HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ
PARKCITY HÀ NỘI

TOÀ NHÀ CHUNG CƯ […]

Tầng: […] Căn hộ: […]

Tại: Khu Đô Thị Mới Lê Trọng Tấn - ParkCity Hà Nội, Quận Hà Đông - Hà Nội

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

Hà Nội, ngày […] tháng […] năm […]

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ[1]

Số: […]- […]/[…]

Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội thông quangày 24 tháng 11năm 2015[2];

Căn cứ Luật Nhà Ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014 ("**Luật Nhà Ở**") và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Kinh Doanh Bất Động Sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014 ("**Luật Kinh Doanh Bất Động Sản**") và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Giấy Chứng Nhận Đầu Tư số 011033002202 do Ủy Ban Nhân Dân thành phố Hà Nội cấp chứng nhận lần đầu ngày ngày 17 tháng 1 năm 2014 (cấp đổi, thay thế Giấy Chứng Nhận Đầu Tư số 011032000869 ngày 7 tháng 6 năm 2010 do Ủy Ban Nhân Dân thành phố Hà Nội cấp) ("**Giấy Chứng Nhận Đầu Tư**");

Căn cứ Quyết Định số 6077/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2015 của Ủy Ban Nhân Dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch tổng thể tỷ lệ 1/500 Khu Đô Thị Mới ParkCity Hà Nội;

Căn cứ Quyết Định số 2011/QĐ-UBND ngày 3 tháng 7 năm 2008 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Hà Tây về việc giao chính thức 772.275,2 m2 đất tại xã Yên Nghĩa, Phường La Khê cho Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Quốc Tế Việt Nam ("**VIDC**") để đầu tư xây dựng Khu Đô Thị Mới ParkCity Hà Nội;

Căn cứ Văn bản số […] ngày […] của Sở Xây Dựng thành phố Hà Nội về việc cho phép bán nhà ở hình thành trong tương lai tại […];

Căn cứ Văn bản số 135/SXD-TD ngày 10 tháng 6 năm 2008 về kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu Đô Thị ParkCity Hà Nội;

Căn cứ hợp đồng bảo lãnh về nhà ở số … ngày… được ký giữa ….;

Căn cứ Thỏa Thuận Đặt Cọc Mua Bán Nhà Ở căn hộ số […] đã được ký kết giữa Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Quốc Tế Việt Nam và Ông/Bà […];và

Căn cứ các tài liệu pháp lý liên quan khác gồm Giấy phép xây dựng số …… do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp cho Nhà Chung Cư (*Bên Mua tại đây đồng ý không áp dụng Luật Thương mại để điều chỉnh Hợp Đồng này*);

CÁC BÊN GỒM:

[1] Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư sẽ được ký kết khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà.
[2] Trước khi ký kết hợp đồng cụ thể với khách hàng, Bên Bán có thể cập nhật và chỉnh sửa lại văn bản pháp luật tại phần căn cứ nếu có sự thay đổi liên quan.

Bên A: BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán)[3]:

- Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ QUỐC TẾ VIỆT NAM (viết tắt là "VIDC")**
- Đại diện bởi: Ông …….

  Chức vụ: Giám đốc

  Số CMND (hộ chiếu):…….. cấp ngày: ……. tại……..

  Theo giấy ủy quyền số …….. ngày …… [***Lưu ý****: Giấy ủy quyền chỉ áp dụng trong trường hợp người thay mặt Bên A ký Hợp Đồng này không phải là người đại diện theo pháp luật của Bên A*]
- Địa chỉ:
- Điện thoại: (84 24) 3 355 3366
- Fax: (84 24) 3 355 3365
- Số tài khoản: **068704061149999** (VNĐ) tại Ngân Hàng Quốc Tế Việt Nam, Trung tâm kinh doanh
- Mã số thuế: 0500581627

Bên B: BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua):

- Ông (bà): **[…]**
- Số CMND (hộ chiếu) số: **[…]** cấp ngày**:** […] **bởi** […] [nếu Bên Mua là cá nhân]
- Hộ khẩu thường trú: […] [nếu Bên Mua là cá nhân]
- Địa chỉ liên hệ: […]
- Điện thoại: […] Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản (nếu có):
- Mã số thuế (nếu có):

(Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi chung là "**Các Bên**" và gọi riêng là "**Bên**")

Hai bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:

Điều 1: Giải thích từ ngữ

Trong hợp đồng này, cụm từ và thuật ngữ viết hoa dưới đây sẽ có ý nghĩa tương ứng như dưới đây:

1. "**Căn Hộ**" là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Bên Bán đầu tư và xây dựng với các đặc điểm, thông số được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này;

   "**Chỗ Để Xe**" là toàn bộ các chỗ để xe ô tô trong các tầng hầm và khối đế của Nhà Chung Cư được xây dựng theo thiết kế đã được phê duyệt (*mỗi chỗ để xe sẽ có diện tích, kích thước và ranh giới được Bên Bán xác định theo các thiết kế được duyệt và sẽ được sử dụng để đỗ một xe ô tô*). Để làm rõ, Chỗ Để Xe không bao gồm bất kỳ đường nội bộ (trong các tầng hầm và khối đế), đường dẫn tiếp cận đến các chỗ để xe ô tô, các khu vực và diện tích khác trong tầng hầm và khối đế của Nhà Chung Cư mà không được sử dụng để đỗ xe ô tô theo như thiết kế được duyệt;

[3]: Trước khi ký kết hợp đồng cụ thể với khách hàng, Bên Bán có thể cập nhật và chỉnh sửa lại các thông tin của Bên Bán nếu có sự thay đổi liên quan.

2. "**Nhà Chung Cư**" là nhà chung cư […] nơi có Căn Hộ do Bên Bán làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số […] thuộc ParkCity Hà Nội (như được định nghĩa dưới đây)

3. "**Hợp Đồng**" là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này;

4. "**Giá Bán**" là tổng của giá bán của Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

5. "**Bảo Hành Nhà Ở**" là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi các hạng mục này bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

6. "**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**" là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ và được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (*nếu có*) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt;

7. "**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**" là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ;

8. "**ParkCity Hà Nội**" có nghĩa là Khu Đô Thị Mới Lê Trọng Tấn - ParkCity Hà Nội, đường Lê Trọng Tấn, tại Quận Hà Đông, Hà Nội (thuộc địa giới các phường La Khê và Yên Nghĩa) được xác định theo hồ sơ dự án, các bản vẽ, các chỉ dẫn kỹ thuật và các văn bản pháp lý được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

9. "**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**" là phần Diện Tích Sử Sụng Căn Hộ được quy định tại khoản 7 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này như quy định cụ thể tại Điều 11.1 của Hợp Đồng này.

   Nếu Bên Bán đồng ý bán một Chỗ Để Xe cho Bên Mua theo một hợp đồng, thỏa thuận riêng rẽ, thì Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua sẽ bao gồm cả Chỗ Để Xe đó và các thiết bị kỹ thuật gắn liền với Chỗ Để Xe đó mà thuộc sử dụng riêng trong Chỗ Để Xe đó;

10. "**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**" là phần diện tích trong Nhà Chung Cư và Chỗ Để Xe (gồm cả các thiết bị gắn với các phần diện tích này mà thuộc quyền sử dụng riêng của Bên Bán) nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán như được quy định cụ thể tại Điều 11.2 của Hợp Đồng này;

11. "**Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư**" là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản 3 Điều 11 của Hợp Đồng này;

12. "**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**" là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung (*nếu có*) được Hội Nghị Nhà Chung Cư (*nếu có*) thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

13. "**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư**" là khoản tiền 2% mà Bên Mua (và các chủ sở hữu khác của Nhà Chung Cư) có nghĩa vụ phải đóng góp đối với

phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư ;

14. "**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**" là các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư, bao gồm việc quản lý, vận hành Phần Sở Hữu Chung nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường – chi tiết của Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ được quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;

15. "**Bảo Trì Nhà Chung Cư**" là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ và sửa chữa đột xuất Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư thuộc Nhà Chung Cư đó nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư;

16. "**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**" là đơn vị đủ điều kiện theo quy định pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng. Việc thuê, lựa chọn và chỉ định Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ được thực hiện như sau:

    (a) Trước khi thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Bên Bán có thể thuê, chọn và chỉ định Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để quản lý và vận hành Nhà Chung Cư hoặc tự mình tiến hành quản lý và vận hành Nhà Chung Cư; và

    (b) Từ khi thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, việc thuê, lựa chọn và chỉ định Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ được quyết định/ thông qua bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư và Ban Quản Trị Nhà Chung Cư sẽ ký Hợp đồng quản lý và vận hành với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được thuê/lựa chọn/chỉ định đó.

17. "**Sự Kiện Bất Khả Kháng**" là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này;

18. "**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 Căn Hộ theo quy định của pháp luật đất đai;

19. "**Phí Quản Lý**" là khoản phí mà Bên Mua có nghĩa vụ trả cho Bên Bán, hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đối với Dịch Vụ Quản Lý Nhà Chung Cư được cung cấp bởi Bên Bán hoặc những công ty, doanh nghiệp đó;

20. "**Dịch Vụ**" có nghĩa là các tiện ích và dịch vụ không phải là một phần hoặc không liên quan đến Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư (*bao gồm cả điện, nước, ga, điện thoại, truyền hình cáp và/hoặc truyền hình vệ tinh và dịch vụ viễn thông được cung cấp riêng cho Bên Mua tại Căn Hộ, khu vực đỗ xe, câu lạc bộ thể thao, phòng tắm hơi (nếu có), phòng tập thể dục (nếu có), các phòng chức năng (nếu có) và bể bơi (nếu có)*);

21. "**Phí Dịch Vụ**" là các khoản phí mà Bên Mua phải trả để sử dụng Dịch Vụ;

23. "**Ban Quản Trị Nhà Chung Cư**" hoặc "**Ban Quản Trị**" là ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam;

24. "**Biên Bản Bàn Giao**" là biên bản bàn giao Căn Hộ được Bên Bán và Bên Mua ký (*theo mẫu như tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này*) để xác nhận rằng Căn Hộ đã được bàn giao và chuyển cho Bên Mua thỏa mãn yêu cầu của Bên Mua, quy định cụ thể tại Khoản 4 Điều 8 Hợp Đồng này; và

25. "**Khoản Thanh Toán Để Nhận Bàn Giao Căn Hộ**" là một phần của Giá Bán mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán để nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao phù hợp với quy định tại Điều 3.3 Hợp Đồng.

Điều 2. Đặc điểm của Căn Hộ

1. Bên Bán đồng ý bán cho Bên Mua và Bên Mua đồng ý mua từ Bên Bán căn hộ chung cư ("**Căn Hộ**") như sau:

1.1. Đặc điểm của Căn Hộ:

a) Căn Hộ số: […] tại tầng: […], thuộc Nhà Chung Cư […], ParkCity Hà Nội.

b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: […]m^2 *(Bằng chữ: […])*. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại điểm này là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi tùy thuộc vào thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán dựa trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế của Căn Hộ khi bàn giao Căn Hộ. Theo đó:

(i) Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế của Căn Hộ tăng lên hoặc giảm đi trong phạm vi [….%] (…… phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ của Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ[4];

~~(ii)~~ Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế của Căn Hộ tăng lên hoặc giảm đi vượt quá […..%] (……phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ của Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ của Căn Hộ đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 3 dưới đây.[5]

Cả hai Bên đồng ý rằng trong Biên Bản Bàn Giao hoặc trong Phụ lục của Hợp Đồng sẽ được ký giữa hai Bên (*nếu có*), hai Bên sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế của Căn Hộ xác định khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, và phần chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế của Căn Hộ so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như quy định trong Hợp Đồng này (*nếu có*). Biên Bản Bàn Giao và phụ lục đó của Hợp Đồng (*nếu có*) là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế của Căn Hộ khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua;

c) Diện Tích Sàn Xây Dựng của Căn Hộ là: […]m^2 *([…] mét vuông)*, diện tích này được tính theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng này;

d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: chỉ dùng để ở.

e) Năm hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ: theo Thời Hạn Bàn Giao như được chỉ rõ tại Khoản 2 Điều 8 dưới đây;

f) Mặt bằng của Căn Hộ: Phần A của Phụ lục 1;

g) Đặc điểm của Căn Hộ: Phần B của Phụ lục 1;

1.2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ:

a) Thửa đất số: […] hoặc ô số: […]

b) Tờ bản đồ số: […] do […] lập;

c) Tổng diện tích sàn xây dựng: […] m^2.

[4] Ghi tỷ lệ phần trăm cụ thể vào Hợp Đồng giao kết trên thực tế nhưng không quá 2%
[5] Ghi tỷ lệ phần trăm cụ thể vào Hợp Đồng giao kết trên thực tế nhưng không quá 2%

d) Tổng diện tích sử dụng đất: […] m^2, trong đó:

Sử dụng riêng: […] m^2.

Sử dụng chung (nếu có): […] m^2.

e) Nguồn gốc sử dụng đất: ….

Điều 3. Giá Bán, Kinh Phí Bảo Trì, Phương Thức và Thời Hạn Thanh Toán

1. Giá Bán Căn Hộ:

a) Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức sau: Giá Bán Căn Hộ = đơn giá 01 m2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ("**Đơn Giá**") nhân với (x) tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là: […]m2 tổng Diện Tích Sử Dụng nhân với (x) […] đồng/1m2 Diện Tích Sử Dụng = **[…]** đồng *(bằng chữ: **[…] đồng**)*.

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư, trong đó:

- Giá bán (*đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất nhưng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư*) là: […] đồng. (*bằng chữ: […]*)
- Thuế giá trị gia tăng: […] đồng (*bằng chữ: […]*); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư bằng 2% giá bán (*chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng*) là: […] đồng (*bằng chữ: […]*);

b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm (a), khoản 1, Điều 3 này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ; thuế, phí, lệ phí và chi phí thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

  Các loại thuế, phí, lệ phí và chi phí thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định pháp luật phát sinh từ hoặc liên quan đến việc sử dụng, sở hữu và khai thác Căn Hộ từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ hoặc được coi như đã nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8 Hợp Đồng;

  Các loại thuế, phí và lệ phí (nếu có) theo quy định của pháp luật khi Bên Mua bán Căn Hộ và/hoặc chuyển nhượng Hợp Đồng này cho một bên khác;

  Tất cả các loại thuế, phí, lệ phí và chi phí này sẽ do Bên Mua gánh chịu;
- Phí Dịch Vụ, chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các hàng hóa và dịch vụ cho Căn Hộ gồm cả dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ theo các thỏa thuận riêng với đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Phí Quản Lý hàng tháng: Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này hoặc kể từ ngày Bên Mua được cho là đã nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý theo quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này;
- Số tiền phải trả thêm của Giá Bán Căn Hộ do Bên Mua thanh toán cho Bên Bán trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế của Căn Hộ lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này và chênh lệch

giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế của Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này lớn hơn […][6] của Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này.

Các Bên tại đây cùng đồng ý và thừa nhận rằng kể từ ngày Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, tất cả các nghĩa vụ hoặc trách nhiệm tài chính phát sinh từ hoặc liên quan đến Lô Đất thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định pháp luật (ví dụ như thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải trả cho Lô Đất) sẽ do Bên Mua chịu theo tỷ lệ phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Mua trong Tòa Nhà Chung Cư.

Tất cả các khoản tiền, lệ phí trước bạ, thuế, phí, lệ phí, chi phí, nghĩa vụ tài chính trên đây sẽ được trả và được gánh chịu bởi Bên Mua theo quy định tại Mục 1.(b), Điều 3 và được gọi chung là "Phí và Lệ Phí Phải Trả của Bên Mua".

2. Phương Thức Thanh Toán:

Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này sẽ được thanh toán bằng tiền Đồng Việt Nam. Tất cả các khoản thanh toán sẽ được thực hiện bằng tiền mặt tại trụ sở chính của Bên Bán hoặc chuyển khoản tới tài khoản ngân hàng sau đây của Bên Bán[7] hoặc (các) tài khoản ngân hàng khác được thông báo bởi Bên Bán cho Bên Mua tùy từng thời điểm

- Tài khoản số: 068704061149999 (tài khoản VNĐ)
- Tại: Ngân Hàng Quốc Tế Việt Nam, Trung tâm kinh doanh.
- Chủ tài khoản: Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Quốc Tế Việt Nam

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

3. Lịch biểu thanh toán:

a) Lịch biểu thanh toán Giá Bán (*không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung*)[8]:

[…]

Trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc pháp luật Việt Nam yêu cầu Bên Mua thanh toán cho Nhà nước (thông qua Bên Bán) một phần hoặc toàn bộ VAT tính trên Khoản thanh toán cuối cùng (*hoặc phát hành hóa đơn cho một phần hoặc toàn bộ VAT đó*) trước ngày đến hạn thanh toán Khoản thanh toán cuối cùng như nêu ở trên, thì cùng với việc thanh toán Khoản Thanh Toán Để Nhận Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo, Bên Mua sẽ phải thực hiện việc thanh toán VAT đó như được yêu cầu.

(b) Trong trường hợp tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, phần chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng vượt quá […]% ([…] phần trăm)[9] so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Trong trường hợp này, giá trị của phần

[6] Ghi tỷ lệ phần trăm bằng với tỷ lệ phần trăm quy định tại gạch đầu dòng thứ hai trong Điều 2.1.(b) trên đây (không quá 2%).

[7] Trước khi ký kết hợp đồng cụ thể với khách hàng, Bên Bán có thể cập nhật và chỉnh sửa lại các thông tin tài khoản của Bên Bán nếu có sự thay đổi liên quan.

[8] Nội dung cụ thể sẽ điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết Hợp Đồng phù hợp với quy định pháp luật, trong đó đảm bảo hạn mức như sau: Lần 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 50% giá trị Hợp đồng; và khi chưa có giấy chứng nhận của Căn hộ thì thu không quá 95% giá trị Hợp đồng.

[9] Ghi tỷ lệ phần trăm bằng với tỷ lệ phần trăm quy định tại gạch đầu dòng thứ hai trong Điều 2.1.(b) trên đây (không quá 2%).

diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức sau đây: Giá trị của phần diện tích chênh lệch = Đơn Giá 01 m2 (*một mét vuông*) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như quy định tại Điểm a) Điều 3.1 của Hợp Đồng này nhân (x) với phần chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế của Căn Hộ ghi nhận trong Biên Bản Bàn Giao và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này (*sau đây gọi là "**Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch**"*). Trong trường hợp này, Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch được thanh toán như sau:

(i) Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ phải thanh toán Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch cho Bên Bán trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao;

(ii) Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao.

c) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư:

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư cho Bên Bán trong vòng mười bốn (14) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được Thông Báo Bàn Giao cùng với việc thanh toán Khoản Thanh Toán Để Nhận Bàn Giao Căn Hộ. Hai Bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm mở một tài khoản tiền gửi tiết kiệm dưới hình thức có kỳ hạn tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để nhận tiền bảo trì do Bên Mua và gửi khoản tiền này của Bên Mua vào tài khoản trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua để tạm quản lý.

Trong vòng 07 ngày kể từ ngày Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập theo quy định của pháp luật, Bên Bán sẽ có trách nhiệm bàn giao khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư này (bao gồm cả tiền lãi) cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư quản lý để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật, và Bên Bán sẽ thông báo cho Sở Xây Dựng thành phố Hà Nội về việc bàn giao này.

Trong trường hợp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư không đủ cho mục đích bảo trì cho Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư, tất cả chủ sở hữu của các căn hộ trong Nhà Chung Cư và những chủ sở hữu của các diện tích sở hữu riêng và diện tích sử dụng riêng khác trong Nhà Chung Cư sẽ có trách nhiệm góp bổ sung tiền vào quỹ bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với diện tích sở hữu riêng của họ trong Nhà Chung Cư.

Điều 4. Chất lượng Căn Hộ

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà hai bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Bên Bán sẽ xây dựng Nhà Chung Cư và Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây (Lưu ý: Điều khoản này sẽ được áp dụng trong trường hợp mua bán Căn Hộ hình thành trong tương lai): [10] […]

3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của Nhà Chung Cư phục vụ nhu cầu ở tại Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy

[10] Nếu tòa nhà chung cư chưa được xây dựng xong, trước khi ký kết hợp đồng cụ thể, các bên thỏa thuận tiến độ xây dựng tương ứng với tiến độ thanh toán quy định tại điểm a) khoản 3 Điều 3 Hợp Đồng và điền vào hợp đồng ký kết trên thực tế. Nếu tòa nhà chung cư đã được xây dựng xong, thì các bên ghi nhận về việc hoàn thành này trong quy định này.

