

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ**

**Số: ..... /HĐMBCH**

**GIỮA**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TÂN PHÚ LONG<sup>1</sup>**

**Và**

**[\*]**

**Ngày \_\_\_ tháng \_\_\_ năm \_\_\_\_\_**

---

<sup>1</sup> HĐMB chỉ được ký khi đã có Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

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

-----

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**DỰ ÁN .....**

**Số: \_\_\_\_\_/HDMB-\_\_\_\_\_**

**I. Căn cứ:**

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 24/11/2015;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 thông qua ngày 17/11/2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật nhà ở;
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/10/2016 ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 sửa đổi bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015;
- .....<sup>2</sup>
- Công văn của Sở xây dựng Thành phố Hà Nội số..... ngày..... về việc cho phép Công ty Cổ phần Tân Phú Long bán nhà ở hình thành trong tương lai.
- Thỏa thuận cấp bảo lãnh số ..... ký ngày ..... giữa Công ty Cổ phần Tân Phú Long và Ngân hàng ..... về việc phát hành Bảo lãnh trong bán/cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.
- Thỏa thuận giữa Hai Bên.

**II. Cấu trúc Hợp đồng: Hợp đồng bao gồm các phần tương ứng với các văn bản sau:**

- Nội dung Thỏa thuận
- Bản vẽ Thiết kế mặt bằng Căn Hộ
- Bản vẽ Thiết kế mặt bằng Tầng có Căn Hộ

---

<sup>2</sup> Thông tin về hồ sơ pháp lý dự án theo thực tế dự án đã được phê duyệt

- Bản vẽ Thiết kế mặt bằng Tòa Nhà
- Phụ lục 1A/1B: Danh mục Vật liệu xây dựng và Trang thiết bị chuẩn
- Phụ lục 2A/2B: Danh mục Vật liệu xây dựng và Trang thiết bị nâng cấp
- Phụ lục 03: Giá Bán Căn Hộ và Tiến độ thanh toán
- Phụ lục 04: Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà; Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán và Phần Sở Hữu Riêng của chủ sở hữu khác tại Dự Án
- Phụ lục 05: Nội quy quản lý, sử dụng Tòa Nhà.

-

## NỘI DUNG THỎA THUẬN

Hôm nay ngày \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, chúng tôi gồm:

### 1. BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “Bên Bán”):

#### CÔNG TY CỔ PHẦN TÂN PHÚ LONG

Địa chỉ trụ sở chính: Số 1152 đường Láng, phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Điện thoại : 0437668655 Fax:

Tài khoản số : \_\_\_\_\_

Mã số doanh nghiệp: 0101756547 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 18/08/2005, cập nhật lần thứ 11 ngày 21/01/2019.

Người đại diện : Ông/Bà \_\_\_\_\_ Chức vụ: \_\_\_\_\_

### 2. BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “Bên Mua”)<sup>3</sup>:

Ông/Bà: \_\_\_\_\_ Sinh năm: \_\_\_\_\_

CMND/Hộ chiếu số: \_\_\_\_\_ cấp ngày \_\_\_\_\_ tại \_\_\_\_\_

[Quốc tịch: \_\_\_\_\_]

Địa chỉ thường trú: \_\_\_\_\_

Địa chỉ liên hệ : \_\_\_\_\_

Điện thoại : \_\_\_\_\_ Email: \_\_\_\_\_

Tài khoản số : \_\_\_\_\_ tại Ngân hàng \_\_\_\_\_

**Và**

Bà/Ông: \_\_\_\_\_ Sinh năm: \_\_\_\_\_

CMND/Hộ chiếu số: \_\_\_\_\_ cấp ngày \_\_\_\_\_ tại \_\_\_\_\_

Địa chỉ thường trú: \_\_\_\_\_

Địa chỉ liên hệ : \_\_\_\_\_

Điện thoại : \_\_\_\_\_ Email: \_\_\_\_\_

Tài khoản số : \_\_\_\_\_ tại Ngân hàng: \_\_\_\_\_

**Hoặc [Trường hợp Bên Mua là tổ chức]**

CÔNG TY \_\_\_\_\_

Địa chỉ trụ sở chính: \_\_\_\_\_

Điện thoại : \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Tài khoản số : \_\_\_\_\_

Mã số doanh nghiệp: \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_ cấp ngày \_\_\_\_\_

<sup>3</sup> Nếu bên mua gồm nhiều người thì cần điền đầy đủ thông tin của từng bên mua hoặc nếu bên mua có vợ/chồng thì cần điền đầy đủ thông tin của cả hai vợ chồng

Người đại diện : Ông/Bà \_\_\_\_\_ Chức vụ: \_\_\_\_\_

**[Trường hợp Bên Mua là người nước ngoài thì có thể bỏ sung]:**

Người phiên dịch: Ông/Bà: \_\_\_\_\_ Sinh năm: \_\_\_\_\_

CMND/Hộ chiếu số: \_\_\_\_\_ ngày cấp \_\_\_\_\_ tại \_\_\_\_\_

Địa chỉ thường trú : \_\_\_\_\_

Địa chỉ liên hệ : \_\_\_\_\_

Điện thoại : \_\_\_\_\_ Email: \_\_\_\_\_

*Bên Bán và Bên Mua gọi chung là “Hai Bên” và gọi riêng là “Bên” tùy theo ngữ cảnh.*

*(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. Toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua trong Hợp Đồng này là nghĩa vụ, trách nhiệm liên đới theo quy định pháp luật, do đó, Bên Bán không buộc phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu bất kỳ người nào trong Bên Mua thực hiện toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng. 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 (sau đây gọi tắt là “Người Được Ủy Quyền”) để thực hiện các giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này. Mọi hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua mà không cần có sự chấp thuận riêng rẽ của những người đó. Tuy nhiên, không ảnh hưởng đến việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản giấy tờ cần phải có chữ ký của Bên Mua thì văn bản đó đều phải được từng người thuộc Bên Mua ký đầy đủ).*

**Hai Bên thống nhất ký kết Hợp Đồng với những điều khoản và điều kiện được quy định dưới đây:**

## **ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ**

Trong Hợp Đồng này (bao gồm cả phần căn cứ và các phụ lục) các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

- 1.1 “**Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư**” được hiểu là đơn vị do Bên Bán thành lập để kiểm tra, giám sát việc thực hiện Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành và là đơn vị đại diện Bên Bán chịu trách nhiệm giải quyết mọi vấn đề liên quan đến quản lý, vận hành Tòa Nhà trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập;
- 1.2 “**Ban Quản Trị**” được hiểu là Ban quản trị Tòa Nhà được Hội nghị nhà chung cư bầu ra để thay mặt cư dân thực hiện giám sát các hoạt động liên quan đến quản lý, sử dụng Tòa Nhà; đồng thời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu và những người sử dụng trong quá trình sử dụng Tòa Nhà;
- 1.3 “**Bảo Trì Tòa Nhà**” được hiểu là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà và thiết bị xây dựng, công nghệ gắn với Tòa Nhà nhằm duy trì chất lượng Tòa Nhà;

- 1.4 **“Căn Hộ”** được hiểu là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Tòa Nhà với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2;
- 1.5 **“Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng Chuẩn”** được hiểu là Danh mục vật liệu xây dựng và trang thiết bị chuẩn bên trong Căn Hộ được mô tả tại Phụ lục 1A/1B đính kèm Hợp Đồng, được Bên Bán cung cấp và lắp đặt cho Bên Mua mà Bên Mua không phải trả thêm chi phí;
- 1.6 **“Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng Nâng Cấp”** được hiểu là Danh mục vật liệu xây dựng và trang thiết bị nâng cấp bên trong Căn Hộ được mô tả tại Phụ lục 2A/2B đính kèm Hợp Đồng, được Bên Bán cung cấp và lắp đặt thay thế cho vật liệu xây dựng và trang thiết bị chuẩn tùy theo sự lựa chọn của Bên Mua và Bên Mua sẽ trả Phí Nâng Cấp Vật Liệu;
- 1.7 **“Phí Nâng Cấp Vật Liệu”** được hiểu là số tiền mà Bên Mua sẽ trả cho Bên Bán để được cung cấp và lắp đặt theo Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng Nâng Cấp mà Bên Mua đã chọn. Phí Nâng Cấp Vật Liệu được quy định cụ thể tại Phụ lục 2A/2B của Hợp Đồng.
- 1.8 **“Dự Án”** được hiểu là dự án Tổ hợp nhà ở để bán, văn phòng cho thuê và căn hộ du lịch do Công ty Cổ phần Tân Phú Long làm chủ đầu tư, được xây dựng tại số ....., Tp. Hà Nội có tên thương mại là .....
- 1.9 **“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 về đất đai;
- 1.10 **“Tòa Nhà”** được hiểu là một khối nhà bao gồm các căn hộ ở, căn hộ du lịch, khu vực thương mại dịch vụ, văn phòng, và các công trình tiện ích chung, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại Dự Án theo quy hoạch và hồ sơ Dự Án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- 1.11 **“Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành”** được hiểu là các dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Tòa Nhà hoạt động bình thường;
- 1.12 **“Diện Tích Thông Thủy”** được hiểu là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ; không tính tường bao, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt. Diện Tích Thông Thủy là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ. Các bên thống nhất rằng

- Diện Tích Thông Thủy được ghi tại Hợp Đồng chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo kết quả đo đạc thực tế tại thời điểm bàn giao căn hộ. Diện tích được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua là Diện Tích Thông Thủy thực tế đo được tại thời điểm bàn giao Căn Hộ;
- 1.13 **“Diện Tích Công Nhận”** được hiểu là Diện Tích Thông Thủy được ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ để làm căn cứ khi Hai Bên thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- 1.14 **“Diện Tích Sàn Căn Hộ”** được hiểu là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ;
- 1.15 **“Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành”** được hiểu là đơn vị đủ điều kiện theo quy định pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà sau khi Tòa Nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
- 1.16 **“Hợp Đồng”** được hiểu 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 Hai Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này (nếu có);
- 1.17 **“Kinh Phí Bảo Trì”** là khoản tiền 2% mà Hai Bên có nghĩa vụ phải đóng góp tính trên phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc sửa chữa, cải tạo, bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà. Kinh Phí Bảo Trì thuộc trách nhiệm đóng góp của Bên Mua được quy định cụ thể tại Phụ lục 03 của Hợp Đồng này;
- 1.18 **“Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà”** là phần diện tích (khu vực), thiết bị và công trình tiện ích chung thuộc sở hữu, sử dụng chung trong và ngoài Tòa Nhà theo quy định của pháp luật nhà ở và thiết kế được duyệt và được Hai Bên thỏa thuận cụ thể tại Phụ lục 04 của Hợp Đồng này.
- 1.19 **“Phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua”** được hiểu là phần Diện Tích Công Nhận được quy định tại Điều 1.13 và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ;
- 1.20 **“Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán”** được hiểu là phần diện tích trong Tòa Nhà thuộc sở hữu riêng của Bên Bán nhưng Bên Bán chưa bán hoặc không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ, được quy định chi tiết tại Phụ lục 04;
- 1.21 **“Phí Quản Lý”** được hiểu là khoản phí mà cư dân phải đóng hàng tháng cho Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị tùy từng thời điểm cho Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành;
- 1.22 **“Nội Quy”** được hiểu là Nội quy quản lý, sử dụng Tòa Nhà được đính kèm theo

Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Tòa Nhà. Tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, Nội Quy Tòa Nhà được Bên Bán ban hành và quy định tại Phụ lục 05 đính kèm Hợp Đồng;

1.23 “**Người Của Bên Mua**”

được hiểu như sau:

- Đối với Bên Mua là cá nhân: là thành viên trong gia đình hoặc có quan hệ huyết thống với Bên Mua và/hoặc khách của Bên Mua và/hoặc bất kì bên thứ ba nào được sinh hoạt trong phạm vi Căn Hộ và khu vực tiện ích công cộng dưới sự cho phép của Bên Mua.
- Đối với Bên Mua là tổ chức: là thành viên và/hoặc nhân viên và/hoặc khách của tổ chức và/hoặc bất kì bên thứ ba nào được sinh hoạt, làm việc trong phạm vi Căn Hộ và khu vực tiện ích công cộng dưới sự cho phép của Bên Mua.

1.24 “**Tiền Đặt Cọc**”

là khoản tiền tương đương ....%<sup>4</sup> (..... phần trăm) Giá bán Căn Hộ trước thuế GTGT, dùng để đảm bảo cho việc thực hiện Hợp đồng của Hai Bên.

## **ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ như sau:

### **2.1 Đặc điểm của Căn Hộ:**

2.1.1 Số hiệu: \_\_\_\_\_ tại tầng (điền tầng có Căn Hộ): \_\_\_\_tầng \_\_\_\_\_. Số hiệu này có thể được thay đổi hoặc điều chỉnh bởi Cơ quan có thẩm quyền nhưng không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn Hộ theo thiết kế dự án đã được phê duyệt.

2.1.2 Diện Tích Sàn Căn Hộ là: [\_\_] m<sup>2</sup>.

2.1.3 Diện Tích Thông Thủy là: [\_\_] m<sup>2</sup>. Diện tích này là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Điều 3.1 Hợp đồng này và tính Phí Quản Lý theo quy định tại Điều 3.3.1 của Hợp Đồng.

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Thông Thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo Diện Tích Công Nhận.

Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong Phụ Lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Công Nhận và số liệu chênh lệch so với Diện Tích Thông Thủy (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này.

2.1.4 Vật liệu xây dựng và trang thiết bị sử dụng cho Căn Hộ theo Phụ lục 1A/1B và Phụ lục 2A/2B đính kèm Hợp Đồng này.

2.1.5 Mục đích sử dụng Căn Hộ: Dùng để ở;

2.1.6 Thời hạn sở hữu: ổn định lâu dài;

---

<sup>4</sup> Tối đa 20%



2.1.7 Năm hoàn thành việc xây dựng (dự kiến): \_\_\_\_\_

## 2.2 Đặc điểm khu đất xây dựng Tòa Nhà:

2.2.1 Khu đất số ....., Tp. Hà Nội .

2.2.2 Tổng diện tích sàn xây dựng: .....m<sup>2</sup>

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

- Sử dụng riêng: 0m<sup>2</sup>
- Sử dụng chung (nếu có): .....m<sup>2</sup>
- Nguồn gốc sử dụng đất: .....

## ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ

3.1 Giá bán Căn Hộ được quy định chi tiết tại Phụ Lục 03 của Hợp Đồng hoặc các sửa đổi bổ sung tương ứng của Phụ Lục 03 do hai bên thỏa thuận (“**Giá Bán Căn Hộ**”).

3.2 Điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ:

3.2.1 Nếu Diện Tích Công Nhận chênh lệch trong biên độ  $\pm 2\%$  (cộng/trừ hai phần trăm) so với Diện Tích Thông Thủy ghi trong Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá bán Căn Hộ trước thuế GTGT.

3.2.2 Nếu Diện Tích Công Nhận chênh lệch vượt quá biên độ  $\pm 2\%$  (cộng/trừ hai phần trăm) so với Diện Tích Thông Thủy thì Giá bán Căn Hộ trước thuế GTGT sẽ được điều chỉnh lại bằng: Diện Tích Công Nhận nhân với Đơn Giá Bán quy định tại Hợp Đồng này.

✚ Để tránh hiểu nhầm và thống nhất cách hiểu, Hai Bên nêu ví dụ như sau:

*Ví dụ Căn Hộ có Diện Tích Thông Thủy là: 100 m<sup>2</sup>, thì:*

➤ **Giá bán Căn Hộ trước thuế GTGT không điều chỉnh** tăng/giảm khi: Diện Tích Công Nhận từ 98m<sup>2</sup> đến 102m<sup>2</sup>.

➤ **Giá bán Căn Hộ trước thuế GTGT được điều chỉnh** tăng/giảm khi Diện Tích Công Nhận từ 95m<sup>2</sup> đến dưới 98m<sup>2</sup> hoặc từ hơn 102m<sup>2</sup> đến 105m<sup>2</sup>, cụ thể:

*Diện Tích Công Nhận từ hơn 102m<sup>2</sup> đến 105m<sup>2</sup>, Giá bán Căn Hộ trước thuế GTGT được điều chỉnh tăng bằng cách lấy Đơn Giá Bán nhân với phần diện tích thực tế tăng.*

*Diện Tích Công Nhận từ 95m<sup>2</sup> đến dưới 98m<sup>2</sup>, Giá bán Căn Hộ trước thuế GTGT được điều chỉnh giảm bằng cách lấy Đơn Giá Bán nhân với phần diện tích thực tế giảm.*

Theo đó, khi xảy ra trường hợp nêu tại Điều 3.2.2, Hai Bên sẽ điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ, Thuế GTGT và các khoản thuế, phí liên quan cho phù hợp.

Việc chênh lệch diện tích trong trường hợp Hai Bên đã thực hiện đúng quy định trên sẽ không phải là lý do để Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, trừ trường hợp quy định tại Điều 9.1.6.

3.3 Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1 không bao gồm các khoản sau:

Hợp đồng MBCHCC\_Dự án .....

- 3.3.1 Kinh Phí Bảo Trì và Phí Quản Lý được quy định chi tiết tại Phụ Lục 03 của Hợp Đồng;
- 3.3.2 Lệ phí trước bạ, các khoản phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- 3.3.3 Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ;
- 3.3.4 Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh trong quá trình sở hữu, sử dụng, định đoạt Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định pháp luật;
- 3.3.5 Các loại phí khác mà Bên Mua phải thanh toán theo Nội Quy.

## **ĐIỀU 4. PHƯƠNG THỨC VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN**

### **4.1. Phương thức thanh toán:**

- 4.1.1 Các khoản thanh toán được thực hiện bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán với chi phí chuyển khoản do Bên Mua chịu. Thông tin về tài khoản Ngân hàng của Bên Bán được nêu tại phần đầu Hợp Đồng hoặc tại một thông báo về việc thay đổi tài khoản nhận thanh toán được Bên Bán gửi cho Bên Mua ít nhất bảy (07) ngày trước ngày đến hạn thanh toán.
- 4.1.2 Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

### **4.2. Tiến độ thanh toán:**

- 4.2.1 Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo tiến độ thanh toán quy định chi tiết tại Phụ lục 03 đính kèm Hợp Đồng này.
- 4.2.2 Kinh Phí Bảo Trì, Phí Quản Lý và Phí Nâng Cấp Vật Liệu sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo Phụ lục 03 đính kèm Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 5. CHẤT LƯỢNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở VÀ HẠ TẦNG CƠ SỞ**

- 5.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Tòa Nhà, trong đó có Căn Hộ theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng nêu tại Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng Chuẩn theo Phụ lục 1A/1B hoặc các vật liệu xây dựng phù hợp với lựa chọn của Bên Mua nêu tại Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng Nâng Cấp theo Phụ lục 2A/2B đính kèm Hợp Đồng này.
- 5.2. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Tòa Nhà, các công trình hạ tầng kỹ thuật<sup>5</sup> phục vụ nhu cầu ở tại Tòa Nhà theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 5.3. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhu cầu ở thiết yếu tại Tòa Nhà theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao

<sup>5</sup> Dự án không có công trình hạ tầng xã hội

Căn Hộ cho Bên Mua, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, bao gồm hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống ống chờ internet, truyền hình cáp<sup>6</sup>.

