

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG
CỬ**

[Áp dụng với căn hộ có sẵn]

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN ACC - THĂNG LONG

VÀ

Họ và tên:

.....

Hợp đồng số:/202..... /HĐMB

Ngày:/...../202

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

Số:/202 /HĐMB

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn (“Luật Nhà ở”);
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn (“Luật Kinh doanh bất động sản”);
- Căn cứ Luật Bảo vệ người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn (“Luật Bảo vệ người tiêu dùng”);
- Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 5469/QĐ-UBND của thành phố Hà Nội ngày 30/09/2016 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư của Dự án: Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ Artemis tại số 3 Lê Trọng Tấn, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, Hà Nội của Công ty CP ĐT ACC – Thăng Long.
- Căn cứ Văn bản số 10455/SXD-QLN của Sở xây dựng ngày 15/11/2016 về việc nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Trung tâm thương mại, Văn phòng và căn hộ Artemis tại số 3 Lê Trọng Tấn, quận Thanh Xuân, Hà Nội.
- Căn cứ Văn bản số 6615/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ngày 30/11/2016 về việc thu hồi 9.009 m² đất tại số 3 đường Lê Trọng Tấn, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân do Bộ Tư lệnh Quân chủng phòng không không quân quản lý; giao cho Công ty cổ phần ACC – Thăng Long để thực hiện dự án Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ Artemis, thanh toán dự án BTC theo Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ.
- Căn cứ Văn bản số 7205/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ngày 29/12/2016 về việc điều chỉnh một số nội dung ghi tại Quyết định số 6615/QĐ-UBND ngày 30/11/2016 của UBND thành phố Hà Nội.
- Căn cứ Văn bản số 1536/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân ngày 04/3/2017 về việc Phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất Dự án Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ Artemis tại số 3 đường Lê Trọng Tấn, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân do Công ty cổ phần ACC - Thăng Long làm chủ đầu tư.
- Căn cứ nhu cầu mua bán căn hộ của Bên Mua và Bên Bán.

Hôm nay, ngày tháng năm , tại Công ty cổ phần ACC – Thăng Long, chúng tôi gồm:

Bên A: BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán): CÔNG TY CỔ PHẦN ACC - THĂNG LONG

Mã số doanh nghiệp: 0102683115

Địa chỉ:

Đại diện bởi:

Chức vụ:

Điện thoại:

Số tài khoản:

Tại Ngân hàng: Ngân hàng

Và

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

Ông:

Ngày sinh:

CMND (hộ chiếu) số:

cấp ngày:

tại

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

Email:

Và

Bà:

Ngày sinh:

CMND (hộ chiếu) số:

cấp ngày:

tại

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

Email:

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

1. **“Căn Hộ”** là một căn hộ chung cư được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Công ty Cổ phần ACC - Thăng Long đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này.
2. **“Dự Án” hay “Nhà Chung Cư” hay “Toà Nhà”** là toàn bộ dự án xây dựng “Trung tâm thương mại, Văn phòng và căn hộ Artemis” có tên thương mại là Artemis (hoặc một tên gọi khác theo quyết định của chủ đầu tư hoặc cơ quan nhà nước tùy từng thời điểm) có Căn Hộ mua bán do Công ty Cổ phần ACC - Thăng Long làm Chủ Đầu Tư, bao gồm các Căn Hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, văn phòng và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại số 03 Lê Trọng Tấn, Phường Khương Mai, Quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
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 Căn Hộ”** là tổng số tiền bán Căn Hộ 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 theo quy

định tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng 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 và được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao 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. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần diện tích sử dụng Căn Hộ được quy định tại Khoản 6 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ.
9. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là phần diện tích trong Nhà Chung Cư nhưng Bên Bán chưa bán hoặc không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá bán Căn Hộ như được quy định tại Khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng này. Để làm rõ, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm (i) phần diện tích sử dụng riêng của Bên Bán được tính theo kích thước thông thủy theo nguyên tắc tương tự cách tính Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và (ii) các trang thiết bị sử dụng riêng gắn với phần diện tích này.
10. **“Phần Diện Tích Sở Hữu Chung”** là các 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.
11. **“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 được Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
12. **“Kinh Phí Bảo Trì”** là khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp tính trên phần diện tích sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Diện Tích Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư.
13. **“Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.
14. **“Bảo Trì Nhà Chung Cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Nhà Chung Cư đó nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư.
15. **“Công Ty Quản Lý”** 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 xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

16. **“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.
17. **“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.

