theo đúng tiến độ đã cam kết và gửi bản sao Hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp Đồng này;

Bảo đảm 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 theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Pháp Luật và được ghi trong Hợp Đồng và các Phụ Lục kèm theo.

Điều Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua:

Quyền của Bên Mua.

Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng;

Được sắp xếp ...⁷ [Diễn theo thỏa thuận các Bên] chỗ đỗ xe đạp, xe cho người khuyết tật và xe động cơ hai bánh, ba bánh tại khu vực đỗ xe do đơn vị trông xe sắp xếp dựa trên thiết kế bãi đỗ xe đã được duyệt. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Tòa Nhà phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu các căn hộ chung cư thuộc Tòa Nhà trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Bên Mua phải trả phí trông xe cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;

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 theo thỏa thuận tại Điều của Hợp Đồng này);

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;

Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì và Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch (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;

Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ mua bán theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;

Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng Căn hộ và các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều của Hợp Đồng hoặc trong trường hợp

⁷ Diễn số chỗ để xe theo đúng thiết kế đã được phê duyệt của dự án

Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế nhỏ hơn/lớn hơn quá% (..... phần trăm)⁸ so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng này;

Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và/hoặc Hợp đồng;

Yêu cầu bên bán nộp, quản lý và chuyển giao kinh phí bảo trì cho Ban Quản trị theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng và quy định pháp luật

6.1.10. Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình.

6.1.11. Thực hiện các quyền khác được quy định trong Hợp Đồng và các Phụ Lục kèm theo Hợp Đồng do hai bên thỏa thuận và tuân thủ Nội Quy Nhà Chung Cư.

Nghĩa vụ của Bên Mua:

Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, các khoản thuế, phí, lệ phí tại Điều của Hợp Đồng và các khoản phải trả khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng:

Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua (i) hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp 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; (ii) thanh toán phí quản lý, và các loại phí dịch vụ khác cho nhà cung cấp dịch vụ hoặc Bên Bán; (iii) Đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư đối với phần diện tích sở hữu chung tương ứng theo tỷ lệ phần Phần Diện Tích Sở Hữu Riêng của Bên Mua; (vi) tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;

Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;

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

Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua; Không được tự ý lắp đặt hoặc sử dụng các dịch vụ làm ảnh hưởng tới các Căn Hộ xung quanh hoặc ảnh hưởng chung tới an toàn, vệ sinh và mỹ quan Nhà Chung Cư mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Bán;

⁸ Do hai bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng tối đa không quá 5%

Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều của Hợp Đồng, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;

Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;

Chịu trách nhiệm về các tranh chấp, khiếu kiện của Bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Hộ (trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán);

Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu Bên Mua có tranh chấp với Bên thứ ba làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và Bên thứ ba phải chịu trách nhiệm bồi thường các thiệt hại thực tế cho Bên Bán;

Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà Ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng; Trong quá trình sử dụng, không được thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu Căn Hộ so với thiết kế ban đầu, không được coi nói thêm ra xung quanh Căn Hộ làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Công trình, không được treo, sử dụng biển quảng cáo, băng rôn, biểu ngữ tại mặt ngoài tòa nhà;

Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn Hộ, cung cấp đầy đủ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận đúng hạn theo thư thông báo của Bên Bán.

Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;

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

Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của Pháp Luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung.

Trong quá trình Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận tại cơ quan có thẩm quyền, Bên Mua có nghĩa vụ hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền như được thông báo bởi Bên Bán. Trường hợp Bên Mua chậm hoàn thiện các hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ bị kéo dài thì Bên Mua vẫn có trách nhiệm thanh toán nốt giá trị còn lại của Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ quy định của Hợp Đồng này.

Tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận nếu không hoàn thiện hoặc không nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí theo quy định pháp luật được nêu trong thông báo và hướng dẫn của Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn (.....)⁹ ngày kể từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán. Trường hợp này,

Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối cùng theo đúng quy định tại Điều của Hợp Đồng trong thời hạn [.....] ngày¹⁰ sau ngày hết thời hạn (.....) ngày nêu trên tại thời điểm Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận.

Nếu Bên Mua chậm thanh toán khoản tiền theo quy định tại mục này thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên giải quyết tương tự quy định tại Điều của Hợp Đồng.

Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp Đồng, các phụ lục kèm theo do hai bên thoả thuận và tuân thủ Nội Quy Nhà Chung Cư.

Điều Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán thuế, phí, lệ phí tại mục của Hợp Đồng này.

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.

Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định của pháp luật cho Nhà nước khi thực hiện bán, chuyển nhượng, tặng cho, để thừa kế Căn Hộ đã mua cho người khác.

Điều Giao nhận Căn Hộ

Điều kiện bàn giao Căn Hộ

Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo tiến độ thi công của Dự Án khi:

Căn Hộ và Nhà Chung Cư đã đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Điều 4.4 .

Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều và Phụ lục 2 của Hợp Đồng, các khoản tiền lãi chậm thanh toán (nếu có) tính đến Ngày Bàn Giao Thực Tế, Phí Quản Lý trả trước cho Bên Bán và các chi phí khác phát sinh trước Ngày Bàn Giao Thực Tế mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng và quy định của Pháp Luật;

Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế không nhỏ hoặc lớn hơn đến%¹¹ so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng này;

⁹ Do hai bên thoả thuận điền khi ký kết hợp đồng tối thiểu là 20 ngày

¹⁰ Do hai bên thoả thuận điền khi ký kết hợp đồng tối thiểu là 10 ngày

¹¹ do hai bên thoả thuận điền khi ký kết hợp đồng tối đa không quá 5%

Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua theo thiết kế đã được duyệt; 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 trong Hợp Đồng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác giữa Các Bên.

8.1.5. Bên Mua không vi phạm Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ quy định của Pháp Luật liên quan đến việc mua và sử dụng Căn Hộ dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu.

Bên Mua chỉ có trách nhiệm nhận bàn giao và Bên Bán chỉ có nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ trên thực tế cho Bên Mua khi các điều kiện giao nhận Căn Hộ được quy định tại Điều trên đã được đáp ứng. Tuy nhiên, đối với các điều kiện tại Điều và , Bên Bán có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) miễn áp dụng các điều kiện này và tiến hành bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Đối với điều kiện tại Điều 8.11 Bên Mua có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) miễn áp dụng điều kiện này và tiến hành nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán.

Thông báo bàn giao

Bên Bán dự định bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày: (“**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”).

Việc bàn giao Căn Hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến được quy định tại Điều này, nhưng sẽ không sớm hoặc chậm hơn quá (.....)¹² ngày so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến (ngoại trừ do Sự Kiện Bất Khả Kháng); Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ;

Ngoài trường hợp này, Bên Bán có thể chậm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua và không phải chịu bất cứ trách nhiệm gì do chậm bàn giao Căn Hộ khi:

Xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng khiến cho Bên Bán không thể bàn giao Căn Hộ vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Trong trường hợp này Bên Bán được quyền trì hoãn việc bàn giao Căn Hộ, không bị tính lãi và không bị coi là vi phạm các nội dung thỏa thuận trong Hợp Đồng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng;

Theo thỏa thuận của Các Bên;

Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua theo thiết kế đã được duyệt; 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 trong Hợp Đồng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác giữa Các Bên.

Sau khi việc xây dựng Căn Hộ hoàn thành, tùy thuộc vào việc Bên Mua thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn và/hoặc các khoản tiền khác đến hạn phải thanh toán theo Hợp Đồng này, thì Bên Bán sẽ gửi thông báo bàn giao Căn Hộ ("**Thông Báo Bàn Giao**") cho Bên Mua ít nhất ngày trước ngày mà Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ (ngày này là "**Ngày Bàn Giao Thực Tế**").

¹² do hai bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng tối đa không quá 90 ngày

Vào Ngày Bàn Giao Thực Tế, Các Bên sẽ tiến hành bàn giao Căn Hộ và lập Biên bản bàn giao để xác nhận chất lượng Căn Hộ khi bàn giao.

Trước hoặc vào Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán đủ 95% (*chín mươi lăm phần trăm*) của Giá Bán Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì theo quy định tại điểm và điểm b mục 1 Phụ lục 2 của Hợp Đồng.

Bàn giao có mặt

Vào Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ, cùng đo đạc diện tích sử dụng thực tế và ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ nếu Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao.

Bàn giao vắng mặt

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế được nêu trong Thông Báo Bàn Giao hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp nêu tại của Hợp Đồng) thì:

kể từ ngày hết hạn ghi trên Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán, Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng;

Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế được xác định là diện tích mà Bên Bán đã thông báo cho Bên Mua trong Thông Báo Bàn Giao; và

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 của Hợp Đồng, đồng thời Bên Bán có quyền thu phí quản lý và trông coi Căn Hộ trong thời gian Bên Mua không nhận bàn giao Căn Hộ. Mức phí quản lý và trông coi Căn Hộ được tính theo quy định tại Điều của Hợp Đồng.

Kể từ thời điểm Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc ngày Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều của Hợp Đồng, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua bán (), kể cả trường hợp Bên Mua thực tế đã sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ.

Quyền sở hữu Căn Hộ vẫn còn thuộc về Bên Bán cho tới khi Bên Mua thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn Hộ và các khoản phải thanh toán khác theo Hợp Đồng này cho Bên Bán, kể cả trong trường hợp Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua theo Hợp Đồng này.

Điều Bảo hành nhà ở

Nghĩa vụ bảo hành

Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ đã bán theo quy định tại Điều 85 của Luật Nhà Ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung (nếu có) tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ.

Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán sẽ thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời hạn bảo hành Căn Hộ.

Phạm vi và nội dung bảo hành của Bên Bán

Phạm vi được bảo hành Căn Hộ thực hiện bởi Bên Bán ("**Phạm Vi Bảo Hành**") gồm:

Sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, 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 nhà ở.

Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Bên Bán 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.

Nội dung bảo hành:

Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc Phạm Vi Bảo Hành ("**Yêu Cầu Bảo Hành**"). Trong thời hạn 03 (ba) ngày, kể từ ngày nhận được Yêu Cầu Bảo Hành của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm cử người đến kiểm tra, xác định phương án bảo hành và bắt đầu thực hiện công bảo hành các hư hỏng thuộc Phạm Vi Bảo Hành và thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật theo thời gian Các Bên thống nhất tại thời điểm kiểm tra, tối đa không quá 15 ngày kể từ ngày hoàn thành việc xác định phương án bảo hành; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Bên Mua tương ứng với những thiệt hại thực tế trực tiếp phát sinh từ những hư hỏng đó và hành vi chậm thực hiện bảo hành của Bên Bán.

Bên Mua có trách nhiệm tiến hành các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế phát sinh thêm hư hỏng. Bên Mua có trách nhiệm chịu một phần chi phí bảo hành đối với những thiệt hại lẽ ra có thể ngăn chặn được nếu Bên Mua tiến hành những biện pháp cần thiết và hợp lý để ngăn chặn. Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với những hư hỏng do Bên Mua tự ý sửa chữa dẫn đến không thể sửa chữa, khắc phục được.