## **ĐIỀU 6. BÀN GIAO CĂN HỘ**

### 6.1. Điều kiện bàn giao Căn Hộ:

Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- 6.1.1. Căn Hộ đã được hoàn thành xây dựng theo đúng thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng Chuẩn theo Phụ lục 1A/1B hoặc các thiết bị, vật liệu phù hợp với lựa chọn của Bên Mua nêu tại Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng Nâng Cấp theo Phụ lục 2A/2B đính kèm Hợp Đồng này (trừ trường hợp quy định tại Điều 8.1.3 Hợp đồng này) và tuân thủ quy định tại Điều 5 Hợp Đồng này;
- 6.1.2. Dự Án đã hoàn thành xong việc xây dựng công trình xây dựng và các công trình hạ tầng theo tiến độ của Dự Án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực;
- 6.1.3. Tại thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ thực tế, Bên Mua đã hoàn tất thanh toán đầy đủ các khoản đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng bao gồm: 95% Giá Bán Căn Hộ như quy định của Hợp Đồng này, 100% Kinh Phí Bảo Trì, Phí Quản Lý tháng đầu tiên, Phí Nâng Cấp Vật Liệu (nếu có), Lãi Chậm Thanh Toán và tiền phạt vi phạm (nếu có);
- 6.1.4. Tỷ lệ chênh lệch giữa Diện Tích Công Nhận và Diện Tích Thông Thủy không quá .....%<sup>7</sup>.

~~6.2.~~ Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua dự kiến vào Tháng\_\_\_ Năm\_\_\_, thời điểm bàn giao có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian dự kiến là ... ngày<sup>8</sup> ("**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**"). Trong trường hợp này Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua.

~~6.3.~~ Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian và thủ tục bàn giao Căn Hộ và các vấn đề liên quan khác ("**Thông Báo Bàn Giao**") trước mười lăm (15) ngày tính đến ngày bàn giao Căn Hộ sau khi Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo quy định của Hợp Đồng.

Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với quy định trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Công Nhận cùng các trang thiết bị như quy định tại Hợp Đồng này và thống nhất sẽ ký kết một Biên bản bàn giao có chữ ký xác nhận của Hai Bên ("**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**") nếu Căn Hộ đã đáp ứng đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng.

### 6.4. Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao, Hai Bên thống nhất rằng:

- 6.4.1. Nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn được Hai Bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc bảng đề nghị sửa chữa.

<sup>6</sup> Dự án không có công trình hạ tầng xã hội; toàn bộ các căn hộ ở được bàn giao hoàn thiện, không có căn hộ bàn giao thô

<sup>7</sup> Điền theo thỏa thuận của các Bên (Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 5%)

<sup>8</sup> Điền theo thỏa thuận của các Bên (Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 90 ngày)

Đối với trường hợp Bên Mua ký bảng đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn Hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với Hợp Đồng như đã được liệt kê trong bảng đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định Điều 6.3 Hợp Đồng này.

Đối với trường hợp Bên Mua ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Hai Bên thống nhất rằng việc khắc phục mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ được ghi trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ quy định tại Điều 7 Hợp Đồng này.

6.4.2. Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được từ chối bằng văn bản nêu rõ lý do của Bên Bán, Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại và nêu rõ lý do tới Bên Bán và Hai Bên sẽ cùng thương lượng, trong trường hợp vẫn không thương lượng được thì sẽ giải quyết theo quy định về giải quyết tranh chấp tại Hợp Đồng.

6.5. Trong trường hợp quá 05 (năm) ngày kể từ ngày tiếp nhận bàn giao ghi trên Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán mà Bên Mua:

- i. không có mặt tại địa điểm bàn giao trong thời hạn bàn giao nêu tại Thông Báo Bàn Giao, trừ khi Hai Bên có thỏa thuận khác; hoặc
- ii. đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ hoặc không ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ mặc dù Căn Hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng.

thì Bên Mua đồng ý rằng vào ngày tiếp nhận bàn giao Căn Hộ nêu tại Thông Báo Bàn Giao, Bên Bán đã bàn giao cho Bên Mua Căn Hộ với đầy đủ các chi tiết và đặc điểm như đã thỏa thuận tại Hợp đồng này, Bên Mua xem như chính thức nhận bàn giao Căn Hộ đồng thời Bên Mua có nghĩa vụ thực hiện việc thanh toán các khoản đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 13.1.5 của Hợp Đồng.

Trong trường hợp trên, việc bàn giao Căn Hộ giữa Hai Bên được xem như hoàn tất khi kết thúc thời hạn tại thông báo của Bên Bán. Mọi khiếu nại thắc mắc về sau liên quan đến bàn giao hay hiện trạng Căn Hộ, Bên Bán sẽ giải quyết theo điều kiện bảo hành Căn Hộ và Bên Mua phải chịu trách nhiệm về mọi tổn thất của Căn Hộ và thiết bị đã được lắp đặt kể từ thời điểm bàn giao, kể cả chi phí điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình cáp,... cùng các khoản chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác tại Tòa Nhà theo thông báo của đơn vị cung ứng dịch vụ (nếu có), trừ các trường hợp bảo đảm tính pháp lý của Căn Hộ và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán.

6.6. Rủi ro đối với Căn Hộ được chuyển giao cho Bên Mua từ ngày bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 6.3 và 6.5 nói trên ("**Ngày Bàn Giao**"). Bên Mua chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ từ Ngày Bàn Giao bất kể Bên Mua có thực tế sử dụng Căn Hộ

hay không, trừ các trường hợp bảo đảm tính pháp lý của Căn Hộ và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán.

## **ĐIỀU 7. BẢO HÀNH CĂN HỘ**

- 7.1. Thời gian bảo hành Căn Hộ là 60 (sáu mươi) tháng được tính từ ngày Bên Bán và nhà thầu thi công xây dựng Dự Án ký biên bản nghiệm thu hoàn thành đưa Tòa Nhà vào sử dụng. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014.
- 7.2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán sẽ thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Tòa Nhà và sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.
- 7.3. Nội dung bảo hành Căn Hộ bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Căn Hộ.  

Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.
- 7.4. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện. Trường hợp Bên Bán không thực hiện việc bảo hành đúng thời hạn theo quy định tại Hợp Đồng thì Bên Mua được tự thực hiện sửa chữa và chi phí sửa chữa sẽ do Bên Bán chịu trên cơ sở hóa đơn, chứng từ do Bên Mua cung cấp. Trường hợp Bên Mua tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục khiếm khuyết mà không phải do Bên Bán chậm thực hiện bảo hành, Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành cho Bên Mua.
- 7.5. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Nếu Bên Mua không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì Bên Mua sẽ phải thanh toán một phần hoặc toàn bộ chi phí bảo hành tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua. Trong thời hạn ... (.....) ngày<sup>9</sup>, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm tiến hành các công tác bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ.

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

- 7.5.1. Hư hỏng là hậu quả của sự hao mòn và khấu hao thông thường;
- 7.5.2. Hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- 7.5.3. Hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;

<sup>9</sup> Điền theo thỏa thuận của các Bên (tối đa không quá 15 ngày)

- 7.5.4. Hư hỏng phần hoàn thiện bên trong Căn Hộ do Bên Mua tự thực hiện hoặc các thiết bị, bộ phận gắn liền với Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt, gắn vào Căn Hộ hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
- 7.5.5. Đã hết thời hạn bảo hành theo quy định tại Điều này;
- 7.5.6. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo quy định tại Điều này.
- 7.7. Sau thời hạn bảo hành theo quy định tại Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì các Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà được thực hiện theo quy định pháp luật về nhà ở.

## **ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

Ngoài các quyền và nghĩa vụ được quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng và pháp luật Việt Nam, Bên Bán còn có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

### **8.1. Quyền của Bên Bán:**

- 8.1.1. Được nhận đầy đủ thanh toán Giá Bán Căn Hộ từ Bên Mua theo đúng quy định trong Hợp Đồng;
- 8.1.2. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc từ chối bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán đến hạn (bao gồm Lãi Chậm Thanh Toán, tiền phạt vi phạm) theo quy định trong Hợp Đồng này;
- 8.1.3. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng hoàn thiện mặt ngoài của Căn Hộ không nằm trong Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng đính kèm theo hợp đồng này bằng trang thiết bị, vật liệu xây dựng có chất lượng tương đương theo quy định pháp luật về xây dựng; được quyền thay đổi thiết bị, vật liệu xây dựng hoàn thiện bên trong của Căn Hộ đã nêu tại Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng Chuẩn theo thỏa thuận của các Bên về việc thay trang thiết bị vật liệu xây dựng tại thời điểm ký kết Hợp Đồng;
- 8.1.4. Ban hành Nội Quy đính kèm Hợp Đồng này; trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị, Bên Bán thông qua Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đủ điều kiện theo quy định pháp luật để quản lý vận hành Tòa Nhà kể từ khi đưa Tòa Nhà vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;
- 8.1.5. Được treo miễn phí và vĩnh viễn biển tên của Tòa Nhà, tên của chủ đầu tư tại Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà, mặt ngoài Tòa Nhà, với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn Hộ và Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà;
- 8.1.6. Được miễn trừ trách nhiệm đối với 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;
- 8.1.7. Trong thời gian bảo hành, Bên Bán có quyền tiếp cận Căn Hộ để kiểm tra và/hoặc thực hiện công tác bảo hành khi phát hiện có sai sót trong quá trình sử dụng Căn Hộ hoặc các căn hộ, phần diện tích khác trong Tòa Nhà liền kề với Căn Hộ (trên, dưới, bên cạnh) được thông báo bởi Bên Mua và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc bất kỳ bên thứ ba nào với điều kiện là Bên Mua sẽ được báo trước ít nhất 03 (ba) ngày, trừ trường hợp cấp thiết cần bảo đảm cho an toàn sử dụng Tòa Nhà;

- 8.1.8. Được yêu cầu Bên Mua hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật và nộp các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định pháp luật để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật;
- 8.1.9. Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán và Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà phù hợp với Nội Quy, thiết kế đã được duyệt và pháp luật Việt Nam;
- 8.1.10. Được quyền yêu cầu Bên Mua cùng với những người khác thuộc quyền quản lý của Bên Mua dọn ra khỏi Căn Hộ và tháo dỡ các thiết bị và tài sản thuộc sở hữu của Bên Mua khỏi Căn Hộ trong trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ của mình dẫn đến việc chấm dứt Hợp Đồng này sau khi Bên Mua đã tiếp nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 6 của Hợp Đồng;
- 8.1.11. Được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Ngân hàng phù hợp với thỏa thuận giữa Bên Bán, Bên Mua và Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua có thỏa thuận thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai tại Ngân hàng.

## **8.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:**

- 8.2.1. Xây dựng Tòa Nhà 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;
- 8.2.2. Thiết kế 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 Căn Hộ, Tòa Nhà sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo thỏa thuận giữa Hai Bên và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- 8.2.3. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Tòa Nhà theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành, đúng tiến độ của Dự Án và đúng Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng Chuẩn cho Căn Hộ đã cam kết hoặc đúng theo lựa chọn của Bên Mua đối với Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng Nâng Cấp;
- 8.2.4. Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua, trừ trường hợp quy định tại Điều 6.5;
- 8.2.5. Bảo hành Căn Hộ và Tòa Nhà theo quy định tại Hợp Đồng này;
- 8.2.6. Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn quy định trong Hợp Đồng này;
- 8.2.7. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ mà theo quy định của pháp luật Bên Bán phải chịu;
- 8.2.8. Hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi để Bên Mua làm các thủ tục thế chấp quyền mua Căn Hộ/Căn Hộ hình thành trong tương lai để vay vốn tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- 8.2.9. Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại Tòa Nhà, công trình xây dựng trong giới hạn an toàn thi công;
- 8.2.10. Ký hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng Nhà nước công bố để thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua khi Bên Bán không bàn giao Căn Hộ theo đúng tiến độ đã cam kết với Bên Mua;

- 8.2.11. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng, quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- 8.2.12. Xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua tương ứng với từng đợt nhận thanh toán sau khi nhận được khoản thanh toán của đợt đó (bao gồm thuế GTGT);
- 8.2.13. Bố trí ..... chỗ<sup>10</sup> để xe máy phù hợp (có thu phí chỗ để xe) khi Tòa Nhà được đưa vào quản lý vận hành. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Tòa Nhà phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

~~8.2.14.~~ Trong vòng 50 ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, tiến hành thực hiện các thủ tục cần thiết để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp Bên Mua có văn bản đề nghị tự làm các thủ tục này hoặc được xem là tự nguyện làm thủ tục này như được quy định tại Điều 8.2.15. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ, thanh toán các khoản phí, lệ phí liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Sau khi Bên Bán đã nộp hồ sơ đầy đủ, hợp lệ cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật thì thời gian cấp và nhận Giấy Chứng Nhận nêu tại Điều này hoàn toàn phụ thuộc và quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

- 8.2.15. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, thanh toán các khoản phí, lệ phí theo quy định pháp luật được ghi trong thông báo thì Bên Mua được xem là tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận và Bên Bán sẽ có nghĩa vụ cung cấp hồ sơ cho Bên Mua như quy định tại Mục này. Trong trường hợp Bên Mua tự thực hiện hoặc được xem là tự nguyện thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua cam kết thanh toán cho Bên Bán 100% Giá Bán Căn Hộ (cùng tiền lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm) trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn 30 (ba mươi) ngày trên đây. Bên Bán sẽ cung cấp cho Bên Mua các hồ sơ, giấy tờ theo quy định của pháp luật phục vụ cho việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua tại thời điểm Bên Bán đã nhận được đầy đủ 100% Giá Bán Căn Hộ;
- 8.2.16. Bảo đảm an toàn, và không tiết lộ thông tin của Bên Mua mà Bên Bán có được từ Hợp việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, ngoại trừ việc cung cấp thông tin nhằm mục đích thực thi các nghĩa vụ và trách nhiệm hợp lý và hợp pháp theo quy định của Hợp Đồng hoặc theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- 8.2.17. Nộp Kinh Phí Bảo Trì đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán để bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà và bàn giao Kinh Phí Bảo Trì đã thu của Bên Mua cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

Ngoài các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật Việt Nam và các điều khoản khác được quy định tại Hợp Đồng, Bên Mua còn có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

### **9.1 Quyền của Bên Mua:**

- 9.1.1. Được nhận bàn giao Căn Hộ và hồ sơ Căn Hộ theo quy định trong Hợp Đồng này;

---

<sup>10</sup> Điền số chỗ để xe máy theo thiết kế dự án đã được phê duyệt



- 9.1.2. Được yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định pháp luật sau khi đã hoàn tất nghĩa vụ đến hạn của mình quy định tại Hợp đồng này;
- 9.1.3. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ 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;
- 9.1.4. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ các khoản nghĩa vụ đến hạn như quy định của Hợp đồng này (cùng tiền lãi phát sinh, tiền phạt vi phạm) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật;
- 9.1.5. Được yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- 9.1.6. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Công Nhận chênh lệch quá ....%<sup>11</sup> so với Diện Tích Thông Thủy ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- ~~9.1.7.~~ Được yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị khi Tòa Nhà có đủ điều kiện tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định của pháp luật, yêu cầu Bên Bán thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị khi chưa thành lập được Ban Quản Trị;
- 9.1.8. Được yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
- 9.1.9. Được để thừa kế, tặng cho, chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật;
- 9.1.10. Được lựa chọn gói vật liệu xây dựng, trang thiết bị nâng cấp trong Danh Mục Vật Liệu Nâng Cấp theo Phụ lục 2A/2B của Hợp Đồng;
- 9.1.11. Được quyền yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn Hộ và Tòa Nhà theo quy định tại Hợp Đồng này;
- 9.1.12. Được quyền yêu cầu Bên Bán nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng, quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- 9.1.13. Được quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại Tòa Nhà, công trình xây dựng;
- 9.1.14. Được quyền yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì để bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà và bàn giao Kinh Phí Bảo Trì đã thu của Bên Mua cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật;
- 9.1.15. Được quyền yêu cầu Bên Bán bố trí ..... chỗ<sup>12</sup> để xe máy phù hợp (có thu phí chỗ để xe) khi Tòa Nhà được đưa vào quản lý vận hành. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Tòa Nhà phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;

<sup>11</sup> Điền theo thỏa thuận của các Bên (Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 5%)

<sup>12</sup> Điền số chỗ để xe máy theo thiết kế dự án đã được phê duyệt

~~9.1.16~~ Các quyền các theo quy định của Hợp Đồng này.

## **9.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:**

- 9.2.1. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, Phí Quản Lý, Phí Nâng Cấp Vật Liệu (nếu có) và các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định tại Hợp Đồng này;
- 9.2.2. Nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- 9.2.3. Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua sẽ nhận chuyển giao mọi rủi ro (bao gồm rủi ro phát sinh do sự kiện bất khả kháng). Theo đó, Bên Mua chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ 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 phù hợp với quy định của pháp luật trừ các trường hợp bảo đảm tính pháp lý của Căn Hộ và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán;
- 9.2.4. Kể từ Ngày Bàn Giao, 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 và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy đính kèm theo Hợp Đồng này và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
- 9.2.5. Thanh toán chi phí sử dụng dịch vụ như điện, nước, truyền hình, viễn thông, internet, hồ bơi, trông giữ xe và các khoản phí, lệ phí, chi phí khác phát sinh theo nhu cầu sử dụng của Bên Mua cho đơn vị cung cấp hoặc Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư, chi phí khác theo quy định của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Đơn vị cung cấp dịch vụ mà Bên Mua phải nộp như quy định tại Hợp Đồng kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;
- 9.2.6. Cung cấp, ký kết các giấy tờ, tài liệu có liên quan đến thủ tục xin cấp Giấy Chứng nhận cho Bên Mua theo quy định pháp luật, thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng để Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện hoặc được xem là tự nguyện thực hiện thủ tục này theo quy định tại Hợp Đồng);
- 9.2.7. Hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong việc bảo trì, quản lý và vận hành Tòa Nhà;
- 9.2.8. Sử dụng Căn Hộ đúng công năng thiết kế và mục đích theo quy định của Luật Nhà ở, Nội Quy và Hợp Đồng này;
- 9.2.9. Thông báo cho Bên Bán ngay sau khi có sự thay đổi về thông tin chi tiết của Bên Mua theo Hợp đồng này;
- 9.2.10. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 9.2.11. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, và thực hiện các biện pháp khắc phục vi phạm theo quy định của Nội Quy khi vi phạm Nội Quy hoặc các quy định về quản lý, sử dụng Tòa Nhà;
- 9.2.12. Trong quá trình sử dụng Căn Hộ, Bên Mua (không xét đến việc có hoặc không trực tiếp sử dụng Căn Hộ) không được thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu bên trong Căn Hộ (bao gồm các việc dựng/phá dỡ tường ngăn lên mặt sàn, phá dỡ, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà ...); không được đặt các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu, và các loại lưới khác ở phía mặt ngoài của Tòa Nhà hoặc bên

trong Căn Hộ nhưng có thể nhìn thấy được từ mặt ngoài của Căn Hộ/Tòa Nhà; không được coi nói thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng, đến kiến trúc tổng thể, kết cấu của Tòa Nhà và/hoặc mặt ngoài của Căn Hộ.

Trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa bên trong Căn Hộ (không làm ảnh hưởng đến kết cấu của Căn Hộ), Bên Mua phải thực hiện theo quy định tại Nội Quy.

- 9.2.13. Tại mọi thời điểm và không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp Đồng này, khi chuyển nhượng lại Căn Hộ cho một bên khác, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Nội Quy;
- 9.2.14. Bên Mua cùng với những người khác thuộc quyền quản lý của Bên Mua phải dọn ra khỏi Căn Hộ và tháo dỡ các thiết bị và tài sản thuộc sở hữu của Bên Mua khỏi Căn Hộ trong trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ của mình dẫn đến việc chấm dứt Hợp Đồng này sau khi Bên Mua đã tiếp nhận Căn Hộ theo quy định tại Điều 6 của Hợp Đồng. Quá thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu bằng văn bản của Bên Bán, nếu Bên Mua không tháo dỡ các trang thiết bị, tài sản thuộc sở hữu của mình ra khỏi Căn Hộ thì Các Bên thống nhất rằng Bên Bán, có quyền nhưng không có nghĩa vụ, thực hiện tháo dỡ tất cả các thiết bị và tài sản đó với toàn bộ chi phí vận chuyển, di dời, tháo dỡ, lưu kho do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.

## **ĐIỀU 10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN**

- 10.1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận, việc sở hữu, sử dụng, định đoạt Căn Hộ của Bên Mua theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng. Bên Bán không chịu trách nhiệm nếu thời hạn cấp và bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị kéo dài vì lý do Bên Mua chậm trễ nộp các khoản lệ phí, thuế nêu tại Điều này, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.
- 10.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí, khoản phạt theo quy định pháp luật khi thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc chuyển nhượng Căn Hộ đã mua cho người khác.
- 10.3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 11. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ**

- 11.1. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
  - 11.1.1. Có văn bản đồng ý cho phép chuyển nhượng (giải chấp) của tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua sử dụng Hợp Đồng hoặc quyền mua Căn Hộ hoặc bất kỳ hình thức thế chấp nào với tên gọi khác nhằm thế chấp cho khoản vay tại tổ chức tín dụng (trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp và Bên nhận chuyển nhượng đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng cho Bên nhận chuyển nhượng) hoặc Căn Hộ 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;
  - 11.1.2. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán cho Bên Bán các nghĩa vụ đến hạn (bao gồm cả lãi suất chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm nếu có) theo quy định trong Hợp Đồng này;

- 11.1.3. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng và phải cam kết tuân thủ các quy định trong Hợp Đồng này;
- 11.1.4. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đảm bảo tiếp nhận đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này; phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này. Các bên chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng phải hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, phí liên quan đến chuyển nhượng Hợp Đồng cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- 11.1.5. Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng đã ký kết Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Hợp Đồng có xác nhận của Bên Bán.
- 11.1.6. Bên Mua đã thanh toán các chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng theo thỏa thuận riêng của các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng (nếu có)<sup>13</sup>.
- ~~11.1.7.~~ Hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- 11.2. Bên Bán xác nhận việc chuyển nhượng sau khi Bên Mua, Bên nhận chuyển nhượng hoàn thành và cung cấp đủ hồ sơ liên quan đến thủ tục chuyển nhượng, kê khai, nộp thuế... theo quy định pháp luật.
- 11.3. Bên Bán có quyền từ chối, ngưng xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật nếu Căn Hộ đang thế chấp cho tổ chức tín dụng mà không được tổ chức tín dụng đồng ý cho chuyển nhượng, bị phong tỏa/ngăn chặn bởi quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc có tranh chấp liên quan đến Căn Hộ giữa Bên Mua với bên thứ ba,...
- 11.4. 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 quy định trong Hợp Đồng này và Nội Quy. Trong mọi trường hợp, người mua nhà ở hoặc Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được coi là đã chấp nhận việc kế thừa mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Bên Mua đối với Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng cũng như các quy định tại Nội Quy.

## **ĐIỀU 12. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA TÒA NHÀ VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ**

- 12.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Diện Tích Công Nhận theo quy định của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Tòa Nhà quy định tại Hợp Đồng và theo quy định pháp luật.
- 12.2. Phần diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán được quy định tại Phụ lục 04 đính kèm Hợp Đồng.
- 12.3. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu trong Tòa Nhà nêu tại Phụ lục 04 đính kèm Hợp Đồng.
- 12.4. Hai Bên đồng ý rằng vị trí và diện tích thực tế của các Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán và Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà quy định tại Điều này sẽ được xác định chính xác theo kết

<sup>13</sup> Các bên thỏa thuận phù hợp với quy định tại Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản

quả đo đạc khi nghiệm thu hoàn thành công trình, bàn giao đưa Tòa nhà vào sử dụng phù hợp với thiết kế được phê duyệt, thoả thuận của Hai Bên và quy định pháp luật có liên quan.

## **ĐIỀU 13. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

### **13.1. Vi phạm của Bên Mua:**

13.1.1 Trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán quá ... ngày<sup>14</sup> theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản tiền lãi được tính bằng ...%<sup>15</sup> trên tổng số tiền chậm thanh toán, tính từ ngày hết hạn thanh toán đến ngày Bên Mua hoàn thành thanh toán các khoản tiền đến hạn cho Bên Bán ("**Lãi Chậm Thanh Toán**").

~~13.1.2~~ Trường hợp Bên Mua: (a) Vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào của mình theo Hợp Đồng này quá 30 (ba mươi) ngày của mỗi đợt hoặc quá 90 (chín mươi) ngày cộng dồn của tất cả các đợt thanh toán kể từ ngày hết hạn thanh toán theo Hợp Đồng thì Bên Bán có quyền:

- a. Buộc thực hiện đúng hợp đồng và yêu cầu Bên Mua khắc phục các hành vi vi phạm trong một thời hạn do Bên Bán đưa ra trong thông báo bằng văn bản hoặc email và (ii) thanh toán Lãi Chậm Thanh Toán tính từ ngày hết hạn thanh toán cho đến ngày hoàn thành nghĩa vụ thanh toán. Nếu hết thời hạn theo thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không khắc phục vi phạm thì Bên Bán có quyền áp dụng các biện pháp xử lý quy định tại Điều 13.1.2(b); hoặc
- b. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Mua ("**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng**") và yêu cầu Bên Mua thanh toán: (i) Phạt Lãi Chậm Thanh Toán tính từ ngày hết hạn thanh toán cho đến ngày hoàn thành nghĩa vụ thanh toán; (ii) Phạt vi phạm Hợp Đồng với mức phạt là ...%<sup>16</sup> (.... phần trăm) Giá bán Căn Hộ trước thuế GTGT; và (iii) bồi thường cho mọi tổn thất và thiệt hại thực tế phát sinh theo quy định pháp luật. Trường hợp chấm dứt hợp đồng theo Điều 13.1.2(b) này, Bên Bán sẽ không hoàn trả lại Tiền Đặt Cọc cho Bên Mua. Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt sau mười lăm (15) ngày kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng hoặc một thời điểm khác theo thỏa thuận của các Bên.

~~13.1.3~~ Trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điều 13.1.2(b), Bên Bán có quyền bán Căn Hộ cho bên thứ ba và Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán (không bao gồm Tiền Đặt Cọc) sau khi trừ đi số tiền số tiền phạt và/hoặc bồi thường theo các chế tài xử lý vi phạm quy định tại Điều 13.1.2 của Hợp Đồng mà Bên Bán đã chọn áp dụng.

Thời gian hoàn trả số tiền này cho Bên Mua là trong vòng .... ngày<sup>17</sup> làm việc kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng mua bán Căn Hộ với Bên thứ ba hoặc trong vòng .... ngày<sup>18</sup> kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này, tùy thời điểm nào đến trước.

~~13.1.4~~ Trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày nhận được Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng từ Bên Bán, Bên Mua có trách nhiệm tiến hành tháo dỡ các thiết bị và tài sản thuộc sở hữu của

<sup>14</sup> Điền theo thỏa thuận của các Bên (Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối thiểu là 10 ngày)

<sup>15</sup> Điền theo thỏa thuận của các Bên, tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 13.2.1 (Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo mức phạt cho bên bán và bên mua là như nhau)

<sup>16</sup> Điền theo thỏa thuận của các Bên, tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 13.2.2.b (Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo mức phạt cho bên bán và bên mua là như nhau)

<sup>17</sup> Điền theo thỏa thuận của các Bên (Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 10 ngày)

<sup>18</sup> Điền theo thỏa thuận của các Bên (Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 60 ngày)

Bên Mua ra khỏi Căn Hộ trong trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán và đã/đang tiến hành thi công hoàn thiện nội thất Căn Hộ. Nếu quá thời hạn nêu trên, mà Bên Mua không tiến hành tháo dỡ các thiết bị và tài sản thuộc sở hữu của Bên Mua ra khỏi Căn Hộ, thì Các Bên thống nhất rằng Bên Bán có quyền nhưng không có nghĩa vụ, thực hiện tháo dỡ tất cả các thiết bị và tài sản đó với toàn bộ chi phí vận chuyển, di dời, tháo dỡ, lưu kho do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.

13.1.5 Trường hợp trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng mà Bên Mua không nhận hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và áp dụng các quy định tại Điều 13.1.2 của Hợp Đồng để giải quyết.

## **13.2. Vi phạm của Bên Bán:**

13.2.1. Trường hợp quá Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán không bàn giao Căn Hộ với điều kiện Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng hoặc đã khắc phục các vi phạm nếu có, thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua khoản tiền lãi là ...<sup>19</sup>trên số tiền thanh toán Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm Lãi Chậm Thanh Toán, các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại), tính từ ngày đầu tiên kể từ sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến Ngày Bàn Giao. Khoản tiền lãi sẽ được Hai Bên cân trừ vào các khoản thanh toán còn lại của Bên Mua, trường hợp khoản thanh toán còn lại không đủ để cân trừ, Bên Bán có trách nhiệm thanh toán cho Bên Mua khoản tiền còn thiếu trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ.

~~13.2.2.~~ Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá .... ngày<sup>20</sup>, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến và Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các đợt thanh toán của mình theo Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm nếu có thì Bên Mua có quyền:

a. Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thỏa thuận gia hạn thời điểm bàn giao Căn Hộ với Bên Bán, đồng thời yêu cầu Bên Bán tiếp tục thanh toán khoản tiền lãi do chậm bàn giao theo Điều 13.2.1 Hợp Đồng này cho đến Ngày Bàn Giao; hoặc

b. Yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng và Bên Bán có trách nhiệm trả cho Bên Mua các khoản tiền sau: (i) Toàn bộ số tiền thanh toán Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chấm dứt (số tiền hoàn trả đã bao gồm Tiền Đặt Cọc mà Bên Mua đã thanh toán, không bao gồm khoản lãi suất chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (nếu có)); (ii) Khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 13.2.1 cho đến ngày Bên Mua gửi thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng; (iii) Phạt một khoản tương đương Tiền Đặt Cọc; (iv) Phạt vi phạm Hợp Đồng với mức phạt là 8% (tám phần trăm) Giá bán Căn Hộ trước thuế GTGT và (v) Bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh theo quy định pháp luật. Thời gian thanh toán số tiền này cho Bên Mua là trong vòng .... ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng mua bán Căn Hộ với Bên thứ ba hoặc trong vòng .... ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này, tùy thời điểm nào đến trước.<sup>21</sup>

<sup>19</sup> Điền theo thỏa thuận của các Bên, tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 13.1.1 (Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo mức phạt cho bên bán và bên mua là như nhau)

<sup>20</sup> Điền theo thỏa thuận của các Bên, (Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 90 ngày)

<sup>21</sup> Điền số ngày bằng với số ngày quy định tại Điều 13.1.3

~~13.2.3.~~ Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 13.2.2 thì Hai Bên đồng ý rằng:

- a. Bên Mua đã chấp nhận tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thời gian bàn giao Căn Hộ sẽ được Hai Bên thống nhất điều chỉnh. Bên Bán tiếp tục thanh toán khoản tiền lãi do chậm bàn giao theo Điều 13.2.1 Hợp Đồng này cho đến Ngày Bàn Giao; và
- b. Việc bàn giao Căn Hộ được thực hiện theo các quy định về giao nhận Căn Hộ nêu tại Hợp Đồng.

13.2.4. Để làm rõ, các quy định tại Điều 13.2.1 và Điều 13.2.2 nêu trên sẽ không được áp dụng trong trường hợp Bên Bán không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Trong trường hợp này Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được lùi thêm một khoảng thời gian bằng thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và một khoảng thời gian thực tế để khắc phục nhưng không quá ... ngày<sup>22</sup> theo thông báo của Bên Bán để Bên Bán khắc phục các hậu quả tiêu cực của Sự Kiện Bất Khả Kháng đó; và

## **ĐIỀU 14. CAM KẾT CỦA HAI BÊN**

### **14.1. Bên Bán cam kết:**

- 14.1.1. Căn Hộ thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- 14.1.2. 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.

### **14.2. Bên Mua cam kết:**

- 14.2.1. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
- 14.2.2. Có đủ điều kiện ký kết Hợp Đồng này để mua Căn Hộ và các giao dịch được phát sinh từ Hợp Đồng theo quy định của pháp luật;
- 14.2.3. Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- 14.2.4. Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba.
- 14.2.5. Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 14.3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Hai Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 14.4. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ tiếp tục và không làm gián đoạn việc thực hiện các điều khoản, quy định khác vẫn đang có giá trị của Hợp Đồng. Hai Bên sẽ thống nhất sửa

<sup>22</sup> Điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng

đôi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.

14.5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các quy định trong Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 15. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

15.1. Sự Kiện Bất Khả Kháng được hiểu là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Hai Bên trong Hợp đồng này 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 trong khả năng cho phép. Hai Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:

- Do chiến tranh hoặc do thiên tai, phá hoại, hỏa hoạn, bạo động, đình công mà không phải do lỗi của Bên Bán, dịch bệnh hoặc bất kỳ sự kiện nào khác nằm ngoài phạm vi kiểm soát của con người.
- Hành vi của chính quyền: do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do quá trình giải quyết thủ tục hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà không do lỗi của một hoặc các bên.
- Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế được phép hoạt động theo quy định của pháp luật và có bằng chứng sự kiện này xảy ra tại thời điểm đó.
- Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà không do lỗi của một hoặc các bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.

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

15.3. Khi xuất hiện Sự Kiện Bất Khả Kháng thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo ngay lập tức cho Bên còn lại biết và trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng gửi cho Bên còn lại một bản thông báo bằng văn bản nêu rõ các biện pháp khắc phục tình hình được áp dụng và cung cấp các thông tin về Sự Kiện Bất Khả Kháng gây cản trở cho việc thực hiện Hợp Đồng, có xác nhận hợp lệ của chính quyền địa phương có liên quan (nếu có). Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình do tác động của Sự Kiện Bất Khả Kháng 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 này nếu Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng đã thực hiện đúng trách nhiệm theo quy định tại Điều này. Khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên bị ảnh hưởng phải nỗ lực để khắc phục tình hình và áp dụng các biện pháp có thể để vượt qua tình trạng bất khả kháng trong thời gian sớm nhất có thể và hạn chế tối đa thiệt hại có thể xảy ra.

15.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Hai Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Hai 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 16.2.2.

## **ĐIỀU 16. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

16.1. Hợp Đồng này sẽ thanh lý khi Hai Bên đã tiến hành giao nhận Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Hợp Đồng (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện hoặc được xem là tự nguyện thực hiện



thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận) và Hai Bên đã thực hiện đúng, đầy đủ trách nhiệm của mỗi Bên được quy định tại Hợp Đồng và Biên bản thanh lý Hợp Đồng.

- 16.2. Hợp Đồng này được chấm dứt trước thời hạn khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
  - 16.2.1. Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
  - 16.2.2. Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn .... tháng<sup>23</sup>, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng. Hai Bên không phải đền bù thiệt hại cho nhau, đồng thời Hai Bên có trách nhiệm kết toán, xác định mức độ hoàn thành Hợp Đồng để giải quyết các vấn đề tồn đọng làm căn cứ tiến hành thanh lý Hợp Đồng;
  - 16.2.3. Chấm dứt do một trong Hai Bên thực hiện quyền chấm dứt của mình khi xảy ra các sự kiện vi phạm, bao gồm:
    - a) Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng do Bên Mua vi phạm Hợp Đồng theo quy định tại Điều 13.1.2(f) của Hợp Đồng này;
    - b) Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng do Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 13.2.2(b) của Hợp Đồng.
- 16.3. Ngoài các điều kiện chấm dứt theo Điều 16.2, các trường hợp một Bên đơn phương chấm dứt đều được xem là sự kiện chấm dứt trái pháp luật và không có thỏa thuận của Hai Bên. Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng sẽ phải chịu phạt vi phạm và bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên bị chấm dứt theo quy định của Hợp Đồng này. Cụ thể, nếu Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng trái pháp luật và trái thỏa thuận, Bên Mua sẽ chịu chế tài theo Điều 13.1.2 của Hợp Đồng, Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng trái pháp luật và trái thỏa thuận, Bên Bán sẽ chịu chế tài theo Điều 13.2.2 của Hợp Đồng.
- 16.4. Từ thời điểm thông báo đơn phương chấm dứt theo quy định tại Điều 16.2.3 Hợp Đồng này, Bên Bán có toàn quyền định đoạt Căn Hộ, bao gồm cả việc ký các văn bản liên quan đến việc bán Căn Hộ cho bên thứ ba, dù Bên Mua có ký các hồ sơ thanh lý hay chưa.