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.

4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng của Nhà Chung Cư phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Nhà Chung Cư theo nội dung và tiến độ của Nhà Chung Cư đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao 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 thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội, cụ thể bao gồm: …[11]; Trường hợp bàn giao Căn Hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ, Nhà Chung Cư đó.

5. Điện, nước, thông tin liên lạc, truyền hình trả tiền trong Căn Hộ sẽ được cung cấp cho Bên Mua bởi các nhà cung cấp có liên quan.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

a) Yêu cầu Bên Mua trả Giá Bán theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng, được tính và yêu cầu Bên Mua trả tiền lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;

c) Có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất tất cả các nghĩa vụ thanh toán tiền đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có chất lượng tương đương hoặc cao hơn theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;

e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (*như được quy định cụ thể trong Hợp Đồng này và các phụ lục của Hợp Đồng*) cũng như tất cả các quyền của một Ban quản trị tòa nhà chung cư theo quy định chung của pháp luật trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng này; thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào vận hành và sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập;

f) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Căn Hộ này theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này;

g) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

h) Có các quyền khác như sau:

- Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;
- Yêu cầu Bên Mua thanh toán Phí và Lệ Phí Phải Trả của Bên Mua;

[11] Điền tại thời điểm giao kết Hợp Đồng theo thiết kế được phê duyệt của từng tòa nhà

- Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán như quy định tại Điều 11.2 của Hợp Đồng này theo thiết kế được phê duyệt và phù hợp quy định pháp luật;
- Bên Bán vẫn có quyền bảo lưu quyền sở hữu đối với Căn Hộ cho đến khi tất cả các điều kiện sau đây được thỏa mãn (trừ điều kiện nào mà Bên Bán từ bỏ bằng văn bản một phần hoặc toàn bộ) ngay cả khi Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua: (i) Bên Mua đã thanh toán ít nhất 95% của Giá Bán (không bao gồm phần tăng thêm của Giá Bán - nếu có) theo quy định tai Điều 3 và (ii) Bên Mua đã thanh toán toàn bộ (100%) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư;
- Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng này và các phụ lục kèm theo.

2. Nghĩa Vụ của Bên Bán:

a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;

b) Xây dựng Nhà Chung Cư và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt của Nhà Chung Cư, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường.

c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền không do lỗi của Bên Bán, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận (nếu sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đó là bắt buộc);

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

e) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;

f) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

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

h) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;

i) Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận Cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp/ cung cấp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn hai mươi (20) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đồng ý thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận sẽ bị chậm tương ứng.

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

k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ hình thành trong tương lai tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua với điều kiện rằng (i) thủ tục thế chấp này nhằm mục đích đạt được khoản vay hoặc hỗ trợ tài chính nhằm mục đích thanh toán Giá Bán cho Bên Bán và khoản vay sẽ được tổ chức tín dụng thay mặt Bên Mua chuyển trực tiếp vào tài khoản của Bên Bán để thanh toán Giá Bán cho Bên Bán, (ii) việc xây dựng Căn Hộ chưa được hoàn thành và Căn Hộ chưa được bàn giao cho Bên Mua, (iii) không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, kiện tụng nào đối với Hợp Đồng này, (iv) việc thế chấp này được pháp luật cho phép và công nhận bởi pháp luật và (vi) Bên Bán sẽ có quyền từ chối hỗ trợ Bên Mua nếu việc hỗ trợ đó vượt quá phạm vi pháp luật cho phép. Các Bên sẽ ký thỏa thuận ba bên giữa tổ chức tín dụng, Bên Bán và Bên Mua để giải quyết các vấn đề phát sinh từ hoặc liên quan đến việc thế chấp đó;

l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và/ hoặc bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này, hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

m) Nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư đã thu của Bên Mua vào tài khoản độc lập của Bên Bán mở tại ngân hàng thương mại và giao cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại điểm c khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này.;

l) 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 tiến độ tại công trình;

o) Ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hành có đủ năng lực theo danh sách thuộc danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố và gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết hợp đồng;

p) Xây dựng chỗ để xe của Nhà Chung Cư theo đúng thiết kế đã được phê duyệt theo quy chuẩn xây dựng hiện hành của Việt Nam (quy chuẩn cụ thể là: cứ 100 m2 diện tích sử dụng của căn hộ phải có tối thiểu 20 m2 chỗ để xe (kể cả đường nội bộ trong nhà xe) bố trí trong khuôn viên đất xây dựng chung cư.).

Điều 6. Quyền và Nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Đợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

b) Được sử dụng chỗ để xe đạp, xe máy, người khuyết tật, xe động cơ hai bánh và ba bánh theo quy chuẩn xây dựng hiện hành Việt Nam (quy chuẩn cụ thể là: cứ 100 m2 diện tích sử dụng của căn hộ phải có tối thiểu 20 m2 chỗ để xe (kể cả đường nội bộ trong nhà xe) bố trí trong khuôn viên đất xây dựng chung cư) trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư tại vị trí ….[12].

Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho Bên Mua trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Nếu Bên Bán đồng ý bán (với người nước ngoài là thuê) Chỗ Để Xe cho Bên Mua thì Bên Mua được sở hữu/sử dụng Chỗ Để Xe theo các điều kiện và điều khoản của thỏa thuận hay hợp đồng riêng rẽ đó.

c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật;

[12] Điền vị trí vào Hợp Đồng giao kết trên thực tế phù hợp với thiết kế được phê duyệt

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này, đồng thời được sử dụng Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và Dịch Vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ.

e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;

f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Nhà Chung Cư đã được phê duyệt;

g) 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, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn … %[13] so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Điểm (b) Khoản 1 Điều 2 Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện giao nhận Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo các quy định pháp luật;

i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ hình thành trong tương lai tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ hình thành trong tương lai tại tổ chức tín dụng phù hợp với các quy định tại Khoản 2.(k) Điều 5 trên đây;

j) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư vào một tài khoản riêng của Bên Bán mở tại một ngân hàng thương mại và chuyển giao tài khoản đó cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại Điểm (c) khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này;

k) Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số Giá Bán và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

c) Kể từ ngày Căn Hộ được bàn giao (*hoặc được coi như đã được bàn giao cho Bên Mua theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này*), Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ (*trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này*) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày Căn Hộ được bàn giao (*hoặc được coi như đã được bàn giao cho Bên Mua theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này*), kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;

[13] Con số này sẽ trên cơ sở thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua, tuy nhiên, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng (Bộ Công Thương) khuyến cáo con số này là 5%.

e) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí mà Bên Mua phải nộp theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;

f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua.

Nếu Bên Mua có nhu cầu sử dụng và các Dịch Vụ được cung cấp bởi hoặc thông qua hoặc nhân danh Bên Bán, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán Phí Dịch Vụ cho Bên Bán.

Phí Dịch Vụ sẽ được xác định và có thể được xem xét điều chỉnh, thay đổi bởi các nhà cung cấp/nhà cung cấp dịch vụ có liên quan hoặc bởi Bên Bán (tuỳ từng trường hợp) tuỳ từng thời điểm trên cơ sở thỏa thuận với Bên Mua;

g) Thanh toán Phí Quản Lý và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành (bao gồm cả Thông tư 02/2016/TT-BXD, Thông tư 28/2016/TT-BXD ban hành bởi Bộ Xây dựng và các Phụ lục/Biểu mẫu kèm theo[14]) và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.

Bên Mua đồng ý rằng, Bên Mua sẽ tôn trọng quyền sử dụng lối đi thuộc sở hữu chung Nhà Chung Cư của các bên thứ ba được cho phép bởi Bên Bán, người sử dụng hoặc người được phép của Nhà Chung Cư để được tiếp cận/ ra vào Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư cho mục đích xây dựng, cải tạo nội thất, sửa chữa, bảo trì và các mục đích khác có thể được quy định theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;

i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

j) Sử dụng Căn Hộ cho duy nhất mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này; Bên Mua sẽ không có quyền sử dụng Căn Hộ cho bất kỳ mục đích khác ngoại trừ mục đích được phép theo quy định tại Điều 6 này, trừ khi có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Bán và của cơ quan có thẩm quyền nếu sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền là bắt buộc;

k) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

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

m) Bên Mua cam kết và bảo đảm rằng Bên Mua có quyền hợp pháp và khả năng tài chính để mua và sở hữu Căn Hộ và thanh toán Giá Bán;

n) Bên Mua sẽ cung cấp tất cả các tài liệu chính thức và ký tất cả các tài liệu có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sở hữu, công chứng và đăng ký Căn Hộ ngay khi các cơ quan có thẩm quyền có yêu cầu như được thông báo bởi Bên Bán;

o) Trong suốt quá trình Bên Bán thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận tại Điểm (i) Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ có nghĩa vụ thực hiện tất cả các thủ tục và công việc cần thiết để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận, như:

(i) bảo đảm và duy trì quyền hợp pháp của mình để mua và sở hữu Căn Hộ kể từ

[14] Trong trường hợp Thông tư 02/2016/TT-BXD, Thông tư 28/2016/TT-BXD bị hủy bỏ, sửa đổi hoặc thay thế bởi văn bản quy phạm pháp luật khác, thì dẫn chiếu này sẽ bị hủy bỏ, sửa đổi hoặc thay thế bởi văn bản liên quan khác đó

ngày ký Hợp Đồng này;

(ii) cung cấp đầy đủ và kịp thời tất cả các tài liệu theo quy định của pháp luật và/hoặc cơ quan có thẩm quyền như được thông báo bởi Bên Bán (với điều kiện Bên Bán không đưa ra bất kỳ thông báo nào trái với với pháp luật hay hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền);

(iii) có mặt đúng hẹn và đúng địa điểm theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền như được thông báo bởi Bên Bán;

(iv) thanh toán kịp thời thuế và phí Nhà nước cần thiết theo quy định của pháp luật và quy định trong Hợp Đồng này, hoặc theo yêu cầu/ hướng dẫn bởi cơ quan có thẩm quyền liên quan đến và cho mục đích việc cấp Giấy Chứng Nhận.

Nếu Bên Mua không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Điểm (o), Khoản 2 Điều 6, Bên Mua sẽ phải gánh chịu tất cả các trách nhiệm phát sinh từ hoặc liên quan đến việc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm trễ hoặc không cấp Giấy Chứng Nhận và Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm về sự chậm trễ hoặc không cấp đó, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Bên Mua thừa nhận rằng việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua thuộc thẩm quyền của các cơ quan có thẩm quyền của Hà Nội, thời hạn thẩm định/xem xét hồ sơ và cấp Giấy Chứng Nhận phải tuân theo các cơ quan có thẩm quyền và tùy thuộc vào việc thực hiện các quy định nêu trên tại Điểm (o) này của Bên Mua, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

p) Trước khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, nếu Bên Mua muốn thăm quan, vào phạm vi công trường đang xây dựng, Bên Mua cần tuân theo sự hướng dẫn của Bên Bán để đảm bảo an toàn trong thi công.

Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

1. Bên Mua phải thanh toán Phí và Lệ Phí Phải Trả của Bên Mua.

2. 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.

3. Ngoại trừ nghĩa vụ của Bên Bán như được quy định tại khoản 2 Điều này, trong trường hợp pháp luật Việt Nam quy định rằng, Bên Bán phải trực tiếp thanh toán thay bất kỳ khoản Phí và Lệ Phí Phải Trả của Bên Mua cho Nhà nước trước hay sau khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua:

(a) Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán một khoản tiền tương đương với Phí và Lệ Phí Phải Trả của Bên Mua đó trong vòng năm (05) ngày kể từ ngày mà Bên Mua nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Bán để Bên Bán thanh toán khoản tiền này cho Nhà nước; hoặc

(b) Nếu Bên Bán thanh toán thay Phí và Lệ Phí Phải Trả của Bên Mua đó (trước khi nhận số tiền tương đương từ Bên Mua) cho Nhà nước, Bên Mua sẽ phải hoàn trả lại cho Bên Bán khoản tiền tương đương khoản Phí và Lệ Phí Phải Trả trong vòng năm (05) ngày kể từ ngày mà Bên Mua nhận được thông báo yêu cầu bằng văn bản của Bên Bán.

Điều 8. Giao nhận Căn Hộ

1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

a) Bên Bán được coi là đã hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này và đã thỏa mãn tất cả các điều kiện để bàn giao Căn Hộ nếu:

(i) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ theo thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu như quy định tại Hợp đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm d khoản 1 Điều 5 Hợp Đồng này;

(ii) Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà Chung cư theo Điều 4.4 của Hợp Đồng;

(iii) Chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ bàn giao thực tế không vượt quá …%[15].

b) Bên Mua sẽ có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 8 dưới đây, mà không được chậm trễ khi Bên Bán đã xây dựng và hoàn thành Căn Hộ như quy định ở Điểm (a) Khoản 1 Điều 8 trên đây.

c) Trong quá trình kiểm tra Căn Hộ để bàn giao, nếu Bên Mua phát hiện bất kỳ lỗi hay khuyết tật nào của Căn Hộ so với mô tả tại Hợp Đồng này, các quy định sau được áp dụng:

(i) Bên Mua có quyền ghi nhận những lỗi hay khuyết tật đó vào Mẫu kiểm tra của chủ nhà theo mẫu tại Phụ Lục 7 của Hợp Đồng này ("**Mẫu Kiểm Tra**") và trong quá trình kiểm tra Căn Hộ vào Ngày Bàn Giao hoặc Ngày Bàn Giao Được Gia Hạn (nếu có), gửi Mẫu Kiểm Tra đó cho đại diện của Bên Bán;

(ii) Bên Bán sẽ sửa chữa và khắc phục những lỗi hay khuyết tật đó trong thời hạn 30 ngày từ Ngày Bàn Giao hoặc Ngày Bàn Giao Được Gia Hạn (nếu có).

Trường hợp các yêu cầu/ mong muốn 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 ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (*nêu rõ lý do*), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (*nêu rõ lý do*) và Các Bên sẽ cùng xem xét và thảo luận với nhau về vấn đề này. Trong trường hợp phát sinh tranh chấp từ vấn đề này thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng.

(iii) Nếu Bên Mua ký Mẫu Kiểm Tra và chưa nhận bàn giao Căn Hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục, sửa chữa những lỗi hay khuyết tật này, Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao cho Bên Mua yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định tại Điều 8.4 dưới đây.

(iv) Nếu Bên Mua ký Mẫu Kiểm Tra và vẫn đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ thì Các Bên sẽ ký Biên Bản Bàn Giao và ghi nhận các lỗi hay khuyết tật này vào Biên Bản Bàn Giao. Để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, trong trường hợp này, Các Bên thống nhất rằng các lỗi hay khuyết tật đó sẽ được Bên Bán sửa chữa và khắc phục theo các điều khoản bảo hành của Hợp Đồng này.

2. Thời Hạn Bàn Giao và gia hạn Thời Hạn bàn giao

a) Thời Hạn Bàn Giao

Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào tháng ..... năm .... sau khi Bên Bán nhận được Khoản Thanh Toán Để Nhận Bàn Giao Căn Hộ như quy định ở Điều 3 trên đây với điều kiện là Bên Mua đã hoàn thành một các đầy đủ và đúng hạn hoặc đã hoàn thành việc khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 3 và Điều 8.4 dưới đây của Hợp Đồng này ("***Thời Hạn Bàn Giao***"). Thời Hạn Bàn Giao cũng bao gồm bất kỳ thời gian gia hạn nào của Thời Hạn Bàn Giao này theo quy định tại Điểm (b) dưới đây của Điều 8.2 này.

b) Gia hạn Thời Hạn Bàn Giao.

Thời Hạn Bàn Giao sẽ được gia hạn trong các trường hợp sau:

[15] Điền theo mức Bên Mua và Bên Bán thỏa thuận tại điểm g Khoản 1 Điều 6 Hợp Đồng.

(i) Bên Bán có thể bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua trước hoặc sau khi kết thúc Thời Hạn Bàn Giao quy định tại Khoản này, nhưng không muộn hơn chín mươi (90) ngày kể từ ngày kết thúc Thời Hạn Bàn Giao;

(ii) Trong trường hợp việc bàn giao bị chậm trễ do Sự Kiện Bất Khả Kháng (*chẳng hạn như thay đổi chính sách, pháp luật Việt Nam, yêu cầu hoặc hành động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền không do lỗi của Bên Bán*), Thời Hạn Bàn Giao sẽ được gia hạn thêm một thời gian tương đương với thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng;

Ngày hết hạn của thời hạn gia hạn tương ứng nêu trên sẽ được gọi là "**Thời Hạn Bàn Giao Cuối Cùng**".

3. Thông Báo Bàn Giao

a) Nếu Bên Bán không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua trước khi kết thúc Thời Hạn Bàn Giao, trước khi kết thúc Thời Hạn Bàn Giao ít nhất năm (05) ngày, Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

b) Trước Ngày Bàn Giao ít nhất là 14 Ngày Làm Việc, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo ("**Thông Báo Bàn Giao**") theo mẫu quy định tại Phụ Lục 8 của Hợp Đồng này cho Bên Mua, trong đó:

(i) yêu cầu Bên Mua thanh toán Khoản Thanh Toán Để Nhận Bàn Giao Căn Hộ của Giá Bán, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và bất kỳ số tiền Bên Mua phải thanh toán nhưng Bên Mua còn chưa thanh toán trong vòng mười bốn (14) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Mua nhận được Thông Báo Bàn Giao;

(ii) quy định cụ thể về ngày kiểm tra và bàn giao Căn Hộ ("**Ngày Bàn Giao**") và có thể quy định cụ thể thời gian diễn ra việc bàn giao, thời gian đó là một thời điểm cụ thể của Ngày Bàn Giao do Bên Bán xác định (*từ 8 giờ sáng đến 5 giờ chiều*);

(iii) quy định cụ thể địa điểm kiểm tra và bàn giao Căn Hộ.

c) Khi Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao, Bên Mua sẽ có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ vào thời gian cụ thể như được quy định tại Thông Báo Bàn Giao.

4. Thủ tục bàn giao

a) Bên Mua phải (i) đến và có mặt tại thời gian và địa điểm nêu ở Thông Báo Bàn Giao để nhận bàn giao Căn Hộ, (ii) nhận bàn giao Căn Hộ vào Ngày Bàn Giao và tại thời điểm bàn giao cụ thể (nếu có) như được quy định tại Thông Báo Bàn Giao trong trường hợp Căn Hộ đáp ứng điều kiện bàn giao quy định tại điểm khoản 1 Điều này.

b) Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm (e) Khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này.

c) Vào Ngày Bàn Giao và tại thời điểm bàn giao cụ thể, theo quy định tại Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua phải kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng thực tế Căn Hộ và ký vào:

(i) biên bản bàn giao Căn Hộ theo mẫu như tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này để xác nhận rằng Căn Hộ đã được bàn giao và chuyển cho Bên Mua thỏa mãn yêu cầu của Bên Mua ("**Biên Bản Bàn Giao**");

(ii) giấy biên nhận theo mẫu đính kèm Hợp Đồng này tại Phụ Lục 4 (*Giấy Biên Nhận*) để xác nhận việc nhận bàn giao các hạng mục liên quan đến Căn Hộ

hoặc bất kỳ Đồ Đạc Và Thiết Bị ("**Giấy Biên Nhận**"). Nếu Bên Mua phát hiện lỗi hay khuyết tật của Căn Hộ, quy định tại khoản 1 Điều 8 nêu trên sẽ được áp dụng.

d) Bên Bán sẽ có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua nếu (i) Bên Mua không ký Biên Bản Bàn Giao và/ hoặc Giấy Biên Nhận và/ hoặc (ii) nếu Bên Mua không thanh toán Khoản Thanh Toán Để Nhận Bàn Giao Căn Hộ của Giá Bán và bất kỳ số tiền Bên Mua phải trả và đến hạn nhưng Bên Mua chưa thanh toán.

e) Biên Bản Bàn Giao này sẽ cấu thành bằng chứng cuối cùng chứng minh rằng Căn Hộ đã được bàn giao và được Bên Mua chấp nhận và đã được xây dựng và hoàn thành về mọi khía cạnh phù hợp với Hợp Đồng này và thỏa mãn, đáp ứng yêu cầu của Bên Mua, trừ trường hợp có ý kiến khác trong Biên Bản Bàn Giao như quy định tại mục (iv) điểm c khoản 1 Điều này.