Thời hạn bảo hành

Thời hạn bảo hành là:

60 tháng kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng, đối với những hư hỏng nêu tại Điều .1, hoặc

thời hạn khác được quy định trong quy chế bảo hành tương ứng của nhà sản xuất đối với trường hợp nêu tại Điều 9.3.2

Ngoại lệ của bảo hành

Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:

Trường hợp hao mòn tự nhiên và khấu hao thông thường;

Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản do bên thứ ba gây ra;

Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;

Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều của Hợp Đồng; và

Các trường hợp không thuộc Phạm Vi Bảo Hành, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt, hoặc các nội dung thuộc Phạm Vi Bảo Hành của Bên Bán mà Bên Mua tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.

Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều của Hợp Đồng, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp (i) quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng này, hoặc (ii) Căn Hộ sau khi Bên Mua đã được nhận bàn giao trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam 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 tổ chức tín dụng đó và Pháp Luật áp dụng.

Trong trường hợp bộ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ chưa được nộp cho Cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc Căn Hộ cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng hoặc Căn Hộ theo quy định của pháp luật về nhà ở. Việc chuyển nhượng Hợp Đồng phải được lập thành văn bản, có xác nhận của Bên Bán vào văn bản chuyển nhượng. Bên Bán không thu bất kỳ khoản phí nào đối với việc chuyển nhượng hợp đồng của Bên Mua.

Các Bên thống nhất rằng, trước khi được cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc Căn Hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

Căn Hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc bất kỳ bên nào khác, không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nơi nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc Căn Hộ cho bên thứ ba;

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 tại Điều của Hợp Đồng này:

Bên nhận chuyển nhượng 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;

Bên nhận chuyển nhượng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng. Cam kết phải được thể hiện bằng văn bản

Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều và Điều của Hợp Đồng, người mua lại Căn Hộ 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 này và trong Nội Quy Nhà Chung Cư.

Sau khi Giấy Chứng Nhận được cấp cho Bên Mua, Bên Mua có quyền chuyển nhượng hay chuyển giao Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật.

Bên Bán có quyền chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này (kể cả việc tạo lập và thực hiện các biện pháp bảo đảm) sau khi đáp ứng đầy đủ các quy định pháp luật có liên quan.

Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp phát sinh liên quan tới giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng của Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

Điều Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư

Phần sở hữu riêng, sở hữu chung

Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua được quy định tại Phụ lục 1 của Hợp đồng mua bán Căn Hộ. Ngoài ra, Bên Mua cũng có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung quy định tại Phụ lục 4 của của Hợp Đồng.

Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán được quy định chi tiết tại Phụ lục 4 của Hợp Đồng này.

Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung được quy định chi tiết tại Phụ lục 4 của Hợp Đồng.

Phí Quản Lý

Các Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý như sau:

Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị Nhà Chung Cư Nhà Chung Cư được thành lập và ký Hợp Đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành,

Phí Quản Lý dự kiến là đồng/m²/ tháng, chưa bao gồm thuế GTGT. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm và không vượt quá mức thu tối đa do UBND Thành phố Hà Nội quy định. Phí Quản Lý sẽ được tính theo Diện Tích Sử Dụng Thực Tế được ghi trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán trong thời hạn [●] ngày kể từ ngày được đơn vị quản lý vận hành hoặc Bên Bán thông báo. Các nội dung liên quan đến Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư như phạm vi công việc, dịch vụ mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư Nhà Chung Cư được quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng.

Sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí Quản Lý sẽ do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị Nhà Chung Cư Nhà Chung Cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

Phí Quản Lý không bao gồm phí sử dụng các dịch vụ gia tăng như: sử dụng bể bơi, tắm hơi.... Bên Mua phải thỏa thuận và thanh toán trực tiếp với đơn vị cung cấp dịch vụ (nếu có) hoặc với Bên Bán (nếu các dịch đó được Bên Bán cung cấp).

Điều Trách nhiệm của Các Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng

Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ theo lịch biểu thanh toán được quy định tại Điều của Hợp Đồng như sau:

Nếu quá 10 ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng thì Bên Mua sẽ bị tính lãi suất quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 0,05%/ngày (*không phải không năm phần trăm một ngày*) nhân với số ngày chậm thanh toán thực tế (bắt đầu từ ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày Bên Bán nhận được toàn bộ khoản tiền thanh toán chậm). Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán các khoản tiền nêu trên trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày đến hạn theo quy định của Hợp Đồng.

Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu tổng thời gian quá hạn thanh toán của Bên Mua đối với tất cả các đợt phải thanh toán (bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán) theo thỏa thuận tại Hợp Đồng vượt quá 90 (chín mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng.

Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho bên mua khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng hoặc trong vòng 15 ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng với người mua khác, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh

toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ tiền phạt vi phạm Hợp Đồng về việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này là 30% (Ba mươi phần trăm) tổng Giá Trị Căn Hộ.

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

Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng (nếu có) nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều của Hợp Đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05%/ngày (*không phải không năm phần trăm một ngày*) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua; và

Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều của Hợp Đồng thì,

Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này; và

Trong trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) cộng với tiền lãi chậm bàn giao căn hộ theo quy định tại điều 12.2.1 và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền tương đương với 30% (Ba mươi phần trăm) Giá Trị Căn Hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn Hộ trong thời hạn quy định tại Điều thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và áp dụng của Hợp Đồng để giải quyết.

Mặc dù có quy định tại của Hợp Đồng, Các Bên thống nhất rằng trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn 180 ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất bằng văn bản về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại Điều của Hợp Đồng sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và sẽ nhận bàn giao Căn Hộ khi Bên Bán gửi Thông báo bàn giao Căn Hộ theo Điều của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi với lãi suất là 0,05%/ngày (*không phải không năm phần trăm một ngày*) trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo từng đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế Căn Hộ cho Bên Mua. Quy định nêu tại Điều này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Căn Hộ tiếp theo (nếu có).

Điều Cam kết của Các Bên

Bên Bán cam kết rằng các thông tin nêu dưới đây là đúng và chính xác vào ngày của Hợp Đồng này (ngoại trừ những trường hợp đã quy định theo Hợp Đồng này):

Căn Hộ 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;

Căn Hộ được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

Bên Mua cam kết rằng Bên Mua:

đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;

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;

số tiền mua Căn Hộ thỏa thuận trong 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, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ thì Hợp Đồng vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;

Bên Mua là đối tượng được mua và sở hữu Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật;

Nếu Bên Mua là tổ chức, Bên Mua là pháp nhân được thành lập hợp pháp theo pháp luật của nước mà Bên Mua đó được thành lập, có đầy đủ năng lực ký kết, thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo quy định của Hợp Đồng này. Nếu Bên Mua là cá nhân, Bên Mua có đầy đủ năng lực hành vi và năng lực pháp luật để ký kết, thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo quy định của Hợp Đồng này.

Việc ký kết Hợp Đồng giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối;

Các Bên, bằng Hợp Đồng này, xác nhận và đồng ý rằng các tài liệu quảng cáo, tiếp thị hoặc bán hàng mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua sẽ không được coi là cam kết của Bên Bán theo Hợp Đồng này.

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

Điều Sự kiện bất khả kháng

Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều của Hợp Đồng thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời gian sớm nhất có thể, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ về lý do bất khả kháng. 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, ngoại trừ trường hợp quy định tại Điều . Bên Bán cũng sẽ bị coi là chịu ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng nếu như Sự Kiện Bất Khả Kháng tác động đến nhà thầu phụ của Bên Bán gây ảnh hưởng tới việc xây dựng và nghiệm thu Nhà Chung Cư.

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 của Hợp Đồng.

Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải gửi thông báo cho Bên kia trong thời hạn(.....) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*) và tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ đã bị tạm dừng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt.

Điều Chấm dứt Hợp Đồng

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

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

Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do:

Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều của Hợp Đồng;
hoặc

Bên Mua từ chối nhận bàn giao hoặc không nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của mình theo quy định tại Điều của Hợp Đồng này.

Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều của Hợp Đồng:

Trong trường hợp việc xây dựng toàn bộ (hoặc một phần lớn) Tòa Nhà không thể tiến hành được do tác động của Sự Kiện Bất Khả Kháng trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày liên tục hoặc 180 (một trăm tám mươi) ngày cộng dồn trong một năm, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và việc chấm dứt Hợp Đồng không được coi là vi phạm Hợp Đồng;

Các Bên đã hoàn thành mọi trách nhiệm và nghĩa vụ của mình quy định trong Hợp đồng.

Ngoài các trường hợp nêu tại Điều đến , Hợp Đồng này sẽ không bị chấm dứt trong bất kỳ trường hợp nào khác.

Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng:

Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên.

Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều hoặc Điều của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12.2.2 b và 12.3. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 15.1.4 của Hợp Đồng thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

15.3. Một bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng

Nếu một trong Các Bên đơn phương chấm dứt hợp đồng mà trái với quy định của Hợp Đồng này và/hoặc quy định của Pháp Luật thì Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng sẽ chịu phạt hợp đồng, mức phạt là 30% Giá Trị Căn Hộ và phải bồi thường thiệt hại theo quy định của Pháp Luật.

Điều Thông báo

Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia được ghi chi tiết tại phần đầu của Hợp Đồng.

Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này và để thực hiện các quyền, nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng này.

Hình thức thông báo giữa Các Bên: Thông báo giữa Bên Bán và Bên Mua theo Hợp đồng này sẽ được coi là đã được gửi đến cho bên nhận sau khi thông báo đó đã được gửi đi theo một trong các hình thức sau: Gửi thư bảo đảm, gửi email, gửi SMS, gửi fax hoặc được giao tận tay theo các địa chỉ của Các Bên được ghi ở trên. Bên Bán có trách nhiệm gửi thông báo theo đúng địa chỉ Bên Mua đăng ký và Bên Mua có nghĩa vụ tiếp nhận thông báo và đảm bảo có người ủy quyền tiếp nhận thông báo trong trường hợp Bên Mua không có mặt tại địa

chỉ đăng ký. Trường hợp gửi thư bảo đảm, chứng từ của đơn vị chuyển phát thông báo sẽ được coi là bằng chứng hợp lệ đối với việc Bên Bán đã gửi thông báo cho Bên Mua. Việc thay đổi địa chỉ phải được thông báo ngay cho Bên kia bằng văn bản. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên Bán đã gửi thông báo về đúng địa chỉ Bên Mua đăng ký tại Hợp đồng này nhưng Bên Mua không nhận được thông báo hoặc Bên Mua thay đổi địa chỉ nhưng không thông báo kịp thời cho Bên Bán.

Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng phải được lập thành văn bản. Các 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 , Điều và Điều của Hợp Đồng và trong thời gian như sau:

Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát);

Vào thời điểm thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch v.v... đó được nhập vào hệ thống thông tin do Bên Mua đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng (khi Bên Bán gửi cho Bên Mua) hoặc do Bên Bán chỉ định/cung cấp hợp lệ (khi Bên Mua gửi cho Bên Bán) trong trường hợp gửi bằng thư điện tử;

Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ theo quy định của Pháp Luật hoặc cơ quan có thẩm quyền thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày làm việc đầu tiên sau ngày đó.

Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo 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 Các thỏa thuận khác

Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán, trích dẫn trong quá trình làm Hợp Đồng, Phụ Lục Hợp Đồng, thư thông báo và các văn bản khác có liên quan, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu, trích dẫn đó là sai theo các điều khoản điều kiện và tinh thần chung

của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua chịu trách nhiệm mua, duy trì và giải quyết các loại bảo hiểm Căn Hộ theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng và quy định của Pháp Luật.

Bên Mua, thông qua việc ký kết Hợp Đồng này xác nhận rằng Bên Mua đã đọc, hiểu rõ và chấp nhận toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư có thể được sửa đổi, bổ sung bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư.

Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với Bên kế nhiệm và/hoặc Bên được quyền nhận chuyển nhượng. Trong trường hợp Bên Mua là cá nhân chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, những người thừa kế của Bên Mua được kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này.

Nếu Bên Mua làm mất Hợp đồng thì chậm nhất trong thời hạn 02 (hai) ngày kể từ ngày bị mất Hợp Đồng, Bên Mua phải làm đơn trình báo Cơ quan Công an nơi cư trú của Bên Mua về việc Bên Mua làm mất Hợp Đồng và sau đó thông báo ngay bằng văn bản cho Bên Bán (kèm theo xác nhận của Cơ quan Công an). Bên Bán sẽ không ký lại Hợp Đồng cho Bên Mua mà cấp cho Bên Mua 01 bản sao Hợp Đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua là cá nhân hay hộ gia đình, Bên Mua tại đây đồng ý rằng việc mua Căn Hộ không áp dụng theo Luật Thương Mại của Quốc Hội ngày 14 tháng năm 2005 (hoặc bất kỳ văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế nào tùy từng thời điểm) cho Hợp Đồng này.

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

Điều Giải quyết tranh chấp

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

Điều Hiệu lực của Hợp Đồng

Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và có hiệu lực ràng buộc Bên Mua và Các Bên kế thừa của Bên Mua trên cơ sở nhận chuyển nhượng Hợp Đồng, hoặc nhận chuyển nhượng Căn Hộ, tặng cho, để thừa kế hoặc các hình thức chuyển quyền sở hữu Căn Hộ khác theo quy định của Pháp Luật.

Trong trường hợp Bên Mua có từ 02 người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người trong số họ. Toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua quy định theo Hợp đồng này là nghĩa vụ, trách nhiệm chung và liên đới. Vì vậy, Bên Bán sẽ không buộc phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có thể yêu cầu từng người thuộc Bên Mua thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng mua bán này một cách độc lập. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây sẽ ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua nêu tại Hợp đồng này là người đại diện theo ủy quyền (“Người Được Ủy Quyền”) để thực hiện các giao dịch với Bên Bán liên quan đến Căn Hộ và mọi hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả người/ những người thuộc Bên Mua mà không cần có sự chấp thuận riêng rẽ của từng người. Tuy nhiên, không ảnh hưởng đến việc ủy quyền này, mọi văn bản giấy tờ cần phải có chữ ký của Bên Mua thì văn bản giấy tờ đó đều phải được từng người Bên Mua ký.

Hợp Đồng được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. [Nội dung này chỉ áp dụng với trường hợp có yếu tố nước ngoài, với khách trong nước thì xóa bỏ: Hợp đồng này được lập bằng tiếng Việt và Tiếng Anh. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa hai loại ngôn ngữ trên thì tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng]

Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Các 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 Các Bên./.

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

**PHỤ LỤC 1 - ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ VÀ DANH MỤC VẬT LIỆU,
TRANG THIẾT BỊ**

1. Vị trí và diện tích Căn Hộ:

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

b. Diện tích Căn Hộ và các thông số:

Căn Hộ số:
Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến căn hộ: m ²
Diện tích sàn xây dựng Căn Hộ	
Mục đích sử dụng căn hộ:	ĐỂ Ở
Tầng:
Toà nhà:
Dự án:
Địa điểm:

2. Danh mục chi tiết vật liệu và các trang thiết bị của Căn Hộ:

VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ HOÀN THIỆN TRONG CĂN HỘ CHUNG CƯ		
Loại phòng	Hạng mục	Mô tả thiết bị/hạng mục
Phòng khách, phòng ăn	Cửa chính của căn hộ	
	Sàn	
	Tường	

	Trần	
	Cửa/Vách kính ra lôgia	
	Điện và thiết bị chiếu sáng	
	Điều hòa	
	Điện thoại, truyền hình cáp, Internet	
Phòng ngủ	Sàn	
	Tường	
	Trần	
	Cửa đi	
	Cửa sổ	
	Điện và thiết bị chiếu sáng	
	Điều hòa	
	Điện thoại, truyền hình cáp, Internet	
Phòng bếp	Sàn	
	Tường	
	Trần	
	Tủ bếp trên và tủ bếp dưới	
	Bàn bếp	
	Bếp điện hoặc bếp từ	
	Máy hút mùi	

	Chậu + vòi rửa	
	Điện và thiết bị chiếu sáng	
	Cấp nước	
	Thoát nước	
Phòng WC	Sàn	
	Tường	
	Trần	
	Thiết bị vệ sinh	
	Bình đun nước nóng	
	Cabin tắm	
	Bồn tắm (nếu có theo thiết kế)	
	Cửa	
	Quạt thông gió	
	Điện và thiết bị chiếu sáng	
	Cấp nước	
	Thoát nước	
Lô gia	Sàn	
	Tường, trần	
	Cửa ra lô gia	
	Lan can	
	Điện và thiết bị chiếu sáng	

Loại phòng/Hệ thống	Hạng mục	
Sảnh chính, hành lang và cầu thang		
Khối thương mại từ tầng 1 đến tầng 4		
Khối căn hộ Tầng 5 đến tầng 42	Sàn hành lang	
	Tường	
	Trần	
	Cầu thang bộ	
Kết cấu móng, tầng hầm		
Kết cấu thân, mái		
Hệ thống cấp, thoát nước		
Hệ thống điện		

Hệ thống thông gió		
Hệ thống thông tin liên lạc		
Hệ thống truyền thanh nội bộ		
Hệ thống báo cháy, chữa cháy		
Hệ thống kiểm soát an ninh		
Hệ thống quản lý tòa nhà (BMS)		
Hệ thống giao thông đứng (thang máy)		
Hệ thống thu gom rác		

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

(*Nội dung cụ thể theo thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua tại thời điểm ký kết Hợp đồng. Nếu thay thế trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ so với nội dung đã quy định tại Phụ lục 1 này thì phải có sự thỏa thuận với Bên Mua*)

PHỤ LỤC 2

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

1. Giá Bán Căn Hộ:

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

Đơn giá 01 m² sử dụng Căn Hộ nhân với tổng diện tích sử dụng Căn Hộ. Cụ thể là:m² nhân vớiđồng/1m² =đồng.

(Bằng chữ:.....).

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, trong đó:

- Giá Trị Căn Hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là:.....đồng. (Bằng chữ.....)
- Thuế giá trị gia tăng:.....đồng. (Bằng chữ.....); khoản thuế này không tính trên giá trị quyền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của Pháp Luật;

b. Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

- ✓ Kinh Phí Bảo Trì là 2% Giá Trị Căn Hộ, là: VNĐ
- ✓ Và các chi phí đã quy định tại Điều của Hợp Đồng.

2. Tiến độ thanh toán tiền mua Căn Hộ:

Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ sau đây¹³:

- **Đợt 1:** Bên Mua thanh toán cho Bên Bán% Giá Bán Căn Hộ, tương đương số tiền là: VNĐ (Bằng chữ:) ngay khi ký hợp đồng.
-
- **Đợt ...:** Bên Mua thanh toán tiếp cho Bên Bán 25% Giá Bán Căn Hộ, tương đương số tiền là: VNĐ (Bằng chữ:) và Kinh Phí Bảo Trì là VNĐ (Bằng chữ:) theo thời hạn tại Thư thông báo bàn giao nhà của Bên Bán (Dự kiến Quý ... năm
- **Đợt cuối cùng:** Bên Mua thanh toán cho Bên Bán số tiền 5% (năm phần trăm) còn lại của Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán:
 - i) Trong thời hạn theo Thông báo của Bên Bán về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận Căn Hộ hoặc;

¹³ Nội dung cụ thể do hai bên thoả thuận điền khi ký kết hợp đồng phù hợp quy định pháp luật, trong đó lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng

- ii) Trong vòng 10 ngày kể từ ngày hết thời hạn mà Bên Mua vẫn chưa cung cấp hồ sơ để Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho Căn Hộ, và Bên Bán đã có Thông báo cung cấp toàn bộ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng nhận nhưng Bên Mua không đến theo thời hạn ghi trên Thông báo như trên hoặc;
- iii) Trong vòng 10 ngày kể từ ngày hết thời hạn mà Bên Mua không hoàn thành thủ tục nộp các khoản thuế/phí liên quan đến thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận với cơ quan nhà nước hoặc không trực tiếp bàn giao chứng từ gốc của khoản tiền thuế/phí đã nộp cho Bên Bán và Bên Bán đã có Thông báo cung cấp toàn bộ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng nhận nhưng Bên Mua không đến theo thời hạn ghi trên Thông báo như trên.

Thời hạn thanh toán của từng đợt được quy định tại Thư Thông Báo của Bên Bán. Bên Mua cam kết thanh toán theo nội dung quy định tại các Thư Thông Báo này phù hợp với thoả thuận tại Hợp đồng.

4. Quy định về việc thu phí bảo trì và sử dụng phí bảo trì:

Đối với Kinh Phí Bảo Trì tương đương 2% Giá Trị Căn Hộ, Bên Mua phải nộp cho Bên Bán cùng đợt nộp tiền lần thứ... theo Thư Thông báo Bàn giao nhà của Bên Bán quy định tại mục 2 Phụ Lục này.

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC 3 - MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: ký giữa Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Hải Đăng và Ông (Bà): ngày

Hôm nay, tháng năm tại căn hộ chung cư ký hiệu: thuộc dự án Hải Đăng City – phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm và phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, chúng tôi gồm:

BÊN BÀN GIAO.

Tên Công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC HẢI ĐĂNG**

Trụ sở chính : Số 9 Ngõ 29 Láng Hạ Đống Đa Hà Nội

VP bán hàng : Số 8 Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình II, Q.Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội.

Điện thoại : 19006963 Fax: 04. 3514 6291

Số tài khoản : 009.704.070.011.773 tại Ngân hàng HDBank – CN Hà Nội.

Đại diện : Chức vụ:

(Sau đây gọi tắt là “Chủ đầu tư” hoặc “Bên Bán”)

Và

BÊN NHẬN BÀN GIAO.

Ông (bà) :

Số CMND/Hộ chiếu:.....Ngày cấp:/...../.....Nơi cấp:

HKTT :

Địa chỉ liên hệ:.....