## **ĐIỀU 17. THÔNG BÁO**

- 17.1. Hình thức thông báo: Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, mọi thay đổi về trách nhiệm, nghĩa vụ và quyền lợi trong các điều khoản đã thỏa thuận, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản bằng Tiếng Việt và gửi đến các địa chỉ đã thông tin ở phần đầu Hợp Đồng này hoặc địa chỉ thay đổi sau này theo thông báo của Hai Bên.
- 17.2. Hình thức gửi thông báo: Trong trường hợp không có thỏa thuận khác, tất cả các thông báo sẽ được gửi qua Bưu điện hoặc giao trực tiếp. Khi Bưu điện không phát thư được vì bất kỳ lý do nào thì Bên Bán sẽ thông tin cho Bên Mua được biết và gửi thông báo bằng fax hoặc thư điện tử cho Bên Mua.

<sup>23</sup> Điền theo thỏa thuận của các Bên (Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 6 tháng)

- 17.3. Hai Bên thống nhất rằng nếu Bên Mua có nhiều người thì Người Được Ủy Quyền của Bên Mua được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này là người đại diện để nhận thông báo và chịu trách nhiệm về việc đại diện nhận thông báo đó của mình.
- 17.4. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo Điều này trong thời gian như sau:
- 17.4.1 Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- 17.4.2 Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
- 17.4.3 Vào ngày thư điện tử gửi thành công khi gửi bằng thư điện tử;
- 17.4.4 Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh trong cùng tỉnh thành với Bên gửi; vào ngày thứ tư kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm được gửi từ tỉnh thành của người gửi khác với tỉnh thành của người nhận; và vào ngày thứ bảy kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi đối với trường hợp thư gửi ra nước ngoài.
- 17.5. Trường hợp thời điểm nhận được thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch sau 4h (bốn giờ) chiều thì ngày nhận thông báo được xem là ngày làm việc tiếp theo của ngày nhận thông báo nêu trên.

## **ĐIỀU 18. CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

- 18.1 Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Hai Bên trong Hợp Đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với các bên kể nhiệm và các bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị 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.
- 18.2 Việc một Bên tại bất kỳ thời điểm nào không yêu cầu Bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này sẽ: (i) không ảnh hưởng đến việc Bên đó yêu cầu Bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện các quy định đó vào bất kỳ thời điểm nào sau đó, hoặc (ii) không được hiểu là sự từ bỏ quyền của Bên đó đối với việc vi phạm bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này hoặc đối với các vi phạm tiếp theo đối với các quy định của Hợp Đồng. Các quyền và biện pháp khắc phục quy định trong Hợp Đồng này là các quyền và biện pháp khắc phục kết hợp và không loại trừ đối với các quyền và biện pháp khắc phục do pháp luật quy định.
- 18.3 Trường hợp thời điểm thực hiện các cam kết, nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của pháp luật thì ngày thực hiện các cam kết, nghĩa vụ là ngày làm việc tiếp theo theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 19. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG KINH PHÍ BẢO TRÌ**

- 19.1. Hai Bên có trách nhiệm nộp Kinh Phí Bảo Trì để bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà theo quy định tại Hợp Đồng này, Phụ lục 03 và quy định pháp luật;

- 19.2. Kinh Phí Bảo Trì được thu theo quy định tại Hợp Đồng này và Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền Kinh Phí Bảo Trì vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn được mở tại ngân hàng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày Bên Bán thu Kinh Phí Bảo Trì của Bên Mua để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (Sở Xây dựng) nơi có Tòa Nhà biết. Trong thời hạn tối đa là 07 (bảy) ngày, kể từ ngày thành lập Ban Quản Trị, Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản Kinh Phí Bảo Trì này (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban Quản Trị để thực hiện quản lý, sử dụng cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà theo quy định của Luật Nhà ở và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (Sở Xây dựng) nơi có Tòa Nhà biết.
- 19.3. Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư (trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị) hoặc Ban Quản Trị được sử dụng Kinh Phí Bảo Trì để thanh toán các chi phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà theo quy định pháp luật.
- 19.4. Chi phí cho việc bảo trì phần sở hữu riêng của mỗi Bên sẽ do Bên đó tự thực hiện theo quy định của pháp luật.
- 19.5. Quản lý tài chính: Bên Bán sẽ chịu trách nhiệm lưu giữ, bảo quản và kiểm soát các hóa đơn và chi phí tài chính liên quan đến công việc quản lý Tòa Nhà theo pháp luật nhà ở và Nội Quy. Khi Ban Quản Trị được thành lập theo quy định của pháp luật Việt Nam và Nội Quy, Ban Quản Trị sẽ chịu trách nhiệm quản lý Kinh Phí Bảo Trì, Phí Quản Lý theo quy định của pháp luật nhà ở và Nội Quy.

## **ĐIỀU 20. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

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

## **ĐIỀU 21. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

- 21.1 Hợp Đồng này được soạn thảo, giải thích, dẫn chiếu và điều chỉnh bởi và theo quy định của pháp luật Việt Nam. Tất cả những vấn đề liên quan mà không được quy định trong Hợp Đồng này thì sẽ áp dụng theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 21.2 Hợp Đồng này và tất cả các Phụ lục đính kèm cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Hai Bên và thay thế mọi cam kết, thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản, giữa Hai Bên liên quan đến nội dung của Hợp Đồng này.
- 21.3 Mọi thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng này đều phải được lập thành Phụ lục và xác nhận hợp pháp của Hai Bên. Tất cả các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.
- 21.4 Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà, 01 (một) Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng Chuẩn; 01 (một) Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng Nâng Cấp; 01 (một) bản Nội Quy; 01 (một) Bảng tiến độ thanh toán.

- 21.5 Hợp Đồng này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 21.6 Trong trường hợp Bên Mua yêu cầu (hoặc Bên Mua là người nước ngoài) thì Hợp Đồng sẽ được lập thêm 02 (hai) bản gốc bằng tiếng Anh, mỗi Bên giữ 01 (một) bản. Các bản tiếng Anh và tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, tuy nhiên, trong trường hợp có sự mâu thuẫn, khác biệt giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, thì bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

*(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua nhà thì đóng  
dấu của tổ chức)*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG CĂN HỘ**  
(Đính kèm Hợp đồng Mua bán Căn Hộ số .....)

**BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG TẦNG CÓ CĂN HỘ**

(Đính kèm Hợp đồng Mua bán Căn Hộ số .....)

**BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG TÒA NHÀ**  
(Đính kèm Hợp đồng Mua bán Căn Hộ số .....)

**PHỤ LỤC 1A: DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG THIẾT BỊ CHUẨN**

(Đính kèm Hợp đồng Mua bán Căn Hộ số.....)

<b>KHOẢN MỤC</b>	<b>VẬT LIỆU</b>	<b>QUY CÁCH</b>	<b>HÌNH ẢNH MINH HỌA</b>	<b>GHI CHÚ<sup>24</sup></b>
<b>SÀN</b>				
Phòng khách, Phòng ăn				
Phòng ngủ				
Phòng tắm lớn & Phòng tắm chung				
Nhà bếp				
Ban công				
Phòng khách, Phòng ăn, lối đi				
Phòng ngủ				
Nhà bếp				
Phòng tắm lớn & Phòng tắm chung				
Ban công				
Phòng khách, Phòng ăn				
Phòng ngủ				
Nhà bếp				
Phòng tắm lớn & Phòng tắm chung				
Ban công				
Cửa sổ				

<sup>24</sup> Điền theo sự thỏa thuận các Bên 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 này thì phải có sự thỏa thuận với Bên Mua.



Cửa đi chính				
Cửa phòng ngủ				
Cửa phòng tắm				
Cửa phòng khách ra loggia				
Phụ kiện cửa				
Lan can				
<b>NHÀ BẾP</b>				
Tủ bếp				
Mặt bếp				
Bếp				
Chậu rửa				
Vòi rửa				
Máy hút mùi				
Chậu rửa				
Bồn cầu				
Bồn tắm nằm (nếu có)				
Phòng tắm đứng (nếu có)				
Sen tắm				
Các phụ kiện khác (treo giấy, thanh treo khăn, vòi xịt..)				
Tủ âm tường phòng ngủ				
Tủ lavabo				

Ổ cắm điện thoại, internet, truyền hình kỹ thuật số ...				
Ổ cắm điện, công tắc điện				
Điều hòa nhiệt độ				
Đèn chiếu sáng				
Máy nước nóng gián tiếp cho bếp và vòi tắm				
Hệ thống liên lạc nội bộ có hình ảnh				

**Bên Mua xác nhận rằng**, tại thời điểm ký Phụ lục này, Bên Mua đã chọn Danh mục vật liệu và trang thiết bị nêu tại Phụ lục này và đồng ý để Bên Bán lắp đặt vào Căn Hộ.

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ngày:...../...../.....

Ngày:...../...../.....

**PHỤ LỤC 1B: DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG THIẾT BỊ CHUẨN**

(Đính kèm Hợp đồng Mua bán Căn Hộ số.....)

KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	HÌNH ẢNH MINH HỌA	GHI CHÚ <sup>25</sup>
<b>SÀN</b>				
Phòng khách, Phòng ăn				
Phòng ngủ				
Phòng tắm lớn & Phòng tắm chung				
Nhà bếp				
Ban công				
<b>SÀN</b>				
Phòng khách, Phòng ăn, lối đi				
Phòng ngủ				
Nhà bếp				
Phòng tắm lớn & Phòng tắm chung				
Ban công				
<b>SÀN</b>				
Phòng khách, Phòng ăn				
Phòng ngủ				
Nhà bếp				
Phòng tắm lớn & Phòng tắm chung				
Ban công				
<b>SÀN</b>				
Cửa sổ				

<sup>25</sup> Điền theo sự thỏa thuận các Bên 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 này thì phải có sự thỏa thuận với Bên Mua.

Cửa đi chính				
Cửa phòng ngủ				
Cửa phòng tắm				
Cửa phòng khách ra loggia				
Phụ kiện cửa				
Lan can				
<b>NHÀ BẾP</b>				
Tủ bếp				
Mặt bếp				
Bếp				
Chậu rửa				
Vòi rửa				
Máy hút mùi				
Chậu rửa				
Bồn cầu				
Bồn tắm nằm (nếu có)				
Phòng tắm đứng (nếu có)				
Sen tắm				
Các phụ kiện khác (treo giấy, thanh treo khăn, vòi xịt..)				
Tủ âm tường phòng ngủ				
Tủ lavabo				

Ổ cắm điện thoại, internet, truyền hình kỹ thuật số ...				
Ổ cắm điện, công tắc điện				
Điều hòa nhiệt độ				
Đèn chiếu sáng				
Máy nước nóng gián tiếp cho bếp và vòi tắm				
Hệ thống liên lạc nội bộ có hình ảnh				

**Bên Mua xác nhận rằng**, tại thời điểm ký Phụ lục này, Bên Mua đã chọn Danh mục vật liệu và trang thiết bị nêu tại Phụ lục này và đồng ý để Bên Bán lắp đặt vào Căn Hộ.

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ngày:...../...../.....

Ngày:...../...../.....

**PHỤ LỤC 2A: DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG THIẾT BỊ NÂNG CẤP**

Đính kèm Hợp đồng Mua bán Căn Hộ số.....

KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	HÌNH ẢNH MINH HỌA	GHI CHÚ <sup>26</sup>
<b>SÀN</b>				
Phòng khách, Phòng ăn				
Phòng ngủ				
Phòng tắm lớn & Phòng tắm chung				
Nhà bếp				
Ban công				
Phòng khách, Phòng ăn, lối đi				
Phòng ngủ				
Nhà bếp				
Phòng tắm lớn & Phòng tắm chung				
Ban công				
Phòng khách, Phòng ăn				
Phòng ngủ				
Nhà bếp				
Phòng tắm lớn & Phòng tắm chung				
Ban công				
Cửa sổ				

<sup>26</sup> Điền theo sự thỏa thuận các Bên 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 này thì phải có sự thỏa thuận với Bên Mua.

Cửa đi chính				
Cửa phòng ngủ				
Cửa phòng tắm				
Cửa phòng khách ra loggia				
Phụ kiện cửa				
Lan can				
<b>NHÀ BẾP</b>				
Tủ bếp				
Mặt bếp				
Bếp				
Chậu rửa				
Vòi rửa				
Máy hút mùi				
Chậu rửa				
Bồn cầu				
Bồn tắm nằm (nếu có)				
Phòng tắm đứng (nếu có)				
Sen tắm				
Các phụ kiện khác (treo giấy, thanh treo khăn, vòi xịt..)				
Tủ âm tường phòng ngủ				
Tủ lavabo				

Ổ cắm điện thoại, internet, truyền hình kỹ thuật số ...				
Ổ cắm điện, công tắc điện				
Điều hòa nhiệt độ				
Đèn chiếu sáng				
Máy nước nóng gián tiếp cho bếp và vòi tắm				
Hệ thống liên lạc nội bộ có hình ảnh				

**Hai Bên thống nhất rằng:**

Phí Nâng Cấp Vật Liệu là:  VNĐ (*Bằng chữ* \_\_\_\_\_ *đồng*)

**Bên Mua xác nhận rằng**, tại thời điểm ký Phụ lục này, Bên Mua đã chọn Danh mục vật liệu và trang thiết bị nêu tại Phụ lục này thay thế cho các vật liệu xây dựng và trang thiết bị chuẩn nêu tại Phụ lục 1A/1B của Hợp Đồng và đồng ý để Bên Bán lắp đặt vào Căn Hộ.

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

\_\_\_\_\_  
Ngày:...../...../.....

\_\_\_\_\_  
Ngày:...../...../.....



**PHỤ LỤC 2B: DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG THIẾT BỊ NÂNG CẤP**

Đính kèm Hợp đồng Mua bán Căn Hộ số.....

KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	HÌNH ẢNH MINH HỌA	GHI CHÚ <sup>27</sup>
<b>SÀN</b>				
Phòng khách, Phòng ăn				
Phòng ngủ				
Phòng tắm lớn & Phòng tắm chung				
Nhà bếp				
Ban công				
Phòng khách, Phòng ăn, lối đi				
Phòng ngủ				
Nhà bếp				
Phòng tắm lớn & Phòng tắm chung				
Ban công				
Phòng khách, Phòng ăn				
Phòng ngủ				
Nhà bếp				
Phòng tắm lớn & Phòng tắm chung				
Ban công				
Cửa sổ				

<sup>27</sup> Điền theo sự thỏa thuận các Bên 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 này thì phải có sự thỏa thuận với Bên Mua.

Cửa đi chính				
Cửa phòng ngủ				
Cửa phòng tắm				
Cửa phòng khách ra loggia				
Phụ kiện cửa				
Lan can				
<b>NHÀ BẾP</b>				
Tủ bếp				
Mặt bếp				
Bếp				
Chậu rửa				
Vòi rửa				
Máy hút mùi				
Chậu rửa				
Bồn cầu				
Bồn tắm nằm (nếu có)				
Phòng tắm đứng (nếu có)				
Sen tắm				
Các phụ kiện khác (treo giấy, thanh treo khăn, vòi xịt..)				
Tủ âm tường phòng ngủ				
Tủ lavabo				

Ổ cắm điện thoại, internet, truyền hình kỹ thuật số ...				
Ổ cắm điện, công tắc điện				
Điều hòa nhiệt độ				
Đèn chiếu sáng				
Máy nước nóng gián tiếp cho bếp và vòi tắm				
Hệ thống liên lạc nội bộ có hình ảnh				

**Hai Bên thống nhất rằng:**

Phí Nâng Cấp Vật Liệu là: [X] VNĐ (Bằng chữ \_\_\_\_\_ đồng)

**Bên Mua xác nhận rằng**, tại thời điểm ký Phụ lục này, Bên Mua đã chọn Danh mục vật liệu và trang thiết bị nêu tại Phụ lục này thay thế cho các vật liệu xây dựng và trang thiết bị chuẩn nêu tại Phụ lục 1A/1B của Hợp Đồng và đồng ý để Bên Bán lắp đặt vào Căn Hộ.

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

\_\_\_\_\_  
Ngày:...../...../.....

\_\_\_\_\_  
Ngày:...../...../.....

### **PHỤ LỤC 03: GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN**

Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ số.....

#### **1. Giá Bán Căn Hộ**

Giá Bán Căn Hộ là: \_\_\_\_ **đồng** (Bằng chữ: \_\_\_\_ *đồng*). Trong đó bao gồm:

- 1.1. Giá bán Căn Hộ trước thuế GTGT là: \_\_\_\_\_ **đồng** (Bằng chữ: \_\_\_\_\_ *đồng*).  
Giá bán Căn Hộ trước thuế GTGT được tính theo công thức lấy Đơn Giá Bán là \_\_\_\_\_ *đồng/m<sup>2</sup>* (Bằng chữ: \_\_\_\_\_ *đồng một mét vuông Diện Tích Thông Thủy*) (x) tổng Diện Tích Thông Thủy.

Giá bán Căn Hộ trước thuế GTGT đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất.

- 1.2. Thuế GTGT là \_\_\_\_\_ **đồng** (Bằng chữ: \_\_\_\_\_ *đồng*). Khoản thuế này không tính trên phần giá trị quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Trường hợp Thuế GTGT thay đổi theo quy định của pháp luật và/hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì Hai Bên đồng ý rằng Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh tương ứng tại thời điểm tính thuế.

#### **2. Kinh Phí Bảo Trì và Phí Quản Lý**

- 2.1. Kinh Phí Bảo Trì cho Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà, được tính bằng 2% (hai phần trăm) Giá bán Căn Hộ trước thuế GTGT, tương ứng \_\_\_\_\_ *đồng*.
- 2.2. Phí Quản Lý (chưa bao gồm thuế GTGT) là: \_\_\_\_\_ *đồng/m<sup>2</sup> Diện Tích Công Nhận/tháng* áp dụng từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành. Mức phí này có thể điều chỉnh theo từng năm trên cơ sở tính toán hợp lý phù hợp với thực tế do đơn vị quản lý thông báo. Trường hợp điều chỉnh mức Phí Quản Lý mà các Bên không thỏa thuận được, mức phí trần do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành sẽ được áp dụng.

#### **3. Tiến độ thanh toán**

##### **3.1 Thanh toán Giá Bán Căn Hộ**

- a. Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ cùng thuế GTGT tương ứng cho Bên Bán theo tiến độ sau<sup>28</sup>:

<b>Đợt</b>	<b>Thời Hạn Thanh Toán</b>	<b>Tỷ lệ thanh toán</b> (%/Giá Bán Căn Hộ)	<b>Số tiền thanh toán</b> (VNĐ) ( <i>đã bao gồm thuế GTGT</i> )
<b>Đặt Cọc</b>	Kết chuyển từ Hợp đồng đặt cọc mua Căn Hộ	20	

<sup>28</sup> Nội dung cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết Hợp đồng nhưng đảm bảo hạn mức như sau: Tổng Đặt cọc và Đợt 1: thu không quá 30% giá trị Hợp đồng; những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng Bất động sản, khi chưa bàn giao nhà cho Bên Mua thì thu không quá 70% giá trị Hợp đồng; và khi chưa có giấy chứng nhận của Căn hộ thì thu không quá 95% giá trị Hợp đồng.