Bên Mua phải gánh chịu tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến Căn Hộ (*bao gồm cả bất kỳ mất mát hoặc thiệt hại đối với Căn Hộ*) có thể phát sinh kể từ ngày Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua hoặc được coi là đã được bàn giao cho Bên Mua (*trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán*) bất kể việc Bên Mua đã sử dụng Căn Hộ hay chưa.

5. Không nhận bàn giao Căn Hộ

5.1. Ít nhất mười bốn (14) Ngày Làm Việc trước Ngày Bàn Giao được nêu tại Thông Báo Bàn Giao, Bên Bán sẽ gửi Thông Báo Bàn Giao cho Bên Mua. Trong trường hợp Bên Mua (i) không đến và có mặt tại thời gian và địa điểm nêu trong Thông Báo Bàn Giao để nhận bàn giao Căn Hộ trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ Ngày Bàn Giao (*ngày hết hạn của thời hạn 15 ngày làm việc này được gọi là "**Ngày Bàn Giao Được Gia Hạn**"*) và/ hoặc (ii) không nhận bàn giao Căn Hộ như được thông báo trong Thông Báo Bàn Giao trong Ngày Bàn Giao Được Gia Hạn và/ hoặc từ chối ký Biên Bản Bàn Giao trong trường hợp Căn Hộ đã đáp ứng điều kiện bàn giao, thì Bên Bán sẽ có quyền chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi một thông báo bằng văn bản cho Bên Mua và các quy định liên quan ở Điều 12.1.2 sẽ được áp dụng. Trong trường hợp này, Bên Mua cũng sẽ được coi là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán Giá Bán của mình theo Điều 3.3 trên đây và Bên Bán sẽ có quyền áp dụng các quy định liên quan của Hợp Đồng này (gồm cả Điều 12.1) để giải quyết vi phạm đó.

5.2. Vì bất kỳ lý do gì (bao gồm cả việc dẫn chiếu đến bất kỳ quy định pháp luật nào không cho Bên Bán yêu cầu Bên Mua thu quá 50% Giá Bán trước khi bàn giao Căn Hộ), nếu Bên Mua từ chối thanh toán Khoản Thanh Toán Để Nhận Bàn Giao Căn Hộ của Giá Bán và/ hoặc Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo yêu cầu trong Thông Báo Bàn Giao trước khi bàn giao và nhận bàn giao Căn Hộ và/ hoặc nếu Bên Mua yêu cầu Bên Bán bàn giao Căn Hộ vào hoặc trước khi thanh toán Khoản Thanh Toán Để Nhận Bàn Giao Căn Hộ của Giá Bán và/ hoặc Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư, thì các quy định sau đây sẽ được áp dụng:

(a) Bên Mua sẽ vẫn có nghĩa vụ thực hiện quy định tại khoản 4 Điều này; nếu Bên Mua không thực hiện nghĩa vụ này, Bên Mua sẽ được coi là đã từ chối nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Bán sẽ có quyền chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Bán và các quy định có liên quan của Điều 12.1.2 sẽ được áp dụng;

(b) đồng thời (*cùng thời điểm mà Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua bằng cách ký Biên Bản Bàn Giao*), Bên Mua sẽ phải ngay lập tức thanh toán cho Bên Bán Khoản Thanh Toán Để Nhận Bàn Giao Căn Hộ của Giá Bán và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư mà không có bất kỳ sự chậm trễ nào và không có bất kỳ thời hạn ân hạn nào. Nếu Bên Mua vi phạm nghĩa vụ này,

Bên Bán sẽ có quyền chấm dứt Hợp Đồng này ngay lập tức và các quy định có liên quan ở Điều 12.1.2 sẽ được áp dụng.

Để bảo đảm việc Bên Mua sẽ thực hiện đúng đắn và nghiêm chỉnh nghĩa vụ thanh toán của mình theo Điều này, cho dù là Căn Hộ đã được bàn giao sang cho Bên Mua, thì cho đến khi 95% Giá Bán và 100% Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư được trả đầy đủ cho Bên Bán:

- Bên Mua sẽ không chiếm hữu, chiếm dụng và sử dụng về mặt thực tế và pháp lý đối với Căn Hộ và Căn Hộ sẽ được niêm phong cho đến khi 95% Giá Bán và 100% Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư được trả đầy đủ;
- Bên Bán sẽ có quyền giữ tất cả các chìa khóa của Căn Hộ (và sử dụng tất cả các phương thức, công cụ cần thiết để niêm phong Căn Hộ), chiếm hữu về pháp lý đối với Căn Hộ; Trong trường hợp này, ngay lập tức sau khi Bên Bán nhận đủ 95% Giá Bán và 100% Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư, việc chiếm hữu/ chiếm dụng đối với Căn Hộ sẽ được coi là đã tự động chuyển giao về thực tế và pháp lý từ Bên Bán sang cho Bên Mua và Các Bên hoặc Bên Mua sẽ quyền gỡ bỏ niêm phong;
- Bên Bán sẽ có quyền bảo lưu quyền sở hữu của mình đối với Căn Hộ.

Để làm rõ, tất cả điều khoản/quy định trong Hợp Đồng này được áp dụng trong trường hợp Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua hoặc Căn Hộ được nhận bàn giao bởi Bên Mua cũng sẽ được áp dụng trong trường hợp Căn Hộ được coi như là đã được bàn giao cho Bên Mua hoặc Căn Hộ được coi như đã được nhận bàn giao bởi Bên Mua.

6. Giao nhận Giấy Chứng Nhận

6.1. Bên Mua tại đây đồng ý và cam kết rằng Bên Mua sẽ không, tự mình hoặc thông qua bất kỳ bên nào khác ngoài Bên Bán, xin cấp Giấy Chứng Nhận và nhận Giấy Chứng Nhận từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Bán, trừ trường hợp Bên Bán vi phạm quy định tại điểm i khoản 2 Điều 5 Hợp Đồng. Bên Bán sẽ có quyền nhận và giữ Giấy Chứng Nhận từ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo mục 6.2 của Điều này.

6.2. Sau khi nhận được Giấy Chứng Nhận từ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua một thông báo bằng văn bản ("Thông Báo Cấp Giấy Chứng Nhận") trong đó:

(a) sẽ thông báo cho Bên Mua về việc Bên Bán đã nhận được Giấy Chứng Nhận;

(b) sẽ yêu cầu Bên Mua thanh toán nốt cho Bên Bán khoản thanh toán cuối cùng của Giá Bán và bất kỳ khoản tiền nào đến hạn và phải thanh toán bởi Bên Mua trong thời hạn 15 Ngày Làm Việc từ ngày Bên Mua nhận được thông báo.

Bên Bán sẽ chuyển Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn 05 Ngày Làm Việc từ ngày mà Bên Bán nhận đủ khoản thanh toán cuối cùng của Giá Bán và bất kỳ khoản tiền nào đến hạn và phải thanh toán bởi Bên Mua như nêu ở Thông Báo Cấp Giấy Chứng Nhận phù hợp với quy định của Hợp Đồng.

Điều 9. Bảo hành

1. Bên Bán có nghĩa vụ bảo hành Căn Hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà Ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm;

2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo

quy định của pháp luật xây dựng hoặc tài liệu tương tự mà pháp luật quy định (gọi chung là "**Biên Bản Nghiệm Thu Nhà Chung Cư**") để các Bên xác định thời điểm bắt đầu bảo hành nhà ở.

3. Nội dung và các hạng mục bảo hành ("**Các Hạng Mục Bảo Hành**") đối với Căn Hộ bao gồm:

a) Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống 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 nhà ở..

b) Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng 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.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn bảy (07) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra mà Bên Mua phải chịu hoặc gánh chịu do việc chậm bảo hành này.

5. Thời gian bảo hành Các Hạng Mục Bảo Hành của Căn Hộ tại điểm (a), khoản 3 trên đây là 60 tháng được tính từ ngày Bên Bán ký Biên Bản Nghiệm Thu Nhà Chung Cư. Thời gian bảo hành Các Hạng Mục Bảo Hành khác tính từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao và thực hiện theo quy định của nhà sản xuất.

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

a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường (bao gồm bất kỳ hao mòn hay khấu hao tự nhiên nào của Hạng Mục Bảo Hành);

b) Trường hợp hư hỏng, mất mát hoặc thiệt hại do lỗi hoặc sự bất cẩn của Bên Mua (gồm cả bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra (gọi chung là "**Đại Diện Của Bên Mua**"));

c) Trường hợp hư hỏng, mất mát hoặc thiệt hại do Sự Kiện Bất Khả Kháng;

d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này;

đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

e) Bất kỳ thiệt hại, mất mát hoặc khuyết tật nào đối với bất kỳ Các Hạng Mục Bảo Hành nào gây ra do việc sử dụng sai mục đích Các Hạng Mục Bảo Hành hoặc việc sử dụng sai Các Hạng Mục Bảo Hành hoặc thực hiện bất kỳ công việc lắp đặt hay công việc xây dựng hay công việc thay đổi nào liên quan đến Căn Hộ bởi Bên Mua;

f) Bất kỳ thiệt hại, mất mát hoặc khuyết tật nào đối với bất kỳ Các Hạng Mục Bảo Hành nào gây ra do Bên Mua không bảo trì hoặc vận hành một cách đúng đắn Các Hạng Mục Bảo Hành hoặc Căn Hộ;

g) Bất kỳ thiệt hại nào gây ra bởi các loại côn trùng hoặc các loại động vật gặm nhấm.

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 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 trong Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

8. Các quy định khác:

Bên Mua có nghĩa vụ (**i**) gửi một thông báo bằng văn bản về nội dung bảo hành của Căn Hộ cho Bên Bán trong vòng ba (03) ngày khi phát hiện ra hư hỏng (nhưng không được chậm hơn ngày kết thúc của thời hạn bảo hành) và (**ii**) nỗ lực tối đa hoặc sử dụng các biện pháp hợp lý để tránh và giảm thiểu thiệt hại hoặc hư hỏng trong Các Hạng Mục Bảo Hành. Nếu Bên Mua không gửi thông báo bằng văn bản kịp thời cho Bên Bán hoặc không nỗ lực tối đa hoặc không sử dụng các biện pháp hợp lý để tránh và giảm thiểu các thiệt hại hoặc hư hỏng trong Các Hạng Mục Bảo Hành thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ hoặc một phần chi phí khắc phục thiệt hại phát sinh tùy mức độ vi phạm.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Thế chấp và chuyển nhượng Căn Hộ

a) Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi việc xây dựng Căn Hộ được hoàn thành và được bàn giao cho Bên Mua thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục để thế chấp Căn Hộ cho tổ chức tín dụng theo quy định tại Điểm (l), Khoản 2 Điều 5.

Trong trường hợp đó, tùy thuộc vào việc đáp ứng các điều kiện như quy định tại mục (l) khoản 2 Điều 5 trên đây, Bên Bán sẽ hỗ trợ Bên Mua trong việc thực hiện các thủ tục thế chấp Căn Hộ cho tổ chức tín dụng bằng cách ký và thực hiện thỏa thuận ba bên với tổ chức tín dụng và Bên Mua với các điều khoản và điều kiện được các bên thống nhất không trái với Hợp Đồng;

b) Sau khi việc xây dựng Căn Hộ được hoàn thành và Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, việc thế chấp và chuyển nhượng Căn hộ sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật;

c) Sau khi Giấy Chứng Nhận được cấp và Giá Bán và bất kỳ khoản tiền quá hạn/ còn tồn đọng nào mà Bên Mua còn nợ Bên Bán đã được thanh toán đầy đủ cho Bên Bán, Bên Mua có quyền thế chấp, chuyển giao hoặc chuyển nhượng Căn Hộ (*và/ hoặc bất kỳ lợi ích nào gắn với Căn Hộ*) tại bất kỳ thời điểm nào.

2. Chuyển nhượng Hợp Đồng

a) Trong trường hợp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở, Khoản 2.(b) và (c) của Điều 10 này. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua. Bên Mua sẽ có nghĩa vụ thanh toán tất cả các khoản thuế, phí và lệ phí nhà nước phát sinh từ hoặc liên quan đến việc chuyển nhượng và chuyển giao này.

b) Hai Bên thống nhất rằng, trước khi hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

(i) Căn Hộ, quyền, lợi ích theo Hợp Đồng không đang trong tình trạng thế chấp tại ngân hàng/tổ chức tín dụng; không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước; không có tranh chấp với bên thứ ba. Nếu Căn Hộ, quyền, lợi ích theo Hợp Đồng được thế chấp tại ngân hàng/tổ

chức tín dụng, thì việc chuyển nhượng Hợp Đồng sẽ được tiến hành chỉ khi ngân hàng/tổ chức tín dụng thế chấp đồng ý bằng văn bản để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;

(ii) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán cho Bên Bán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

(iii) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu Căn Hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;

(iv) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.

c) Tùy thuộc vào việc đáp ứng các điều kiện tại Khoản 2.(b) nêu trên của Điều 10 này, Bên Mua có thể chuyển nhượng Hợp Đồng này theo các thủ tục và quy định sau đây:

(i) Bên Mua phải ký một thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng này ("**Thỏa Thuận Chuyển Nhượng**") với bên nhận chuyển nhượng theo mẫu được pháp luật quy định (nếu có). Thỏa Thuận Chuyển Nhượng phải được công chứng tại một văn phòng công chứng, trừ khi pháp luật không bắt buộc phải công chứng;

(ii) Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng phải nộp thuế thu nhập cá nhân ("Thuế TNCN") tại cơ quan thuế có thẩm quyền sau khi Thỏa Thuận Chuyển Nhượng được công chứng. Cơ quan thuế sẽ phát hành một biên lai Thuế TNCN hoặc xác nhận bằng văn bản về việc miễn Thuế TNCN;

(iii) Bên nhận chuyển nhượng gửi các tài liệu sau đây cho Bên Bán để đạt được chấp thuận của Bên Bán đối với Thỏa Thuận Chuyển Nhượng:

- bản sao biên lai Thuế TNCN hoặc văn bản xác nhận về việc miễn Thuế TNCN;
- bản sao Hợp Đồng này; và
- Thỏa Thuận Chuyển Nhượng.

(iv) Trong thời hạn bảy (05) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được các tài liệu nêu trên, Bên Bán sẽ ký xác nhận đối với Thỏa Thuận Chuyển Nhượng bằng cách ký vào Thỏa Thuận Chuyển Nhượng, và giao lại cho bên nhận chuyển nhượng. Mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này sẽ được chuyển cho bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán xác nhận chấp thuận vào Thỏa Thuận Chuyển Nhượng. Tất cả các khoản thanh toán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Lịch Thanh Toán sẽ không được hoàn lại cho Bên Mua.

3. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và 2 Điều này, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận và quy định trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.

Điều 11. Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế của Căn Hộ theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này được liệt kê tại Phần C của Phụ lục 1 của Hợp Đồng này.

Bên Mua được quyền sở hữu, sử dụng chung đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư quy định tại Khoản 3 Điều này.

2. Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán và thiết bị thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm các căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư mà Bên Bán không bán, chưa bán hoặc giữ lại và Chỗ Để Xe trong Nhà Chung Cư mà Bên Bán còn chưa bán. Bên Bán, tùy từng thời điểm, có thể bán, chuyển nhượng, cho thuê hoặc định đoạt Chỗ Để Xe theo quy định pháp luật.

3. Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư bao gồm:

Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu của tất cả các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư được quy định tại Phụ lục 5;

Bên Mua sẽ sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư phù hợp với các quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

Cho mục đích làm rõ, ngoại trừ các căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư mà Bên Bán không bán, chưa bán hoặc giữ lại và Chỗ Để Xe trong Nhà Chung Cư (mà sẽ thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và các bên mua), tất cả các phần diện tích và thiết bị còn lại trong Nhà Chung Cư sẽ là Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư.

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư (*như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác...*): Không

Bên Bán được quyền bán bất kỳ phần Diện Tích Sở Hữu Riêng của Bên Bán cho bên khác tùy thuộc vào quy định của pháp luật. Nếu Bên Bán thực hiện quyền này, thì bên khác sẽ trở thành một trong các chủ sở hữu Nhà Chung Cư.

5. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý như sau:

a) Phí Quản Lý tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ là: […][16] đồng/m^2/ tháng. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán trước Phí Quản Lý này cho Bên Bán hàng tháng không chậm hơn mười (10) ngày đầu tiên của mỗi tháng kể từ Ngày Bàn Giao.

Dịch Vụ Quản Lý do Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước thời điểm thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được mô tả tại Khoản 1 Điều 7 Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

b) Sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục Dịch Vụ Quản Lý, mức phí và việc đóng Phí Quản Lý sẽ do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

Điều 12. Trách nhiệm của hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng

1. Bên Mua chậm thanh toán

1.1. Bất kỳ việc chậm thanh toán nào của Bên Mua đối với Giá Bán hoặc bất kỳ các khoản tiền khác đến hạn mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (*như thuế và phí Nhà nước, Phí Quản Lý*) sẽ được giải quyết và xử lý như sau:

a) Nếu Bên Mua không thanh toán bất kỳ đợt thanh toán nào trong Giá Bán hoặc bất kỳ khoản tiền nào khác đến hạn và phải trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng này trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, cùng với việc phải thanh toán các đợt thanh toán và khoản tiền còn chưa thanh toán đó, Bên Mua sẽ có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán tiền lãi ("**Lãi Chậm Trả**") tính trên khoản tiền chưa được thanh toán với lãi suất tương đương […]%[17] một ngày được tính từ ngày đến hạn cho đến ngày khoản tiền đó được thanh toán đầy đủ (*hoặc đến ngày Bên Bán chấm dứt Hợp*

[16] Điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết Hợp Đồng phù hợp với quy định pháp luật

[17] Điền theo thỏa thuận của các Bên phù hợp với quy định pháp luật, đảm bảo tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.2.a

Đồng này – nếu Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo Điều 12.1.1.(b) dưới đây), cộng dồn hàng ngày, và trên cơ sở một năm có 365 ngày.

b) Bất kể và không ảnh hưởng đến các quy định tại Khoản 1.1.(a) Điều 12 trên đây và các biện pháp khắc phục, xử lý vi phạm khác mà Bên Bán được áp dụng theo Hợp Đồng này hoặc pháp luật Việt Nam, nếu Bên Mua không thanh toán bất kỳ đợt thanh toán, khoản tiền nào đến hạn trong Giá Bán trong vòng 60 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán của đợt thanh toán hay khoản tiền đó, Bên Bán sẽ có quyền tại bất kỳ thời điểm nào sau đó đơn phươngchấm dứt Hợp Đồng này bằng việc gửi một thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về quyết định đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này của mình mà không có nghĩa vụ bồi thường cho Bên Mua bất kỳ khoản mất mát, thiệt hại, chi phí và phí tổn nào có thể phát sinh hoặc Bên Mua phải gánh chịu do việc chấm dứt này.