Điều 2. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán

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

1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán
 - a. Căn Hộ thuộc Nhà Chung Cư tại số 03 Lê Trọng Tấn, Phường Khương Mai, Quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.
 - b. Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ được tính theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng này.
 - c. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được tính theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này

Hai bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn không quá 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá 2% (hai phần trăm) 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.

Trong biên bản bàn giao Căn Hộ, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn Hộ là một bộ phận 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 bàn giao Căn Hộ.

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

Thông tin cụ thể của Căn Hộ được quy định tại Phụ lục 1 Hợp Đồng.

2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Khoản 1 Điều này:
 - a. Lô đất tại địa chỉ số: 03 Lê Trọng Tấn, Phường Khương Mai, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội.
 - b. Tổng diện tích Dự án: 9.099,3m²
Trong đó:

- Tổng diện tích sàn xây dựng:m²

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

Sử dụng riêng:m²

Sử dụng chung (nếu có):m²

Diện tích đất xây dựng công trình là 8.956 m²

- 4.855,2 m² đất để xây dựng Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ Artemis, trong đó:

+ 2.121m² để sử dụng làm thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở để bán.

+ 2.734,2m² để sử dụng làm thương mại, dịch vụ, văn phòng, rạp chiếu phim, nhà văn hóa, nhà trẻ.

Hình thức sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Điều 3. Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, phương thức và thời hạn thanh toán

Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, phương thức và thời hạn thanh toán sẽ tuân theo quy định tại Phụ lục 3 của Hợp Đồng này.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà hai bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng nhà ở.
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được cơ quan có thẩm quyền 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 căn hộ, các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Nhà Chung Cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, 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 bao gồm: Phòng sinh hoạt cộng đồng, sảnh lễ tân và đón khách, lối đi bộ. Trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Tòa nhà.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 3 của Hợp Đồng này, được phạt chậm thanh toán trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Phụ lục 3 của Hợp Đồng này. Việc phạt chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này.

- a. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này.
- b. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc từ chối bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- c. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; ban hành Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư đính kèm Hợp đồng này; lựa chọn và ký hợp đồng với Công Ty Quản Lý để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập [Bên Bán đã tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, đến nay vấn đề này được chuyển sang UBND Phường Khương Mai tổ chức theo quy định tại Thông tư 02/2016/TT-BXD].
- d. Được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.
- e. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- f. Được toàn quyền sở hữu đối với Căn Hộ và có các quyền hợp pháp khác đối với Căn Hộ cho đến thời điểm hoàn thành việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua.
- g. Được toàn quyền sử dụng phần diện tích và các hạng mục thuộc sở hữu riêng và hợp pháp của Bên bán quy định cụ thể tại Điều 11 và Phụ lục 4 của hợp đồng này để đầu tư, kinh doanh phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan.
- h. Yêu cầu Bên Mua sử dụng Căn Hộ đúng mục đích thỏa thuận trong hợp đồng này.
- i. Khi Bên Mua không thực hiện đúng các điều khoản thanh toán trong Hợp đồng này, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và được quyền bán Căn hộ cho bên thứ 3 nếu thuộc trường hợp được quy định tại Điều 12 Hợp Đồng này;

Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại của Bên thứ ba do các hành vi của Bên mua gây ra có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh các tranh chấp của Bên thứ ba đối với Bên mua làm thiệt hại đến quyền lợi ích hợp pháp của Bên bán hoặc làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công thực hiện Dự án thì Bên mua còn phải bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên bán theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

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 tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ.