Điện thoại : Fax/email (nếu có):

Và đồng sở hữu là:

Ông (bà) :Quan hệ:.....

Số CMND/Hộ chiếu:.....Ngày cấp:/...../.....Nơi cấp:

HKTT :

Địa chỉ liên hệ:.....

Điện thoại : Fax/email (nếu có):

(Sau đây gọi tắt là “*Bên Mua*”)

NỘI DUNG BÀN GIAO

Các Bên cùng nhau xác nhận rằng vào ngày, tại địa điểm căn hộ chung cư ký hiệu là: thuộc dự án Hải Đăng City - Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm và phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Bên Bán tiến hành bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số: ngày (“**Hợp Đồng**”) cho Bên mua với nội dung như sau:

I. Đặc điểm Căn Hộ:

- Ký hiệu:
- Diện tích:
- Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến theo Hợp Đồng: m²
- Diện Tích Sử Dụng Thực Tế theo đo đạc thực tế: m², chênh lệch: m², tương đương %;
- Mức độ hoàn thiện Căn Hộ: Hoàn thiện nội thất cơ bản.

II. Hiện trạng căn nhà khi bàn giao:

Bên mua xác nhận:

- Căn Hộ đã được Bên Bán xây dựng, hoàn thiện theo đúng hồ sơ thiết kế;
- Căn Hộ đã được Bên Bán đã được hoàn thiện với đúng các vật liệu xây dựng và sử dụng thiết bị đúng với các thỏa thuận tại Hợp Đồng đã ký.
- Các ý kiến khác của Bên Mua: được ghi nhận tại Biên bản kiểm tra hiện trạng. Bên Bán có trách nhiệm giải quyết các ý kiến của Bên Mua theo nội dung và thời gian thỏa thuận trong Biên Bản kiểm tra hiện trạng.

III. Chìa khóa nhà:

Bên bán bàn giao cho Bên mua đầy đủ chìa khóa Căn Hộ như sau:

- 01 bộ chìa khóa cửa ra/vào (01 bộ gồm chìa).
- 01 bộ khóa cửa ra/vào ban công (.....).

IV. Hồ sơ bàn giao kèm theo:

- Bản vẽ hoàn công Căn Hộ: : 01 bản.
- Sổ tay cư dân : 01 bản.
- Nội Quy Quản Lý Tòa Nhà : 01 bản.

IV. Các Bên thống nhất:

1. Căn Hộ như quy định tại Hợp Đồng đã được Bên Bán bàn giao đầy đủ cho Bên Mua theo đúng các điều khoản của Hợp Đồng và Bên Mua đồng ý nhận Căn Hộ từ Bên Bán. Trường hợp Căn Hộ còn vấn đề nào cần sửa chữa, khắc phục Các Bên thống nhất cùng ghi nhận tại Biên bản kiểm tra hiện trạng để làm căn cứ sửa chữa, khắc phục;
2. Bên Mua đã kiểm tra Căn Hộ và chấp nhận rằng Căn Hộ đã đảm bảo các điều kiện bàn giao theo quy định của Hợp Đồng; Bên Mua chấp thuận toàn bộ các thiết bị, vật liệu được sử dụng trong Căn Hộ khi ký nhận bàn giao Căn Hộ;
3. Bên Mua đã được Bên Bán thông báo đầy đủ các quyền và nghĩa vụ trong quá trình sử dụng Căn Hộ được tính từ thời điểm Các Bên ký kết Biên Bản này. Bên Mua đã hiểu và đồng ý với những thông báo này của Bên Bán.
4. Bên Mua cam kết thực hiện việc hoàn thiện bên trong Căn Hộ, tuân thủ theo quy định tại Hợp Đồng, Nội Quy Quản Lý Tòa Nhà.
5. Bên mua không được thay đổi kiến trúc mặt ngoài Căn Hộ, kết cấu chịu lực của Căn Hộ so với thiết kế ban đầu, không coi nói ra xung quanh làm ảnh hưởng đến kiến trúc quy hoạch chung của Dự án.
6. Kể từ ngày bàn giao này, Bên Mua có trách nhiệm quản lý Căn Hộ nêu trên và giữ gìn vệ sinh chung, đảm bảo an toàn về phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường, an toàn lao động, an ninh trật tự theo quy định của Nội Quy Quản lý Tòa Nhà và các quy định của chính quyền địa phương và chịu trách nhiệm thanh toán các loại phí dịch vụ liên quan đến căn hộ: Tiền điện, tiền nước, vệ sinh... cho các đơn vị cung cấp theo nhu cầu sử dụng.
7. Khi Bên bán thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho Căn Hộ, Bên Mua có trách nhiệm hoàn tất các hồ sơ liên quan theo thông báo của Bên Bán để Bên Bán tiến hành thủ tục theo quy định của pháp luật.
8. Ngày ký kết Biên bản này là Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên mua đã nhận bàn giao Căn Hộ và toàn bộ hồ sơ Căn Hộ từ Bên Bán.
9. Biên bản có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành 05 (năm) bản gốc có nội dung và giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ 04 (bốn) bản gốc, Bên Mua giữ 01 (một) bản gốc.

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

Ghi chú: Mẫu Biên bản Bàn giao Căn Hộ trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với tình hình thực tế tại thời điểm Các Bên ký Biên bản Bàn giao trên cơ sở phù hợp với quy định của Hợp đồng và quy định của Pháp luật.

PHỤ LỤC 4

**DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG,
PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA CHỦ ĐẦU TƯ**

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

TT	Nội dung	Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc sở hữu chung	Phần Sở Hữu Của Bên Bán
I	Tầng hầm		
1	Khu xử lý nước thải	X	
2	Phòng quạt thải gió	X	
3	Phòng quạt hút gió	X	
4	HT bơm nước tầng hầm	X	
5	Rãnh thoát nước	X	
6	Phòng kỹ thuật điện, MBA, Máy phát điện	X	
7	Vị trí để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh	X	
8	Diện tích để xe ô tô tại tầng hầm.		X
9	Bể nước	X	
10	Bể phốt	X	
11	Giao thông tầng hầm	X	
II	Sân vườn.		
1	Đường nội bộ, sân tầng 1 bao quanh Tòa Nhà, vườn hoa, khu vui chơi trẻ em (giai đoạn trước khi bàn giao cho Cơ quan Nhà nước quản lý)	X	
2	Bãi để xe ngoài trời.		X
III	Tầng 1 đến tầng 4		

TT	Nội dung	Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc sở hữu chung	Phần Sở Hữu Của Bên Bán
1	Sảnh căn hộ	X	
2	Diện tích Trung tâm dịch vụ thương mại, siêu thị cho thuê và các trang thiết bị bên trong		X
3	Phòng Ban quản lý & Bảo vệ	X	
4	Phòng gom rác	X	
5	Phòng kỹ thuật điện + nước, hộp kỹ thuật	X	
6	Phòng Sinh hoạt cộng đồng	X	
7	Khu tập Gym		X
8	Bể bơi		X
9	Sảnh khu thương mại		X
10	Trục PCCC; Trục BV	X	
11	Khu Kỹ thuật điện	X	
12	Khu Vệ sinh công cộng	X	
IV	Tầng 5 đến tầng 42		
1	Hành lang, sảnh thang máy	X	
2	Trang thiết bị bên ngoài căn hộ	X	
V	Sàn, trần mái.		
1	Sàn mái, trần mái	X	
2	Hệ thống thiết bị trên sàn, trần mái	X	
VI	Hệ thống kết cấu, chịu lực		
1	Móng, khung, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, cột, hộp kỹ thuật, sàn, sân thượng, mái.	X	

TT	Nội dung	Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc sở hữu chung	Phần Sở Hữu Của Bên Bán
VII	Hệ thống điện		
1	Hệ thống điện trung thế và trạm biến áp (hệ thống này được đầu tư bởi Chủ đầu tư và do điện lực địa phương quản lý). Hệ thống điện cao thế và hạ thế (giai đoạn trước khi bàn giao cho Cơ quan Nhà nước quản lý)	X	
2	Hệ thống phân phối điện từ trạm biến áp đến đồng hồ đo điện của mỗi căn hộ (giai đoạn trước khi bàn giao cho Cơ quan Nhà nước quản lý)	X	
3	Hệ thống đèn chiếu sáng sảnh khu căn hộ	X	
4	Hệ thống đèn chiếu sáng hành lang khu căn hộ		
VIII	Hệ thống máy phát điện dự phòng		
1	Hệ thống máy phát điện	X	
IX	Hệ thống cấp thoát nước		
1	Hệ thống cấp nước	X	
2	Hệ thống thoát nước		
X	Hệ thống thông gió		
1	Hệ thống thông gió	X	
2	Hệ thống quạt tăng áp		
XI	Hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình		
1	Hệ thống truyền dẫn mạng điện thoại	X	
2	Hệ thống truyền dẫn mạng truyền hình, phát thanh		
3	Hệ thống truyền dẫn mạng internet		
XII	Hệ thống thang máy		

TT	Nội dung	Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc sở hữu chung	Phần Sở Hữu Của Bên Bán
1	Thang máy cho khu căn hộ	X	
2	Hệ thống thang máy Sàn dịch vụ thương mại + Siêu thị		X
XIII	Hệ thống thang bộ, thang thoát hiểm		
1	Hệ thống thang bộ, thang thoát hiểm	X	
XIV	Hệ thống camera an ninh		
1	Hệ thống camera an ninh trong và ngoài Tòa Nhà	X	
XV	Hệ thống giám sát, quản lý tòa nhà		
1	Hệ thống quản lý tòa nhà BMS	X	
XVI	Hệ thống phòng cháy chữa cháy (PCCC)		
1	Hệ thống PCCC các tầng khối đế/ tầng hầm	X	
2	Hệ thống PCCC khu căn hộ		
3	Trạm bơm nước cứu hỏa		
4	Hệ thống bể chứa nước cứu hỏa		
XVII	Hệ thống chống sét		
1	Hệ thống chống sét	X	
XVIII	Hệ thống thu gom rác thải từ khu căn hộ	X	
XIX	Sân vườn mặt bằng tầng 42		X
XX	Các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư	X	

XXI. Các nội dung khác:

Trường hợp theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số hạng mục liệt kê tại phần A trên phải bàn giao cho Nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng... các hạng mục bàn giao sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Các Chủ Sở Hữu nhà chung cư có trách nhiệm tuân theo quy định của Chủ Đầu Tư (trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị) và Đơn vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư liên quan đến việc quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì các phần diện tích và thiết bị thuộc phần sở hữu chung. Trong đó, phí bảo trì, bảo dưỡng các hạng mục này sẽ được trích từ Quỹ bảo trì phần sở hữu chung và khoản quỹ bảo trì bổ sung do các Chủ Sở Hữu nhà chung cư đóng góp tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu vào từng thời điểm.