1.2. Trường hợp chấm dứt hoặc hủy bỏ Hợp Đồng này theo Khoản 1.1 Điều 12 trên đây và/hoặc Khoản 5 Điều 8 trên đây, Bên Bán sẽ có quyền áp dụng bất kỳ các quy định nào sau đây:

a) Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua trả và Bên Mua sẽ có trách nhiệm trả cho Bên Bán một khoản phạt vi phạm hợp đồng tương đương với […]%[18] Giá Bán (*không bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư*) và Bên Mua sẽ bồi thường cho Bên Bán thiệt hại thực tế đã gây ra cho Bên Bán theo quy định pháp luật (chẳng hạn như khoản tiền chênh lệch giữa Giá Bán Mới và Giá Bán nếu Giá Bán Mới thấp hơn Giá Bán nếu phù hợp quy định pháp luật);

b) Bên Bán sẽ có quyền tự do chào bán Căn Hộ và ký kết các hợp đồng mua bán Căn Hộ với bất kỳ bên thứ ba nào; trong phạm vi quy định của pháp luật Việt Nam, Bên Bán được coi là đã được Bên Mua chỉ định không hủy ngang làm đại diện theo ủy quyền của Bên Mua cho mục đích này;

c) Bên Bán sẽ có quyền nhận và giữ lại giá bán của Căn Hộ do bên mua thứ ba thanh toán theo hợp đồng mới được ký kết giữa Bên Bán và bên mua thứ ba này ("**Giá Bán Mới**") và sẽ chỉ hoàn trả cho Bên Mua Khoản Tiền Hoàn Trả như được xác định tại Điểm (d) dưới đây;

d) Trong thời hạn […][19] ngày kể từ khi Bên Bán ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với bên mua thứ ba hoặc trong thời hạn […][20] ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này, tùy từng thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua một khoản tiền ("**Khoản Tiền Hoàn Trả**") là khoản chênh lệch giữa tổng của tất cả các khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (*để thanh toán Giá Bán*) đến ngày chấm dứt Hợp Đồng này và tổng của (i) khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng và thiệt hại thực tế đã gây ra cho Bên Bán như đề cập tại Điểm (a) Điều 12.1.2 trên đây; (ii) Lãi Chậm Trả (*được tính từ ngày đến hạn cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng này*) mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng và (iii) thuế và phí Nhà Nước mà Bên Bán phải chịu theo Hợp Đồng này hoặc Bên Bán đã trả cho Nhà Nước thay cho Bên Mua (*như thuế giá trị gia tăng*) không được Nhà nước hoàn trả lại.

Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua Khoản Tiền Hoàn Trả mà không có lãi hoặc bất kỳ khoản bồi thường nào khác trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về giá trị của Khoản Tiền Hoàn Trả mà Bên Bán xác định, nhưng không chậm hơn thời hạn quy định tại Điểm (d) Điều 12.1.2 này;

---

[18] Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.2 (b)

[19] Con số này sẽ trên cơ sở thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua, tuy nhiên, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng (Bộ Công Thương) khuyến cáo con số này là 15 ngày.

[20] Con số này sẽ trên cơ sở thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua, tuy nhiên, cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng (Bộ Công Thương) khuyến cáo con số này là 60 ngày.

e) Cho dù có các quy định tại Điểm (c) và (d) trên đây của Điều 12.1.2 này, trong trường hợp tổng của tất cả các khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng này (*để thanh toán Giá Bán*) nhỏ hơn tổng của tất cả các khoản tiền được nêu tại mục (i), (ii) và (iii) của Điểm (d) nêu trên không có Khoản Tiền Hoàn Trả nào sẽ được áp dụng và trả cho Bên Mua;

f) Nếu Bên Mua từ chối nhận Khoản Tiền Hoàn Trả hoặc không đến nhận hoặc không cung cấp thông tin số tài khoản để nhận Khoản Tiền Hoàn Trả này trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày thông báo của Bên Bán nêu trên, Bên Mua sẽ được coi là đã từ bỏ quyền của mình đối với khoản hoàn trả đó và Bên Bán sẽ có quyền giữ Khoản Tiền Hoàn Trả đó theo Điều 12 này;

2. Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ

a) Nếu Bên Mua đã thanh toán Giá Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nhưng kết thúc Thời Hạn Bàn Giao Cuối Cùng theo quy định tại Điều 8.2 của Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua nhưng Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua trước ngày thứ …[21] tính từ ngày kết thúc Thời Hạn Bàn Giao Cuối Cùng thì, Bên Bán sẽ chịu trách nhiệm thanh toán cho Bên Mua tiền lãi ("**Lãi Chậm Bàn Giao**") tính trên tổng toàn bộ khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán với lãi suất tương đương […]%[22] một ngày được tính từ ngày kết thúc Thời Hạn Bàn Giao Cuối Cùng cho đến ngày Bên Bán hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua (*hoặc đến ngày Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng này - nếu Bên Mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo Điều 12.2 (b) dưới đây*), cộng dồn hàng ngày, và trên cơ sở một năm có 365 ngày.

b) Nếu Bên Bán không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua trước ngày thứ …[23] tính từ ngày kết thúc của Thời Hạn Bàn Giao Cuối Cùng theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này, thì Bên Mua có quyền (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này nếu Bên Bán và Bên Mua thống nhất được một thời hạn gia hạn mới của Thời Hạn Bàn Giao; hoặc (ii) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điểm (ii) ở trên thì trong thời hạn […][24] ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Bán phải hoàn trả toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, thanh toán cho Bên Mua các khoản: (i) tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương […][25] của Giá Bán (*chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư*); (ii) khoản bồi thường thiệt hại thực tế đã gây ra cho Bên Mua theo quy định pháp luật; (iii) Lãi Chậm Bàn Giao.

3. Tiếp tục hiệu lực

Cho dù việc chấm dứt Hợp Đồng này có xảy ra cũng không phương hại đến bất kỳ các quyền nào của Bên không vi phạm hoặc các nghĩa vụ của Bên vi phạm phát sinh, tích lũy từ việc một Bên vi phạm Hợp Đồng này trước khi Hợp Đồng này bị chấm dứt và sẽ không làm mất hoặc giảm hiệu lực và tính ràng buộc của bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này mà quy định đó được quy định rõ ràng là sẽ tiếp tục có hiệu lực sau khi Hợp Đồng này chấm dứt.

---

[21] Điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết Hợp Đồng (Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 90 ngày)

[22] Điền theo thỏa thuận của các Bên phù hợp với quy định pháp luật, đảm bảo tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.1.1.1(a)

[23] Điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết Hợp Đồng (Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 90 ngày)

[24] Con số này sẽ trên cơ sở thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua, tuy nhiên, cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng (Bộ Công Thương) khuyến cáo con số này là 60 ngày.

[25] Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.1.2 (a) (mức phạt cho bên mua và bên bán là như nhau)

Các điều và quy định sau đây sẽ tiếp tục có hiệu lực ngay cả khi Hợp Đồng này chấm dứt:

(i) Điều 12 này;

(ii) bất kỳ quy định và điều khoản nào của Hợp Đồng này quy định về nghĩa vụ và/ hoặc trách nhiệm sẽ được bất kỳ Bên nào thực hiện sau khi hoặc do hoặc phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này; và

(iii) bất kỳ quy định và điều khoản nào khác được các Bên đồng ý rõ ràng là sẽ tiếp tục có hiệu lực ngay cả khi Hợp Đồng này chấm dứt.

Điều 13. Cam kết, tuyên bố và bảo đảm của các Bên

1. Bên Bán cam kết, tuyên bố và bảo đảm:

a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;

b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp Đồng này.

2. Bên Mua cam kết, tuyên bố và bảo đảm:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua bán;

b) 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;

c) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai Bên;

d) 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.

3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc hoặc lừa dối.

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

5. Bên Mua cam kết và bảo đảm với Bên Bán rằng Bên Mua có quyền hợp pháp và có khả năng để mua và sở hữu Căn Hộ theo pháp luật Việt Nam. Bên Mua tại đây đồng ý rằng Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm hay nghĩa vụ đối với Bên Mua trong trường hợp Bên Mua không thỏa mãn các điều kiện để mua và sở hữu Căn Hộ trong thời hạn của Hợp Đồng này cho dù là sự không thỏa mãn này gây ra do chính Bên Mua hay gây ra do sự thay đổi của pháp luật hay do bất kỳ lý do gì. Trong trường hợp Bên Mua không thỏa mãn các điều kiện để được mua và sở hữu Căn Hộ trong thời hạn của Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ đề xuất giải pháp để xử lý Hợp Đồng này và các Bên sẽ đàm phán nhằm đạt được sự thống nhất về giải pháp này hoặc Bên Bán sẽ hỗ trợ Bên Mua xử lý theo các đề xuất của Bên Mua phù hợp với quy định pháp luật, ví dụ như chuyển

nhượng sang bên thứ ba đủ điều kiện trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu.

Nếu các Bên không đạt được thống nhất về giải pháp đó hoặc Bên Mua không đề xuất giải pháp hợp pháp khác trong thời hạn 60 ngày này và thời hạn gia hạn (nếu Bên Bán cho phép), để tiếp tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ, Bên Bán có quyền thu khoản thanh toán cuối cùng của Bên Mua.

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

Điều 14. Sự Kiện Bất Khả Kháng

1. Các bên nhất trí thỏa thuận rằng các sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép sẽ được coi là sự kiện bất khả kháng bao gồm các sự kiện (với điều kiện là các sự kiện này không do lỗi của một hoặc các Bên) như:

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai như động đất, lũ lụt, lốc xoáy, sự lở đất, bão, giông, hoặc hỏa hoạn hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước, chính sách, quy định của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

d) Sự nổi dậy, chiến tranh, phá hoại, nổi loạn, bạo động trong nước, tình trạng khẩn cấp (dù trên thực tế hay theo quy định của pháp luật), sự cản trở, chống đối của nông dân hoặc của bất kỳ người sử dụng đất nào trước đây trong ParkCity Hà Nội;

e) Sung công, cấm đoán, trưng thu, yêu cầu, chỉ thị hay cấm vận bằng pháp luật, quy định, nghị định hay bất kỳ lệnh có tính bắt buộc thi hành hợp pháp nào khác;

f) Khủng bố hoặc sự đe dọa phá hoại, khủng bố.

2. Để tránh hiểu nhầm, các Bên công nhận và đồng ý rằng, sự khó khăn về kinh tế, sự suy giảm hay suy thoái năng lực tài chính của bất kỳ bên nào sẽ không cấu thành một Sự Kiện Bất Khả Kháng, việc xảy ra những tình trạng này sẽ không giải thoát hay làm giảm trách nhiệm của bên bị ảnh hưởng khỏi các nghĩa vụ và trách nhiệm trong Hợp Đồng này.

3. Bất kỳ bên nào viện dẫn lý do bất khả kháng để biện hộ cho việc vi phạm nghĩa vụ của mình, phải thông báo đến bên kia về sự kiện bất khả kháng này bằng văn bản vào ngày đến sau của (a) ba mươi (30) ngày kể từ ngày mà bên viện dẫn sự kiện bất khả kháng đó nhận thấy rằng mình không thể thực hiện được nghĩa vụ do Sự Kiện Bất Khả Kháng; và (b) ba mươi (30) ngày kể từ ngày đến hạn thực hiện nghĩa vụ bị vi phạm đó theo Hợp Đồng này. Thêm vào đó, bên viện dẫn lý do bất khả kháng này cũng sẽ phải, trong thời gian sớm nhất mà thực tế cho phép (tối đa là bảy (07) ngày), cung cấp cho bên kia các thông tin chi tiết của Sự Kiện Bất Khả Kháng và kế hoạch hành động khắc phục dự kiến của họ để giải quyết hay giảm thiểu các ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng đó. Việc một trong các bên không thực hiện hay chậm trễ thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này sẽ không bị coi là vi phạm Hợp Đồng này nếu việc không thực hiện hay chậm trễ thực hiện nghĩa vụ đó là do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Khoản 5 Điều 14 và Điểm (d) Khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

5. Cho dù có quy định tại Khoản 4 Điều 14 trên đây, trường hợp một thông báo bằng văn bản được đưa ra theo Khoản 3 Điều 14 và Sự Kiện Bất Khả Kháng đã được thông báo vẫn còn tiếp diễn vượt quá hai (02) tháng, một trong các bên có thể triệu tập một cuộc họp giữa các bên để bàn bạc và thống nhất một cách thiện chí về cách thức tốt nhất để tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này. Tuy nhiên, nếu Sự Kiện Bất Khả Kháng đã được thông báo vẫn còn tiếp diễn nhiều hơn sáu (06) tháng, bên không vi phạm do bất khả kháng (bên không viện dẫn đến bất khả kháng để biện hộ cho việc chậm, không thực hiện nghĩa vụ của mình) sẽ có quyền chấm dứt Hợp Đồng này bằng văn bản gửi đến bên kia và các Bên sẽ hoàn lại cho nhau những gì đã nhận, cụ thể khi chấm dứt Hợp Đồng này:

a) Bên Bán (chứ không phải là Bên Mua) sẽ có quyền tự do chào bán Căn Hộ và ký kết hợp đồng mua bán Căn Hộ với bất kỳ bên mua thứ ba nào, và trong chừng mực mà pháp luật Việt Nam yêu cầu, sẽ được coi là đã được chỉ định không huỷ ngang làm đại diện theo ủy quyền của Bên Mua vì mục đích này. Để tránh nhầm lẫn, Bên Bán sẽ có quyền giữ lại bất kỳ khoản tiền vượt quá nào giữa Giá Bán Mới và Giá Bán, hoặc sẽ nhận vào mình/ chịu bất kỳ sự thâm hụt và chênh lệch thiếu (khoản tiền âm) giữa Giá Bán Mới và Giá Bán (tùy từng trường hợp);

b) Trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua tất cả các khoản tiền (không bao gồm khoản tiền lãi hay bất kỳ khoản bồi thường nào) mà Bên Mua đã trả cho Bên Bán trừ đi thuế và phí Nhà nước mà Bên Mua đã thanh toán (trực tiếp hay thông qua Bên Bán) cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền không được Nhà nước hoàn trả.

Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng

1. Hợp Đồng này được chấm dứt trong một trong các trường hợp sau đây:

a) 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, điều khoản và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;

b) Bên Mua chậm hoặc không thanh toán Giá Bán hoặc bất kỳ khoản tiền đến hạn nào khác theo thỏa thuận tại Điểm (b) Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;

Bên Mua không nhận bàn giao Căn Hộ theo Mục 5 Điều 8 của Hợp Đồng này;

c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điểm (b) Khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này;

d) Hợp Đồng bị chấm dứt theo Khoản 5, Điều 14 của Hợp Đồng này;

e) Hợp Đồng bị chấm dứt theo Khoản 5 Điều 8 của Hợp Đồng này;

f) Hợp Đồng bị chấm dứt theo Khoản 5, Điều 13 của Hợp Đồng này;

g) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 15 này được quy định tại Hợp Đồng này.

Điều 16. Thông báo

1. Bất kỳ thông báo hay liên lạc, yêu cầu, khiếu nại nào được yêu cầu hay cho phép theo Hợp Đồng này giữa Bên Bán và Bên Mua phải được lập bằng văn bản ("**Thông Báo**").

2. Thông Báo sẽ được gửi bằng cách gửi bằng thư bảo đảm hoặc gửi tận tay đến địa chỉ ghi tại phần đầu của Hợp Đồng.

3. Trong từng trường hợp (gửi bằng thư đảm bảo hoặc tận tay), Thông Báo được ghi rõ là gửi đến cho những người liên quan được quy định trên đây (*hoặc gửi đến địa chỉ*

hoặc những người khác được thông báo từng thời điểm theo quy định của Điều 16 này). Nếu Bên Mua có nhiều cá nhân, thì người được ủy quyền dưới đây bởi các cá nhân đó sẽ nhận Thông Báo:

Ông/Bà:……

4. Bất kỳ Thông Báo nào được gửi tận tay hoặc gửi bằng thư bảo đảm sẽ được xem là đã được nhận bởi người nhận vào thời điểm sau:

a) nếu được trao tận tay, vào thời điểm chuyển giao; và

b) nếu gửi bằng thư chuyển phát nhanh, vào lúc 10 giờ sáng của Ngày Làm Việc thứ ba sau ngày gửi nếu gửi trong Hà Nội và của Ngày Làm Việc thứ năm sau ngày gửi nếu gửi ngoài Hà Nội;

với điều kiện là trong mỗi trường hợp nếu việc trao tận tay xảy ra vào sau 6 giờ chiều của một Ngày Làm Việc hoặc vào một ngày không phải là Ngày Làm Việc, Thông Báo sẽ được xem là đã được nhận bởi người nhận vào lúc 9 giờ sáng của Ngày Làm Việc tiếp theo.

5. Bất kỳ sự thay đổi địa chỉ của bên nào sẽ phải được thông báo ngay tới bên kia bằng văn bản, với điều kiện là thông báo đó chỉ có hiệu lực vào:

a) ngày được ghi trong Thông Báo là ngày thay đổi địa chỉ; hoặc

b) nếu trong Thông Báo không ghi ngày hoặc ngày được ghi trong Thông Báo ít hơn 10 Ngày Làm Việc sau ngày gửi Thông Báo, ngày tiếp theo của mười (10) Ngày Làm Việc sau ngày Thông Báo thay đổi đã được gửi.

6. Cho mục đích của Hợp Đồng này, "**Ngày Làm Việc**" là ngày mà các ngân hàng Việt Nam mở cửa giao dịch bình thường, để tránh hiểu nhầm, sẽ không bao gồm các ngày Thứ Bảy, Chủ Nhật và các ngày nghỉ lễ.

7. Trong trường hợp một Bên gửi cho Bên còn lại một thông báo đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo các quy định liên quan của Hợp Đồng này, thời điểm Bên còn lại được coi là đã nhận được thông báo này sẽ được xác định theo Điều 16.4 ở trên. Mặc dù vậy, nếu cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp Đồng này không thừa nhận thời điểm Bên còn lại được coi là đã nhận được thông báo đơn phương chấm dứt này theo quy định ở Điều 16.4 trên đây hoặc nếu một Bên gửi thông báo đơn phương chấm dứt cho Bên còn lại nhưng Bên còn lại thực tế không nhận được thông báo này vì bất kỳ lý do gì (*chẳng hạn do Bên còn lại thay đổi địa chỉ liên lạc mà không báo trước bằng văn bản cho Bên kia*), Hợp Đồng này sẽ bị coi là tự động bị chấm dứt từ thời điểm Bên còn lại vi phạm quy định trong Hợp Đồng này mà Bên kia dựa vào đó để đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này. Trong trường hợp chấm dứt theo Điều này, hậu quả của việc chấm dứt trong Điều 12.1.2 cũng được áp dụng.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

1. Xin cấp Giấy Chứng Nhận

a) Bên Bán sẽ thực hiện nghĩa vụ của mình theo Điều 5.2.(i) về việc xin cấp Giấy Chứng Nhận;

b) Bên Mua tại đây đồng ý và cam kết rằng Bên Mua sẽ không, tự mình hoặc thông qua bất kỳ bên thứ ba nào ngoài Bên Bán, xin cấp Giấy Chứng Nhận và nhận Giấy Chứng Nhận từ cơ quan có thẩm quyền mà không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản, trừ trường hợp Bên Bán vi phạm quy định tại điểm i khoản 2 Điều 5 Hợp Đồng. Bên Bán sẽ có quyền xin cấp và nhận Giấy Chứng Nhận từ cơ quan có thẩm quyền;

c) Sau khi Giấy Chứng Nhận được cấp và giao cho Bên Bán, Bên Bán sẽ gửi Bên Mua một thông báo bằng văn bản về việc đó. Bên Bán sẽ bàn giao và giao cho Bên Mua bản gốc Giấy Chứng Nhận chỉ sau khi Bên Bán nhận được Khoản Thanh Toán Cuối

Cùng và bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua phải thanh toán nhưng chưa thanh toán cho Bên Bán;

d) Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán Khoản Thanh Toán Cuối Cùng của Giá Bán theo quy định tại Điều 3.3 và bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua phải thanh toán nhưng chưa thanh toán cho Bên Bán trong vòng 15 Ngày Làm Việc kể từ nhận được thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận của Bên Bán. Nếu Bên Mua không thanh toán cho Bên Bán Khoản Thanh Toán Cuối Cùng của Giá Bán theo quy định tại Điều 3.3 và bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua phải thanh toán nhưng chưa thanh toán cho Bên Bán trong vòng 15 Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận, Bên Bán có quyền giữ Giấy Chứng Nhận và thực hiện các quyền của mình theo Hợp Đồng này và pháp luật Việt Nam để thu hồi khoản tiền quá hạn.

2. Chuyển giao quyền sở hữu

Quyền sở hữu đối với Căn Hộ sẽ chuyển giao sang cho Bên Mua khi Bên Mua đã thanh toán ít nhất 95% của Giá Bán (*không bao gồm phần tăng thêm của Giá Bán theo quy định của Hợp Đồng- nếu có*) và 100% của Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư theo Điều 3.