- b. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án đảm bảo khi bàn giao Căn Hộ 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 theo hồ sơ đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.
- 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 điện, nước, viễn thông, truyền hình cáp với nhà cung cấp hoặc với Chủ đầu tư.
- h. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác thuộc trách nhiệm của Bên Bán liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật.
- i. Thực hiện các thủ tục theo quy định của Pháp luật hiện hành để xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ cho bên mua. Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo của Bên Bán về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ thì xem như Bên Mua tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ mua bán cho Bên Mua.
- j. Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ bán; 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 các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng.
- l. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- m. Nộp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại Phụ lục 3 của Hợp Đồng này.
- n. Bên Bán có nghĩa vụ cung cấp thông tin và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình.
- o. Bên Bán có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển trao thông tin của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

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 vật liệu và trang thiết bị gắn liền với Căn Hộ mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- b. Được sử dụng chỗ đỗ xe có trả phí trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư theo nguyên tắc sau: Được đỗ xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh, tối thiểu 01 xe máy tại bãi đỗ xe do đơn vị trông xe sắp xếp dựa trên thiết kế bãi đỗ xe của Bên Bán được phê duyệt. Đối với xe ô tô thì Bên Mua được ưu tiên đỗ xe có trả phí theo quy định của Bên Bán phù hợp với quy định của pháp luật tại bãi đỗ xe ô tô thuộc sở hữu riêng của Bên Bán sau khi Bên Bán đưa bãi đỗ xe ô tô vào hoạt động tại vị trí do đơn vị trông xe sắp xếp phù hợp với thiết kế dự án đã được phê duyệt. Việc bố trí chỗ đỗ xe ô tô của Tòa Nhà đảm bảo theo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu các căn hộ chung cư thuộc Tòa Nhà trước sau đó mới dành cho xe công cộng.
- c. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điểm i Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này.
- 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, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ.
- e. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ (bao gồm: giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, Kinh Phí Bảo Trì và Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch (nếu có) và nộp 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 Dự Án 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/lớn hơn quá 5% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm nghĩa vụ 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 quy định của Bộ Xây dựng.
- i. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng.
- j. Bên Mua có quyền 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.
- k. Yêu cầu Bên Bán nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

1. Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì theo thỏa thuận Phụ lục 3 của Hợp Đồng này và các khoản phí phải trả khác theo quy định tại Hợp Đồng (nếu có).
- b. Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- c. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý của Căn Hộ và các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật.
- d. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy Nhà Chung Cư;
- e. Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như 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, internet ... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua.
- g. Thanh toán Phí Quản Lý và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 4 Điều 11 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua.
- h. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Nhà Chung Cư.
- i. Tạo điều kiện thuận lợi cho Công Ty Quản Lý trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
- j. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- k. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 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. Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản.
- n. Cung cấp các giấy tờ theo quy định của pháp luật để Bên Bán xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua khi Bên Bán thông báo.
- o. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh hợp pháp của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định

pháp luật có liên quan.

- p. Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần Diện Tích Sở Hữu Chung.
- q. Khi tiếp nhận căn hộ, Bên Mua hoặc khách hàng, đối tác của Bên Mua cam kết sử dụng căn hộ đúng công năng thiết kế. Đối với việc thay đổi bất kỳ chi tiết nào đối với căn hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu, Bên Mua phải cam kết thực hiện theo các quy định sau:
- Thay đổi liên quan đến kiến trúc bên trong căn hộ: Bên Mua phải thông báo trước cho Bên Bán hoặc Ban quản trị chung cư (nếu công trình đã hết thời gian bảo hành) về nội dung sửa chữa nhằm đảm bảo việc thay đổi, sửa chữa sẽ không ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng căn hộ, các căn hộ kề bên và các căn hộ, diện tích khác của tòa nhà.
 - Trường hợp Bên Mua thay đổi, sửa chữa làm ảnh hưởng và gây thiệt hại các tiện ích công cộng, các căn hộ kề bên và các căn hộ, diện tích khác của tòa nhà thì Bên Bán hoặc Ban quản trị chung cư (nếu công trình đã hết thời gian bảo hành) sẽ ứng trước để khắc phục hậu quả kịp thời và sau đó yêu cầu Bên Mua thanh toán. Trong trường hợp bên Mua chậm thanh toán quá 05 ngày kể từ ngày có thông báo thì Bên Bán hoặc Ban quản trị chung cư (nếu công trình đã hết thời gian bảo hành) sẽ yêu cầu ngừng cung cấp các dịch vụ điện nước, internet, truyền hình cáp, thẻ ra vào công, thẻ lưu thông thang máy.
 - Thay đổi liên quan đến kiến trúc bên ngoài căn hộ: Bên Mua không được tiến hành bất cứ thay đổi nào liên quan đến kiến trúc, kết cấu bên ngoài của căn hộ. Nếu Bên Mua thay đổi thì Bên Mua chịu toàn bộ chi phí khắc phục và hậu quả phát sinh đồng thời chịu trách nhiệm trước pháp luật.
- r. Bên mua có trách nhiệm đóng phí để xe theo mức giá công bố của tổ chức kinh doanh dịch vụ phù hợp với quy định của chính quyền địa phương.