Trách nhiệm đóng góp chi phí để vận hành, duy trì, bảo dưỡng, bảo trì đối Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung được xác định như sau:

Đối với các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ (xác định theo từng Tòa Nhà): sẽ do các Chủ Sở Hữu đóng góp ngoại trừ các chi phí đã nằm trong gói Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư mà Bên Mua được hưởng theo thỏa thuận bằng văn bản với Chủ Đầu Tư, tương ứng với phần này có Quỹ bảo trì Khu Căn Hộ (xác định theo từng Tòa Nhà), được Bên Bán quản lý, sử dụng trong trường hợp được pháp luật cho phép và phù hợp với quy định của pháp luật cho đến khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập hợp pháp. Sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập, Chủ Đầu Tư sẽ bàn giao Quỹ bảo trì Khu Căn Hộ cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư quản lý và sử dụng theo quy định của Pháp Luật.

Đối với các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu văn phòng, dịch vụ, Thương mại: sẽ do Chủ Đầu Tư (và/hoặc các Chủ Sở Hữu diện tích thương mại, văn phòng) đóng góp, tương ứng với phần diện tích này có Quỹ bảo trì khu văn phòng, Dịch vụ, thương mại do Chủ Đầu Tư và/hoặc các Chủ Sở Hữu Khu Văn phòng, Dịch vụ, Thương mại quản lý, sử dụng.

Đối với các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Tòa Nhà: sẽ do tất cả các chủ thể cùng sở hữu chung đóng góp, tương ứng với phần này, chi phí bảo trì sẽ được trích từ Quỹ bảo trì Khu Căn Hộ và Quỹ bảo trì khu văn phòng, Dịch vụ, thương mại theo tỷ lệ giữa diện tích sàn xây dựng của từng khu và tổng diện tích sàn xây dựng của Tòa Nhà và được thu vào mỗi thời điểm phát sinh chi phí bảo trì.

Riêng các diện tích, công trình và tiện ích phải chuyển giao cho Nhà nước, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm đóng góp chi phí để duy trì, bảo dưỡng, bảo trì các hạng mục này cho đến khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận, quản lý.

Để đảm bảo việc cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho các Chủ Sở Hữu căn hộ, Chủ Đầu Tư và các Chủ Sở Hữu khác (như điện, nước, thông tin liên lạc, truyền hình, điện thoại, internet), đơn vị được phép cung cấp dịch vụ có quyền khai thác, sử dụng (mà không phải trả tiền cho các Chủ Sở Hữu) các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung tương ứng.

Các Chủ Sở Hữu căn hộ có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc (và các bảo hiểm khác nếu có) theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm và theo quy định sau:

Đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua: Tự chịu chi phí mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật;

Đối với Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung thì thực hiện theo nguyên tắc sau:

chi phí mua bảo hiểm đối với các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ: tất cả các Chủ Sở Hữu khu căn hộ cùng có trách nhiệm đóng góp tương ứng với Phần Diện Tích Thuộc Sở Hữu Riêng của từng Chủ Sở Hữu;

chi phí mua bảo hiểm đối với các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án: tất cả các chủ thể cùng sở hữu chung các công trình, tiện ích này có trách nhiệm đóng góp theo tỷ lệ giữa diện tích sàn xây dựng của từng khu và Tổng diện tích sàn xây dựng của Dự Án với quy định tương tự nêu tại mục XIX của Phần A Phụ lục này. Chi phí thuê địa điểm bên ngoài Khu Căn Hộ (nếu phát sinh) để lắp đặt các hệ thống, trang thiết bị thuộc Phần Diện Tích Và Trang Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ sẽ do các Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ thanh toán. Chi phí thuê địa điểm lắp đặt các hệ thống, trang thiết bị thuộc Phần Diện Tích Và Trang Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của các Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và các Chủ Sở Hữu khác (nếu có) sẽ do các Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và các Chủ Sở Hữu khác cùng chịu trách nhiệm thanh toán.

PHẦN B. CÁC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU RIÊNG CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư sẽ là toàn bộ các Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán được liệt kê tại Phần A của Phụ Lục này, không được phân bổ vào Giá Bán Căn Hộ và nằm ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua, Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung trong Dự Án như mô tả tại Phần A của Phụ Lục này.

Chủ Đầu Tư có trách nhiệm bảo trì các Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và tham gia đóng góp kinh phí bảo trì các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung giữa Chủ Đầu Tư với Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Chủ Sở Hữu khác theo nguyên tắc nêu tại mục 5.3 của phần A của Phụ Lục này..

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC 5

(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ số:/...../HDMBCH) NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 1. Định nghĩa và giải thích

1.1 Định nghĩa

Trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này, các từ và từ rút gọn sau đây có ý nghĩa như được quy định tại Điều này. Trường hợp không được định nghĩa trong từng điều khoản cụ thể của bản Nội Quy Nhà Chung Cư này, các từ và từ rút gọn sẽ được hiểu theo định nghĩa tương ứng tại Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư:

- 1.1.1 “**Căn Hộ**” là bất kỳ căn hộ chung cư nào thuộc bất kỳ Khu Căn Hộ nào của Dự Án;
- 1.1.2 “**Chủ Sở Hữu**” là mỗi chủ sở hữu của Căn Hộ, chủ sở hữu diện tích khác trong Nhà Chung Cư thuộc Dự Án;
- 1.1.3 “**Nhà Chung Cư**” là nhà chung cư The Zei, một khối nhà (block) độc lập, được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thuộc Dự Án Hải Đăng City;
- 1.1.4 “**Cư Dân Khác**” nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài Chủ Sở Hữu, dù ngắn hạn hay dài hạn, sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm:
- a) các thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ Sở Hữu;
 - b) khách thăm, người được mời của Chủ Sở Hữu;
 - c) bên thuê, bên thuê lại Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác, kể cả nhà thầu; và/hoặc
 - d) bất kỳ người nào khác mà Chủ Sở Hữu cho phép được vào, sống trong, ngụ tại, hoặc sử dụng Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn.
- 1.1.5 “**Ngày Làm Việc**” nghĩa là một ngày không phải là Thứ Bảy, Chủ Nhật hoặc nghỉ lễ, Tết theo Pháp Luật Việt Nam;
- 1.1.6 “**Quy Chế Nhà Chung Cư**” là quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư đính kèm theo Thông Tư 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây Dựng ngày 15/02/2016 về quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư (“**Thông tư 02/2016-BXD**”), được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư 28/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 15/02/2016 (“**Thông tư 28/2016-BXD**”) và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) tùy từng thời điểm;
- 1.1.7 “**Hợp Đồng Mua Bán**” là hợp đồng mua bán một hoặc một số Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác theo đó Chủ Đầu Tư đồng ý bán Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác cho Chủ Sở Hữu (bao gồm cả trường hợp Chủ Sở Hữu là bên mua lại, nhận kế thừa quyền mua từ các bên khác);

1.1.8 “**Phần Diện Tích Khác**” là các phần diện tích khác nằm trong Nhà Chung Cư thuộc Dự Án, không phải là Căn Hộ theo Điều 1.1.1 của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu.

1.2 Giải thích

Trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này:

- 1.2.1 Dẫn chiếu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này đến các “Điều” là dẫn chiếu đến các Điều của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này
- 1.2.2 Bất kỳ dẫn chiếu nào trong Hợp Đồng này đến ngày tháng và một “ngày” sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến một ngày dương lịch;
- 1.2.3 Dẫn chiếu đến một hợp đồng hoặc tài liệu là dẫn chiếu đến hợp đồng hoặc tài liệu đó như được sửa đổi, bổ sung, hoặc thay thế;
- 1.2.4 Dẫn chiếu đến một người là dẫn chiếu đến bất kỳ cá nhân, hợp danh, công ty, quỹ tín thác, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, các hiệp hội, liên doanh hoặc tổ chức hoặc Cơ Quan Nhà Nước;
- 1.2.5 Bất kỳ dẫn chiếu nào đến bất kỳ chủ thể nào trong bất kỳ vai trò nào sẽ bao gồm dẫn chiếu đến các bên kế nhiệm và bên nhận chuyển nhượng được phép của chủ thể đó trong vai trò đó;
- 1.2.6 Từ “của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này”, “trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này”, “đối với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này” và “theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này” và các từ có cấu trúc tương tự, khi được sử dụng trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này, sẽ chỉ đến Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này một cách tổng thể và không đề cập đến bất kỳ điều khoản cụ thể nào của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này; và
- 1.2.7 Tiêu đề của các Điều và Phụ Lục chỉ nhằm mục đích tạo thuận lợi cho việc đọc và tra cứu Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.

Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng

- 2.1 Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này quy định các nội dung về quản lý, vận hành, sử dụng Nhà Chung Cư, được áp dụng đối với Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, các Chủ Sở Hữu và Cư Dân Khác.
- 2.2 Tất cả các Chủ Sở Hữu đều đã được cung cấp bản sao của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư như là một phụ lục đính kèm Hợp Đồng Mua Bán. Chủ Sở Hữu có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng và đảm bảo những Cư Dân Khác cùng những người nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với Căn Hộ và Phần Diện Tích Khác từ Chủ Sở Hữu sẽ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này. Cư Dân Khác phải ký các cam kết vì các mục đích nói trên khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư có yêu cầu. Chủ Sở Hữu tự mình hoặc qua những Cư Dân Khác phải kịp thời khắc phục những vi phạm đối với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư mà

mình phải chịu trách nhiệm bất kể Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có thông báo về các vi phạm đó hay không.

- 2.3** Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, vận hành, sử dụng Nhà Chung Cư. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và các văn bản riêng biệt được ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu, bao gồm cả Hợp Đồng Mua Bán thì các văn bản riêng biệt đó sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết các tranh chấp hoặc mâu thuẫn giữa Chủ Sở Hữu và Chủ Đầu Tư.
- 2.4** Đối với những vấn đề Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này không quy định thì tuân theo quy định của Quy Chế Nhà Chung Cư và Pháp Luật có liên quan.