3. Các Công Việc Trang Bị và Thay Đổi

Trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa nhỏ bên trong Căn Hộ (*mà không làm ảnh hưởng đến kết cấu của Căn Hộ, thiết kế, bố trí mặt bằng, mặt ngoài, kích cỡ và diện tích của Căn Hộ và các phòng trong Căn Hộ và không ảnh hưởng đáng kể đến các căn hộ xung quanh và đến việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư*), Bên Mua phải có thông báo bằng văn bản (kèm theo kế hoạch sửa chữa) cho Bên Bán ít nhất là năm (05) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa.

Ngoài trường hợp nêu trên, Bên Mua cam kết và đảm bảo với Bên Bán sẽ tuân thủ các quy định sau đây liên quan đến bất kỳ việc trang bị/ sửa sang, lắp đặt, nâng cấp, cải tạo, xây dựng, phá bỏ, xây dựng hay lắp đặt thêm hay bất kỳ công việc thay đổi nào được thực hiện đối với Căn Hộ (gọi chung là "**Công Việc Trang Bị và Thay Đổi**"):

a) Thiết kế, bố trí mặt bằng, mặt ngoài, kích cỡ và diện tích của Căn Hộ được quy định trong Hợp Đồng này sẽ không thể bị thay đổi hay sửa đổi vì bất kỳ lý do nào mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Bán;

b) Ít nhất là mười bốn (14) ngày trước ngày dự kiến bắt đầu thực hiện Công Việc Trang Bị và Thay Đổi, Bên Mua sẽ gửi cho Bên Bán một đề nghị bằng văn bản với hai (2) bộ bản vẽ thiết kế/xây dựng dự kiến để Bên Bán xem xét và phê chuẩn;

c) Bên Mua chỉ có thể bắt đầu bất kỳ Công Việc Trang Bị và Thay Đổi nào sau khi nhận được sự chấp thuận của Bên Bán;

d) Bên Mua sẽ đảm bảo rằng các nhà thầu của mình sẽ tuân thủ tất cả các luật, các quy định áp dụng, các yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền liên quan và cũng như các chỉ dẫn/ hướng dẫn Bên Bán để đảm bảo an toàn trong thi công;

e) Bên Mua sẽ đảm bảo rằng các nhà thầu của họ sẽ giữ các vật liệu, công cụ và trang thiết bị theo cách thức được Bên Bán chấp thuận và các nhà thầu sẽ nhanh chóng thu dọn rác thải, các mảnh phế liệu và các vật liệu không dùng đến khỏi Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư và xử lý các thứ đó một cách an toàn và hợp pháp, và dọn sạch Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư đã bị ảnh hưởng bởi Công Việc Trang Bị và Thay Đổi;

f) Bên Mua sẽ đảm bảo rằng các Công Việc Trang Bị và Thay Đổi (bao gồm cả việc lưu giữ các vật liệu, công cụ và trang thiết bị của các nhà thầu và việc thu dọn, di dời và xử lý rác thải, các mảnh phế liệu và các vật liệu không sử dụng đến) được thực hiện với mức tiếng ồn tối thiểu nhất và với sự bất tiện ít nhất có thể gây ra cho các chủ sở

hữu khác, những người thuê, những người lưu trú, người được phép và người sử dụng khác trong Nhà Chung Cư (và bất cứ phần nào của Nhà Chung Cư). Bên Mua sẽ phục hồi lại, sửa chữa bất kỳ hư hại nào đối với Phần Sở Hữu Chung hoặc bất kỳ căn hộ nào khác hoặc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư bị gây ra bởi hoặc có liên quan đến Công Việc Trang Bị và Thay Đổi của Bên Mua;

h) Bên Bán sẽ có quyền di dời, tháo dỡ hoặc phá bỏ tất cả các hạng mục của Công Việc Trang Bị và Thay Đổi không được phép trong trường hợp Bên Mua không thực hiện việc di dời, tháo dỡ hoặc phá bỏ trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày mà Bên Bán có thông báo bằng văn bản yêu cầu Bên Mua thực hiện việc di dời, tháo dỡ hoặc phá bỏ tất cả các hạng mục của Công Việc Trang Bị và Thay Đổi không được phép đó. Bên Bán sẽ có quyền thu lại từ Bên Mua tất cả các chi phí và phí tổn thực tế mà mình phải gánh chịu do việc thực hiện việc di dời, tháo dỡ hoặc phá bỏ đó;

i) Ngoài ra Bên Bán sẽ có quyền ban hành yêu cầu chấm dứt công việc cho Bên Mua để yêu cầu Bên Mua chấm dứt hoặc đình chỉ bất kỳ Công Việc Trang Bị và Thay Đổi không được phép nào hoặc bất kỳ Công Việc Trang Bị và Thay Đổi nào không được thực hiện phù hợp với Khoản 4 Điều 17 này.

5. Các điều khoản khác:

a) Mỗi bên sẽ nỗ lực một cách hợp lý để hỗ trợ và hợp tác với bên kia trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này nhưng không làm ảnh hưởng đến các quyền và nghĩa vụ tương ứng của họ theo Hợp Đồng này.

b) Các thông tin được đưa ra trong các tài liệu tiếp thị (như các tờ rơi, sách, giấy tờ quảng cáo, các căn hộ trưng bày và các căn hộ mẫu) chỉ có mang tính chất minh họa. Quyền và nghĩa vụ của các Bên được xác định theo quy định của Hợp Đồng.

c) Hợp Đồng này được điều chỉnh và thực hiện theo Pháp luật của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

d) Tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến Bên Mua quy định tại Hợp Đồng này sẽ là nghĩa vụ và trách nhiệm liên đới của tất cả các cá nhân/ tổ chức được ghi nhận là Bên Mua trong Hợp Đồng này (tức là cá nhân/ tổ chức được đề cập trong phần đầu của Hợp Đồng này và ký tên là Bên Mua dưới đây). Vì vậy, Bên Bán có quyền tìm kiếm và thực hiện các biện pháp khắc phục, xử lý vi phạm đối với bất kỳ cá nhân/ tổ chức nào được ghi nhận là Bên Mua trong Hợp Đồng này, dù là riêng rẽ hay cùng nhau, theo thứ tự hoặc cách thức nào mà Bên Bán cho là phù hợp, đối với các biện pháp khắc phục một phần hoặc toàn bộ, và hoàn toàn thực hiện theo quyết định của Bên Bán theo quy định pháp luật và trong phạm vi pháp luật cho phép.

Bất kỳ quyền, nghĩa vụ và cam kết của Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ là quyền, nghĩa vụ và cam kết của tất cả các cá nhân/ tổ chức được ghi nhận là Bên Mua trong Hợp Đồng này (tức là cá nhân/ tổ chức được đề cập trong phần đầu của Hợp Đồng này và ký tên là Bên Mua dưới đây). Bên Mua sẽ được coi là vi phạm nghĩa vụ, cam kết, tuyên bố và bảo đảm của Bên Mua hoặc vi phạm bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này nếu tất cả hoặc bất kỳ cá nhân/ tổ chức nào được ghi nhận là Bên Mua trong Hợp Đồng này vi phạm bất kỳ một nghĩa vụ, cam kết, tuyên bố và bảo đảm nào của Bên Mua hoặc vi phạm những quy định đó.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Mọi tranh chấp liên quan đến và/hoặc phát sinh từ Hợp Đồng này trước tiên sẽ được giải quyết thông qua thảo luận và thương lượng thiện chí giữa Các Bên. Trong trường hợp Các Bên không thể giải quyết được bất kỳ tranh chấp nào thông qua thảo luận và thương lượng thiện chí trong thời hạn hai (2) tháng kể từ ngày phát sinh tranh chấp

đó, một trong Các Bên có thể đưa tranh chấp đó ra tòa án có thẩm quyền của Việt Nam để giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 19. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký được ghi dưới đây.

2. Hợp Đồng này có 19 Điều, với …. trang, được lập thành tám (08) bản gốc bao gồm bốn (04) bản tiếng Anh và bốn (04) bản tiếng Việt. Bên Mua sẽ giữ hai (02) bản gốc, bao gồm một (01) bản tiếng Anh và một (01) bản Tiếng Việt; Bên Bán sẽ giữ sáu (06) bản gốc bao gồm ba (03) bản tiếng Anh và ba (03) bản Tiếng Việt để để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

   Bản Tiếng Việt và Tiếng Anh có hiệu lực như nhau. Trong trường hợp có sự không thống nhất giữa hai bản trên đây, bản Tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, 01 (một) bảng danh mục trang thiết bị và vật liệu hoàn thiện Căn Hộ *(nếu mua bán nhà ở hình thành trong tương lai)*.

   Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai Bên (nếu có) là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai Bên và có hiệu lực thi hành tương đương với các phần khác của Hợp Đồng này.

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

Hợp Đồng này được ký bởi Các Bên vào ngày: […] tháng […] năm […]

BÊN BÁN	**BÊN MUA**
Thay mặt **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ QUỐC TẾ VIỆT NAM**	
Tên:……..	_____
Chức vụ:…….	Họ và tên:……

PHỤ LỤC 1

MÔ TẢ CĂN HỘ

Căn Hộ số: […]

Tầng: […]

Toà Nhà: […]

<u>Hồ sơ kèm theo:</u>

A. Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán;
B. Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán;
C. Bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ mua bán.

PHỤ LỤC 2

BẢNG DANH MỤC TRANG THIẾT BỊ VÀ VẬT LIỆU HOÀN THIỆN CĂN HỘ[26]

(Đính kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số ……ngày .....)

[26] Nội dung chi tiết của Danh mục thực hiện theo thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua tại thời điểm ký kết Hợp đồng. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ (**bao gồm cả thay đổi tương đương**) phải có sự thoả thuận với Bên Mua

PHỤ LỤC 3

BIÊN BẢN BÀN GIAO

Biên bản bàn giao này **("Biên Bản Bàn Giao")** được lập vào ngày […] tháng […] năm […] giữa:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ QUỐC TẾ VIỆT NAM
*(Sau đây gọi là **"Bên Bán")***

Địa chỉ:Đại diện bởi: ----------

và:

Ông/Bà: ----------

*(Sau đây gọi là **"Bên Mua")***

CMND số: ----------

Cấp ngày: ---------- tại ----------

Địa chỉ: ----------

Bên Mua của

Căn Hộ số: Tầng:

Tòa nhà:

Địa điểm : ParkCity Hà Nội

(Sau đây gọi là "**Căn Hộ**")

Tất cả các thuật ngữ trong Thoả Thuận Bàn Giao này, sẽ có cùng nghĩa như được quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ ký ngày […] giữa Bên Mua và Bên Bán liên quan đến việc mua và bán Căn Hộ ("**Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ**").

1. Sau khi kiểm tra Căn Hộ, cả Bên Mua và Bên Bán đồng ý như sau:

(a) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế của Căn Hộ là […] m2 ; Diện Tích Mặt Sàn Xây Dựng thực tế của Căn Hộ là […] m2

(b) Căn Hộ đã được chuyển giao và bàn giao đầy đủ cho Bên Mua và Bên Mua tại đây đồng ý nhận bàn giao và tiếp quản Căn Hộ từ Bên Bán vào ngày bàn giao thực tế như được ghi tại tiểu mục (d) dưới đây.

(c) Bên Mua đã kiểm tra Căn Hộ và thừa nhận rằng: [*Căn Hộ đã được xây dựng và hoàn thành về mọi khía cạnh phù hợp với Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và thỏa mãn, đáp ứng yêu cầu của Bên Mua*] hoặc [*Căn Hộ có các hạng mục sau cần sửa chữa :...]*.

(d) Ngày bàn giao thực tế là ngày: […]

(e) Bên Mua công nhận và hiểu rằng bất kỳ Công Việc Trang Bị và Thay Đổi nào sẽ được thực hiện phù hợp với Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư ban hành bởi Bên Bán và pháp luật Việt Nam.

2. Biên Bản Bàn Giao này được điều chỉnh và thực hiện theo Pháp luật của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

ĐỂ LÀM BẰNG, các bên của Biên Bản Bàn Giao này đã ký vào Thoả Thuận Bàn Giao này vào ngày, tháng được viết ở phần đầu.

Biên Bản Bàn Giao này được ký thành ba (03) bản gốc. Bên Bán giữ 02 (hai) bản và Bên Mua giữ 01 (một) bản. Tất cả các bản đều có giá trị ngang nhau.

BÊN BÁN **BÊN MUA**

Thay mặt CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ QUỐC TẾ VIỆT NAM

Tên:……..

Chức vụ:…….

Họ và tên:……

*)

PHỤ LỤC 4

BIÊN NHẬN

Ngày & thời gian:

Bên mua Căn Hộ ("**Bên Mua**"):

Toà Nhà: …….

Tầng:

Số Căn Hộ ("**Căn Hộ**"):

Bên Mua tại đây xác nhận rằng Bên Mua đã nhận các hạng mục sau ở tình trạng tốt:

SỐ TT	VỊ TRÍ	CỬA PHÒNG	SỐ LƯỢNG	MÃ SỐ CHÌA KHÓA	GHI CHÚ
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					

Bên Mua xác nhận rằng tất cả các hạng mục được đề cập trên đây đã được bàn giao đầy đủ cho Bên Mua vào ngày được ghi rõ ở trên và không còn bất kỳ hạng mục còn tồn đọng nào (bao gồm khoá và các sách/ tài liệu hướng dẫn sử dụng) liên quan đến bất kỳ phần nào của Căn Hộ và các đồ đạc và thiết bị trong Căn Hộ mà Bên Bán còn nợ Bên Mua.

GIAO BỞI **NHẬN BỞI**

Thay mặt **Bên Bán**

PHỤ LỤC 5

PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG NHÀ CHUNG CƯ

Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư bao gồm:

(a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán, Bên Mua, chủ sở hữu khác;

(b) Nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

(c) Phần diện tích để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài Nhà chung cư theo thiết kế được phê duyệt;

(d) 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, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga (nếu có), hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả và phần diện tích, các thiết bị, kỹ thuật không thuộc phần sở hữu riêng của Bên Bán, Bên Mua, chủ sở hữu khác;

(e) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư, 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 Bên Bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

(f) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư 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 chung cư được phê duyệt.

PHỤ LỤC 6:

BẢN NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ

I. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH VÀ ÁP DỤNG

Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này ("Nội Quy") được xây dựng để điều chỉnh các vấn đề liên quan đến hoặc phát sinh từ việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung. Bất kỳ vấn đề nào liên quan đến việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung, mà không được quy định và điều chỉnh tại đây, thì sẽ được thực hiện theo pháp luật Việt Nam.

Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này sẽ được áp dụng và ràng buộc tất cả Chủ Đầu Tư, đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư, các chủ sở hữu Nhà Chung Cư, các đơn vị cung cấp dịch vụ phục vụ vận hành Nhà Chung Cư, ban quản trị Nhà Chung Cư, cư dân, người sử dụng Nhà Chung Cư, tất cả các thành viên, người trong gia đình, khách của cư dân, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư bất kể việc họ đã ký vào Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này hay không. Một sự vi phạm hoặc không tuân thủ đối với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư của bất kỳ Thành Viên, các thành viên trong gia đình của Thành Viên đó, các vị khách mời hoặc khách trọ của Thành Viên đó sẽ được coi là một vi phạm của Thành Viên đó và Thành Viên đó sẽ phải chịu trách nhiệm cá nhân đối với Công Ty hoặc Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (*tuỳ từng trường hợp*) đối với sự vi phạm đó hay sự không tuân thủ đó.

Các vị khách, khách trọ, khách mời đến hay ra khỏi Nhà Chung Cư sẽ phải đăng ký và xuất trình giấy tờ tùy thân (*Giấy Chứng Minh Thư Nhân Dân, Căn Cước Công Dân hoặc Hộ Chiếu hoặc Bằng Lái Xe*) tại khu vực lễ tân hoặc bảo vệ và tuân thủ các hướng dẫn đưa ra bởi nhân viên lễ tân hoặc nhân viên bảo vệ. Trong trường hợp cần thiết, nhân viên lễ tân hoặc nhân viên bảo vệ có thể sẽ giữ lại các giấy tờ tùy thân của những người đó cho việc kiểm tra an ninh và an toàn của Nhà Chung Cư.

Những người tạm trú tại Nhà Chung Cư sẽ phải đăng ký tạm trú tại Quầy Lễ Tân (nếu có) hoặc bảo vệ và với cơ quan công an có thẩm quyền của phường nơi có Nhà Chung Cư và sẽ phải chịu trách nhiệm nếu mình vi phạm Nội Quy này. Những Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ chịu trách nhiệm liên đới với hành vi vi phạm Nội Quy này của các cá nhân tạm trú ở Căn Hộ và Phần Sở Hữu Riêng Khác của mình.

Nội Quy này cũng sẽ được áp dụng đối với các nhân viên làm việc tại văn phòng, khu vực dịch vụ và thương mại tại Nhà Chung Cư và các Phần Sở Hữu Riêng Khác.

II. ĐỊNH NGHĨA

2.1. Tất cả các từ và cụm từ viết hoa trong đây, sẽ có nghĩa như sau:

(a) **"Căn Hộ"** có nghĩa là một căn hộ nằm trong Nhà Chung Cư;

(b) "**Nhà Chung Cư**" hay "**Tòa Nhà**" có nghĩa là Nhà Chung Cư […] được phát triển và đầu tư bởi Công Ty tại Khu Đô Thi Mới ParkCity Hà Nội;

(c) "**Những Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư**" có nghĩa là những chủ sở hữu của các Căn Hộ và các Phần Sở Hữu Riêng Khác;

(d) "**Những Người Sử Dụng Nhà Chung Cư**" có nghĩa là (i) Những Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đang sử dụng các Căn Hộ hoặc các Phần Sở Hữu Riêng Khác tại Nhà Chung Cư và (ii) các tổ chức, các hộ gia đình và các cá nhân đang sử dụng các Căn Hộ hoặc các Phần Sở Hữu Riêng Khác hợp pháp thông qua việc thuê, mượn, tạm trú hoặc được được ủy quyền hợp pháp sử dụng các Căn hộ và các Phần Sở Hữu Riêng Khác;

(e) **"Phần Sở Hữu Chung"** là phần diện tích, tài sản và các thiết bị thuộc sở hữu chung của tất cả Những Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được mô tả cụ thể trong Bản Đính Kèm số 1 của Nội Quy này;

Để tránh hiểu nhầm, ngoại trừ các căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư mà Bên Bán không bán, chưa bán và chỗ để ô tô trong Nhà Chung Cư (*mà sẽ thuộc sở hữu riêng của Công Ty và của những người mua các căn hộ và chỗ để ô tô đó*), tất cả các diện tích và thiết bị còn lại trong Nhà Chung Cư sẽ là Phần Sở Hữu Chung;

(f) "**Các Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ**" hoặc "**Các Hợp Đồng**" có nghĩa là các hợp đồng mua bán căn hộ chung cư được ký giữa Công Ty và những người mua Căn Hộ tại Nhà Chung Cư;

(g) **"Công Ty"** hay "**VIDC**" hoặc "**Chủ Đầu Tư**" có nghĩa là CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ QUỐC TẾ VIỆT NAM có địa chỉ tại [...];

(h) "**Hội Nghị Nhà Chung Cư**" có nghĩa là hội nghị giữa các Thành Viên của Nhà Chung Cư;

(i) "**Phần Sở Hữu Riêng Của Công Ty" hoặc "Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán"** là phần diện tích/ các tài sản (*bao gồm các thiết bị gắn với các khu vực thuộc phần sử dụng riêng*) trong Nhà Chung Cư nhưng Công Ty không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Công Ty cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán của Các Căn Hộ;

Để làm rõ, cho dù có quy định khác đi trong Nội Quy này, Công Ty sẽ chỉ giữ quyền sở hữu riêng đối với các căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư và chỗ để xe ô tô trong Nhà Chung Cư mà Công Ty còn chưa bán.