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

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế, phí và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định pháp luật cho Nhà nước khi thực hiện bán, chuyển nhượng, tặng cho, để thừa kế Căn Hộ đã mua cho người khác.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho nhà nước theo quy định của pháp luật.
4. Bên Mua phải nộp các khoản thuế thu nhập cá nhân và các khoản khác thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định pháp luật khi chuyển nhượng Căn hộ cho Bên thứ ba.

Điều 8. Giao nhận căn hộ

1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:
 - Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng căn hộ theo thiết kế đã được

phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của hợp đồng này; diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch thấp hơn 5% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này.

- Bên Bán hoàn thành xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao căn hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Tòa nhà đó.
- Sau khi Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán đến hạn (hoặc đã khắc phục xong lỗi chậm thanh toán theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng, nếu có) được quy định chi tiết tại Điều 3 và Phụ lục 3 của Hợp Đồng.

Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ thời điểm Bên Mua thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ và 2% kinh phí bảo trì.

Trước ngày bàn giao Căn Hộ 15 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.

2. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, trang thiết bị gắn liền với Căn Hộ mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm c Khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này.
3. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán ký vào Biên bản bàn giao Căn Hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ đúng lịch theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ được nêu trong thông báo hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mặc dù căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp đồng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng hoặc Bên Bán có quyền xử lý Căn Hộ theo khoản 3 Điều 12 của Hợp Đồng này.

4. Kể từ thời điểm hai bên ký Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc ngày Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 3 Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở năm 2014 và các hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. 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 không quá 10 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 Mua không tạo

điều kiện cần thiết hoặc cản trở Bên Bán trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành, Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại phát sinh do hành vi của Bên Mua.

3. 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.
 - b. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản do bên thứ ba gây ra.
 - c. Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng.
 - d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở.
 - e. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.
4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Diện Tích Sở Hữu Chung được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng và pháp luật.
2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán hoặc đã nhận bàn giao nhưng Bên bán chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
 - a. Căn Hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba.
 - b. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
 - c. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng.
 - d. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ đầy đủ và kế thừa toàn bộ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và Khoản 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 trong Hợp Đồng này và trong Nội Quy Nhà Chung Cư.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ

1. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua bao gồm Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như được nêu tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng này. Ngoài ra, Bên Mua cũng có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Diện Tích Sở Hữu Chung quy định tại Khoản 3 Điều này.
2. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm:
 - a. Phần diện tích các tầng hầm B1, B2, B3 (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được Chủ Đầu Tư bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh và các phần diện tích khác thuộc sở hữu chung theo thiết kế đã được phê duyệt);
 - b. Phần diện tích dành cho thương mại và dịch vụ: khu trung tâm thương mại, văn phòng, tầng 1 (bao gồm phần diện tích ngoài trời), tầng 2, tầng 3, tầng 4, tầng 5, tầng 6, tầng 7, một phần diện tích tầng 8 được công nhận là thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo thiết kế dự án đã được phê duyệt. Bên Bán có quyền treo biển quảng cáo tại phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình;
 Các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Bán như được quy định tại Phụ lục 4 của Hợp Đồng này;
 - c. Các Căn Hộ chưa bán;
 - d. Khu vực chức năng đỗ xe trên mặt đất phục vụ cho Khu Thương mại, Văn phòng thuộc Tòa Nhà phù hợp với thiết kế dự án đã được phê duyệt;

Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán thuộc quyền sở hữu hợp pháp và duy nhất của Bên Bán mà không phân bổ giá trị vào giá bán các Căn Hộ.
3. Phần Diện Tích Sở Hữu Chung¹:
 - a. Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này; Phòng sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư.
 - b. 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, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp gas (nếu có), hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà Chung Cư.
 - c. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài 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 Chủ Đầu Tư quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt.
 - d. 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 ở được phê duyệt.
 - e. Chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh theo thiết kế dự án đã được phê duyệt. Đối với chỗ để xe ô tô

¹ Theo thiết kế được phê duyệt, Dự án không có sân thượng

dành cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư thì Bên Mua trong Nhà Chung Cư quyết định mua hoặc thuê mua; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của Chủ Đầu Tư và Chủ Đầu Tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này.

Các hạng mục cụ thể được quy định tại Phụ lục 4 của Hợp Đồng này.

4. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý vận hành Nhà Chung Cư như sau:
 - a. 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 Công Ty Quản Lý, mức Phí Quản Lý hàng tháng sẽ là: ...VNĐ/ tháng².
 - b. Phí Quản Lý hàng tháng sẽ được tính theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế được ghi trong Biên bản bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này hàng tháng cho Bên Bán vào thời điểm được Công Ty Quản Lý hoặc Bên Bán thông báo. Các nội dung liên quan đến Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư như phạm vi công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trước khi thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư được quy định trong Nội Quy Nhà Chung Cư.
 - c. Sau khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí Quản Lý sẽ do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban quản trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với Công Ty Quản Lý.
 - d. Trường hợp UBND TP Hà Nội nơi có Nhà Chung Cư có quy định về mức phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

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

1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ và/hoặc Kinh Phí Bảo Trì như sau:
 - a. Nếu Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 3 của Hợp Đồng này quá 10 ngày thì sẽ bị phạt chậm thanh toán với số tiền bằng: 10%/năm x Số ngày chậm thanh toán (tính từ ngày thứ 11 kể từ ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày thực trả) x Tổng số tiền chậm thanh toán.
 - b. Nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán trên vượt quá 60 ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn Hộ theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 3 của Hợp Đồng này thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho người khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ chỉ hoàn lại các khoản tiền còn lại cho Bên Mua trong vòng 15 ngày kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng bán Căn Hộ cho người mua mới hoặc 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này, tùy thời điểm nào đến trước.

Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi đã khấu trừ các khoản tiền sau:

- Tiền phạt chậm thanh toán với số tiền bằng: 10%/năm x Số ngày chậm thanh toán (tính từ ngày thứ 11 kể từ ngày đến hạn phải thanh toán đến

² Điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết Hợp Đồng

ngày đơn phương chấm dứt Hợp Đồng) x Tổng số tiền chậm thanh toán mà bên mua chưa thanh toán cho bên bán.

- Tiền phạt vi phạm hợp đồng cho Bên Bán tương đương 20% tổng giá trị Hợp Đồng.
- Tiền thuế GTGT và các khoản phí/lệ phí đã nộp mà không được Nhà nước hoàn trả.

2. Hai bên thống nhất nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng tiến độ tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 3 Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm nhưng Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này thì phải chịu chế tài như sau:

- a) Nếu Bên Bán bàn giao căn hộ quá thời hạn 10 ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất 10%/năm trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 11 đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua.

Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 60 ngày, kể từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này. Trường hợp Bên Mua tiếp tục thực hiện Hợp đồng thì Bên Bán phải chịu phạt như quy định tại mục (a) nói trên. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và thanh toán thêm cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương 20% tổng giá trị Hợp đồng cộng với tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại mục (a) nói trên trong vòng 15 ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng bán Căn Hộ cho người mua mới hoặc 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này, tùy thời điểm nào đến trước.

3. Trường hợp Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng lịch thông báo của Bên Bán trong vòng 15 ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ được nêu trong thông báo hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ thì sau 60 ngày kể từ ngày đến thời hạn bàn giao theo thông báo của Bên Bán, thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và bán Căn Hộ cho người khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn lại các khoản tiền cho Bên Mua trong vòng 30 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này.

Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi đã khấu trừ các khoản tiền sau:

- Tiền phạt chậm thanh toán với số tiền bằng: $10\%/năm \times \text{Số ngày chậm thanh toán (tính từ ngày thứ 11 kể từ ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày đơn phương chấm dứt hợp đồng)} \times \text{Tổng số tiền chậm thanh toán mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán (nếu có)}$.
- Tiền bồi thường thiệt hại tương đương 20% tổng giá trị Hợp Đồng.
- Tiền thuế GTGT và các khoản phí/lệ phí đã nộp mà không được nhà nước hoàn trả.

4. Các Bên thống nhất rằng trong vòng 15 ngày trước ngày kết thúc thời hạn 60 ngày nêu tại Điểm b Khoản 2 của Điều này, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất

bằng văn bản về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 30 ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại Điểm b Khoản 2 của Điều này sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ, khi Bên Bán gửi Thông báo bàn giao Căn Hộ và căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo Điều 8 của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi: $10\%/năm \times \text{Số ngày chậm bàn giao}$ (tính từ ngày thứ 11 kể từ ngày bàn giao theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này đến ngày bàn giao trên thực tế \times Tổng số tiền đã nộp. Quy định nêu tại Khoản này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Căn Hộ tiếp theo (nếu có).

Điều 13. Cam kết của Các Bên

1. Bên Bán cam kết:

- a. Căn Hộ thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật.
- b. Căn Hộ được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được cơ quan nhà nước phê duyệt.

2. Bên Mua cam kết:

- a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ, biết rõ nguồn gốc, thông tin và thực trạng Dự án và Nhà Chung cư.
 - b. Đã được Bên Bán cung cấp giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ theo quy định của pháp luật, 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 giữa Bên Mua và bên thứ ba về khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. 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, lừa dối và đầy đủ năng lực hành vi dân sự.
 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. 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 một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự

Kiện Bất Khả Kháng:

- a. Do chiến tranh (có tuyên chiến hoặc không tuyên chiến), bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, phá hoại ngầm (không do lỗi của Bên Bán), cấm vận giao thông (không do lỗi của Bên Bán), bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, thủy triều, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia, bãi công hay hành động có tính liên kết của công nhân (không do lỗi của Bên Bán).
 - b. Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện qui tắc, qui định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Các Bên.
 - c. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế.
 - d. Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
 3. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo cho bên còn lại biết trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Việc bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
 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 Điểm e Khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng

1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra 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 và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng.
 - b. Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ và các khoản thanh toán đến hạn khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Điểm b Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này.
 - c. Bên Mua không nhận bàn giao Căn Hộ hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mặc dù căn hộ đã đáp ứng đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Khoản 3 Điều 12 của Hợp Đồng này.
 - d. Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điểm b Khoản 2 Điều 12 Hợp đồng này.
 - e. Trong trường hợp một bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này:

- a. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm a Khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên.
- b. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm b, Điểm c và Điểm d Khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp Đồng này.
- c. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm e Khoản 1 Điều 15 thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện như sau: Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền thuộc Giá Bán Căn Hộ đã nhận theo quy định của Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi.