Điều 3. Quyền hạn và trách nhiệm của Chủ Đầu Tư

- 3.1** Trực tiếp quản lý, vận hành nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý, vận hành nhà chung cư hoặc ký hợp đồng với đơn vị có chức năng và chuyên môn để làm Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo quy định tại Khoản 2, Điều 105 Luật Nhà Ở 2014 (kể cả đơn vị trực thuộc Chủ Đầu Tư) kể từ khi đưa Khu Căn Hộ vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập. Sau khi tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, nếu nhà chung cư có thang máy mà chủ đầu tư có đủ Điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở và có nhu cầu tham gia quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư và chủ đầu tư thương thảo để chủ đầu tư tiếp tục ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đề xuất Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu xem xét, quyết định lựa chọn trong trường hợp:
- 3.1.1** Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
- 3.1.2** Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
- 3.2** Thu Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Luật Nhà Ở 2014, các văn bản hướng dẫn thi hành và bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế Nhà Chung Cư.
- 3.3** Chủ trì tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu, cử người tham gia Ban Quản Trị Nhà Chung Cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Quy Chế Nhà Chung Cư nếu còn sở hữu Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác trong Nhà Chung Cư.
- 3.4** Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định của Pháp Luật.
- 3.5** Bàn giao 02 bộ hồ sơ Nhà Chung Cư sao y từ bản chính cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư trong thời hạn 20 (hai mươi) Ngày Làm Việc kể từ ngày Ban Quản Trị Nhà Chung Cư có văn bản yêu cầu bàn giao. Hồ sơ bao gồm các tài liệu sau đây:

- 3.5.1 Hồ sơ dự án đầu tư xây dựng Nhà Chung Cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bao gồm hồ sơ pháp lý của Dự Án và hồ sơ hoàn công theo quy định của Pháp Luật về xây dựng. Trong trường hợp Nhà Chung Cư không còn hồ sơ pháp lý, hồ sơ hoàn công thì phải lập hồ sơ đo vẽ lại Nhà Chung Cư;
- 3.5.2 Quy trình bảo trì Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư tổ chức lập và phê duyệt theo quy định của Pháp Luật về xây dựng;
- 3.5.3 Quy trình bảo trì các thiết bị thuộc Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung do nhà cung cấp thiết bị lập;
- 3.5.4 Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do Chủ Đầu Tư lập trên cơ sở hồ sơ Dự Án và thiết kế đã được phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các Chủ Sở Hữu, Cư Dân Khác (bao gồm chỗ để xe thuộc Phần Diện Tích Và Trang Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, chỗ để xe ô tô) và khu vực để xe công cộng.
- 3.6 Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các Chủ Sở Hữu, Cư Dân Khác do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự Án đã được phê duyệt.
- 3.7 Bảo trì Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho các Chủ Sở Hữu.
- 3.8 Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung Dự Án đã được duyệt.
- 3.9 Phối hợp với Ban Quản Trị Nhà Chung Cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 3.10 Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của Pháp Luật
- 3.11 Tạm dừng cung cấp các tiện ích trong Toà Nhà (thuộc sở hữu riêng của Bên Bán) nếu nhu cầu sử dụng thực tế không cao.
- 3.12 Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của Pháp Luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền.
- 3.13 Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của Pháp Luật.

Điều 4. Quyền hạn và trách nhiệm Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư

4.1 Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư

- 4.1.1 Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư là đơn vị được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (sau khi được thành lập) ký hợp đồng để cung cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
- 4.1.2 Khi đáp ứng đủ điều kiện về chức năng, năng lực để thực hiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của Quy Chế Nhà Chung Cư và Pháp Luật về nhà ở, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phải thực hiện các thủ tục cần thiết để được xem

xét, thông báo đủ điều kiện quản lý vận hành và đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản và của Bộ Xây dựng theo quy định của Thông tư 28/2016-BXD và các văn bản của pháp luật về nhà ở.

4.1.3 Trong thời gian chưa tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để bầu Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư có toàn quyền lựa chọn và ký hợp đồng (**Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý**) với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo quy định của Thông tư 28/2016-BXD, các văn bản của pháp luật nhà ở để cung cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đối với Nhà Chung Cư.

4.1.4 Sau khi được thành lập, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư toàn quyền lựa chọn tiếp tục ký kết hợp đồng dịch vụ quản lý với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đang thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư hoặc ký kết hợp đồng mới với bất kỳ đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư nào khác với điều kiện được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận hoặc ủy quyền cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư việc lựa chọn.

4.2 *Quyền hạn và trách nhiệm của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư*

4.2.1 Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị khác để thực hiện Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cho Nhà Chung Cư, nhưng phải chịu trách nhiệm về nội dung hợp đồng đã ký kết với Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, giám sát việc cung cấp các Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành Nhà Chung Cư đối với các đơn vị nêu trên để đảm bảo thực hiện đúng Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý đã ký.

4.2.2 Thực hiện quản lý và vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của Quy Chế Nhà Chung Cư do Bộ Xây Dựng ban hành và Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý, bao gồm quản lý việc điều khiển và duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên của hệ thống trang thiết bị (thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị khác) thuộc Phần Diện Tích Và Trang Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư và 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 Nhà Chung Cư hoạt động bình thường; thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì.

4.2.3 Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo về những yêu cầu và những điều cần chú ý cho Chủ Sở Hữu và Cư Dân Khác khi bắt đầu sử dụng Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hoả hoạn; và hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị trong phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu.

4.2.4 Định kỳ kiểm tra cụ thể và chi tiết bộ phận của Nhà Chung Cư để thực hiện việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư.

- 4.2.5 Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho Chủ Sở Hữu hoặc Cư Dân Khác và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư bị hư hỏng nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.
- 4.2.6 Thu Phí Quản Lý hàng tháng theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định của hội nghị nhà chung cư.
- 4.2.7 Tạm ngừng cung cấp hoặc đề nghị các cơ quan cấp điện nước tạm ngừng cung cấp dịch vụ nếu Chủ Sở Hữu hoặc Cư Dân Khác đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác do Đơn vị quản lý vận hành thu nhưng vẫn không nộp các kinh phí này.
- 4.2.8 Định kỳ hàng tháng phải báo cáo bằng văn bản về công tác quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và 6 (sáu) tháng một lần hoặc theo yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền phải tổ chức họp để báo cáo công khai về công tác quản lý, vận hành Nhà Chung Cư đối với Chủ Đầu Tư (khi chưa thành lập Ban quản trị) hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại hội nghị nhà chung cư. Phối hợp với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư lấy ý kiến của Chủ Sở Hữu và Cư Dân Khác về việc cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư.
- 4.2.9 Phối hợp với Chủ Đầu Tư (khi chưa thành lập Ban Quản trị) hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư và tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh và trật tự và các vấn đề liên quan khác trong quá trình quản lý và vận hành Nhà Chung Cư.
- 4.2.10 Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền.
- 4.2.11 Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý hoặc theo quy định của Pháp Luật có liên quan.

Điều 5. Hội Nghị Nhà Chung Cư và Ban Quản Trị Nhà Chung Cư

5.1 Hội Nghị Nhà Chung Cư

- 5.1.1 Hội Nghị Nhà Chung Cư là hội nghị của Chủ Sở Hữu hoặc đại diện của Chủ Sở Hữu nếu Chủ Sở Hữu không tham dự và có ủy quyền hợp pháp.
- 5.1.2 Hội Nghị Nhà Chung Cư có quyền quyết định các nội dung được quy định tại Điều 12.3 của Quy Chế Nhà Chung Cư.
- 5.1.3 Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu được tổ chức theo quy định tại Điều 13 của Quy Chế Nhà Chung Cư.
- 5.1.4 Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường được tổ chức theo quy định tại Điều 14 của Quy Chế Nhà Chung Cư.
- 5.1.5 Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên được tổ chức theo quy định tại Điều 15 của Quy Chế Nhà Chung Cư.

5.1.6 Thành phần tham dự và việc biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định tại Điều 16 của Quy Chế Nhà Chung Cư.

5.2 Ban Quản Trị Nhà Chung Cư

5.2.1 Cơ cấu tổ chức, tiêu chuẩn, điều kiện và số lượng thành viên của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định theo quy định tại Điều 18, 19 và 20 của Quy Chế Nhà Chung Cư.

5.2.2 Ban Quản Trị Nhà Chung Cư có trách nhiệm mở một tài khoản tiền gửi chuyên dùng tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà chung cư theo quy định tại Thông tư 28/2016-BXD sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập.

5.2.3 Ban Quản Trị Nhà Chung Cư có các trách nhiệm và quyền hạn theo quy định tại Điều 41 của Quy Chế Nhà Chung Cư.

5.2.4 Các nội dung khác liên quan tới hoạt động của Ban Quản Trị được thực hiện theo Quy Chế Nhà Chung Cư và Pháp Luật về nhà ở.

Điều 6. Quyền và trách nhiệm của Chủ Sở Hữu và Cư Dân Khác.

6.1 Quyền và trách nhiệm của Chủ Sở Hữu

6.1.1 *Sở hữu đối với Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác của mình theo Hợp Đồng Mua Bán đã ký với Chủ Đầu Tư.*

6.1.2 *Được quyền sử dụng Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư.*

6.1.3 *Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc UBND cấp phường tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Pháp Luật về nhà ở; tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Pháp Luật về nhà ở và Quy Chế Nhà Chung Cư.*

6.1.4 *Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cung cấp thông tin và công khai các nội dung liên quan đến quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư.*

6.1.5 *Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền.*

6.1.6 *Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác thuộc sở hữu riêng theo quy định pháp luật về nhà ở và Quy chế Nhà chung cư; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây thiệt hại cho Chủ Sở Hữu khác.*

- 6.1.7 Đóng góp đầy đủ đúng thời hạn Phí Quản Lý và Kinh Phí Bảo Trì, các khoản thuế, phí, lệ phí khác theo quy định của Pháp Luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ, các khoản phí, lệ phí khác phải nộp theo Hợp Đồng Mua Bán. Tạo điều kiện thuận lợi để Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và người có trách nhiệm bảo trì Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung. Cho phép những người này đưa vào khu vực Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác các máy móc, trang thiết bị cần thiết để phục vụ công tác phòng cháy, chữa cháy hoặc xử lý các hỏng hóc lỗi hệ thống trong Nhà Chung Cư để thực hiện nhiệm vụ. Khi thực hiện công việc nêu trên, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu và/hoặc Cư Dân Khác và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác, cho Chủ Sở Hữu và/hoặc Cư Dân Khác và cho các tài sản của họ trong Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác. Trong trường hợp gây ra thiệt hại thì phải bồi thường theo thực tế phát sinh.
- 6.1.8 Chấp hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và Pháp Luật Việt Nam về quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư, thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh và trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm xuất hiện trong Nhà Chung Cư cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 6.1.9 Đăng ký tạm vắng và tạm trú theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.
- 6.1.10 Thông báo các quy định nêu tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này cho người được ủy quyền hợp pháp để sử dụng Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác đó và các tổ chức và cá nhân khác có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác.
- 6.1.11 Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với những hư hỏng do Chủ Sở Hữu hoặc Cư Dân Khác gây ra đối với phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung hoặc Căn Hộ và Phần Diện Tích Khác của các Chủ Sở Hữu khác; bị xử lý theo quy định của Pháp Luật và phải bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của các Chủ Sở Hữu Khác.
- 6.1.12 Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thêm thiết bị gắn liền với Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác phải đảm bảo không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Tòa Nhà và phải tiến hành các thủ tục đăng ký thi công, trình phương án, thời gian thi công, phương án thiết kế phải được Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phê duyệt trước khi thi công và không gây thiệt hại cho các Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích liền kề (trừ các trường hợp quy định tại Điều 10.2). Chủ Sở Hữu và Cư Dân Khác phải chịu các chi phí và phí tổn phát sinh từ việc thực hiện các công việc đó.

6.1.13 Chủ Sở Hữu có trách nhiệm mua các khoản bảo hiểm cháy, nổ và các khoản tiền bảo hiểm bắt buộc khác theo thông báo của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư/Chủ Đầu Tư phù hợp với quy định của Pháp Luật.

6.1.14 Thực hiện các quy định khác của Pháp Luật có liên quan.

6.2 Quyền và nghĩa vụ của Cư Dân Khác:

6.2.1 Được sử dụng hợp pháp Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác khi được sự đồng ý của Chủ Sở Hữu và được sử dụng Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư.