(j) **"Ban Quản Trị Lâm Thời"** có nghĩa là bất kỳ ban quản trị nào được Công Ty thành lập (nếu có) để quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung cho đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập;

(k) **"Doanh Nghiệp Bảo Trì"** có nghĩa là bất kỳ công ty bảo trì nào đủ điều kiện theo quy định pháp luật mà Công Ty thuê (*trong thời gian trước khi thành lập Ban Quản Trị*) và, sau khi thành lập Ban Quản Trị, sẽ được thuê bởi Ban Quản Trị (*dựa trên sự chấp thuận/ chỉ định của Hội Nghị Nhà Chung Cư*), để thực hiện các công việc bảo trì đối với Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung;

(l) "**Quỹ Bảo Trì**" có nghĩa như được quy định tại Mục 8.2.2 của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này;

(m) "**Ban Quản Trị Nhà Chung Cư**" hoặc "**Ban Quản Trị**" có nghĩa là ban quản trị được bầu bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư bao gồm các đại diện của các Thành Viên và các đại diện của Công Ty hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để

quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung theo quy định của pháp luật;

(n) "**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**" hoặc "**Doanh Nghiệp Quản Lý"** là đơn vị đủ điều kiện theo quy định pháp luật thực hiện việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng. Việc thuê, lựa chọn và chỉ định Doanh Nghiệp Quản Lý sẽ được thực hiện như sau:

(a) Trước khi thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Bên Bán có thể thuê, chọn và chỉ định Doanh Nghiệp Quản Lý để quản lý và vận hành Nhà Chung Cư hoặc tự mình tiến hành quản lý và vận hành Nhà Chung Cư nếu đủ điều kiện theo quy định pháp luật; và

(b) Từ khi thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, việc thuê, lựa chọn và chỉ định Doanh Nghiệp Quản Lý sẽ được quyết định/ thông qua bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư và Ban Quản Trị Nhà Chung Cư sẽ ký Hợp đồng quản lý và vận hành với Doanh Nghiệp Quản Lý được thuê/lựa chọn/chỉ định đó.

(o) "**Phí Quản Lý**" có nghĩa là khoản phí mà các Thành Viên có nghĩa vụ phải trả cho Công Ty hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý cho Dịch Vụ Quản Lý được cung cấp bởi Công Ty hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý đó;

(p) "**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**" hoặc "**Dịch Vụ Quản Lý**" nghĩa là dịch vụ quản lý và vận hành Nhà Chung Cư bao gồm việc quản lý và vận hành các Phần Sở Hữu Chung để bảo đảm hoạt động bình thường của Nhà Chung Cư;

(q) "**Các Thành Viên**" nghĩa là những Chủ Sở Hữu Các Căn Hộ và những Người Sử Dụng Các Căn Hộ;

(r) "**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**" có nghĩa là Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và văn bản sửa đổi, điều chỉnh hay thay thế của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này được thông qua bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư tuỳ từng thời điểm;

(s) "**Phần Sở Hữu Riêng Khác**" nghĩa là các phần diện tích/ tài sản thuộc sở hữu riêng (*bao gồm cả các thiết bị sử dụng riêng gắn liền với các diện tích/ tài sản đó*) trong Nhà Chung Cư mà không phải là Các Căn Hộ;

(t) "**Các Cư Dân**" có nghĩa là Các Thành Viên và bất kỳ cá nhân nào khác dù ngắn hạn hay dài hạn (thường trú hay tạm trú) sống trong hay cư trú tại Căn Hộ và Phần Sở Hữu Riêng Khác hay sử dụng Căn Hộ và Phần Sở Hữu Riêng Khác như là các thành viên gia đình của họ, người giúp việc, các khách mời, khách trọ của họ trong thời gian cư trú trong các Căn Hộ của họ và các Phần Sở Hữu Riêng Khác của họ. Các Cư Dân sẽ bao gồm cả các nhân viên, người lao động làm việc tại Phần Sở Hữu Riêng Khác khác.

III. CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG SỬ DỤNG NHÀ CUNG CƯ (BAO GỒM CẢ TỪNG CĂN HỘ)

Trong thời gian sử dụng Nhà Chung Cư (bao gồm cả từng Căn Hộ), các hành vi sau đây đều bị nghiêm cấm:

3.1. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;

3.2. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường Nhà Chung Cư;

3.3. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ;

3.4. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Nhà Chung Cư;

3.5. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung Cư;

3.6. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ;

3.7. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà Chung Cư;

3.8. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà Chung Cư;

3.9. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong Nhà Chung Cư;

3.10. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư;

3.11. Sử dụng các Căn Hộ cho bất kỳ mục đích nào không phải để ở; Sử dụng chỗ để xe ô tô cho bất kỳ mục đích nào khác với mục đích đỗ xe ô tô;

3.12. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của pháp luật.

3.13. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.

3.14. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

3.15. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

3.16. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:

a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;

b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

3.17. Các hành vi khác theo quy định của pháp luật có liên quan đến Nhà Chung Cư do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm;

3.18. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

IV/. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÔNG TY

4.1. Cùng với các quyền và nghĩa vụ như được quy định trong các Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và pháp luật của Việt Nam, Công Ty sẽ có các quyền và nghĩa vụ sau đây liên quan đến việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung:

(a) có quyền quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung nếu đủ điều kiện theo quy định pháp luật và thực hiện các quyền khác của một Ban Quản Trị của nhà chung cư theo quy định của pháp luật cho đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập;

(b) có quyền quản lý và vận hành Phần Sở Hữu Riêng Của Công Ty phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;

(c) có quyền thuê, chỉ định và lựa chọn Doanh Nghiệp Quản Lý để quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;

(d) có quyền ký các hợp đồng với các doanh nghiệp đã được lựa chọn là Doanh Nghiệp Quản Lý kể từ ngày Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng cho đến ngày Ban Quản Trị được thành lập;

(e) có quyền và nghĩa vụ thành lập Quỹ Bảo Trì phù hợp với pháp luật Việt Nam;

Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định pháp luật nhà ở và bàn giao lại kinh phí này cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và Nội Quy này.

(f) tổ chức và chủ trì Hội Nghị Nhà Chung Cư lần thứ nhất và chỉ định một người đại diện của mình tham gia vào Ban Quản Trị và bỏ phiếu bầu Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật Việt Nam nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư;

(g) liên quan đến hệ thống cơ sở hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư mà Công Ty phải bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật hoặc theo dự án được phê duyệt, bàn giao hệ thống cơ sở hạ tầng đó cho cơ quan quản lý địa phương theo quy định của pháp luật và dự án được phê duyệt;

(h) có quyền cung cấp các hướng dẫn sử dụng hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị của Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung cho Cư Dân;

(i) lập và nộp hai (02) bộ (*đã được công chứng – sao y bản chính*) bản vẽ hoàn công và các hồ sơ khác theo quy định của pháp luật Việt Nam (*có liên quan đến việc quản lý và vận hành Phần Sở Hữu Chung*) cho Ban Quản Trị để lưu giữ; và

(j) đề xuất Doanh Nghiệp Quản Lý hoặc công ty bảo trì để Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét và phê chuẩn.

(k) Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt.

(l) Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.

(m) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ đầu tư.

(n) Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

(o) 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.

(p) Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

V/. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BAN QUẢN TRỊ

5.1. Bên cạnh các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật của Việt Nam, Ban Quản Trị có các quyền và nghĩa vụ sau đây đối với việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung:

(a) Yêu cầu và nhắc nhở Các Thành Viên tuân thủ và thực hiện đúng với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;

(b) Quản lý và sử dụng Quỹ Bảo Trì theo quy định của pháp luật, Nội Quy này và quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;

Có nghĩa vụ phải gửi một bản báo cáo việc thu, chi Quỹ Bảo Trì cho Hội Nghị Nhà Chung Cư;

(c) Đề xuất Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

(d) Thống nhất nội dung và ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Công Ty hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý được Hội Nghị Nhà Chung Cư lựa chọn;

(e) Thống nhất nội dung và ký kết hợp đồng với Công Ty Bảo Trì để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư và giám sát hoạt động bảo trì;

(f) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của Các Thành Viên về việc quản lý, sử dụng và vận hành Nhà Chung Cư, về việc sử dụng và cung cấp Dịch Vụ Quản Lý và Dịch Vụ Bảo Trì;

(g) Thực hiện và tuân thủ đúng quy chế hoạt động của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;

(h) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;

(i) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Các Thành Viên khi thực hiện không đúng quyền và trách nhiệm;

(j) Nhận bàn giao, duy trì và quản lý các tài liệu của Nhà Chung Cư mà Công Ty sẽ bàn giao cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật; cung cấp cho Doanh Nghiệp Quản Lý một bộ tài liệu nhận được từ Công Ty theo quy định của pháp luật trừ trường hợp Doanh Nghiệp Quản Lý cũng chính là Công Ty;

(k) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;

(l) Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ chủ đầu tư cho đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định pháp luật, trừ trường hợp đơn vị quản lý vận hành là chủ đầu tư;

(m) Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp hội nghị nhà chung cư; thông báo công khai nội dung hợp đồng quản lý vận hành và hợp đồng bảo trì đã ký kết tại hội nghị nhà chung cư;

(n) Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban quản trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư để hội nghị nhà chung cư kiểm tra, giám sát, thông qua theo quy định pháp luật;

(o) Thay mặt chủ sở hữu để thực hiện các quyền đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực nhà chung cư;

(p) Chịu trách nhiệm trước các chủ sở hữu nhà chung cư về nhiệm vụ được giao; chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;

(q) Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp hội nghị nhà chung cư, công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo quy định pháp luật; tổ chức họp hội nghị nhà chung cư để quyết định thay thế đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp đơn vị đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định pháp luật;

(r) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ nhà chung cư, không bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định;

(s) Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban quản trị mới sau khi được công nhận;

(t) Thành viên Ban quản trị nếu có hành vi vi phạm quy định của pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định pháp luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại;

(v) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;

(v) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua và quy định pháp luật.

(w) Thực hiện các công việc khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư giao theo quy định của pháp luật;

5.2 Các vấn đề khác liên quan đến tổ chức và hoạt động (*bao gồm trình tự thủ tục và điều kiện triệu tập, tổ chức, tiến hành cuộc họp và thông qua quyết định*) của Ban Quản Trị, nếu không được quy định ở đây, thì sẽ được quy định trong và thực hiện theo quy định của pháp luật.

VI/. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA DOANH NGHIỆP QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

6.1. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật Việt Nam và theo hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý ký với Ban Quản Trị (hoặc với Công Ty trước khi Ban Quản Trị được thành lập).

6.2. Ngoài ra, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có thêm các nghĩa vụ sau đây:

(a) cung cấp các dịch vụ liên quan đến việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung phù hợp với hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Ban Quản Trị (hoặc Công Ty trước khi Ban Quản Trị được thành lập); và đảm bảo về an toàn cho Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung theo các tiêu chuẩn và quy định được nêu trong hợp đồng cung cấp dịch vụ đó và pháp luật Việt Nam;

(b) có quyền ký và chịu trách nhiệm về các hợp đồng thầu phụ (nếu có) với các doanh nghiệp được thành lập hợp pháp theo pháp luật Việt Nam có chức năng và chuyên môn thích hợp để cung cấp các dịch vụ quản lý và vận hành Nhà Chung Cư; và giám sát việc cung cấp các dịch vụ đó của các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo rằng, việc cung cấp dịch vụ của các doanh nghiệp này sẽ tuân thủ theo các hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Ban Quản Trị hoặc Công Ty (trước khi Ban Quản Trị được thành lập).

(c) thông báo cho Các Thành Viên bằng văn bản về bất kỳ vấn đề gì mà Các Thành Viên cần lưu ý khi Các Thành Viên bắt đầu chuyển đến, chiếm hữu, cư trú tại và sử dụng Nhà Chung Cư, và hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị cho các phần diện tích sở hữu riêng kết nối với hệ thống thiết bị sử dụng chung của Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung;

(d) thực hiện định kỳ việc kiểm tra chi tiết và cụ thể các trang thiết bị và các hạng mục của Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung để thực hiện việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung một cách đúng đắn;

(e) kịp thời thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro có thể gây ra thiệt hại và thương vong cho Các Thành Viên và sửa chữa bất kỳ hạng mục nào trong Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư bị thiệt hại, để đảm bảo sự vận hành thông suốt của Nhà Chung Cư.

(f) thu Phí Quản Lý nếu được Ban Quản Trị uỷ quyền;

(g) phối hợp với Ban Quản Trị hoặc Công Ty yêu cầu các nhà cung cấp điện nước dừng việc cung cấp điện nước nếu bất kỳ Các Thành Viên nào không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý khi đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai và/ hoặc Các Thành Viên không sửa chữa hư hỏng phần sở hữu riêng gây ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác mà không khắc phục được vi phạm này trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày Công Ty hay Ban Quản Trị có thông báo bằng văn bản gửi Thành Viên đó yêu cầu khắc phục vi phạm đó và cảnh báo rằng việc đình chỉ, ngừng cung cấp các Dịch Vụ sẽ được thực hiện nếu Thành Viên đó không khắc phục vi phạm đó trong thời hạn bảy ngày này;

(h) báo cáo công khai về việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị sáu (06) tháng một lần, và hợp tác với và hỗ trợ Ban Quản Trị thu thập các ý kiến từ Các Thành Viên về chất lượng các dịch vụ được Doanh Nghiệp Quản Lý cung cấp liên quan đến việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung; và

(i) phối hợp với Ban Quản Trị và tổ dân phối để giữ gìn trật tự an ninh và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung.

(j) Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

(k) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

6.3. Khi ký các hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Công Ty hoặc Ban Quản Trị (tùy từng trường hợp) sẽ nỗ lực tối đa để đưa vào trong hợp đồng đó một điều khoản rằng Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ tuân thủ và thực hiện các nghĩa vụ được quy định tại Điều 6.2 nói trên và các nghĩa vụ/ quy định khác mà pháp luật hoặc của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này yêu cầu Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phải tuân thủ và thực hiện.

VII/. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC THÀNH VIÊN

7.1 Cùng với các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật Việt Nam, Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư sẽ có các quyền và nghĩa vụ như sau:

(a) có quyền sử dụng Phần Sở Hữu Chung phù hợp với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này;

(b) có quyền yêu cầu thông tin liên quan đến việc quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư từ bên có nghĩa vụ quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung tùy từng thời điểm và và nêu ra bất kỳ vấn đề nào liên quan đến việc quản lý và vận hành Tòa Nhà và Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư đối với bên có nghĩa vụ quản lý và vận hành Tòa Nhà và Phần Sở Hữu Chung đó;

(c) có nghĩa vụ tuân thủ đầy đủ các quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;

(d) có nghĩa vụ bảo trì Căn Hộ của mình và các Phần Sở Hữu Riêng Khác của mình, thanh toán đầy đủ và đúng hạn Phí Quản Lý và các loại phí khác liên quan đến quản lý, vận hành, bảo trì và sử dụng Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung phù hợp với quy định của pháp luật và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này;

(e) có nghĩa vụ không gây bất kỳ cản trở nào cho các bên có trách nhiệm để họ quản lý, vận hành và bảo trì Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung;

(f) có nghĩa vụ tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này, thực hiện các quy định về phòng chống cháy nổ; vệ sinh công cộng, trật tự và an ninh, kịp thời thông báo cho Ban Quản Trị, Công Ty hoặc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan về bất kỳ các vi phạm Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và các quy định đó mà mình biết được;

(g) có nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu hoặc sửa chữa bất kỳ hỏng hóc/ thiệt hại đối với Phần Sở Hữu Chung hoặc các phần khác của Nhà Chung Cư phát sinh từ hay có liên quan đến hành động, không hành động, sự vi phạm, sự sơ suất của mình hoặc của bất kỳ khách mời, khách trọ, nhà thầu hay nhà cung cấp của mình và/ hoặc phải bồi thường cho bất kỳ mất mát hoặc thiệt hại mà Ban Quản Trị, Công Ty và/ hoặc Các Thành Viên khác phải gánh chịu hay chịu đựng gây ra bởi các hành động, không hành động, sự vi phạm, sự sơ suất của mình hoặc của bất kỳ khách mời, khách trọ, nhà thầu hay nhà cung cấp của mình;

(h) tham dự và biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam.

7.2 Cùng với các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật Việt Nam và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư mà không phải là Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư sẽ có các quyền và nghĩa vụ như sau:

(a) có quyền sử dụng Phần Sở Hữu Chung phù hợp quy định của pháp luật và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này;

(b) có quyền yêu cầu thông tin liên quan đến việc quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung từ bên có nghĩa vụ quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung và nêu ra bất kỳ vấn đề nào liên quan đến việc quản lý và vận hành Tòa Nhà và Phần Sở Hữu Chung đối với bên có nghĩa vụ quản lý và vận hành Tòa Nhà và Phần Sở Hữu Chung đó;

(c) có quyền yêu cầu Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư của các Căn Hộ hoặc các Phần Sở Hữu Riêng khác mà mình sử dụng hợp pháp cung cấp cho mình Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và các thông tin khác liên quan đến việc quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung;

(d) tham dự và biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư phù hợp với và trong phạm vi mà pháp luật Việt Nam cho phép với điều kiện là Người Sử Dụng Nhà Chung Cư đó được ủy quyền hợp lệ bởi Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư của Căn Hộ hoặc các Phần Sở Hữu Riêng khác mà mình sử dụng hợp pháp để tham dự và biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư;

(e) có nghĩa vụ đóng góp quỹ, chi phí, lệ phí và phí tổn để quản lý, vận hành và bảo trì và sử dụng Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung nếu có thỏa thuận với Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư của các Căn Hộ hoặc Phần Sở Hữu Riêng Khác mà họ sử dụng hợp pháp;

(f) có nghĩa vụ tuân thủ và thực hiện đầy đủ các quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư; và

(g) có nghĩa vụ thực hiện các nghĩa vụ quy định tại tiểu mục (e), (f) & (g) của Mục 7.1.

VIII/. QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

8.1 Theo quy định của pháp luật, việc quản lý và vận hành một tòa nhà chung cư sẽ bao gồm:

(a) Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống 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 thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư;

(b) 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 bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường;

(c) Các công việc khác có liên quan.

8.2 Việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư bao gồm các hoạt động sau đây với điều kiện các hoạt động đó không trái với quy định của pháp luật:

(a) Điều khiển và vận hành hệ thống trang thiết bị của Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung bao gồm cầu thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các máy móc và thiết bị khác thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư; và

(b) Cung cấp các dịch vụ (bao gồm an ninh và an toàn, vệ sinh, thu gom rác thải, làm vườn, cảnh quan, kiểm soát côn trùng, điện, nước, truyền hình cáp và hoặc/truyền hình vệ tinh, viễn thông, chiếu sáng, phòng cháy) để đảm bảo việc hoạt động thông suốt của Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung cho việc sử dụng chung của Các Thành Viên; và

(c) Các hoạt động và dịch vụ quản lý vận hành khác được pháp luật quy định.

8.3. Phí Quản Lý

(a) Trước khi Ban Quản Trị được thành lập, phí quản lý ("**Phí Quản Lý**") để quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung sẽ là: […] đồng/m2/ tháng. Phí Quản Lý được xác định và điều chỉnh phù hợp với các quy định pháp luật (*bao gồm các quy định pháp luật về phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư – nếu có*) theo thỏa thuận của các Bên và không vượt quá mức phí do Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội quy định, trừ trường hợp các bên có liên quan có thoả thuận khác;

(b) Các Thành Viên có nghĩa vụ trả trước Phí Quản Lý hàng tháng không chậm hơn mười (10) ngày đầu tiên của mỗi tháng;

(c) Phí Quản Lý sẽ dùng để chi trả cho chi phí sau:

(i) Các chi phí để quản lý và vận hành Phần Sở Hữu Chung theo quy định tại Điều 8.2 trên đây;

(ii) Các chi phí cho năng lượng, nhiên liệu, bảo dưỡng, bảo trì thường xuyên và các chi phí liên quan khác để đảm bảo hoạt động thông suốt Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung như thang máy, máy bơm và các máy móc khác và các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung;

(iii) Các chi phí phụ cấp trách nhiệm của các thành viên của Ban Quản Trị và các chi phí hợp lý khác cho việc tiến hành và thực hiện các hoạt động của Ban Quản Trị; và

(iv) Các chi phí chi trả cho các dịch vụ quản lý cảnh quan/ đường phố và rác thải và dịch vụ quản lý và vận hành các hệ thống cơ sở hạ tầng chung của Nhà Chung Cư.

(d) Phí Quản Lý sẽ không bao gồm các phí đỗ/ phí giữ xe ô tô, xe máy, xe đạp (nếu có). Phí đỗ/ phí giữ xe ô tô, xe máy, xe đạp sẽ được xác định, tính toán phù hợp với quy định pháp luật của chính quyền địa phương và yêu cầu thanh toán riêng so với Phí Quản Lý.