<b>Đợt 1</b>	Ngay khi ký Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ	.....	
<b>Đợt</b> .....	.....	.....	
<b>Tổng Cộng</b>		<b>100%</b>	

- b. Việc thanh toán giá trị phần chênh lệch Giá Bán Căn Hộ (nếu có) theo Điều 3.2.2 của Hợp Đồng sẽ được thực hiện trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao hoặc kể từ ngày Bên Mua được xem là đã chấp nhận phần diện tích chênh lệch.
- c. Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ, lễ, Tết theo quy định của pháp luật lao động Việt Nam thì ngày thanh toán là ngày làm việc liền ngay sau ngày nghỉ, lễ, Tết này.

**3.2 Thanh toán Kinh Phí Bảo Trì:** sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán trước khi nhận bàn giao Căn Hộ.

**3.3 Thanh toán Phí Quản Lý:** Bên Mua thanh toán Phí Quản Lý theo quy định sau:

- a. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí của tháng đầu tiên cho Bên Bán hoặc Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư vào thời điểm trước khi nhận bàn giao Căn Hộ. Sau đó Phí Quản Lý sẽ được đóng hàng tháng, trong 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi của tháng hoặc vào thời điểm khác hàng tháng theo thông báo của Bên Bán/ Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành/ Ban Quản Trị.

Phí Quản Lý không bao gồm những khoản phí cho việc bảo trì những phần thuộc Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà (tức là thuộc Kinh Phí Bảo Trì); phí gửi/giữ xe các loại và các tài sản khác tại Tòa Nhà; phí sử dụng các tiện ích giải trí tại Tòa Nhà như các câu lạc bộ, hồ bơi và các sân đa chức năng và phí sử dụng các tài sản và dịch vụ khác tại Tòa Nhà.

- b. Sau khi Ban Quản Trị 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 thỏa thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.
- c. Trường hợp sau khi Ban Quản Trị được thành lập và mức Phí Quản Lý không được thống nhất thì sẽ áp dụng mức phí do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh hoặc cơ quan thẩm quyền của thành phố Hồ Chí Minh ban hành ban hành.

**3.4 Thanh toán Phí Nâng Cấp Vật Liệu:** Bên Mua thanh toán Phí Nâng Cấp Vật Liệu cho Bên Bán trước khi nhận bàn giao Căn Hộ.

**3.5 Thanh toán chi phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc:** Bên Mua sẽ thanh toán chi phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà theo thông báo của Bên Bán, tương ứng tỷ lệ Diện Tích Công Nhận so với tổng diện tích xây dựng Tòa Nhà phù hợp với quy định pháp luật.

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

-----

**PHỤ LỤC 04: DANH MỤC PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA TÒA NHÀ,  
PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN VÀ PHẦN SỞ HỮU RIÊNG  
CỦA CHỦ SỞ HỮU KHÁC TẠI DỰ ÁN**

(Đính kèm Hợp đồng Mua bán Căn Hộ số.....)

Trừ các định nghĩa dưới đây, Các thuật ngữ viết hoa tại Phụ Lục 04 này sẽ được hiểu như được định nghĩa tại Hợp Đồng.

Để làm rõ, trong phạm vi Phụ Lục này:

- “**Chủ Sở Hữu**” là tổ chức, cá nhân sở hữu một hoặc nhiều Căn Hộ/Căn Thương Mại/Căn Văn Phòng trong Tòa Nhà trên cơ sở (i) Giấy Chứng Nhận hoặc (ii) hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế phù hợp với quy định pháp luật trong trường hợp Căn Hộ/Căn Thương Mại/Căn Văn Phòng chưa được cấp Giấy Chứng Nhận và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và chủ sở hữu hợp pháp khác đối với một phần diện tích, hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong Tòa Nhà mà không phải là chủ sở hữu của các Căn Hộ/Căn Thương Mại/Căn Văn Phòng;
- “**Chủ Đầu Tư**” có nghĩa là Công ty Cổ phần Tân Phú Long, một doanh nghiệp thành lập hợp pháp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101756547 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 18/08/2005 (hoặc bên thứ ba kế thừa hợp pháp các quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư phù hợp với quy định của pháp luật).

**PHẦN A. DANH MỤC CÁC PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA TÒA NHÀ**

**1. Các công trình và tiện ích thuộc Phần Sở Hữu Chung**

- Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, hệ thống thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Tòa Nhà, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- Các công trình công cộng trong Tòa Nhà nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.
- Nơi để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh.

- Nhà sinh hoạt cộng đồng

- .....<sup>29</sup>

Trường hợp theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số hạng mục liệt kê tại mục 1 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 trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Các Chủ Sở Hữu có trách nhiệm tuân theo quy định của Nội Quy và đơn vị quản lý Tòa Nhà liên quan đến việc quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì các phần diện tích và các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà, đồng thời thanh toán mọi khoản chi phí phát sinh liên quan theo quy định tại Nội Quy ngoại trừ các chi phí đã nằm trong gói dịch vụ quản lý Tòa Nhà mà bên mua được hưởng theo văn bản thỏa thuận với Chủ Đầu Tư. Trong đó, phí bảo trì, bảo dưỡng các hạng mục này sẽ được trích từ Quỹ kinh phí bảo trì của Tòa Nhà và khoản quỹ bảo trì bổ sung do các Chủ Sở Hữu đóng góp tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu vào từng thời điểm.

## **2. Thỏa thuận khác**

Các bên thống nhất:

- 2.1 Nếu theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số diện tích, công trình, tiện ích thuộc Phần Sở Hữu Chung quy định tại mục 1 và 2 trên đây được bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục bàn giao và các vấn đề liên quan sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 2.2 Chủ Sở Hữu và Chủ Đầu Tư có trách nhiệm đóng góp chi phí để vận hành, duy trì, bảo dưỡng, bảo trì đối với các diện tích, công trình và tiện ích thuộc Phần Sở Hữu Chung được xác định tại Phụ Lục 04 này.
- 2.3 Chủ Đầu Tư (và/hoặc đơn vị quản lý do Chủ Đầu Tư chỉ định hoặc do Ban Quản Trị thuê) được quyền quản lý Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà.
- 2.4 Các Chủ Sở Hữu 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:
  - (a) Đối với Phần Sở Hữu Riêng: tự chịu chi phí mua bảo hiểm theo Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư và quy định của pháp luật;
  - (b) Đối với Phần Sở Hữu Chung thì thực hiện theo nguyên tắc sau: Tất cả các Chủ Sở Hữu cùng có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm đối với Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu. Trong trường hợp các Chủ Sở Hữu không hoàn thành nghĩa vụ đóng góp chi phí này, Công ty quản lý/Chủ Đầu Tư có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) trích khoản thu từ việc khai thác Phần Sở Hữu Chung hoặc từ Quỹ kinh phí bảo trì của Tòa Nhà để tạm ứng, thanh toán cho khoản chi phí này cho đến khi các Chủ Sở Hữu đóng góp đầy đủ và/hoặc áp dụng các biện pháp khác theo quy định nêu tại Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư được ban hành vào từng thời điểm. Theo đó,

<sup>29</sup> Bổ sung theo nội dung thiết kế được phê duyệt sau khi dự án có thiết kế được phê duyệt

khoản chi phí do các Chủ Sở Hữu đóng góp sau đó sẽ được ưu tiên bổ sung vào Quỹ Kinh phí bảo trì của Tòa Nhà để bù đắp khoản tiền đã tạm ứng, thanh toán nêu tại điều này;

- 2.5 Chi phí thuê địa điểm bên ngoài Tòa Nhà (nếu phát sinh) để lắp đặt các hệ thống, trang thiết bị thuộc sở hữu chung của các Chủ Sở Hữu sẽ do Chủ Sở Hữu thanh toán. Trong trường hợp các Chủ Sở Hữu không hoàn thành nghĩa vụ đóng góp chi phí này, Công ty quản lý/Chủ Đầu Tư có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) trích khoản thu từ việc khai thác Phần Sở Hữu Chung hoặc từ Quỹ kinh phí bảo trì của Tòa Nhà để tạm ứng thanh toán cho các khoản chi phí này cho đến khi các Chủ Sở Hữu đóng góp đầy đủ và/hoặc áp dụng các biện pháp khác theo quy định nêu tại Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư được ban hành vào từng thời điểm. Theo đó, khoản chi phí do các Chủ Sở Hữu đóng góp sau đó sẽ được ưu tiên bổ sung vào Quỹ kinh phí bảo trì của Tòa Nhà để bù đắp khoản tiền đã tạm ứng thanh toán nêu tại điều này.

## **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 diện tích, hạng mục, công trình và tiện ích không được phân bổ vào Giá Bán Căn Hộ, bao gồm:

- .....<sup>30</sup>

Chủ Đầu Tư có trách nhiệm bảo trì các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu riêng của mình và tham gia đóng góp kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung theo nguyên tắc nêu tại Mục 2.2, Phần A của Phụ lục này.

---

<sup>30</sup> Bổ sung theo nội dung thiết kế được phê duyệt sau khi dự án có thiết kế được phê duyệt



**PHỤ LỤC 05: NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG TÒA NHÀ**  
(Theo Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)  
(Đính kèm Hợp đồng Mua bán Căn Hộ số.....)

**PHẦN 1**  
**QUY ĐỊNH CHUNG**

**I. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI**

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

1. “**Ban Quản Trị**” là Ban quản trị của Tòa Nhà được Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra để thực hiện các quyền, trách nhiệm và thay mặt cư dân giám sát các hoạt động liên quan đến quản lý, sử dụng Tòa Nhà theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội Quy này; đồng thời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu và những người sử dụng trong quá trình sử dụng Tòa Nhà;
2. “**Chủ Đầu Tư**” là Công Ty Cổ phần Tân Phú Long, một doanh nghiệp được thành lập hợp pháp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101756547 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 18/08/2005, có quyền xây dựng và khai thác dự án Tổ hợp nhà ở để bán, văn phòng cho thuê và Căn Hộ tại số ....., Tp. Hà Nội với tên thương mại là .....
3. “**Chủ Sở Hữu**” là Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Căn Hộ Du Lịch<sup>31</sup>/Căn Thương Mại/Căn Văn Phòng và Chủ Sở Hữu Khác
4. “**Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Căn Hộ Du Lịch/Căn Thương Mại/Căn Văn Phòng**” là tổ chức, cá nhân sở hữu một hoặc nhiều Căn Hộ/Căn Thương Mại/Căn Văn Phòng trong Tòa Nhà trên cơ sở (i) Giấy Chứng Nhận hoặc (ii) hợp đồng mua bán căn hộ, hợp đồng mua bán tài sản, văn bản chuyển nhượng hợp đồng, tặng cho, thừa kế phù hợp với quy định pháp luật trong trường hợp Căn Hộ/Căn Thương Mại/Căn Văn Phòng chưa được cấp Giấy Chứng Nhận và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật;
5. “**Chủ Sở Hữu Khác**” là chủ sở hữu hợp pháp đối với một phần diện tích, hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong Tòa Nhà mà không phải là Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Căn Thương Mại/Căn Văn Phòng;
6. “**Người Sử Dụng**” là Chủ Sở Hữu đang trực tiếp sử dụng Tòa Nhà hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp Căn Hộ, Căn Hộ Du Lịch, Căn Văn Phòng, Căn Thương Mại, Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung trong Tòa Nhà thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền/chuyển giao quyền quản lý sử dụng theo thỏa thuận với Chủ Sở Hữu hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
7. “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” là hội nghị có sự tham gia của các Chủ Sở Hữu (tham gia trực tiếp hoặc thông qua người ủy quyền theo quy định pháp luật) được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Nội Quy và quy định của pháp luật;

---

<sup>31</sup> Dự án có căn hộ du lịch thuộc sở hữu của chủ đầu tư

8. “**Quy Chế Nhà Chung Cư**” là Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD do Bộ Xây Dựng ban hành ngày 15/02/2016 và các nội dung sửa đổi, bổ sung tại Thông tư 28/2016/TT-BXD do Bộ Xây Dựng ban hành ngày 15/12/2016 và các văn bản sửa đổi, bổ sung khác tùy từng thời điểm.
9. “**Hợp Đồng Mua Bán**” là Hợp đồng mua bán Căn Hộ/Căn Thương Mại/Căn Văn Phòng hoặc Hợp đồng mua bán phần diện tích thuộc Tòa Nhà mà không phải Căn Hộ/Căn Thương Mại/Căn Văn Phòng được ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu/Chủ Sở Hữu Khác tùy theo loại hợp đồng mà Nội Quy này được đính kèm.
10. “**Phần Sở Hữu Riêng**” là phần sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư hoặc Chủ Sở Hữu hoặc Chủ Sở Hữu Khác, quy định cụ thể tại Phụ lục 04 đính kèm Hợp Đồng Mua Bán theo nguyên tắc sau:
  - (i) Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư: là phần diện tích trong Tòa Nhà thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư nhưng Chủ Đầu Tư chưa bán hoặc không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Chủ Đầu Tư cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ/Căn Thương Mại/Căn Văn Phòng hoặc giá bán phần diện tích khác thuộc Tòa Nhà mà không phải Căn Hộ/Căn Thương Mại/Căn Văn Phòng;
  - (ii) Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Căn Thương Mại/Căn Văn Phòng: là Diện Tích Công Nhận của mỗi Căn Hộ/Căn Thương Mại/Căn Văn Phòng và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ/Căn Thương Mại/Căn Văn Phòng được xác định cụ thể theo Hợp Đồng Mua Bán;
  - (iii) Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Khác: là phần diện tích, công trình và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Khác được xác định cụ thể theo Hợp Đồng Mua Bán;
11. “**UBND cấp phường**” là Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, thị trấn nơi có Tòa Nhà.

## **II. PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG**

1. Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý, sử dụng Tòa Nhà được áp dụng đối với Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng, Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư Ban Quản Trị và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý, sử dụng Tòa Nhà.
2. Tất cả các Chủ Sở Hữu đã được cung cấp Nội Quy 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 cung cấp thông tin về Nội Quy này cho Người Sử Dụng đồng thời yêu cầu những Người Sử Dụng trong Tòa Nhà cũng phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng Quy Chế Nhà Chung Cư và Nội Quy này. Chủ Sở Hữu, tự mình hoặc qua Người Sử Dụng, phải kịp thời khắc phục những vi phạm về Nội Quy mà mình chịu trách nhiệm trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có thông báo về (các) vi phạm đó.
3. Nội Quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà.

4. Đối với những vấn đề mà Nội Quy này không quy định thì tuân theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán/Hợp Đồng Mua Bán Tài Sản, các văn bản riêng biệt ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu và các văn bản pháp luật có liên quan.

## PHẦN 2

### NỘI DUNG CỦA NỘI QUY<sup>32</sup>

#### ĐIỀU 1. QUYỀN HẠN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

- 1.1 Trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư trực tiếp quản lý vận hành nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Tòa Nhà hoặc lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để làm Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành kể từ khi đưa Tòa Nhà vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;
- 1.2 Thu Kinh Phí Bảo Trì và bàn giao lại Kinh Phí Bảo Trì này cho Ban Quản Trị theo quy định pháp luật về nhà ở, quy định tại Điều 3 Nội Quy này;
- 1.3 Chủ trì tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu; cử người tham gia Ban Quản Trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật;
- 1.4 Bàn giao hồ sơ Tòa Nhà (bản sao y) cho Ban Quản Trị theo thỏa thuận để làm cơ sở tiếp nhận trách nhiệm quản lý, vận hành Tòa Nhà;
- 1.5 Bảo trì Phần Sở Hữu Riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho các Chủ Sở Hữu khác;
- 1.6 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 được duyệt;
- 1.7 Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà;
- 1.8 Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;
- 1.9 Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật;
- 1.10 Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có);
- 1.11 Tôn trọng và tuân thủ Quy Chế Nhà Chung Cư và Nội Quy này;
- 1.12 Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định pháp luật.

#### ĐIỀU 2. DOANH NGHIỆP QUẢN LÝ VẬN HÀNH

- II.1 Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư có thể là chủ đầu tư hoặc đơn vị khác có đủ Điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở.

Khi chưa tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu thì chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức việc quản lý vận hành nhà chung cư. Trường hợp nhà chung cư có thang máy mà chủ đầu tư không đủ Điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở thì phải thuê đơn vị có đủ Điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để thực hiện việc quản lý vận hành.

---

<sup>32</sup> Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo sử dụng mẫu nội quy đính kèm thông tư 28/2016/TT-BXD hoặc nội dung của Nội quy phải phù hợp với Thông tư 02/2016/TT-BXD và các nội dung sửa đổi, bổ sung tại Thông tư 28/2016/TT-BXD

Sau khi tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo quy định sau đây:

- a) Trường hợp nhà chung cư không có thang máy thì hội nghị nhà chung cư tự quyết định việc quản lý vận hành theo hình thức tự quản hoặc thuê đơn vị có đủ Điều kiện về chức năng, năng lực thực hiện quản lý vận hành;
- b) Trường hợp nhà chung cư có thang máy mà chủ đầu tư có đủ Điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở và có nhu cầu tham gia quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư và chủ đầu tư thương thảo để chủ đầu tư tiếp tục ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
- c) Trường hợp nhà chung cư có thang máy mà chủ đầu tư không có chức năng, năng lực hoặc có đủ chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc chủ đầu tư tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ thì hội nghị nhà chung cư quyết định lựa chọn đơn vị khác có đủ Điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để thực hiện quản lý vận hành.