6.2.2 Yêu cầu Chủ Sở Hữu cung cấp Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và các thông tin khác liên quan đến việc quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư.

6.2.3 Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thoả thuận với Chủ Sở Hữu trong trường hợp không phải là Chủ Sở Hữu.

6.2.4 Tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư và bỏ phiếu, biểu quyết khi được ủy quyền hợp pháp và đóng góp Phí Quản Lý nếu có thoả thuận với Chủ Sở Hữu hoặc trong trường hợp Chủ Sở Hữu không thực hiện các nghĩa vụ này.

6.2.5 Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư.

6.2.6 Biểu quyết những vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Nhà Chung Cư khi được ủy quyền hợp pháp.

6.2.7 Thực hiện các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của Quy Chế Nhà Chung Cư và quy định của Pháp Luật.

Điều 7. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư

Các hành vi sau bị nghiêm cấm trong việc quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư:

7.1 Sử dụng Phí Quản Lý và Kinh Phí Bảo Trì không đúng quy định của Luật Nhà Ở 2014, văn bản hướng dẫn Luật Nhà Ở và Quy Chế Nhà Chung Cư do Bộ Xây Dựng ban hành.

7.2 Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, nói bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của Chủ Sở Hữu và Cư Dân Khác.

7.3 Gây thấm, dột; phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng quy định pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng bản Nội Quy Nhà Chung Cư gây ô nhiễm môi trường Nhà Chung Cư.

7.4 Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác hoặc Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư.

7.5 Chăn, thả nuôi gia súc, gia cầm trong Nhà Chung Cư; (đối với vật nuôi chó cảnh thì phải được tiêm phòng vắc xin dịch bệnh định kỳ, đeo rọ mõm cho chó, xích giữ chó và dắt chó khi đưa ra nơi công cộng).

- 7.6 Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung Cư.
- 7.7 Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác hoặc Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư.
- 7.8 Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà Chung Cư.
- 7.9 Kinh doanh các ngành, nghề bị Pháp Luật Việt Nam ngăn cấm, tàng trữ và sử dụng trái phép vũ khí quân dụng, những vật dụng dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của Chủ Sở Hữu, Cư Dân Khác.
- 7.10 Mua, bán, tàng trữ và sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác và các khu vực khác trong Nhà Chung Cư.
- 7.11 Nghiên cứu, chế tạo, sản xuất, mua bán, vận chuyển và tàng trữ vật liệu nổ tại Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác.
- 7.12 Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Cụm Nhà Chung Cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
- 7.13 Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc
- 7.14 Treo, sử dụng băng rôn, biểu ngữ hoặc bảng, biển quảng cáo tại cửa sổ, logia và mặt ngoài của nhà chung cư.
- 7.15 Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:
 - a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
 - b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
 Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật
- 7.16 Các hành vi nghiêm cấm khác được pháp luật quy định có liên quan đến Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định từng thời kỳ.
- 7.17 Thực hiện các hành vi bị nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư quy định tại Luật Nhà Ở 2014 và quy định Pháp Luật có liên quan.

Điều 8. Các khoản phí và mức phí quản lý, vận hành Nhà Chung Cư

8.1 Kinh Phí Bảo Trì:

8.1.1 Chủ Sở Hữu thực hiện việc đóng góp, quản lý và sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Luật Nhà Ở 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Tại thời điểm trước khi thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Kinh Phí Bảo Trì sẽ được gửi vào một tài khoản tiền gửi tiết kiệm tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam do Chủ Đầu Tư lập. Sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư đã được thành lập, việc lập tài khoản, bàn giao và quản lý Kinh Phí Bảo Trì được thực hiện như sau:

- a) Ban Quản Trị Nhà Chung Cư mở một tài khoản tiền gửi chuyên dùng tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì; và
- b) Chủ Đầu Tư sẽ bàn giao Kinh Phí Bảo Trì cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 36 của Quy Chế Nhà Chung Cư và quy định của Luật Nhà Ở 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

8.1.2 Trường hợp Kinh Phí Bảo Trì không đủ để sử dụng cho nhu cầu thực tế, Chủ Sở Hữu sẽ đóng góp thêm phí bảo trì trên cơ sở tính toán và phân bổ theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và Phần Diện Tích Khác tương ứng, ghi nhận trong Biên Bản Bàn Giao. Mức thu cụ thể sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.

8.2 Phí Quản Lý:

8.2.1 Phí Quản Lý hàng tháng được thu không mang tính chất kinh doanh và được quy định cụ thể tại Điều 30, Điều 31 Quy Chế Nhà Chung Cư và trong hợp đồng cung cấp dịch vụ, bao gồm những khoản sau:

- a) Thanh toán tiền điện và tiền nước công cộng (tiền điện và nước phục vụ cho khu vực Phần Diện Tích và Thiết Bị Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư như tiền điện chạy thang máy, tiền điện chiếu sáng, tiền điện chạy máy phát điện dự phòng, tiền điện cho máy bơm chung của Tòa Nhà, v.v.);
- b) Thanh toán các chi phí quản lý theo Hợp đồng cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;
- c) Thanh toán dịch vụ vệ sinh chung cho toàn bộ Tòa Nhà bao gồm chi phí vệ sinh duy trì hàng ngày cho Tòa Nhà và chi phí vệ sinh làm sạch định kỳ cho Tòa Nhà;
- d) Thanh toán dịch vụ chăm sóc cây xanh và hạ tầng kỹ thuật xung quanh Tòa Nhà;
- e) Thanh toán dịch vụ bảo vệ an ninh chung cho toàn bộ Tòa Nhà;
- f) Thanh toán tiền lương và các chi phí hành chính cho Ban Quản Trị;
- g) Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy;
- h) Phí kiểm toán và phí quản lý hành chính;
- i) Chi phí bảo dưỡng các hệ thống dịch vụ kỹ thuật của Tòa Nhà như thang máy, điều hoà không khí;
- j) Các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền.

8.2.2 Ban Quản Trị Nhà Chung Cư có thể điều chỉnh danh mục các dịch vụ quản lý tại từng thời điểm phù hợp với quy định pháp luật, sau khi được Hội Nghị Nhà Chung Cư phê duyệt, với thông báo trước bằng văn bản gửi cho Chủ Sở Hữu.

- 8.2.3 Chủ Sở Hữu, Cư Dân Khác phải thanh toán trước và đầy đủ cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư Phí Quản Lý hàng tháng trong thời hạn 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng. Trong trường hợp có vi phạm, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền:
- a) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 0,05%/ngày (*không phải không năm phần trăm một ngày*) tính trên tổng số ngày chậm thanh toán kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực tế thanh toán.
 - b) Tạm ngưng việc cung cấp dịch vụ quản lý cho đến khi Chủ Căn hộ, Cư Dân Khác thực hiện đầy đủ việc thanh toán đó trong trường hợp chủ sở hữu, Cư dân khác đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành nhưng vẫn không nộp các kinh phí này.
- 8.2.4 Trường hợp Chủ Căn hộ, Cư Dân Khác chưa (hoặc không) sử dụng Căn hộ thì vẫn phải nộp Phí Quản Lý hàng tháng theo quy định của Nội Quy này kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ.
- 8.2.5 Chủ Sở Hữu đồng ý rằng Phí Quản Lý hàng tháng được nộp theo hai giai đoạn:
- a) Giai đoạn 1: trước khi thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, được thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán;
 - b) Giai đoạn 2: sau khi thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, được thực hiện theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư trên cơ sở thống nhất với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư. Phí Quản Lý không bao gồm phí và các chi phí cho việc sử dụng các dịch vụ hoặc hỗ trợ của Chủ Đầu Tư liên quan tới hoạt động kinh doanh của Chủ Đầu Tư tại Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và các chi phí sử dụng dịch vụ của nhà cung cấp thứ ba như điện, nước, internet, v.v.
- 8.2.6 Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (sau khi được thành lập) tính toán, cân đối và quy định mức Phí Quản Lý phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này, thực tế nhu cầu quản lý vận hành Nhà Chung Cư và mặt bằng chung thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định Pháp Luật, không vượt quá mức phí trần do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, với điều kiện được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận, và bằng cách thông báo bằng văn bản gửi cho Chủ Sở Hữu và/hoặc Cư Dân Khác trước 01 (một) tháng kể từ ngày bắt đầu áp dụng mức phí mới.
- 8.2.7 Nếu tổng số tiền thu được từ khoản thanh toán Phí Quản Lý hàng tháng vào cuối năm dương lịch cao hơn số tiền đã chi cho năm đó, thì số tiền nói trên sẽ được chuyển vào quỹ Kinh Phí Bảo Trì để sử dụng trong tương lai.

Điều 9. Quy định đối với Chủ Sở Hữu và Cư Dân Khác

- 9.1 Chủ Sở Hữu và Cư Dân Khác phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy Chế Nhà Chung Cư và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
- 9.2 Cư Dân Khác là khách ra vào Nhà Chung Cư thuộc Dự Án phải đăng ký, phải xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải

tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung Cư. Cư Dân Khác đến tạm trú tại Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tổ bảo vệ, đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.

- 9.3** Chủ Sở Hữu và Cư Dân Khác phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy Chế Nhà Chung Cư và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
- 9.4** Bằng việc gửi thông báo trước hợp lý (trừ trường hợp cấp thiết thì có thể vào bất cứ thời điểm nào), đại diện Ban Quản Trị Nhà Chung Cư và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu và/hoặc Cư Dân Khác cho phép vào và kiểm tra các thiết bị thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong Diện Tích Khác. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ chấp thuận và tạo điều kiện cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và các nhà thầu, công nhân và nhân viên của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư ra vào Căn Hộ và Diện Tích Khác để:
- 9.5.1 Xem xét, kiểm tra các thiết bị thuộc Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và kể cả Phần Diện Tích Khác (nếu thấy cần thiết).
- 9.5.2 Trường hợp sau khi thanh tra (định kỳ hoặc đột xuất), Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phát hiện thấy hành vi vi phạm cam kết, gây hỏng hóc, hư hao (do sử dụng sai chức năng hoặc bảo quản không đúng quy cách), dịch chuyển thiết bị cấm di dời hoặc tự ý thay đổi, gắn thêm thiết bị mà không có sự phê duyệt của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình), Ban Quản Trị Nhà Chung Cư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình), sẽ gửi văn bản thông báo tại Căn Hộ, yêu cầu Chủ Sở Hữu /Cư Dân Khác phải sửa chữa khắc phục, thay thế hoặc gỡ bỏ những vi phạm đó. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu và/hoặc Cư Dân Khác không đáp ứng yêu cầu của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày có thông báo thì Ban Quản Trị Nhà Chung Cư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ tự cho tiến hành các công việc sửa chữa, thay thế hay di dời đó và mọi chi phí thực tế sẽ do Chủ Sở Hữu chi trả.
- 9.5.3 Kiểm tra, lau dọn, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất cứ công việc gì liên quan đến hệ thống ống dẫn và các thiết bị hoặc công cụ phụ trợ.
- 9.5.4 Thực hiện hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác mà Ban Quản Trị Nhà Chung Cư và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành

Nhà Chung Cư (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) thấy là phù hợp hay cần thiết với bất kỳ bộ phận nào của Căn Hộ và Nhà Chung Cư.