IX/. BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ

9.1 Hoạt động và nội dung Bảo Trì của Phần Sở Hữu Chung bao gồm: việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng của Phần Sở Hữu Chung; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị trong Phần Sở Hữu Chung (sau đây gọi chung là "**Các Công Việc Bảo Trì**").

Công việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung (*bao gồm trình tự thủ tục, điều kiện và các bước của việc bảo trì, các hạng mục công việc bảo trì được sử dụng Qũy Bảo Trì, v.v.*) sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật.

9.2. Quỹ Bảo Trì:

(a) Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư sẽ có nghĩa vụ bảo trì các Căn Hộ và các Phần Sở Hữu Riêng Khác của mình với chi phí của mình;

(b) Công Ty sẽ thành lập một quỹ ("**Quỹ Bảo Trì**") theo quy định của pháp luật Việt Nam để cung cấp tài chính cho việc thực hiện Các Công Việc Bảo Trì. Trước khi Ban Quản Trị được thành lập, Công Ty sẽ gửi Quỹ Bảo Trì vào một tài khoản tiết kiệm tiền gửi mà Công Ty đã mở tại một ngân hàng hoạt động tại Việt Nam ("**Tài Khoản Quỹ Bảo Trì**").

(c) Quỹ Bảo Trì và lãi suất phát sinh từ Quỹ Bảo Trì sẽ chỉ được sử dụng để chi trả cho Các Công Việc Bảo Trì và không được sử dụng cho bất kỳ công việc nào khác.

X/. CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

10.1 Tiếng ồn

Cư Dân sẽ không được gây bất kỳ tiếng ồn nào trong Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung mà có khả năng gây ảnh hưởng đến việc các Cư Dân khác hưởng thụ yên tĩnh trong Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung hoặc các Tiện Ích. Không có bất kỳ sự ồn ào quấy rầy nào được phép gây ra sau 10 giờ đêm và trước 7 giờ sáng.

10.2 Sử dụng khu vực đỗ xe trong Phần Sở Hữu Chung

(a) Cư Dân sẽ đỗ xe hoặc để xe cơ giới và các loại xe cộ khác tại khu vực đỗ xe (nằm trong Phần Sở Hữu Chung) được bố trí tại …..[27]

Để sử dụng các khu vực đỗ xe này, các Cư Dân sẽ phải đăng ký việc sử dụng và phải có sự chấp thuận của Ban Quản Trị hoặc Công Ty (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) và phải trả phí đỗ xe theo quy định của Ban Quản Trị hoặc Công Ty (trước khi Ban Quản Trị được thành lập);

Việc sử dụng bãi đỗ xe phải tuân thủ các quy định của bản Nội Quy này.

(b) Khách mời sẽ được đỗ xe hay để xe cơ giới hoặc loại xe cộ khác tại khu vực để xe được Ban Quản Trị hoặc Công Ty (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) chỉ định rõ là dành cho khách mời hoặc người thăm quan Nhà Chung Cư;

(c) Cư Dân sẽ không đỗ hoặc để hoặc cho phép khách mời, khách trọ của mình đỗ hoặc để bất kỳ xe cơ giới hay các loại xe cộ khác ở những Phần Sở Hữu Chung mà không được thiết kế làm chỗ đỗ xe trừ khi được Ban Quản Trị hay Công Ty (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) chấp thuận trước;

(d) Đối với xe cộ bị bỏ mặc/ tự ý đỗ ở Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư hoặc những khu vực khác mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Ban Quản Trị hoặc Công Ty (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) sẽ được giải quyết như sau:

(i) Ban Quản Trị hoặc Công Ty (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) sẽ có quyền và được ủy quyền để khóa, giữ/ khóa bánh phương tiện đó (ví dụ bằng cách sử dụng khóa bánh xe đối với phương tiện đó) mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào cho việc khóa/ giữ/ mở khóa đó;

[27] Điền thông tin cụ thể tại thời điểm giao kết Hợp Đồng theo thiết kế được phê duyệt

(ii) Ban Quản Trị hoặc Công Ty (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) sẽ có quyền và được ủy quyền di chuyển phương tiện này đến địa điểm khác mà không phải chịu bất kỳ chi phí nào cho việc di chuyển này. Tất cả các chi phí thực tế phát sinh cho việc di chuyển phương tiện đó sẽ do (các) chủ sở hữu phương tiện gánh chịu, và phải được hoàn trả lại cho Ban Quản Trị hoặc Công Ty (trước khi Ban Quản Trị được thành lập).

10.3 Sử dụng chỗ đỗ xe thuộc sở hữu riêng

Trước khi thành lập Ban Quản Trị, việc sử dụng chỗ đỗ xe ô tô thuộc sở hữu riêng của các Cư Dân phải tuân thủ quy định, nội quy (về phí giữ xe, thời gian, vv.) được quy định bởi Công Ty và niêm yết công khai tại khu vực đỗ xe.

Từ khi thành lập Ban Quản Trị, việc sử dụng chỗ đỗ xe ô tô thuộc sở hữu riêng của các Cư Dân phải tuân thủ quy định, nội quy (về phí giữ xe, thời gian, vv.) được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua và niêm yết công khai tại khu vực đỗ xe.

10.4 Cản trở Phần Sở Hữu Chung; gây thiệt hại đối với Phần Sở Hữu Chung; việc sử dụng bất hợp pháp của Phần Sở Hữu Chung

(a) Cư Dân sẽ không được gây cản trở việc sử dụng hợp pháp Phần Sở Hữu Chung bởi bất kỳ người nào.

(b) Ban Quản Trị hoặc Công Ty (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) có quyền di dời hoặc xử lý tất cả các đồ vật/ tài sản trái phép đã được đặt hoặc để bỏ mặc ở Phần Sở Hữu Chung mà không có sự đồng ý trước của Ban Quản Trị hoặc Công Ty (trước khi Ban Quản Trị được thành lập). Ban Quản Trị hoặc Công Ty (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) sẽ có quyền thu hồi từ các chủ sở hữu của các đồ vật này tất cả các khoản chi phí thực tế cho việc di dời hoặc xử lý đồ vật này.

(c) Cư Dân không được sử dụng phần diện tích nào của Phần Sở Hữu Chung cho mục đích riêng của mình. Cư Dân không được mở rộng, chiếm dụng, chiếm hữu bất kỳ diện tích hoặc khoảng không gian nào của Khu vực Sở Hữu Chung dưới bất kỳ hình thức nào.

(d) Cư Dân không được gây bất kỳ thiệt hại hoặc hư hỏng nào đối với bất kỳ phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung dưới bất kỳ cách thức nào.

Một cách cụ thể nhưng không ảnh hưởng đến tính tổng thể của quy định trên đây, Cư Dân không được đánh dấu, vẽ, đóng đinh hoặc ốc vít hoặc các hành động tương tự, hoặc bằng cách khác gây ra những tổn thất, làm mất đi vẻ đẹp hoặc di dời Phần Sở Hữu Chung mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ban Quản Trị hoặc Công Ty (trước khi Ban Quản Trị được thành lập);

Cư Dân sẽ không đục, thay thế, di dời hoặc thay đổi kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc ngoại thất hoặc tường bao quanh của Nhà Chung Cư hoặc bất kỳ đồ đạc, vật, thiết bị và các tài sản khác thuộc Phần Sở Hữu Chung.

(e) Cư Dân sẽ không để hoặc ném bất kỳ rác, bụi bẩn hoặc các vật liệu khác hoặc các đồ vật bỏ đi vào Phần Sở Hữu Chung (trừ khu vực xử lý rác thải được chỉ định).

(f) Cư Dân sẽ không được lắp đặt, xây dựng, thực hiện, duy trì bất kỳ phần bổ sung, vật chướng ngại hoặc cấu trúc nào trong Phần Sở Hữu Chung trừ trường hợp có sự chấp thuận bằng văn bản trước của Ban Quản Trị hoặc Công Ty (trước khi Ban Quản Trị được thành lập);

Ban Quản Trị hoặc Công Ty (trước khi Ban Quản Trị được thành lập), sẽ có quyền (chứ không phải là nghĩa vụ) dỡ bỏ toàn bộ hoặc từng phần các phần bổ sung, chướng ngại hay cấu trúc không được phép nêu trên nếu Cư Dân vi phạm đó không dỡ bỏ trong vòng 07 ngày sau khi nhận được thông báo bằng văn bản yêu cầu dỡ bỏ của Ban Quản Trị hoặc Công Ty (trước khi Ban Quản Trị được thành lập). Tất cả các chi phí và phí tổn thực tế mà Công Ty (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) hoặc Ban Quản Trị phải bỏ ra cho việc di dời và tháo dỡ đó sẽ do Cu Dân vi phạm chịu và bồi hoàn, hoàn trả cho Ban Quản Trị hoặc Công Ty (trước khi Ban Quản Trị được thành lập).

10.5 Các thay đổi đối với các ban công, cửa sổ và cửa chính và mặt ngoài của Căn Hộ

(a) Cư Dân sẽ không được thực hiện bất kỳ sự thay đổi nào đối với các ban công, các cửa sổ, mặt ngoài của bất kỳ Căn Hộ nào (bao gồm cả các tường bao quanh của bất kỳ Căn Hộ nào) và các cửa ra vào chính của bất kỳ Căn Hộ nào và cũng không treo khăn, chăn màn, quần áo hoặc các vật dụng khác trên các ban công, các cửa sổ, mặt ngoài của bất kỳ Căn Hộ nào (bao gồm cả các tường bao quanh của bất kỳ Căn Hộ nào) và các cửa ra vào chính của bất kỳ Căn Hộ nào mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ban Quản Trị hoặc Công Ty (trước khi Ban Quản Trị được thành lập); và

Cư Dân cũng sẽ không được phơi, treo đồ giặt, khăn, chăn màn, quần áo hoặc các vật dụng/ đồ vật khác trên bất kỳ phần nào của Căn Hộ mà bên ngoài Căn Hộ có thể nhìn thấy được ngoại trừ phần dây được lắp đặt ở những vị trí mà Ban Quản Trị hoặc Công Ty (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) xác định, thiết kế cho mục đích này.

(b) Cư Dân sẽ không lắp đặt, tạo ra, duy trì (và không được cho phép bất kỳ cá nhân nào lắp đặt, tạo ra, duy trì) bất kỳ bình ngưng (cục nóng) của các máy điều hòa nhiệt độ, quạt hút gió, vải bạt che nắng mưa/mái hiên, rèm cửa, màn chắn, cửa chớp, gậy tre, lưới sắt cửa sổ, phên sắt cửa ra vào và lưới sắt ban công và các hạng mục tương tự khác trên ban công, mặt ngoài của Căn Hộ của mình (bao gồm tường bao ngoài của Căn Hộ) mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ban Quản Trị hoặc Công Ty (trước khi Ban Quản Trị được thành lập).

(c) Cư Dân không được để bất kỳ bảng biển đề tên, biển quảng áo, thông báo hoặc các lại giấy tờ có chữ viết khác trên bảng quảng cáo/ bảng thông báo và bất kỳ phần nào của Phần Sở Hữu Chung, ban công, cửa sổ, cửa chính và tường ngoài của Căn Hộ hoặc bên ngoài Căn Hộ đó mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ban Quản Trị hoặc Công Ty (trước khi Ban Quản Trị được thành lập);

(d) Cư Dân không được thực hiện bất kỳ công việc gì gây ra ảnh hưởng hoặc thay đổi tới mặt ngoài của Nhà Chung Cư hoặc Căn Hộ của họ mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ban Quản Trị hoặc Công Ty (trước khi Ban Quản Trị được thành lập).

10.6 Cư xử của Cư Dân và khách mời

(a) Cư Dân khi sử dụng, đi vào Phần Sở Hữu Chung phải ăn mặc phù hợp và không sử dụng ngôn ngữ hoặc cư xử theo cách thức có khả năng gây ra sự khó chịu, xúc phạm hoặc sự xấu hổ/ bối rối cho các Cư Dân Khác hoặc bất kỳ người nào nếu không Cư Dân đó có thể bị cấm sử dụng, cấm đi vào Phần Sở Hữu Chung và bị buộc phải rời khỏi Phần Sở Hữu Chung bởi Công Ty hoặc Ban Quản Trị;

(b) Cư Dân sẽ bảo đảm bảo và đồng ý rằng khi khách của họ sử dụng, đi vào Phần Sở Hữu Chung phải ăn mặc phù hợp và không sử dụng ngôn ngữ hoặc cư xử theo cách thức có khả năng gây ra sự khó chịu, xúc phạm hoặc sự xấu hổ/ bối rối cho các Cư Dân Khác hoặc bất kỳ người nào, nếu không khách mời đó có thể bị cấm sử dụng, cấm đi vào Phần Sở Hữu Chung và bị buộc phải rời khỏi Phần Sở Hữu Chung bởi Công Ty hoặc Ban Quản Trị;

10.7 Vui chơi trong Phần Sở Hữu Chung

(a) Cư Dân sẽ phải đảm bảo rằng con cái của mình và bất kỳ đứa trẻ nào mà Cư Dân kiểm soát, trông nom hoặc phải kiểm soát, trông nom (ví dụ, bạn bè của con cái của Cư Dân đến thăm Nhà Chung Cư hoặc Căn Hộ) khi vui chơi trong Phần Sở Hữu Chung:

(i) sẽ tuân thủ các quy định trong Bản Nội Quy Chung Cư này;

(ii) sẽ không gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Phần Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư;

(iii) sẽ không gây ra bất kỳ tiếng ồn nào có khả năng quấy rầy không gian nghỉ ngơi/ sự thụ hưởng yên tĩnh của các Cư Dân; sẽ không gây ra sự khó chịu, xúc phạm hoặc sự xấu hổ/bối rối tới Các Cư Dân khác hoặc bất người nào;

Cư Dân sẽ phải chịu trách nhiệm về hành vi và vi phạm của những đứa trẻ đó và bất kỳ hậu quả, thiệt hại, rủi ro, nguy hiểm nào gây ra bởi hành vi và vi phạm đó.

(b) Cư Dân sẽ phải bảo đảm rằng con của họ và bất kỳ đứa trẻ nào mà Cư Dân kiểm soát, trông nom hoặc phải kiểm soát, trông nom (ví dụ, bạn bè của con của Cư Dân đến thăm Nhà Chung Cư hoặc Căn Hộ) sẽ không chơi các trò chơi, đi xe đạp, xe ba bánh, v.v. và các hành vi tương tự ở hành lang, cầu thang hoặc sảnh trong phạm vi Nhà Chung Cư; Cư Dân phải ngăn chặn (bằng văn bản này ủy quyền cho Ban Quản Trị hoặc Công Ty ngăn chặn) việc những đứa trẻ đó thực hiện các hành vi nói trên.

10.8 Phòng chống cháy, nổ và các mối nguy hiểm khác

(a) Cư Dân sẽ không sử dụng hoặc chứa trong Căn Hộ của mình, Phần Sở Hữu Riêng khác hoặc Phần Sở Hữu Chung bất kỳ hoá chất, chất lỏng dễ cháy nỗ hoặc các dạng vật liệu dễ cháy khác trừ các hoá chất, chất lỏng hoặc các nguyên liệu khác được sử dụng cho các mục đích sử dụng cho sinh hoạt riêng của gia đình hoặc các hóa chất, chất lỏng, gas hoặc các nguyên liệu khác được chứa trong bình xăng của xe cơ giới hoặc động cơ đốt trong.

(b) Cư Dân sẽ không cho phép tiến hành, giữ hoặc thực hiện bất kỳ thứ gì, sự kiện, hành vi nào trong Căn Hộ, Phần Sở Hữu Riêng Khác và Nhà Chung Cư mà có thể gây ra nguy cơ cháy nổ.

(c) Cư Dân không làm bất cứ điều gì hoặc cho phép các vị khách hoặc khách trọ được làm bất cứ điều gì trong Căn Hộ, Phần Sở Hữu Riêng Khác hoặc Phần Sở Hữu Chung mà có thể ảnh hưởng đến việc vận hành các thiết bị phòng cháy chữa cháy tại Nhà Chung Cư hoặc giảm thiểu mức độ an toàn phòng cháy tại Căn Hộ, Phần Sở Hữu Riêng Khác hoặc Phần Sở Hữu Chung;

(d) Cư Dân không được làm bất cứ điều gì hoặc cho phép các vị khách hoặc khách trọ của mình được làm bất cứ điều gì trong Căn Hộ, Phần Sở Hữu Riêng Khác hoặc Phần Sở Hữu Chung mà có thể gây ra nguy hiểm tới các Cư Dân khác hoặc bất kỳ người nào sử dụng Phần Sở Hữu Chung hợp pháp;

(e) Không ảnh hưởng đến tính tổng thể của điểm (b) trên đây, Cư Dân sẽ không được đặt, chồng lên hoặc bày các đồ vật trên hoặc bên cạnh bất kỳ cửa sổ, ban công của hoặc ngoài Căn Hộ mà có thể gây ra thiệt hại về tài sản hoặc tính mạng của bất kỳ người nào; và

(f) Ban Quản Trị hoặc Công Ty (tùy từng trường hợp cụ thể) và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Chung Cư (và các đại lý, nhân viên hoặc nhà thầu của họ) sẽ có quyền gỡ bỏ, xử lý và vứt bỏ bất kỳ tài sản nào bị tự ý bỏ tại Phần Sở Hữu Chung hoặc gỡ bỏ, xử lý và vứt các đồ vật tạo thành nguy cơ cháy hoặc mối nguy hại về sức khỏe hay bất kỳ chất hóa học hoặc nhiên liệu tại Phần Sở Hữu Chung. Các chi phí cho việc gỡ bỏ và xử lý đồ vật đó sẽ do Cư Dân vi phạm đó gánh chịu.

10.9. Xả rác thải

(a) Nếu Nhà Chung Cư có phòng tập trung rác thải, Cư Dân sẽ:

(i) không được vứt, đặt, để, xả các vật đang cháy vào phòng tập trung rác thải;

(ii) trước khi vứt rác vào phòng tập trung rác thải, phải buộc chặt túi rác để tránh gây mùi khó chịu, rò rỉ chất lỏng, côn trùng và sâu bệnh.

(b) Nếu Nhà Chung Cư có máng xả rác thải, Cư Dân sẽ:

(i) không xả bất kỳ đồ vật lớn nào vào máng xả rác thải có thể gây cản trở đến việc rơi tự do của rác thải trong máng xả rác thải;

(ii) không xả (các) đồ vật đang cháy vào máng xả rác thải; và

(iii) giữ vệ sinh sạch sẽ trong máng xả rác thải trong Căn hộ để tránh côn trùng và sâu bọ.

(c) Cư Dân không được vứt, đặt, để, xả rác tại bất kỳ địa điểm nào của Nhà Chung Cư ngoài phòng tập trung rác thải/ máng xả rác thải hoặc các địa điểm khác mà Công Ty hoặc Ban Quản Trị chỉ định cho việc thu gom rác thải.

10.10 Giữ vật nuôi trong nhà và động vật

Cư Dân sẽ không giữ bất kỳ động vật, gia súc, gia cầm và các động vật khác (kể cả vật nuôi nhỏ trong nhà) trong Căn Hộ của mình, Phần Sở Hữu Riêng Khác của mình hoặc Phần Sở Hữu Chung;

10.11 Sử dụng Căn Hộ

(a) Cư Dân sẽ không sử dụng Căn Hộ và Phần Sở Hữu Riêng Khác của mình cho bất kỳ mục đích nào (bất hợp pháp hoặc mục đích nào khác) mà có thể gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng xấu đến uy tín, danh tiếng của Nhà Chung Cư;

(b) Cư Dân sẽ chỉ sử dụng Căn Hộ của mình làm nơi ở riêng và sẽ không sử dụng hoặc cho phép sử dụng Căn Hộ của mình vào các mục đích khác;

(c) Cư Dân sẽ không sử dụng Căn Hộ hay Phần Sở Hữu Riêng Khác của mình dưới các cách thức có thể gây phiền toái/ thiệt hại hoặc gây ra sự bất tiện cho các Cư Dân khác

(d) Những Cư Dân sẽ không được phép làm hoặc giữ trong Căn Hộ hay Phần Sở Hữu Riêng Khác bất kỳ đồ vật nào có thể gây quá tải hoặc làm hư hỏng sàn nhà, tường hoặc trần nhà của Căn Hộ hay Phần Sở Hữu Riêng Khác đó hoặc làm tăng mức phí bảo hiểm hoặc gây ra sự huỷ bỏ, làm mất hiệu lực hoặc không được gia hạn của các hợp đồng bảo hiểm hiện hành; và

(e) Những Cư Dân sẽ không làm xấu đi và/hoặc gây ra thiệt hại và/hoặc sử dụng như sân chơi đối với các thang máy, tiền sảnh thang máy, hành lang chung, cầu thang gác, tường, các lối đi dành cho người đi bộ trước hoặc xung quanh Nhà Chung Cư và/hoặc bất kỳ Phần Sở Hữu Chung nào khác.