## II.2 Trách nhiệm và quyền hạn của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành:

- (i) Thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế nhà chung cư và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban Quản Trị, bao gồm điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường và các công việc khác có liên quan;
- (ii) Ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp, đơn vị cung cấp dịch vụ cho Tòa Nhà (nếu có); có trách nhiệm giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà đối với các doanh nghiệp, đơn vị nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;
- (iii) Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo về các yêu cầu, những nội dung cần chú ý cho Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng của Tòa Nhà trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Riêng của các Chủ Sở Hữu trong Tòa Nhà;
- (iv) Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà theo thỏa thuận với Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng của Tòa Nhà; thu, chi trả các thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- (v) Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Tòa Nhà với Ban Quản Trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội Nghị Nhà Chung Cư; lấy ý kiến của Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng của Tòa Nhà về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà;

- (vi) Được tạm ngừng hoặc yêu cầu các đơn vị cung cấp điện, nước, các dịch vụ tiện ích khác ngừng cung cấp nếu Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý sau khi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định tại Nội Quy cho Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng; không sửa chữa hư hỏng Phần Sở Hữu Riêng làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng khác;
- (vii) Phối hợp với Ban Quản Trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Tòa Nhà;
- (viii) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; và
- (ix) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

### **ĐIỀU 3. HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ**

#### **3.1 Thành phần tham dự**

- a) Đối với Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu, thành phần tham dự bao gồm:
  - (i) Đại diện Chủ Sở Hữu căn hộ đã nhận bàn giao;
  - (ii) Đại diện của Chủ Đầu Tư;
  - (iii) Đại diện của UBND cấp phường;
- b) Đối với Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường và Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên, thành phần tham dự bao gồm:
  - (i) Đại diện Chủ Sở Hữu căn hộ đã nhận bàn giao.
  - (ii) Đại diện của Chủ Đầu Tư (nếu Chủ Đầu Tư còn sở hữu diện tích trong Nhà Chung Cư);
  - (iii) Đại diện doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (nếu nhà chung cư phải thuê đơn vị quản lý vận hành);
  - (iv) Đại diện của UBND cấp phường;

#### **3.2 Thông qua các quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư**

- a) Các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Nhà Chung Cư sẽ được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu, được lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì cuộc họp và thư ký cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư.
- b) Quyền biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư được tính theo đơn vị Căn Hộ/Căn Thương Mại/Căn Văn Phòng/Căn Hộ Du Lịch và được quy định như sau:
  - (i) Mỗi Căn Hộ/Căn Thương Mại/Căn Văn Phòng/Căn Hộ Du Lịch trong Tòa Nhà tương ứng với một (01) phiếu biểu quyết;
  - (ii) Đối với phần diện tích khác trong Tòa Nhà không phải là Căn Hộ/Căn Thương Mại/Căn Văn Phòng/Căn Hộ Du Lịch thì mỗi phần diện tích sàn xây dựng tương đương với diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ/Căn Thương Mại/Căn Văn Phòng/Căn

Hộ Du Lịch lớn nhất theo thiết kế được phê duyệt của Tòa Nhà đó có một (01) phiếu biểu quyết.

### 3.3 Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu

#### a) Thời gian và địa điểm họp

Hội Nghị Đầu Tiên sẽ do Chủ Đầu Tư triệu tập và tổ chức khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

#### b) Triệu tập cuộc họp

Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung họp, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu chính thức cho các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng của Tòa Nhà. Chủ Đầu Tư hoặc Chủ Sở Hữu trong Tòa Nhà có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu chính thức. Nội dung chuẩn bị tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu bao gồm các công việc sau đây:

- (i) Kiểm tra, xác định tư cách Chủ Sở Hữu hoặc người được Chủ Sở Hữu ủy quyền tham dự hội nghị; trường hợp ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền hợp pháp;
- (ii) Dự thảo quy chế họp Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu;
- (iii) Dự kiến đề xuất sửa đổi, bổ sung Nội quy (nếu có);
- (iv) Dự thảo quy chế bầu Ban Quản Trị, đề xuất tên gọi của Ban Quản Trị, đề xuất danh sách, số lượng thành viên Ban Quản Trị, dự kiến Trưởng ban, Phó Ban Quản Trị;
- (v) Đề xuất mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư, dự thảo kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư, đề xuất Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong trường hợp Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành và không ủy thác cho đơn vị khác quản lý vận hành; đề xuất mô hình hoạt động của Ban Quản Trị, dự thảo quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;
- (vi) Thông báo giá dịch vụ phải trả phí như bể bơi, phòng tập, sân tennis, khu spa, siêu thị và các dịch vụ khác (nếu có);
- (vii) Các đề xuất khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà cần báo cáo Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu.

#### c) Điều kiện tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu

Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu phải được tổ chức trong thời hạn mười hai (12) tháng, kể từ ngày Tòa Nhà được bàn giao đưa vào sử dụng và có tối thiểu 50% số Căn Hộ/Căn Thương Mại/Căn Văn Phòng/Căn Hộ Du Lịch đã được bàn giao (bao gồm cả số Căn Hộ/Căn Thương Mại/Căn Văn Phòng/Căn Hộ Du Lịch mà Chủ Đầu Tư giữ lại không bán); trường hợp quá thời hạn quy định tại điểm này mà Tòa Nhà chưa có đủ 50% số Căn Hộ/Căn Thương Mại/Căn Văn Phòng/Căn Hộ Du Lịch được bàn giao thì Hội Nghị Đầu Tiên được tổ chức sau khi có đủ 50% số Căn Hộ/Căn Thương Mại/Căn Văn Phòng/Căn Hộ Du Lịch được bàn giao;

#### d) Điều kiện về số lượng người tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu:

Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu phải có tối thiểu 75% Chủ Sở Hữu (hoặc đại diện của Chủ Sở Hữu theo văn bản ủy quyền hợp pháp) đã nhận bàn giao tham dự; trường hợp triệu tập Hội

Nghị Nhà Chung Cư lần đầu mà không đủ 75% Chủ Sở Hữu Chủ Sở Hữu (hoặc đại diện của Chủ Sở Hữu theo văn bản ủy quyền hợp pháp) tham dự thì triệu tập hội nghị lần thứ hai khi có tối thiểu 50% Chủ Sở Hữu (hoặc đại diện của Chủ Sở Hữu theo văn bản ủy quyền hợp pháp) đã nhận bàn giao tham dự. Nếu triệu tập hội nghị lần thứ hai mà không đủ số người tham dự theo quy định tại điểm này thì Chủ Đầu Tư đề nghị UBND cấp phường tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu theo quy định tại Điểm (f) Điều này;

- e) Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu quyết định các nội dung sau đây:
- (i) Quy chế Hợp Hội Nghị Nhà Chung Cư (bao gồm Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu, họp thường niên và họp bất thường);
  - (ii) Quy chế bầu Ban Quản Trị, tên gọi của Ban Quản Trị, số lượng, danh sách thành viên Ban Quản Trị, Trưởng ban, Phó ban quản trị;
  - (iii) Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản trị;
  - (iv) Sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư (nếu có);
  - (v) Các nội dung quy định tại Điểm (v) Khoản (b) Điều này; riêng đối với giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì Hội Nghị Đầu Tiên quyết định trên cơ sở quy định theo Quy Chế Nhà Chung Cư và thỏa thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;
  - (vi) Các khoản kinh phí mà chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng nhà chung cư;
  - (vii) Các nội dung khác có liên quan.
- f) UBND cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu khi có một trong các trường hợp sau đây:
- (i) Tòa Nhà đã được bàn giao đưa vào sử dụng quá thời hạn mười hai (12) tháng và đã có đủ 50% số căn hộ được bàn giao theo quy định tại Khoản (c) Điều này nhưng Chủ Đầu Tư không tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu và có đơn của Đại diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao đề nghị UBND cấp phường tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu;
  - (ii) Chủ Đầu Tư đã tổ chức để họp Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu nhưng không có đủ số người tham dự hội nghị theo quy định tại Khoản (d) Điều này và Chủ Đầu Tư hoặc đại diện của Chủ Sở Hữu có văn bản đề nghị UBND cấp phường tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên.
  - (iii) Trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày nhận được đơn của đại diện của Chủ Sở Hữu hoặc nhận được văn bản đề nghị của Chủ Đầu Tư theo quy định tại Điểm (i) hoặc (ii) Khoản này, UBND cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên. Kết quả của Hội Nghị Đầu Tiên do UBND cấp phường tổ chức có giá trị áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư như Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu do Chủ Đầu Tư tổ chức.

### 3.4 Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường

- a) Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường được tổ chức khi có một trong các trường hợp sau đây:



- (i) Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó Ban Quản Trị do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích;
  - (ii) Miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới;
  - (iii) Bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị không phải là Trưởng ban, Phó ban do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các Chủ Sở Hữu nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định Quy Chế Nhà Chung Cư hoặc bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị theo quy định tại Quy Chế Nhà Chung Cư;
  - (iv) Ban Quản Trị đề nghị thay thế Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc đề nghị điều chỉnh Phí Quản Lý;
  - (v) Các trường hợp khác khi có đơn đề nghị của trên 50% Chủ Sở Hữu (hoặc đại diện của Chủ Sở Hữu theo văn bản ủy quyền hợp pháp) đã nhận bàn giao.
- b) Điều kiện về số lượng người tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường được quy định như sau:
- (i) Trường hợp họp Hội Nghị Nhà Chung Cư để quyết định một trong các vấn đề quy định tại các Điểm (i), (ii), (iii) hoặc (iv) Khoản (a) Điều này thì phải có tối thiểu 50% Chủ Sở Hữu (hoặc đại diện của Chủ Sở Hữu theo văn bản ủy quyền hợp pháp) đã nhận bàn giao đã nhận bàn giao tham dự;
  - (ii) Trường hợp họp Hội Nghị Nhà Chung Cư theo đề nghị của các Chủ Sở Hữu quy định tại Điểm (v) Khoản (a) Điều này thì phải có tối thiểu 75% số người đã có đơn đề nghị tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường tham dự.
- c) Ban quản trị có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng trong Tòa Nhà.
- d) UBND cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường để quyết định một trong các nội dung quy định tại các Điểm (i), (ii) hoặc (iii) Khoản (a) Điều này khi có một trong các trường hợp sau đây:
- (i) Ban quản trị đã tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường nhưng không có đủ số người tham dự theo quy định tại Điểm (i) Khoản (b) hoặc Điểm (i) Khoản (c) Điều này và có văn bản đề nghị của Ban Quản Trị;
  - (ii) Có đơn tối thiểu của 50% Chủ Sở Hữu (hoặc đại diện của Chủ Sở Hữu theo văn bản ủy quyền hợp pháp) đã nhận bàn giao đề nghị tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường để quyết định một trong các nội dung quy định tại các Điểm (i), (ii) hoặc (iii) Khoản (a) Điều này nhưng Ban Quản Trị không tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường.
  - (iii) Trong thời hạn (30) ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban Quản Trị hoặc nhận được đơn của Chủ Sở Hữu (hoặc đại diện của Chủ Sở Hữu theo văn bản ủy quyền hợp pháp) quy định tại mục (i) hoặc (ii) Khoản này, UBND cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường. Kết quả của Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường do UBND cấp phường tổ chức có giá trị áp dụng với các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Tòa Nhà như Hội Nghị Nhà Chung Cư do Ban Quản Trị tổ chức quy định tại Điều này.

### 3.5 Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên

- a) Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên được tổ chức mỗi năm một lần khi có tối thiểu 30% Chủ Sở Hữu (hoặc đại diện của Chủ Sở Hữu theo văn bản ủy quyền hợp pháp) đã nhận bàn giao tham dự hoặc có số lượng ít hơn do các Chủ Sở Hữu thống nhất. Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên có các nội dung sau đây:
- (i) Nghe báo cáo kết quả hoạt động của Ban quản trị và thông qua các khoản thu, chi hàng năm của Ban Quản Trị;
  - (ii) Xem xét, thông qua quyết toán Kinh Phí Bảo Trì trong năm và thông qua kế hoạch bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà của năm sau;
  - (iii) Nghe báo cáo tình hình quản lý vận hành nhà Tòa Nhà;
  - (iv) Quyết định các nội dung khác theo quy định tại Điều 102 của Luật Nhà ở (nếu có).
- b) Đối với hội nghị thường niên của tòa nhà chung cư mà kết hợp quyết định một trong các vấn đề sau đây thì phải có tối thiểu 50% Chủ Sở Hữu (hoặc đại diện của Chủ Sở Hữu theo văn bản ủy quyền hợp pháp) đã nhận bàn giao tham dự:
- (i) Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó Ban Quản Trị do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích;
  - (ii) Miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới;
  - (iii) Bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị không phải là Trưởng ban, Phó ban do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các chủ sở hữu nhà chung cư nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định tại Quy Chế Nhà Chung Cư hoặc bầu thành viên Ban Quản Trị theo quy định tại Quy Chế Nhà Chung Cư.
- c) Ban Quản Trị có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng; Ban Quản Trị có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho cuộc họp hội nghị chính thức.
- d) Trong trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định tại Khoản (b) Điều này thì Ban quản trị có văn bản đề nghị UBND cấp phường tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định tại Khoản (f) Điều 3.3 của Nội Quy này.
- e) Trường hợp qua giám sát, thảo luận tại Hội Nghị Nhà Chung Cư mà Chủ Sở Hữu (hoặc đại diện của Chủ Sở Hữu theo văn bản ủy quyền hợp pháp) phát hiện hành vi vi phạm về tài chính của Ban Quản Trị, thành viên Ban Quản Trị thì tùy theo mức độ vi phạm, Hội Nghị Nhà Chung Cư có thể quyết định miễn một, một số hoặc toàn bộ thành viên Ban Quản Trị và bầu thay thế các thành viên khác theo quy định tại Khoản (b) và Khoản (d) Điều này; nếu người có hành vi vi phạm thuộc diện bị truy cứu trách nhiệm hình sự thì Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua quyết định đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.
- f) Trường hợp cần thiết, Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định lập tổ kiểm tra hoặc thuê đơn vị có chuyên môn để kiểm tra sổ sách và việc thu, chi tài chính của Ban Quản Trị; trường hợp thuê

đơn vị chuyên môn thì các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải đóng góp kinh phí này để thanh toán cho đơn vị này theo thỏa thuận.

- 3.6 Nội Quy này mặc nhiên đã được tất cả các Chủ Sở Hữu biểu quyết tán thành tại thời điểm ký kết Hợp Đồng Mua Bán hoặc Hợp Đồng Mua Bán Tài Sản. Việc sửa đổi, bổ sung, thay thế sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.

#### **ĐIỀU 4. QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ SỞ HỮU VÀ NGƯỜI SỬ DỤNG**

##### **4.1 Quyền và trách nhiệm của Chủ Sở Hữu**

- (i) Quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Sở Hữu Riêng; được quyền sử dụng Phần Sở Hữu Chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy Chế Nhà Chung Cư; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho Chủ Sở Hữu khác trong Dự Án;
- (ii) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc UBND cấp phường tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Quy chế nhà chung cư; 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; 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;
- (iii) Đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý, Kinh Phí Bảo Trì và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của Nội Quy này, Quy Chế Nhà Chung Cư và thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ. Trường hợp không đóng Phí Quản Lý, Kinh Phí Bảo Trì thì bị xử lý theo quy định tại Nội Quy này;
- (iv) Yêu cầu Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị Tòa Nhà/Doanh nghiệp quản lý vận hành cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Tòa Nhà;
- (v) Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản Nội Quy này và Quy Chế Nhà Chung Cư;
- (vi) Tự mình hoặc thuê người khác thực hiện bảo trì, sửa chữa, bảo dưỡng Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng bằng chi phí của mình trên cơ sở tuân thủ Điều 9 Nội Quy này;
- (vii) Tạo điều kiện thuận lợi để Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và Ban Quản Trị thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà và bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà;
- (viii) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại nếu gây ra hư hỏng đối với Phần Sở Hữu Chung hoặc Phần Sở Hữu Riêng của các Chủ Sở Hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của các Chủ Sở Hữu khác;
- (ix) Cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý vận hành (bao gồm các nhà thầu, công nhân và nhân viên của Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành) được vào và đưa máy móc, trang thiết bị cần thiết vào Phần Sở Hữu riêng của mình để phục vụ công tác phòng cháy, chữa cháy hoặc xử lý các hỏng hóc lỗi hệ thống trong Tòa Nhà cũng như xử lý các sự cố khẩn cấp. Khi thực hiện công việc nêu trên, Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý vận hành (bao gồm các nhà thầu, công nhân và nhân viên của Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành) phải

hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Phần Sở Hữu Riêng, cho Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng và cho các tài sản của họ trong Phần Sở Hữu Riêng;

- (x) Mua và đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật Phòng cháy chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;

#### 4.2 Quyền và trách nhiệm của Người Sử Dụng không phải là Chủ Sở Hữu trong Tòa Nhà

- (i) Được sử dụng hợp pháp Phần Sở Hữu Riêng và Phần Sở Hữu Chung theo thỏa thuận với Chủ Sở Hữu của Phần Sở Hữu Riêng đó hoặc theo quy định pháp luật;
- (ii) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo đúng nội dung đã thỏa thuận với Chủ Sở Hữu tương ứng;
- (iii) Thay mặt Chủ Sở Hữu tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu có ủy quyền hợp pháp từ Chủ Sở Hữu;
- (iv) Thực hiện các nghĩa vụ, trách nhiệm của Chủ Sở Hữu quy định từ Điểm (ii) đến (ix) tại Điều 4.1 Nội Quy này.

### **ĐIỀU 5. CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG VIỆC SỬ DỤNG TÒA NHÀ**

- 5.1 Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định 99/2015/NĐ-CP và Quy Chế Nhà Chung Cư.
- 5.2 Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng Tòa Nhà.
- 5.3 Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực Tòa Nhà.
- 5.4 Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 5.5 Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của Tòa Nhà; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong tòa nhà có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
- 5.6 Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Tòa Nhà:
  - 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;
  - c) Kinh doanh các mặt hàng cấm khác theo quy định của pháp luật.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.
- 5.7 Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở.

## **ĐIỀU 6. QUY ĐỊNH ÁP DỤNG ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG, NGƯỜI TẠM TRÚ VÀ KHÁCH KHI RA, VÀO CĂN HỘ, CĂN THƯƠNG MẠI, CĂN VĂN PHÒNG VÀ TÒA NHÀ**

- 6.1 Chủ Sở Hữu phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy Chế Nhà Chung Cư và Nội Quy này.
- 6.2 Khách ra vào Tòa Nhà phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Tòa Nhà. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Tòa Nhà được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Tòa Nhà để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Tòa Nhà. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
- 6.3 Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
- 6.4 Người Sở Hữu, Người Sử Dụng và người tạm trú phải chấp hành nghiêm chỉnh và chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy Chế Nhà Chung Cư và Nội Quy này.
- 6.5 Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại sẽ do Chủ Đầu Tư, Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với từng thời điểm.
- 6.6 Bằng việc gửi thông báo trước 03 ngày làm việc (trừ trường hợp khẩn cấp cần phải vào ngay nhằm ngăn chặn thiệt hại xảy ra thì có thể vào bất cứ thời điểm nào), Đại Diện Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng cho phép vào và kiểm tra các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà hoặc (các) thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu/Chủ Sở Hữu Khác. Chủ Sở Hữu/Chủ Sở Hữu Khác và/hoặc Người Sử Dụng sẽ chấp thuận và tạo điều kiện cho Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (bao gồm các nhà thầu, công nhân và nhân viên của Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành) ra vào Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu/Chủ Sở Hữu Khác để:
  - (i) Xem xét, kiểm tra các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà và kể cả Phần Sở Hữu Chung (nếu thấy cần thiết).
  - (ii) Trường hợp sau khi kiểm tra (định kỳ hoặc đột xuất), Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành phát hiện hành vi vi phạm cam kết và Nội Quy gây ra 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 Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình), Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ gửi văn bản thông báo đến Chủ Sở Hữu/Chủ Sở Hữu khác và/hoặc Người Sử Dụng phải sửa chữa, khắc phục, thay thế hoặc gỡ bỏ những vi phạm đó. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu/Chủ Sở Hữu khác và/hoặc Người Sử Dụng không thực hiện theo thông báo trên thì Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành 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/Chủ Sở Hữu khác và/hoặc Người Sử Dụng chi trả.