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của bên kia được ghi chi tiết tại mục thông tin về Các Bên giao kết Hợp Đồng tại phần đầu của Hợp Đồng.
2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Các thông báo giữa Bên Bán và Bên Mua theo Hợp Đồng này sẽ được coi là đã được gửi đến cho bên nhận sau khi thông báo đó đã được gửi đi theo một trong các phương thức sau: gửi thư bảo đảm, được giao tận tay theo các địa chỉ của Các Bên được ghi ở trên, email. Một bên có trách nhiệm gửi thông báo theo đúng địa chỉ bên kia đăng ký và bên kia có nghĩa vụ tiếp nhận thông báo và đảm bảo có người ủy quyền tiếp nhận thông báo trong trường hợp bên kia không có mặt tại địa chỉ đăng ký. Trường hợp gửi thư bảo đảm, chứng từ của đơn vị chuyển phát thông báo sẽ được coi là bằng chứng hợp lệ đối với việc một bên đã gửi thông báo cho bên kia.
3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này và trong thời gian như sau:
 - a. Vào ngày gửi trong trường hợp giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo.
 - b. Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.
 - c. Vào thời điểm thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch v.v... đó được nhập vào hệ thống thông tin do Bên Mua đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng (khi Bên Bán gửi cho Bên Mua) hoặc do Bên Bán chỉ định/cung cấp hợp lệ (khi Bên Mua gửi cho Bên Bán) trong trường hợp gửi bằng thư điện tử (email).
 - d. Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày kế tiếp.
4. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

1. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh phù hợp với các điều khoản điều kiện đã thỏa thuận.
2. Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn hộ với điều kiện phải được bên mua đồng ý và các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.
3. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua chịu trách nhiệm mua, duy trì và giải quyết các loại bảo hiểm Căn Hộ theo quy định của Nội Quy Nhà Chung Cư và quy định của pháp luật.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền 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 và có hiệu lực ràng buộc Bên Bán với Bên Mua và/hoặc các bên kế thừa của Bên Mua trên cơ sở việc chuyển nhượng Hợp Đồng này, chuyển nhượng Căn Hộ, tặng cho, để thừa kế hoặc các hình thức chuyển quyền sở hữu Căn Hộ khác theo quy định của pháp luật.
2. Nội dung Hợp đồng này thay thế cho toàn bộ nội dung của Thỏa thuận đặt cọc/Hợp đồng đặt mua căn hộ và các văn bản khác mà các bên ký kết trước đây (nếu có)
3. Hợp đồng này có 19 Điều, được lập thành 04 bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
4. 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 quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ. Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.
5. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên./.

BÊN MUA

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN
CTCP ACC - THĂNG LONG**

**PHỤ LỤC 1
MÔ TẢ CĂN HỘ**

1. Diện tích Căn Hộ và các thông số

Căn Hộ số
Tầng
Toà nhà	Artemis
Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ m ²
Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ m ²
Mức độ bàn giao	Bàn giao hoàn thiện
Địa điểm	03 Lê Trọng Tấn, Phường Khương Mai, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
Thời hạn sở hữu	Lâu dài

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

BÊN MUA

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN
CTCP ACC - THĂNG LONG**

PHỤ LỤC 2: DANH MỤC VẬT LIỆU BÊN TRONG CĂN HỘ

STT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	GHI CHÚ
SÀN				
1	Phòng khách	Gỗ xử lý công nghiệp	Độ dày 8mm, chống nước	Việt Nam, Malaysia, Thái Lan, Pháp
2	Phòng bếp	Gạch lát cao cấp		TKG, Taicera, granite Việt Nam
3	Phòng ngủ	Gỗ xử lý công nghiệp	Độ dày 8mm, chống nước	Việt Nam, Malaysia, Thái Lan, Pháp
4	Phòng tắm lớn (Master Bedroom)	Gạch lát cao cấp		TKG, Taicera, granite Việt Nam
5	Phòng tắm nhỏ (Junior Bedroom)	Gạch lát cao cấp		TKG, Taicera, granite Việt Nam
6	Bếp	Gạch lát cao cấp chống trượt		TKG, Taicera, granite Việt Nam