(f) Các Cư Dân sẽ phải duy trì Căn Hộ và Phần Sở Hữu Riêng Khác của mình trong tình trạng tốt kể cả các đường ống nước, gas, đường điện, điều hòa không khí và các bộ phận trong đó luôn trong tình trạng tốt.

10.12 Ra vào Căn Hộ

Các Cư Dân sẽ cho phép Ban Quản Trị hoặc Công Ty (tuỳ từng trường hợp cụ thể) (bao gồm cả các người đại diện, các nhà thầu hoặc các đại lý của Ban Quản Trị hoặc Công Ty) vào Căn Hộ của mình trong trường hợp khẩn cấp hoặc vào các thời điểm hợp lý khi đã thông báo trước cho Cư Dân để:

(a) bảo trì, sửa chữa hoặc lắp đặt mới cống thoát nước, ống dẫn, dây điện, dây cáp, ống, trần, tường, máng nước trong, dưới hoặc trên Căn Hộ mà các hạng mục này được sử dụng hoặc có khả năng được sử dụng liên quan đến việc thụ hưởng của các Căn Hộ khác hoặc Phần Sở Hữu Chung; và

(b) kiểm tra, bảo trì, sửa chữa, nâng cấp hay cải tạo Phần Sở Hữu Chung.

10.13 Thông tin của Cư Dân

Cư Dân sẽ, trước ít nhất hai mươi tư giờ (24) trước khi họ chuyển đến Căn Hộ hay Phần Sở Hữu Riêng Khác hoặc chuyển đi khỏi Căn Hộ hay Phần Sở Hữu Riêng Khác: (a) thông báo cho Ban Quản Trị hoặc Công Ty (tuỳ từng trường hợp cụ thể), Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (nếu có), và cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu yêu cầu) về việc chuyển đến Căn Hộ hay Phần Sở Hữu Riêng Khác hoặc chuyển đi khỏi Căn Hộ hay Phần Sở Hữu Riêng Khác của họ và (b) thực hiện các thủ tục đăng ký việc chuyển vào Căn Hộ hay Phần Sở Hữu Riêng Khác với Ban Quản Trị, Công Ty (tuỳ từng trường hợp cụ thể), Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư. Ban Quản Trị, Công Ty (tuỳ từng trường hợp cụ thể) và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ cung cấp các hướng dẫn và thủ tục cụ thể về việc thông báo và đăng ký việc chuyển đến và chuyển đi.

10.14 Các hành động bị cấm khác

Cư Dân sẽ không được thực hiện bất kỳ hành động nào bị cấm như quy định ở Mục III trên đây và cũng không thực hiện bất kỳ hành động nào mà pháp luật Việt Nam cấm trong suốt quá trình họ sử dụng Căn Hộ, Phần Sở Hữu Riêng Khác, Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung.

10.15 An Ninh

Ban Quản Trị hoặc Công Ty (tuỳ từng trường hợp cụ thể) và đội ngũ nhân viên an ninh được thuê cho Nhà Chung Cư sẽ được có quyền yêu cầu những người khách đi khỏi Nhà Chung Cư hoặc từ chối cho phép người khách đó được vào Nhà Chung Cư nếu người khách đó vi phạm bất kỳ quy định nào của Nội Quy này hoặc bất kỳ quy định nào của Ban Quản Trị hoặc Công Ty (tuỳ từng trường hợp cụ thể).

10.16 Việc chuyên chở vật liệu xây dựng

(a) Cư Dân sẽ thông báo bằng văn bản cho Ban Quản Trị hoặc Công Ty (tuỳ từng trường hợp cụ thể) ít nhất trước bảy (07) ngày về bất kỳ việc vận chuyển vật liệu xây dựng, thiết bị hay máy móc để có thể thu xếp chuẩn bị việc sử dụng các thang máy. Các hoạt động này chỉ có thể được phép tiến hành trong khoảng thời gian từ 9 giờ sáng đến 5 giờ chiều từ các ngày Thứ Hai đến các ngày Thứ Sáu; và

(b) Các nhà thầu mong muốn vận chuyển vật liệu xây dựng, nội thất/ đồ đạc hoặc bất kỳ hàng hoá cồng kềnh nào khác phải sử dụng vật che đậy thích hợp được lấy từ Phòng An Ninh/ Bảo Vệ (*dưới sự quản lý của Công Ty hoặc Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư*) và được che đậy ở tất cả các mặt và sàn xe vận chuyển. Không được di chuyển hay gây hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần Sở Hữu Chung, nội thất, đồ đạc, trang thiết bị hoặc các động sản khác mà Ban Quản Trị hoặc Công Ty (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) đang giữ vì lợi ích của tất cả các Thành Viên.

10.17 Sử dụng Phần Sở Hữu Riêng Của Công Ty

(a) Công Ty tùy từng thời điểm sẽ có quyền đưa ra các quy định liên quan đến việc sử dụng Phần Sở Hữu Riêng Của Công Ty phù hợp với pháp luật.

(b) Các Cư Dân có nghĩa vụ: (i) trả cho Công Ty các phí dịch vụ, phí vào cửa, phí đăng ký, phí thành viên theo quy định của Công Ty, và (ii) chấp hành và thực hiện đầy đủ các quy định mà Công Ty đưa ra phù hợp với pháp luật để được tiếp cận hoặc sử dụng Phần Sở Hữu Riêng Của Công Ty.

10.18 Công Việc Trang Bị Và Thay Đổi

Các Cư Dân sẽ phải thực hiện, tuân thủ đầy đủ tất cả các quy định trong các Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và các Quy Định Cụ Thể Về Công Việc Trang Bị Và Thay Đổi được đính kèm tại Bản Đính Kèm Số 02 liên quan tới bất kỳ việc trang bị/ sửa sang, lắp đặt, nâng cấp, cải tạo, xây dựng, phá bỏ, xây dựng hay lắp đặt thêm hay bất kỳ công việc thay đổi nào được thực hiện đối với Căn Hộ và Phần Sở Hữu Riêng Khác.

XI/. SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG

11.1 Những quy định chung

Các Cư Dân sẽ không được sử dụng bất kỳ Phần Sở Hữu Chung cho bất kỳ mục đích riêng hay chung hay công cộng nào mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Ban Quản Trị hay Công Ty (tùy từng trường hợp cụ thể). Các hoạt động thể thao, chòi trơi sẽ không được phép thực hiện trong Phần Sở Hữu Chung ngoại trừ những khu vực được thiết kế, chỉ định cho các hoạt động đó.

11.2. Sử dụng tiền sảnh

Chỉ có các Cư Dân và khách, khách thăm của họ mới có thể sử dụng các tiền sảnh tùy thuộc vào việc họ tuân thủ Nội Quy này trong quá trình sử dụng tiền sảnh. Tiền sảnh không được coi là sân chơi của trẻ em.

11.3 Sử dụng các thang máy

(a) Thang máy sẽ không được sử dụng để vận chuyển các đồ vật nặng vượt quá công suất chuyên chở theo thiết kế của thang máy;

(b) Cấm uống, ăn và hút thuốc trong các thang máy;

(c) Cấm bất kỳ hành động phá hoại hoặc hành động cư xử nào gây phiền toái/ ảnh hưởng cho những người sử dụng thang máy khác;

(d) Thang máy dịch vụ nên được đặt trước với Ban Quản Trị hoặc Công Ty (tuỳ từng trường hợp cụ thể) (hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý - nếu có) để sử dụng; và

(e) Trong trường hợp hoả hoạn, không sử dụng thang máy mà sử dụng cầu thang gác thoát hiểm.

11.4 Sử dụng Bảng Thông Báo

(a) Bảng thông báo được đặt ở Phần Sở Hữu Chung (**"Bảng Thông Báo"**) sẽ được sử dụng bởi Ban Quản Trị hoặc Công Ty (tuỳ từng trường hợp cụ thể) và đội ngũ nhân viên của Ban Quản Trị hoặc Công Ty để thông báo cho các Cư Dân về bất kỳ các vấn đề nào liên quan đến Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung;

(b) Khi có sự đồng ý trước của Ban Quản Trị hoặc Công Ty (tuỳ từng trường hợp cụ thể), các Cư Dân cũng có thể sử dụng Bảng Thông Báo để thông báo sau khi thỏa mãn những điều kiện dưới đây:

(i) Cư Dân có thể phải thanh toán phí hành chính cho việc đưa quảng cáo hoặc thông báo lên Bảng Thông Báo theo quy định của Ban Quản Trị hoặc của Công Ty (tuỳ từng trường hợp cụ thể); và

(ii) Ban Quản Trị hoặc Công Ty (tuỳ từng trường hợp cụ thể) có quyền di dời và tháo dỡ tất cả các quảng cáo và thông báo trái phép niêm yết trên Bảng Thông Báo mà không cần thông báo trước tới các Cư Dân có liên quan.

XII/. QUY ĐỊNH KHÁC

12.1 Trách nhiệm của những Chủ Sở Hữu và Thành Viên

(a) Trong trường hợp có bất kỳ vi phạm nào đối với bất kỳ quy định nào của Nội Quy này của bất kỳ Cư Dân nào ("Cư Dân Vi Phạm") và/ hoặc của các thành viên gia đình họ, các khách mời, khách trọ của họ, thì (các) chủ sở hữu của các Căn Hộ hay Phần Sở Hữu Riêng Khác mà ở đó Cư Dân Vi Phạm hiện đang cư trú hoặc sử dụng sẽ phải chịu trách nhiệm liên đới đối với các vi phạm đó và sẽ bồi thường cho Ban Quản Trị hoặc Công Ty (tuỳ từng trường hợp cụ thể) và/ hoặc bất kỳ Cư Dân nào khác bất kỳ và tất cả các mất mát, chi phí, thiệt hại thực tế do vi phạm này gây ra mà Ban Quản Trị hoặc Công Ty (tuỳ từng trường hợp) và/ hoặc bất kỳ Cư Dân khác này phải gánh chịu;

(b) Mỗi Thành Viên cũng sẽ chịu trách nhiệm cá nhân và có nghĩa vụ về các hành động, không hành động hoặc sơ suất của mình cũng như của các thành viên gia đình mình, các khách mời, khách trọ của mình và những người sử dụng Căn Hộ hay Phần Sở Hữu Riêng Khác của mình. Khi có hơn một (01) Thành Viên sở hữu, sử dụng hay có trách nhiệm đối với Căn Hộ hay Phần Sở Hữu Riêng Khác, trách nhiệm của tất cả các Thành Viên này theo hay phát sinh từ Nội Quy này sẽ là liên đới.

(c) Ngoài các biện pháp giải quyết một vi phạm được quy định trong bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và pháp luật Việt Nam, Công Ty hoặc Ban Quản Trị có thể sử dụng các biện pháp khác để chấm dứt vi phạm (như là cấm Cư Dân Vi Phạm sử dụng/ đi vào Phần Sở Hữu Chung và buộc/ yêu cầu Cư Dân Vi Phạm rời khỏi Phần Sở Hữu Chung).

12.2 Sửa đổi và bổ sung Nội Quy Nhà Chung Cư

Việc sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung, hoàn thiện hoặc thay thế Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này sẽ được thực hiện phù hợp với pháp luật Việt Nam.

12.3. Sử dụng các dịch vụ riêng

Cho dù có các quy định khác đi trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này, để tránh hiểu nhầm, Dịch Vụ Quản Lý (mà Công Ty và/ hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cung cấp) sẽ không bao gồm bất kỳ dịch vụ vận hành, quản lý, vệ sinh, bảo trì, duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa, an ninh, trật tự và an toàn cho mỗi Căn Hộ, mỗi Phần Sở Hữu Riêng khác trong Nhà Chung Cư và cho từng Cư Dân.

12.4. Hiệu lực và thực thi Bản Nội Quy Nhà Chung Cư

(a) Với mỗi Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, trong suốt thời gian có hiệu lực của mình, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này sẽ là một phần không thể rách rời của các Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ đó.

(b) Việc chấm dứt hiệu lực của bất kỳ Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ nào sẽ không làm mất hiệu lực hoặc ảnh hưởng đến hiệu lực và việc thực thi Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này đối với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư khác và Cư Dân khác, Chủ Đầu Tư, đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư, các chủ sở hữu Nhà Chung Cư, các đơn vị cung cấp dịch vụ phục vụ vận hành Nhà Chung Cư, ban quản trị Nhà Chung Cư, cư dân, người sử dụng Nhà Chung Cư, tất cả các thành

viên, người trong gia đình, khách của cư dân, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.

(c) Bạn đầu, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này có thể được ký kết bởi bên mua đã ký Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ. Tuy nhiên, để tránh hiểu nhầm, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này sẽ được áp dụng cho và ràng buộc tất cả các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và Cư Dân (như đã được định nghĩa ở trên) bất kể là họ đã ký vào Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và/hoặc các Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hay không.

Công Ty **Thay mặt và đại diện của CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ QUỐC TẾ VIỆT NAM**	**Bên Mua**
…… ……	

BẢN ĐÍNH KÈM SỐ 01

PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG NHÀ CHUNG CƯ

Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư bao gồm:

(a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán, Bên Mua, chủ sở hữu khác;

(b) Nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

(c) Phần diện tích để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài Nhà chung cư theo thiết kế được phê duyệt;

(d) 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, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga (nếu có), hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả và phần diện tích, các thiết bị, kỹ thuật không thuộc phần sở hữu riêng của Bên Bán, Bên Mua, chủ sở hữu khác;

(e) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư, 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 Bên Bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

(f) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư 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 chung cư được phê duyệt.

PHỤ LỤC 7

MẪU KIỂM TRA

Kính gửi: Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Quốc Tế Việt Nam

Tên khách hàng: ……..

CMND số: Cấp ngày*:* tại*:*

Số điện thoại*:*

Người mua của Căn Hộ số: Tầng: Toà nhà:

Trên cơ sở kiểm tra thực tế Căn Hộ, đề nghị Bên Bán sửa chữa một số hạng mục sau để đáp ứng điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng:

STT	**Hạng mục/Vị trí**	**Mô tả hỏng hóc/khiếm khuyết**
1		
2		
3		
4		
5		

Ký bởi Bên Mua

PHỤ LỤC 8:

THÔNG BÁO BÀN GIAO

(*Mẫu*)

....., ngày .../.../...

Kính gửi: ……. ("**Quý Khách hàng**")

…….

Căn cứ:

- Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: …… được ký ngày …….. giữa Công Ty Cổ phần Phát triển đô thị Quốc tế Việt Nam ("**Công ty**") và Quý Khách hàng ("**Hợp Đồng**");

Công ty tại đây kính đề nghị Quý Khách hàng nhận bàn giao Căn Hộ của Quý Khách hàng theo thời gian và thủ tục sau đây:

(a) Thời gian bàn giao Căn Hộ:

- Ngày Bàn Giao:
- Thời gian bàn giao cụ thể:

(b) Thủ tục bàn giao:

Để nhận bàn giao Căn Hộ, đề nghị Quý Khách hàng mang theo các giấy tờ gốc sau: ……..

Công Ty tại đây yêu cầu Bên Mua thanh toán [….][28] VND là một phần của Giá Bán ("Khoản Thanh Toán Để Nhận Bàn Giao Căn Hộ"), Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua phải thanh toán nhưng chưa thanh toán trong vòng mười bốn (14) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Mua nhận được Thông Báo Bàn Giao này.

Việc tiếp đón Quý Khách hàng và hoàn tất thủ tục bàn giao Căn Hộ sẽ được thực hiện tại: ……

Để biết thêm thông tin chi tiết, Quý khách vui lòng liên hệ với Công ty theo địa chỉ sau:

.....

Trân trọng cảm ơn.

Thay mặt
Công Ty Cổ Phần Phát Triển
Đô Thị Quốc Tế Việt Nam

[28] Điền số tiền cụ thể theo quy định tại Điều 3.3 Hợp Đồng

PHỤ LỤC 9[29]:
THÔNG TIN VỀ HẠN CHẾ QUYỀN SỞ HỮU CĂN HỘ ĐỐI VỚI TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI

1. Bên Bán thông tin cho Bên Mua và Bên Mua hiểu rằng theo quy định của Luật Nhà ở hiện hành, thời hạn sở hữu Căn Hộ của Bên Mua sẽ không quá (i) 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy Chứng Nhận và thời hạn này có thể được gia hạn thêm theo quy định của pháp luật Việt Nam (nếu Bên Mua là cá nhân nước ngoài), và (ii) thời hạn hoạt động được quy định trong giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/ giấy chứng nhận đầu tư của Bên Mua cấp bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam gồm cả thời hạn gia hạn – nếu có (nếu Bên Mua là tổ chức nước ngoài).

   Bởi vậy, Bên Mua (thông qua Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này) sẽ chỉ được xin phép thời hạn sở hữu Căn Hộ là (i) 50 năm từ ngày cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Nhà Ở (nếu Bên Mua là cá nhân) hoặc (ii) thời hạn hoạt động còn lại được quy định trong giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/ giấy chứng nhận đầu tư của Bên Mua cấp bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam (nếu Bên Mua là tổ chức nước ngoài). Bên Mua sẽ tôn trọng, chấp nhận và đồng ý với thời hạn sở hữu Căn Hộ mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

2. Bên Mua tại đây cam kết rằng Bên Mua được phép nhập cảnh vào Việt Nam, có hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam; và Bên Mua không thuộc đối tượng được quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao theo quy định của Pháp lệnh về quyền ưu đãi, miễn trừ dành cho cơ quan Đại diện ngoại giao, cơ quan Lãnh sự và cơ quan Đại diện của Tổ chức quốc tế tại Việt Nam.

3. Bên Mua tại đây xác nhận và cam kết rằng, Bên Mua đã tìm hiểu và nghiên cứu kỹ và hiểu các quy định pháp luật liên quan đến quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam của cá nhân nước ngoài/ tổ chức nước ngoài và sẽ tuân thủ và thực hiện đầy đủ các quy định này. Bên Mua ý thức đầy đủ và chấp nhận tất cả các hạn chế đối với quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam của mình, chẳng hạn:

   - thời hạn sở hữu Căn Hộ của Bên Mua như đề cập trên đây;
   - nếu quá thời hạn được sở hữu nhà ở mà chủ sở hữu không thực hiện bán, tặng cho thì nhà ở đó thuộc sở hữu nhà nước; và
   - nghiêm cấm tổ chức, cá nhân nước ngoài mua nhà ở để bán lại nhằm mục đích kinh doanh kiếm lời (Điều 79.8 Nghị định 99/2015/NĐ-CP).

   Bên Mua cũng hiểu rằng rằng các quy định trên đây có thể bị sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ, thay thế tùy từng thời điểm, và nếu pháp luật có yêu cầu, Bên Mua sẽ tuân thủ và tôn trọng các sửa đổi, bổ sung, thay thế hay hủy bỏ đó.

4. Bên Mua cam đoan và bảo đảm rằng tất cả hồ sơ, tài liệu mà Bên Mua đã cung cấp cho Công Ty dưới đây là các bản sao hợp pháp của các hồ sơ, tài liệu mới nhất/ cập nhật nhất đang còn hiệu lực đầy đủ thi hành vào ngày ký biên bản này:

   (a) Bản sao chứng thực của Hộ chiếu số […], do […] cấp ngày […] (với cá nhân);

[29] áp dụng cho trường hợp bên mua là tổ chức, cá nhân nước ngoài

(b) Bản sao giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số […], do […] cấp ngày […] & Bản sao giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số […], do […] cấp ngày […] (với tổ chức);

(c) Bản sao chứng thực của thị thực còn hiệu lực tại thời điểm ký thư này/ hồ sơ chứng nhận miễn thị thực (với cá nhân).