- (iii) Kiểm tra, lau dọn, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất cứ công việc gì liên quan đến hệ thống ống dẫn và các thiết bị hoặc công cụ phụ trợ.
- (iv) Thực hiện hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới với bất kỳ bộ phận nào của Căn Hộ, Căn Thương Mại, Căn Văn Phòng và Tòa Nhà.
- (v) Thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến việc sửa chữa, bảo dưỡng Căn Hộ, Căn Văn Phòng, Căn Thương Mại và Tòa Nhà.
- (vi) Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tu sửa bất kỳ thứ gì thuộc về Tòa Nhà hay diện tích khác liền kề hoặc Phần Sở Hữu Chung chạy qua hoặc nằm trên hoặc trong Phần Sở Hữu Riêng.
- (vii) Trong các trường hợp khẩn cấp 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, Căn Thương Mại, Căn Văn Phòng và Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Khác có thể gây nguy hiểm hoặc thiệt hại trực tiếp đến tài sản của Chủ Sở Hữu và Tòa Nhà.

## **ĐIỀU 7. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA TÒA NHÀ**

Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp Phần Sở Hữu Chung theo Nội Quy và Hợp Đồng Mua Bán hoặc Hợp Đồng Mua Bán Tài Sản, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau:

- 7.1 Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung không đúng mục đích, công năng thiết kế, trọng lượng sử dụng. Trẻ em dưới 9 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;
- 7.2 Phá hoại, làm hư hỏng có chủ ý phá hoại, hoặc thực hiện hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hoặc không được phép nào khác đối với Phần Sở Hữu Chung và Tòa Nhà;
- 7.3 Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung mà có thể ngăn cản hoặc gây trở ngại hoặc cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp Phần Sở Hữu Chung của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng khác, Chủ Đầu Tư;
- 7.4 Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng khác và Chủ Đầu Tư, ví dụ như việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thú vật, đốt lửa tại Phần Sở Hữu Chung, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán mùi tại Phần Sở Hữu Chung gây ảnh hưởng đến việc sử dụng Phần Sở Hữu Riêng và/hoặc Phần Sở Hữu Chung và/hoặc gây thiệt hại cho các Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng khác ...;
- 7.5 Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung không đúng với mục đích xây dựng ban đầu hoặc mục đích được phép theo Nội Quy và Hợp Đồng Mua Bán hoặc Hợp Đồng Mua Bán Tài Sản. Đặc biệt, nghiêm cấm Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung vì mục đích chứa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, bán đấu giá, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác;
- 7.6 Để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại Phần Sở Hữu Chung. Trường hợp có sự vi phạm thì Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành được quyền tự quyết định cách giải quyết sau khi đã gửi thông báo hoặc đã sử dụng các phương tiện

- thông tin công cộng của Tòa Nhà (trong trường hợp không xác định được chủ sở hữu) để đề nghị di dời mà chủ sở hữu vẫn không di dời vật dụng đó. Mọi chi phí phát sinh từ việc giải quyết trên do Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng có hành vi vi phạm gánh chịu;
- 7.7 Thực hiện bất kỳ hành vi coi nói, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc Phần Sở Hữu/Sử Dụng Chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của Tòa Nhà;
  - 7.8 Thực hiện mọi hành vi phân chia, chuyển đổi Phần Sở Hữu Chung trái quy định của pháp luật;
  - 7.9 Can thiệp vào các thiết bị điều hòa không khí và bộ phận kèm theo tại Phần Sở Hữu Chung bằng bất kỳ cách thức nào. Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng thuê (các) nhà thầu có chuyên môn và năng lực phù hợp để tiến hành các công việc có ảnh hưởng đến các dịch vụ dành cho Phần Sở Riêng bao gồm hệ thống điều hòa không khí, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chiếu sáng và hệ thống cung cấp điện;
  - 7.10 Thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào toa-lét, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước. Phải sử dụng bộ lọc và/hoặc các thiết bị lọc rác thải đối với hệ thống thoát nước do Tòa Nhà cung cấp lắp đặt;
  - 7.11 Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh Phần Sở Hữu Chung;
  - 7.12 Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên tường bên ngoài Phần Sở Hữu Riêng;
  - 7.13 Vào các phòng thiết bị kỹ thuật, điện, máy móc, các khu vực có hệ thống thông gió, hệ thống điện, nước, hệ thống phòng cháy chữa cháy hoặc các khu vực nguy hiểm khác có khả năng ảnh hưởng đến an toàn của các Chủ Sở Hữu khác và Tòa Nhà.
  - 7.14 Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải thanh toán mọi chi phí và phí tổn mà Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành phải gánh chịu cho việc sửa chữa, thay thế hoặc khắc phục các thiệt hại hoặc tổn thất đối với tài sản thuộc Phần Sở Hữu Chung nếu thiệt hại hoặc tổn thất đó gây ra bởi các Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng đó hoặc khách của họ.
  - 7.15 Không tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
  - 7.16 Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng không đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
  - 7.17 Sử dụng các khu vực giải trí ngoài thời điểm được phép theo quy định chung của Chủ Đầu Tư cho Dự Án;
  - 7.18 Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của (các) Căn Hộ/Căn Hộ Thương Mại/Căn Hộ Du Lịch/Căn Văn Phòng làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào;
  - 7.19 Không tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Tòa Nhà.

- 7.20 Thực hiện bất cứ hành động nào mà có thể làm tăng phí bảo hiểm đối với Tòa Nhà. Trong trường hợp vi phạm dẫn tới việc tăng phí bảo hiểm đối với Tòa Nhà, phải bồi hoàn phần phí bảo hiểm tăng thêm;
- 7.21 Hút thuốc trong Phần Sở Hữu Chung, ngoại trừ tại các khu vực được cho phép và có chỉ dẫn cho phép hút thuốc;
- 7.22 Việc sử dụng các công trình tiện ích khác không thuộc Phần Sở Hữu Chung đều được tính phí độc lập và không tính vào Phí Quản Lý;
- 7.23 Các quy định khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp.

## **ĐIỀU 8. CÁC KHOẢN PHÍ, MỨC PHÍ PHẢI ĐÓNG GÓP**

### **8.1 Kinh Phí Bảo Trì**

- a) Chủ Sở Hữu thực hiện việc đóng góp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Luật Nhà ở 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu Kinh Phí Bảo Trì của Chủ Sở Hữu, 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 Tòa Nhà biết.

- b) Trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày Ban Quản Trị được thành lập, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuyển giao Kinh Phí Bảo Trì đã thu bao gồm cả lãi suất tiền gửi theo quy định của Luật Nhà ở sang tài khoản do Ban Quản Trị đã lập theo quy định để quản lý, sử dụng theo quy định.
- c) Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà được thực hiện theo kế hoạch đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua và quy trình bảo trì đã được lập, trừ trường hợp có hư hỏng đột xuất do thiên tai, hỏa hoạn gây ra;
- d) Trường hợp Kinh Phí Bảo Trì không đủ để sử dụng cho nhu cầu thực tế, Chủ Sở Hữu sẽ đóng góp thêm trên cơ sở tính toán và phân bổ theo Diện Tích Công Nhận của Phần Sở Hữu Riêng tương ứng của từng chủ thể Chủ Sở Hữu. Mức thu cụ thể sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.
- e) Kinh Phí Bảo Trì có thể bao gồm các khoản tiền khác (nếu có) được quy định rõ ràng tại Nội Quy là sẽ được sử dụng làm Kinh Phí Bảo Trì trong phạm vi pháp luật cho phép.

### **8.2 Phí Quản Lý**

- a) Phí Quản Lý cho năm đầu tiên sẽ được xác định phù hợp với quy định của pháp luật và bao gồm các khoản phí sau:
  - (i) Chi phí điện, nước tại Phần Sở Hữu Chung (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư);
  - (ii) Phí cho các dịch vụ do Công Ty Quản Lý cung cấp theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý (phí an ninh, phí dịch vụ cho việc dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý rác cũng như đảm bảo cảnh quan, phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy, phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại...);
  - (iii) Các chi phí thanh toán lương và phí quản lý hành chính của Ban Quản Trị;



- (iv) Chi phí cho dịch vụ kiểm tra chỉ số tiêu thụ điện, nước, thu và thanh toán tiền điện, nước;
  - (v) Phí kiểm toán;
  - (vi) Các chi phí khác theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý.
- b) Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư (theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu), có trách nhiệm đóng Phí Quản Lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành Tòa Nhà được tính trên cơ sở Diện Tích Công Nhận của Phần Sở Hữu Riêng tương ứng từng chủ thể Chủ Sở Hữu.
- c) Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (sau khi được thành lập) tính toán, cân đối và quy định mức Phí Quản Lý phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán/Hợp Đồng Mua Bán Tài Sản, Nội Quy này và thực tế nhu cầu quản lý vận hành Tòa Nhà cũng như mặt bằng chung thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định Ủy ban nhân dân thành phố...., trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.
- d) Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng theo ủy quyền và/hoặc thỏa thuận với Chủ Sở Hữu có trách nhiệm thanh toán trước và đầy đủ Phí Quản Lý hàng tháng trong vòng năm (05) ngày dương lịch đầu tiên của mỗi tháng.
- e) Phí Quản Lý sẽ được sử dụng để chi trả cho việc cung cấp dịch vụ quản lý của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và chi phí phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản Trị phục vụ cho việc quản lý vận hành. Ban Quản Trị có thể điều chỉnh danh mục các dịch vụ quản lý tại từng thời điểm, sau khi được Hội Nghị Nhà Chung Cư phê duyệt, với thông báo bằng văn bản gửi cho Chủ Sở Hữu trước thời điểm áp dụng 05 ngày làm việc.
- f) Ban Quản Trị theo đề nghị của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có thể điều chỉnh Phí Quản Lý hàng tháng cho phù hợp với các điều kiện kinh tế hoặc mặt bằng chung của thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật, với điều kiện được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận, và bằng cách thông báo bằng văn bản gửi cho Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng trước một (01) tháng kể từ ngày bắt đầu áp dụng mức phí mới.
- g) 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 do Hội nghị nhà chung cư quyết định chuyển vào quỹ Kinh Phí Bảo trì để sử dụng trong tương lai hoặc chuyển sang Phí Quản Lý cho năm sau.
- h) Phí sử dụng các dịch vụ, tiện ích khác không được bao gồm trong Phí Quản Lý (ví dụ: hồ bơi, phòng tập gym, khu spa...) sẽ do Chủ Sở Hữu thanh toán trực tiếp cho bên cung cấp dịch vụ.
- 8.3 Chi phí mua bảo hiểm đối với Phần Sở Hữu Chung:
- a) Các Chủ Sở Hữu có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy nổ, thiên tai và bảo hiểm trách nhiệm công cộng cho Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu (không tính bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi Phần Sở Hữu Riêng) theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị tại từng thời điểm.
- b) Trong trường hợp các Chủ Sở Hữu không hoàn thành nghĩa vụ đóng góp chi phí này, Công ty quản lý/Chủ Đầu Tư có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) trích khoản thu từ việc khai thác Phần Sở Hữu Chung hoặc từ Kinh Phí Bảo Trì của Tòa Nhà để tạm ứng, thanh toán cho khoản

chi phí này cho đến khi các Chủ Sở Hữu đóng góp đầy đủ và/hoặc áp dụng các biện pháp khác theo quy định nêu tại Nội Quy này. Theo đó, khoản chi phí do các Chủ Sở Hữu đóng góp sau đó sẽ được ưu tiên bổ sung vào Kinh Phí Bảo Trì của Tòa Nhà để bù đắp khoản tiền đã tạm ứng, thanh toán nêu tại Điều này.

- c) Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ thay mặt các Chủ Sở Hữu mua bảo hiểm cháy nổ, thiên tai và bảo hiểm trách nhiệm công cộng cho Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà trong năm đầu tiên. Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ thay mặt các Chủ Sở Hữu mua bảo hiểm cháy nổ, thiên tai và bảo hiểm trách nhiệm công cộng cho Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà cho các năm tiếp theo sau khi nhận bàn giao từ Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư.

#### 8.4 Bảo trì cho Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu

Phí bảo trì, sửa chữa và mọi thiệt hại phát sinh từ hoạt động bảo trì, sửa chữa hoặc không bảo trì sửa chữa Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu sẽ do Chủ Sở Hữu tự chịu trách nhiệm. Đối với trường hợp chưa xác định được hoặc không xác định được Chủ Sở Hữu thì Người Sử Dụng/người đang thực tế sử dụng Phần Sở Hữu Riêng đó có trách nhiệm thực hiện/chi trả. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Riêng được thực hiện theo các quy định của pháp luật về bảo trì các công trình xây dựng.

#### 8.5 Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (nếu có)

- a) Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu có trách nhiệm thanh toán các chi phí của Phần Sở Hữu Riêng do mình sở hữu/sử dụng như chi phí điện, nước, điện thoại, chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác (“**Phí Dịch Vụ**”) cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành nếu được đơn vị này ủy quyền, trong thời hạn yêu cầu của đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, theo các mức giá và cách tính được cơ quan có thẩm quyền liên quan/đơn vị cung cấp dịch vụ ấn định tùy từng thời điểm cho Tòa Nhà phù hợp với quy định của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- b) Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng có nghĩa vụ bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đối với các chi phí thực tế phát sinh mà Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành phải chịu để khắc phục hậu quả phát sinh liên quan đến những hành vi vi phạm Nội Quy, Quy Chế Nhà Chung Cư, vi phạm pháp luật do chính Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng gây ra trên cơ sở hóa đơn, chứng từ (“**Chi Phí Sửa Chữa**”).

#### 8.6 Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng (tùy từng trường hợp) phải thanh toán các khoản phí nêu tại Điều 8.1, 8.2, 8.3, 8.5 trong thời hạn theo quy định tương ứng cho từng khoản tiền, phí đó. Các trường hợp vi phạm thời hạn thanh toán các khoản phí, Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền:

- a) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân do Ngân Hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán;
- b) Thông báo cho tất cả các Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng thông tin liên quan về những Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán (và/hoặc các quy định khác trong

Nội Quy này) và đăng các thông tin này trên các khu vực thông báo công cộng trong Tòa Nhà cho đến khi các vi phạm này đã được khắc phục.

## **ĐIỀU 9. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬA CHỮA CÁC HƯ HỎNG, THAY ĐỔI HOẶC LẮP ĐẶT THÊM TRONG PHẦN SỞ HỮU RIÊNG**

9.1. Nguyên tắc chung khi sửa chữa, thay đổi, lắp đặt thêm trong Phần Sở Hữu Riêng:

- (i) Trường hợp Phần Sở Hữu Riêng có hư hỏng thì Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng phải lập tức thông báo cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp mà theo đánh giá khách quan của bên thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong trường hợp có vi phạm, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Nhà chung cư phải gánh chịu, toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ nghiêm trọng của vi phạm đó, mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh;
- (ii) Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng được quyền sửa chữa, thay thế phần bị hư hỏng trong Phần Sở Hữu Riêng nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà, ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu khác, ảnh hưởng đến kết cấu Phần Sở Hữu Riêng đó và Tòa Nhà.
- (iii) Việc sửa chữa, thay đổi, thay thế, lắp đặt thêm trong Phần Sở Hữu Riêng không được làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kiến trúc mặt ngoài và/hoặc kết cấu bên trong Phần Sở Hữu Riêng (bao gồm các việc dựng tường ngăn lên mặt sàn, phá dỡ, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà ...); không được đặt các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Tòa Nhà hoặc bên trong Phần Sở Hữu Riêng nhưng có thể nhìn thấy được từ mặt ngoài của Phần Sở Hữu Riêng /Tòa Nhà (ngoại trừ biển hiệu doanh nghiệp đối với Căn Văn Phòng hoặc Căn Thương Mại được lắp đặt theo quy định của Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành); không được lắp đặt, coi nói thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng, đến kiến trúc tổng thể, kết cấu của Tòa Nhà và/hoặc mặt ngoài của Phần Sở Hữu Riêng.

9.2. Sửa chữa hư hỏng

- a) Đối với hư hỏng của Phần Sở Hữu Chung nằm trong Phần Sở Hữu Riêng mà gây ra không do lỗi của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng hay bất kỳ bên thứ ba nào khác thì Ban Quản Trị và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ thực hiện việc sửa chữa và chịu chi phí phù hợp với phạm vi trách nhiệm của mình. Khi đó, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng sẽ cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị/ Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và (những) tổ chức chuyên nghiệp do Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thuê được vào và mang máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên vào Phần Sở Hữu Riêng. Khi tiến hành sửa chữa, Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành 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 Người Sử Dụng và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Phần Sở Hữu Riêng, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng và cho các tài sản của họ trong Phần Sở Hữu Riêng, trường hợp gây thiệt hại thì phải bồi thường theo thiệt hại thực tế phát sinh.