- 9.5.5 Thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến việc sửa chữa, bảo dưỡng hay làm mới Căn Hộ hoặc Nhà Chung Cư.
- 9.5.6 Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tu sửa bất kỳ thứ gì thuộc về Nhà Chung Cư hay diện tích khác liền kề hoặc các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư chạy qua hoặc nằm trên hoặc trong Diện Tích Khác.
- 9.5.7 Trong các trường hợp khẩn cấp, có sử dụng chìa khóa dự phòng để vào Căn Hộ nhằm ngăn chặn nguy cơ cháy nổ hoặc xử lý, khắc phục hỏa hoạn, sự cố kỹ thuật hoặc các tình huống và trường hợp xảy ra tại Căn Hộ có thể gây nguy hiểm hoặc thiệt hại trực tiếp đến tài sản của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư tại Căn Hộ nói riêng và của cả Nhà Chung Cư nói chung.

Điều 10. Sửa chữa hư hỏng, thay đổi, hoặc lắp đặt thêm trong Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác và Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung

- 10.1 Trong trường hợp Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác có hư hỏng thì Chủ Sở Hữu và Cư Dân Khác phải ngay lập tức thông báo cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp mà theo đánh giá khách quan của bên thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu khác đến mức tối đa, không được làm hư hỏng Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung. Trong trường hợp vi phạm, Chủ Sở Hữu và Cư Dân Khác phải gánh chịu, toàn bộ hoặc một phần tùy theo mức độ nghiêm trọng của vi phạm đó, mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại thực tế phát sinh.
- 10.2 Chủ Sở Hữu, Cư Dân Khác có thể thuê Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp được Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư chấp thuận để sửa chữa. Chủ Sở Hữu và Cư Dân Khác có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đăng ký thi công và xin phê duyệt phương án, kế hoạch thi công theo quy định của Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (theo thông báo tại Nhà Chung Cư) trước khi thi công, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ không gây tiếng ồn hoặc bụi bẩn quá mức làm ảnh hưởng đến các Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác khác hoặc gây ảnh hưởng tới kết cấu, kiến trúc nhà chung cư như sơn lại tường bên trong Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác, sửa chữa các đồ rời trong Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác, v.v. thì chỉ cần thông báo cho Chủ Đầu Tư/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trước 03 (ba) ngày. Việc thi công và vận chuyển nguyên vật liệu, thiết bị sẽ không được thực hiện vào ngày Chủ Nhật, ngày nghỉ lễ, nghỉ Tết, trước 8 giờ sáng và sau 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của các Chủ Sở Hữu khác, trừ trường hợp được Chủ Đầu

- Tu/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành đồng ý. Trường hợp việc thi công gây thiệt hại cho bất kỳ bên thứ ba nào, Chủ Sở Hữu và/hoặc Cư Dân Khác phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của Pháp Luật.
- 10.3** Trường hợp có hư hỏng trong Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác mà ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu khác thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng đó, nếu Chủ Sở Hữu không thực hiện sửa chữa thì Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc người được giao quản lý Nhà Chung Cư được tạm ngừng hoặc đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước sinh hoạt đối với phần sở hữu riêng này.
- 10.4** Trường hợp thay thế, thi công sửa chữa hoặc lắp đặt thêm thiết bị gắn liền với Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác thì phải được thực hiện đúng quy định, không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư và các hệ thống kỹ thuật, phải tiến hành các thủ tục đăng ký thi công và trình phương án, thời gian thi công, phương án thiết kế cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư phê duyệt trước khi thi công. Chủ Sở Hữu và Cư Dân Khác trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện các hành vi bị cấm, bao gồm :
- 10.4.1* Trổ cửa, lỗ thông hơi, đục tường, cột, coi nói, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác, v.v. đối với Căn Hộ hoặc Diện Tích Khác khi chưa có sự đồng ý trước bằng văn bản từ Chủ Đầu Tư;
- 10.4.2* Tiến hành bất cứ hay đổi nào đối với lô gia, cửa sổ và cửa chính tiêu chuẩn đặt ở mặt ngoài của Căn Hộ và Phần Diện Tích Khác mà chưa được sự đồng ý trước bằng văn bản từ Chủ Đầu Tư;
- 10.4.3* Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong Căn Hộ và Phần Diện Tích Khác hoặc ngay dưới các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung bao gồm việc lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm, xây tường ngăn lên mặt sàn, phá vỡ, hệ thống kỹ thuật gắn với các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung; và
- 10.4.4* Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu bên trong hay bên ngoài Nhà Chung Cư, các tiện ích sinh hoạt hoặc dịch vụ khác hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài Căn Hộ và Phần Diện Tích Khác hoặc Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, việc vận hành, khai thác, sử dụng Nhà Chung Cư cũng như trái với quy định Pháp Luật hiện hành bao gồm việc đặt các biển quảng cáo, panô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Căn Hộ và Phần Diện Tích Khác, coi nói thêm ra xung quanh và/hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của Nhà Chung Cư và/hoặc mặt ngoài của Căn Hộ và Phần Diện Tích Khác...
- 10.5** Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ

thuật và tiêu chuẩn của Nhà Chung Cư thì Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền yêu cầu đình chỉ thi công và thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Nhà Chung Cư trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ Sở Hữu và/hoặc Cư Dân Khác hoặc nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ Sở Hữu, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí thực tế liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ.

- 10.6** Nếu phát sinh sửa chữa hư hỏng không do lỗi của Chủ Sở Hữu, Cư Dân Khác hoặc do Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc lắp đặt thêm trong Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung hoặc Căn Hộ khác mà Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư/bên thi công do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư chỉ định phải vào Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác của Chủ Sở Hữu mới có thể kiểm tra, sửa chữa hư hỏng hay lắp đặt thêm thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư/bên thi công do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư chỉ định vào Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác của mình. Khi đó, Chủ Sở Hữu và Cư Dân Khác sẽ cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và những công ty chuyên nghiệp do Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thuê được vào Căn Hộ và Phần Diện Tích Khác và cho phép họ mang vào Căn Hộ và Phần Diện Tích Khác máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu và Cư Dân Khác và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Căn Hộ và Phần Diện Tích Khác, Chủ Sở Hữu và Cư Dân Khác và cho các tài sản của họ trong Căn Hộ và Phần Diện Tích Khác. Trong trường hợp gây ra thiệt hại phải bồi thường theo quy định Pháp Luật.
- 10.7** Khu vực để xe do Chủ Đầu Tư quy định phù hợp với thiết kế được phê duyệt. Các Chủ Sở Hữu và Cư Dân Khác có quyền được đỗ xe tại khu vực để xe của Dự Án và trả phí gửi xe theo quy định của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc đơn vị thứ ba được phép khác tại từng thời điểm.
- 10.8** Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (không chiếm giữ độc quyền); Chủ Sở Hữu và/hoặc Cư Dân Khác không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại quyền để xe trong tầng hầm để xe. Chủ Sở Hữu và/hoặc Cư Dân Khác có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực để xe do

Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm và niêm yết công khai tại khu vực để xe, phù hợp với quy định của Pháp Luật.

Điều 11. Quy định về việc phòng chống cháy nổ, xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư

- 11.1 Chủ Sở Hữu/Cư Dân Khác phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ của Nhà Chung Cư như được niêm yết công khai tại Bảng thông báo của Nhà Chung Cư. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì Chủ Sở Hữu và Cư Dân Khác phải thông báo ngay cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để xử lý.
- 11.2 Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà Chung Cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa 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 12. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

- 12.1 Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.
- 12.2 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 13. Sử dụng Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung

Mọi Chủ Sở Hữu và/ hoặc Cư Dân Khác, khách ra vào đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu căn hộ, Dịch vụ, Thương mại. Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung theo Nội Quy Nhà Chung Cư và Hợp Đồng Mua Bán hoặc hợp đồng mua bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu, Cư Dân Khác trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào phải tuân thủ những quy định sau đây:

- 13.1 Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
- 13.2 Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.
- 13.3 Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
- 13.4 Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

- 13.5 Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của Pháp Luật về nhà ở.
- 13.6 Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.
- 13.7 Các quy định khác: do Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù Hợp Với Nhà Chung Cư tùy từng thời điểm.

Điều 14. Xử lý vi phạm, giải quyết tranh chấp và điều khoản thi hành

- 14.1 Các tranh chấp về quyền sở hữu Nhà Chung Cư được giải quyết trên cơ sở thương lượng, hòa giải theo quy định của Pháp Luật về nhà ở, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và Pháp Luật có liên quan; trường hợp không thương lượng, hòa giải được thì yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của Pháp Luật.
- 14.2 Các tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư, về việc bàn giao, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư đó giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của Pháp Luật.
- 14.3 Thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu, và Cư Dân Khác nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này hoặc vi phạm quy định của Quy Chế Nhà Chung Cư thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của Pháp Luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
- 14.4 Trong trường hợp Chủ Sở Hữu hoặc Cư Dân Khác không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý sau khi Đơn Vị Quản Lý đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu/Cư Dân Khác, thì Chủ Đầu Tư/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ khác.
- 14.5 Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này có thể được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm. Việc sửa đổi, bổ sung sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định theo quy định Pháp Luật.
- 14.6 Các tranh chấp giữa các thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được giải quyết theo quy chế hoạt động của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.
- 14.7 Trường hợp thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế mà không bàn giao con dấu thì Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập mới có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền về cấp, đăng ký con dấu thực hiện việc thu hồi, bàn giao hoặc hủy con dấu để đăng ký, cấp con dấu mới theo quy định về cấp, đăng ký và quản lý con dấu cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư mới thành lập.
- 14.8 Trường hợp thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế mà không bàn giao tài khoản quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, tài khoản quản lý hoạt động của Ban

Quản Trị Nhà Chung Cư thì Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập mới có quyền yêu cầu tổ chức đang quản lý các tài khoản này phong tỏa tài khoản, chấm dứt thực hiện các giao dịch có liên quan đến Ban Quản Trị Nhà Chung Cư bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế và thực hiện lập, bàn giao tài khoản này cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập mới theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, Quy Chế Nhà Chung Cư này và Pháp Luật có liên quan.

- 14.9** Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, 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 15. Các quy định khác

- 15.1 Các nội dung chưa được quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này được áp dụng theo các quy định tại Quy Chế Nhà Chung Cư, Thông tư 02/2016-BXD, Thông tư 28/2016-BXD và các văn bản Pháp Luật có liên quan.
- 15.2 Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này có thể được thay đổi cho phù hợp với quy định của Hợp Đồng Mua Bán, quy định của Pháp Luật và tình hình thực tế tại từng thời điểm với điều kiện mọi sửa đổi, bổ sung phải được Hội nghị nhà chung cư thông qua và được lập thành văn bản.