- b) Đối với mọi hư hỏng khác do lỗi của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng gây ra, thì Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng có trách nhiệm tiến hành và chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khắc phục hư hỏng đó.
- (i) Trong trường hợp như vậy, đối với các hư hỏng Phần Sở Hữu Chung, để đảm bảo tính an toàn và đồng bộ của Phần Sở Hữu Chung, việc sửa chữa hư hỏng của Sở Hữu Chung trong mọi trường hợp phải do Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc các công ty chuyên nghiệp do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thuê, nếu được Chủ Đầu Tư chấp thuận, thực hiện. Khi đó, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và những công ty chuyên nghiệp do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thuê được vào và mang máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên vào Phần Sở Hữu Riêng. Khi tiến hành sửa chữa, Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành 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 Người Sử Dụng và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Phần Sở Hữu Riêng, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng và cho các tài sản của họ trong Phần Sở Hữu Riêng, trường hợp gây thiệt hại thì phải bồi thường theo thiệt hại thực tế phát sinh;
- (ii) Đối với các hư hỏng không liên quan tới Phần Sở Hữu Chung, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng có thể thuê Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để sửa chữa. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư muốn tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa hư hỏng thì:
- Việc sửa chữa và bảo dưỡng Phần Sở Hữu Riêng không được làm thay đổi mặt ngoài của Phần Sở Hữu Riêng như thay kính, sơn cửa ra vào hay cửa sổ.
  - Việc sửa chữa, bảo dưỡng Phần Sở Hữu Riêng không được làm ảnh hưởng hay thay đổi kết cấu, tường, trần, nền của Phần Sở Hữu Riêng; không được coi nói ra khu vực xung quanh; không được gây ảnh hưởng đến sự an toàn, cảnh quan, kiến trúc của Tòa Nhà, Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà.
  - Để duy trì chất lượng cho toàn bộ Tòa Nhà, tất cả các công việc sửa chữa do Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng dự định thực hiện trong phạm vi Phần Sở Hữu Riêng phải được thể hiện trong bộ hồ sơ xin chấp thuận thi công và gửi cho Chủ Đầu Tư và Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị xem xét, chấp thuận trước khi thực hiện ít nhất 10 (mười) ngày trước ngày dự kiến thi công. Hồ sơ gồm Phiếu đăng ký sửa chữa; Nội dung thi công sửa chữa; Tiến độ công việc; Bản vẽ thể hiện các chi tiết sửa đổi; Danh sách nhân viên thi công (nêu rõ họ tên, số CMND, địa chỉ) kèm theo ảnh chụp, tiến độ thi công, cam kết tuân thủ Quy Chế Nhà Chung Cư và Nội Quy này của Chủ Sở Hữu hoặc đơn vị thi công, và các hồ sơ khác theo quy định của pháp luật. Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, Chủ Đầu Tư và Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị sẽ xem xét hồ sơ và có ý kiến chấp thuận cho phép thi công hoặc yêu cầu Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng điều chỉnh trong trường hợp các hạng mục thi công có nội dung gây ảnh hưởng tới kết cấu, kiến trúc tổng thể của Tòa nhà hoặc làm thay đổi mặt ngoài của Tòa Nhà.

- Trong quá trình các công ty chuyên nghiệp đó sửa chữa Phần Sở Hữu Riêng thì Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền vào Phần Sở Hữu Riêng để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn chung cho Tòa Nhà, Phần Sở Hữu Chung và Phần Hữu Riêng khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh. Đơn vị thi công có trách nhiệm tự vận chuyển thiết bị, công cụ và vật liệu xây dựng phục vụ thi công, rác thải thi công vào và ra từ Phần Sở Hữu Riêng (phải đăng ký sử dụng thang máy với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và được chấp thuận trước khi bắt đầu vận chuyển).
- Trong quá trình thi công, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải tuân thủ các nguyên tắc sau:
  - Việc thi công sửa chữa phải được thực hiện trong khoảng thời gian từ 08h-11h và 14h-18h00 từ thứ hai đến thứ bảy. Thêm vào đó, để tránh gây tiếng động, tiếng ồn hoặc gây mùi khó chịu làm phiền đến những người xung quanh, các công việc liên quan đến sửa chữa kể trên, bao gồm tiếng máy khoan, tiếng gõ búa, hoặc bất cứ việc gì gây tiếng ồn quá mức quy định pháp luật trong Phần Sở Hữu Riêng, sơn phun, đánh véc-ni gây bất tiện cho các Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng lân cận..., sẽ không được thực hiện. Ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của pháp luật không được triển khai thi công.
  - Những người thực hiện thi công sửa chữa phải trình và để lại Giấy Chứng minh nhân dân (CMND) cho bộ phận bảo vệ khi vào Tòa Nhà và được nhận lại khi ra về. Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư có quyền ngăn chặn những người mà Cư Dân chưa thông báo danh sách cụ thể ra vào Tòa Nhà.
  - Đóng cửa Phần Sở Hữu Riêng của mình trong quá trình thi công, hạn chế tiếng ồn và bụi bặm ra xung quanh. Phải để tất cả các vật tư, vật liệu, trang thiết bị phục vụ quá trình thi công ở bên trong Phần Sở Hữu Riêng của mình. Phải dọn dẹp vệ sinh hàng ngày, sử dụng các dụng cụ để chống bụi, mùi, gây tiếng ồn. Tránh tụ tập, nói chuyện ồn ào nơi hành lang công cộng. Lau dọn, làm sạch ngay những rơi vãi bụi bặm trong quá trình thi công hàng ngày tại các khu vực bên ngoài Phần Sở Hữu Riêng của mình.
  - Tất cả các loại rác thải và mảnh vụn phải được chuyển ra khỏi Tòa Nhà, bỏ vào nơi thu gom rác hoặc đem tiêu hủy đúng quy định và Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải chi trả các chi phí này.
  - Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa nói trên không được làm ảnh hưởng hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng của các Phần Sở Hữu Riêng ở bên trên, bên dưới và xung quanh, cũng như không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho các Phần Sở Hữu Riêng này hay Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng trong Tòa Nhà. Trường hợp gây thiệt hại, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Trường hợp sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế của Phần Sở Hữu Riêng và hệ thống điện, nước, thiết bị được bố trí âm tường, trần bên trong hoặc gắn

liên với Căn Hộ, Bên Mua không cần làm hồ sơ xin chấp thuận mà chỉ phải thông báo cho Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trước khi thực hiện để thuận tiện quản lý.

### 9.3. Thay đổi hoặc Lắp đặt thêm

- a) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:
- (i) 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 Phần Sở Hữu Riêng hay Phần Sở Hữu Chung;
  - (ii) Tiến hành bất cứ thay đổi nào đối với lô gia, cửa sổ và cửa chính tiêu chuẩn đặt ở mặt ngoài của Phần Sở Hữu Riêng mà chưa được sự đồng ý trước bằng văn bản từ Chủ Đầu Tư;
  - (iii) Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong Phần Sở Hữu Riêng hoặc ngay dưới Phần 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 Phần Sở Hữu Chung...; và
  - (iv) Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi, biến dạng hay làm hư hỏng kết cấu bên trong hay bên ngoài Tòa Nhà hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài Phần Sở Hữu Riêng hoặc Phần Sở Hữu Chung; việc vận hành, khai thác, sử dụng Nhà Chung Cư cũng như trái với quy định pháp luật hiện hành như việc đặt các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Phần Sở Hữu Riêng, coi nói thêm ra xung quanh và/hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của Tòa Nhà và/hoặc mặt ngoài của Phần Sở Hữu Riêng.
- b) Trường hợp Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng có nhu cầu sửa chữa hay cải tạo thêm:
- (i) Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng có trách nhiệm tuân theo quy định tại Điểm (ii), Khoản b, Điều 9.2 Nội Quy này;
  - (ii) Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ cung cấp các quy định liên quan đến việc phê chuẩn, vấn đề thiết kế, nhân công, vật liệu, sử dụng thang máy, xử lý rác, nhà thầu được chấp thuận...
  - (iii) Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (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 Tòa Nhà thì Công Ty Quản Lý có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng và/hoặc đơn vị thi công đình chỉ thi công, thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Tòa Nhà trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng và/hoặc đơn vị thi công không sửa chữa, khắc phục, Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (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 và/hoặc Người Sử Dụng, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử

Dụng chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Công Ty Quản Lý nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng.

9.4. Các quy định khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với từng thời kỳ.

#### **ĐIỀU 10. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ CỦA TÒA NHÀ**

- 10.1 Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa Nhà thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị/ Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành/Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư Tòa Nhà để xử lý.
- 10.2 Khi bất kỳ Cư Dân nào phát hiện có sự kiện cháy, nổ hoặc sự kiện khẩn cấp khác, Cư Dân phải bấm nút báo cháy/báo sự kiện khẩn cấp để Cư Dân trong Tòa Nhà biết và xử lý kịp thời.
- 10.3 Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Tòa Nhà thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

#### **ĐIỀU 11. BẢO HIỂM CỦA CHỦ SỞ HỮU TÒA NHÀ**

Chủ Sở Hữu có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Phần Sở Hữu Riêng kể từ Ngày Bàn Giao tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Phần Sở Hữu Riêng.

#### **ĐIỀU 12. NƠI ĐỂ XE VÀ PHÍ GỬI XE**

- 12.1 Khu vực để xe cho xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh và ba bánh ứng với mỗi Phần Sở Hữu Riêng/Phần Sử Dụng Riêng sẽ được Chủ Đầu Tư phân chia sau khi Dự Án hoàn thành phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thực hiện quản lý khu vực để xe và phí gửi xe.
- 12.2 Khu để xe ô tô được đặt tại khu vực do Chủ Đầu Tư quy định phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt. Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Căn Hộ Du Lịch và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ/Căn Hộ Du Lịch được mua hoặc thuê chỗ để xe ô tô trong Tòa Nhà theo thỏa thuận với Chủ Đầu Tư phù hợp với quy định của pháp luật và bảo đảm nguyên tắc mỗi Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Căn Hộ Du Lịch không được mua, thuê vượt quá số lượng chỗ để xe được thiết kế, xây dựng theo Dự Án được duyệt dành cho một Căn Hộ/Căn Hộ Du Lịch trong Tòa Nhà và 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. Trường hợp Tòa Nhà không có đủ chỗ để xe ô tô dành cho mỗi Căn Hộ/Căn Hộ Du Lịch thì Chủ Đầu Tư giải quyết bán, cho thuê chỗ để xe này trên cơ sở thỏa thuận của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Căn Hộ Du Lịch với nhau; trường hợp các Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Căn Hộ Du Lịch không thỏa thuận được thì Chủ Đầu Tư giải quyết theo phương thức bốc thăm để được mua, thuê chỗ để xe này. Chỗ để xe ô tô mà Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Căn Hộ Du Lịch và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ/Căn Hộ Du Lịch mua sẽ do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thực hiện quản lý.

Trường hợp Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Căn Hộ Du Lịch không mua chỗ để xe công cộng quy định tại Điều 12.2 Nội Quy này thì phần diện tích này thuộc quyền quản lý và sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư.

- 12.3 Việc quản lý chỗ để xe công cộng của Tòa Nhà (chỗ để xe dành cho các đối tượng không phải là Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Căn Hộ Du Lịch, Người Sử Dụng Căn Hộ/Căn Hộ Du Lịch trong Tòa Nhà) được thực hiện theo quy định sau đây:
- (i) Trường hợp (các) Chủ Sở Hữu Căn Thương Mại/Căn Văn Phòng mua chỗ để xe công cộng của Chủ Đầu Tư thì (các) Chủ Sở Hữu này có trách nhiệm quản lý;
  - (ii) Trường hợp thuộc sở hữu của Chủ Đầu Tư thì Chủ Đầu Tư có trách nhiệm quản lý; nếu Chủ Sở Hữu Căn Thương Mại/Căn Văn Phòng thuê của Chủ Đầu Tư thì việc quản lý chỗ để xe này được thực hiện theo thỏa thuận tại hợp đồng thuê chỗ để xe.
- 12.4 Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng trong Tòa Nhà có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực để xe, việc sử dụng tầng hầm để xe và trả phí gửi xe do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe theo thỏa thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành) ban hành tại từng thời điểm, phù hợp với quy định pháp luật.
- 12.5 Chủ Sở Hữu mua chỗ để xe theo quy định tại Điều 12.2 và 12.3 Nội Quy này có trách nhiệm thực hiện bảo trì chỗ để xe, đóng kinh phí quản lý vận hành, đóng phí trông giữ xe theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.
- Chủ Sở Hữu thuê chỗ để xe theo quy định tại Điều 12.2 và 12.3 Nội Quy thì trách nhiệm bảo trì chỗ để xe, trách nhiệm đóng kinh phí quản lý vận hành và đóng phí trông giữ xe được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê chỗ để xe.

### **ĐIỀU 13. QUY ĐỊNH VỀ PHÒNG, CHỐNG CHÁY NỔ TRONG TÒA NHÀ**

- 13.1 Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng trong Tòa Nhà có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật Phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) và các phương án PCCC cơ sở được cơ quan có thẩm quyền tại địa phương quy định.
- 13.2 Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú... khi có yêu cầu (theo Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).
- 13.3 Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng trong Tòa Nhà là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình ... theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
- (i) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà; tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, ngắt cầu dao tổng. Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng cho các cá nhân, tổ chức thuê Phần Sở Hữu/Phần Sử Dụng Riêng của mình có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nghiêm chỉnh chấp hành Nội Quy này;
  - (ii) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn Hộ/Căn Hộ Du Lịch/Căn Hộ Thương Mại/Căn Văn Phòng, các Phần Sở Hữu Riêng khác và Phần Sở Hữu Chung;
  - (iii) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Tòa Nhà;
  - (iv) Không sử dụng lửa trần;



- (v) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, nước để đảm bảo an toàn.
- (vi) Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng có trách nhiệm phổ biến đến từng đối tượng sinh hoạt trong Phần Sở Hữu Riêng/Phần Sử Dụng Riêng của mình về nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
- (vii) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
- (viii) Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng trong Tòa Nhà có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc Phần Sở Hữu Chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng của từng Chủ Sở Hữu.

#### 13.4 Các hành vi bị nghiêm cấm:

- (i) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.
- (ii) Báo cháy giả.
- (iii) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được nhà nước quy định
- (iv) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.
- (v) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.
- (vi) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Tòa Nhà và phạm vi của Dự Án trừ nơi quy định cho phép đốt vàng mã của Tòa Nhà.
- (vii) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Tòa Nhà.
- (viii) Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm ...
- (ix) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói...
- (x) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Tòa Nhà.

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

### **ĐIỀU 14. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA TÒA NHÀ**

- 14.1 Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư Tòa Nhà phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Tòa Nhà.
- 14.2 Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

## **ĐIỀU 15. TRÁCH NHIỆM CHUNG CỦA TẤT CẢ CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG, NGƯỜI TẠM TRÚ VÀ KHÁCH RA VÀO TÒA NHÀ**

- 15.1 Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các hướng dẫn, và yêu cầu mà Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đưa ra phù hợp quy định pháp luật có liên quan đến:
- (i) việc tuân thủ và thực hiện nội quy này; và
  - (ii) việc quản lý điều hành và sử dụng nhà chung cư, Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung và mọi vấn đề liên quan.
- 15.2 Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo Nội Quy này và trong trường hợp có vi phạm thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật Việt Nam về các tổn thất và thiệt hại xảy ra cho các Phần Sở Hữu Riêng khác và/hoặc Chủ Đầu Tư.
- 15.3 Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật Việt Nam và quy định riêng của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy, tham gia diễn tập phòng cháy, chữa cháy định kỳ hàng năm của Tòa Nhà.
- 15.4 Thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đưa ra. Thiết lập và duy trì, giữ gìn các mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng với Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng khác. Khi có vấn đề phát sinh, bất đồng, hay không hài lòng, nên trực tiếp trao đổi với nhau một cách thẳng thắn trên tinh thần xây dựng và hợp lý, tránh to tiếng, cãi nhau, đánh nhau làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng khác;
- 15.5 Nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện đúng các quy định của pháp luật Việt Nam như đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh, ...;
- 15.6 Phải thông báo ngay cho Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành về bất kỳ vi phạm nào đối với Nội Quy của bất kỳ Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng nào khác hay bất kỳ hành vi nào có ảnh hưởng nghiêm trọng hay gây hư hỏng, thiệt hại cho các Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng, các Phần Sở Hữu Chung hoặc hành vi có ảnh hưởng đến sự an toàn, an ninh trật tự chung, sức khỏe, vệ sinh môi trường của các Phần Sở Hữu Riêng trong Tòa Nhà mà mình biết hay phát hiện được.
- 15.7 Cung cấp một chìa khóa, mã số, thẻ từ dự phòng cho Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp. Chìa khóa này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng, đồng thời được lưu giữ tại két an toàn tại Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị. Chìa khóa này sẽ chỉ được sử dụng trong các trường hợp khẩn cấp khi phát hiện có nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây nguy hại đối với (các) Phần Sở Hữu Riêng và Tòa Nhà. Ngay trước khi

mở niêm phong, Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ liên hệ với Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng theo số điện thoại đã được đăng ký trước và chia khóa sẽ được niêm phong lại ngay sau đó với sự chứng kiến và xác nhận của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng. Trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng có trách nhiệm phải thông báo và gửi ngay chìa khóa, mã số, thẻ từ thay thế .. cho Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị để cập nhật.

- 15.8 Đăng ký với Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị để cập nhật.
- 15.9 Chịu trách nhiệm đối với những hư hại, tai nạn hay mất mát do lỗi của mình gây ra cho nhân viên, khách hàng, khách mời hay bất kỳ Bên Thứ Ba nào khác; tự chịu trách nhiệm quản lý tài sản và đồ dùng cá nhân của mình trong Phần Sở Hữu Riêng.
- 15.10 Tự trang trải các chi phí về thiết kế và bày trí Phần Sở Hữu Riêng và chi phí lắp đặt thêm hệ thống kỹ thuật (điện, điều hòa không khí, vệ sinh...) hay các vật liệu bên trong Phần Sở Hữu Riêng sau khi được Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành chấp thuận bằng văn bản.
- 15.11 Nghiêm chỉnh chấp hành và tuân thủ pháp luật Việt Nam.
- 15.12 Có trách nhiệm phối kết hợp chặt chẽ cùng với Chủ Đầu Tư hoặc đại diện của Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Đại Diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong các hoạt động vì mục đích chung cho Tòa Nhà, các hoạt động mang tính xã hội không phục vụ mục đích kinh doanh thu lợi, các hoạt động do chính quyền địa phương hoặc các cơ quan quản lý có thẩm quyền phát động và yêu cầu, các chiến dịch ngăn chặn, phòng ngừa, các cuộc diễn tập phòng cháy chữa, chữa cháy... mà Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng trong Tòa Nhà có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia, thực hiện.

## **ĐIỀU 16. XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM VÀ SỬA ĐỔI NỘI QUY**

- 16.1 Thành viên Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Tòa Nhà nếu có hành vi vi phạm các quy định của Nội quy 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.
- 16.2 Thành viên Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, 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 17. HIỆU LỰC CỦA NỘI QUY**

Nội Quy này được ban hành kèm theo Hợp Đồng Mua Bán hoặc Hợp Đồng Mua Bán Tài Sản và được áp dụng kể từ ngày Hợp Đồng Mua Bán hoặc Hợp Đồng Mua Bán Tài Sản có hiệu lực đến khi Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua bản Nội quy quản lý, sử dụng Tòa Nhà thay thế bản Nội Quy này.

**CÔNG TY \_\_\_\_\_**

(Ký tên, đóng dấu)

\_\_\_\_\_