7	Sân phơi	Gạch lát cao cấp chống trượt		TKG, Taicera, granite Việt Nam
8	Len chân tường	Nẹp gỗ chân tường tùy theo thiết kế	Màu sắc theo thiết kế	Việt Nam, Malaysia, Thái Lan
TƯỜNG				
9	Phòng khách, phòng ngủ, phòng ăn, lối đi...	Giấy dán tường sau khi đã bả phẳng nhẵn bề mặt và lót 1 nước (Có thể có các chi tiết trang trí tùy theo thiết kế).	Màu sắc theo thiết kế	Hãng ICI, Jotun, Nippon, Kova. Giấy dán tường Châu Âu, Việt Nam, Hàn Quốc
10	Phòng tắm lớn (Master bedroom)	Gạch ốp, lát cao cấp		TKG, Taicera, granite Việt Nam
11	Phòng tắm nhỏ	Gạch ốp, lát cao cấp		TKG, Taicera, granite Việt Nam
TRẦN				
12	Trần phòng khách, phòng ngủ, ăn, bếp	Trần thạch cao, bả matit, sơn nước	Màu trắng và các màu theo thiết kế	Hãng ICI, Jotun, Nippon, Kova
13	Phòng tắm	Trần thạch cao chịu nước, Sơn nước	Màu trắng và các màu theo thiết kế	Hãng ICI, Jotun, Nippon, Kova
HỆ MẶT DỰNG VÀ CỬA SỔ				
14	Vách kính hệ mặt dựng (Có cửa sổ thông gió, lưới chống côn trùng – Phòng ngủ, phòng khách)	Kính an toàn 2 lớp (Double Glazing) cách âm cách nhiệt, cản tia cực tím đến 75%, khung nhôm sơn tĩnh điện.	2 lớp kính và 1 lớp khí trơ (lớp kính sunergy được dán bằng phim an toàn với 1 lớp kính dày 6 mm đến lớp khí trơ trong cùng là lớp kính temper dày 6 mm, an toàn cho người sử dụng. Tiết kiệm điện năng sử dụng ĐHKK	Xingfa, Euro Window, Quân Đạt
15	Cửa đi chính	Cửa gỗ công nghiệp đã qua xử lý bề mặt hoàn hảo. Cửa chống cháy 1 giờ bề mặt laminate cao cấp	Màu sắc theo thiết kế	Thiết kế theo tiêu chuẩn PCCC VN và được Cục PCCC cấp phép sản xuất và lắp đặt sử dụng.
16	Cửa ngăn phòng	Cửa gỗ công nghiệp đã qua xử lý bề mặt hoàn hảo, bề mặt sử dụng laminate cao cấp	Màu sắc theo thiết kế	Việt Nam, Malaysia, Thái Lan
17	Cửa phòng vệ sinh	Cửa gỗ công nghiệp đã qua xử lý bề mặt hoàn hảo, bề mặt sử dụng laminate cao cấp	Màu sắc theo thiết kế	Việt Nam, Malaysia, Thái Lan

		cấp		
18	PHỤ KIỆN CỬA (Tay nắm, khóa, cục chặn, ngăn khói, ngăn cháy tại khu vực cửa ra vào, khóa từ cho cửa chính...)	- Khóa cửa vào căn hộ có các tính năng kiểm soát hiện đại: Khóa từ, khóa cơ dự phòng (có thể từ) - Khóa cửa thông phòng kiểu dáng hiện đại, sang trọng	Hoàn chỉnh đồng bộ	Hafele, Vingcard, Adel, Haudi nhập khẩu
BẾP				
19	Bếp	Bếp điện (3 mâm điện)	Kiểu dáng hiện đại, tùy theo thiết kế	Fagor, Tekka, Malloca, Hafele
20	Máy hút mùi	Siêu mỏng	Kiểu dáng hiện đại, tùy theo thiết kế	Fagor, Tekka, Malloca, Hafele
21	Lò nướng	Lò nướng điện	Kiểu dáng hiện đại, tùy theo thiết kế	Fagor, Tekka, Malloca, Hafele
22	Chậu, vòi rửa bát	Inox	Kiểu dáng hiện đại, tùy theo thiết kế	Fagor, Tekka, Malloca, Hafele
23	Tủ bếp, mặt bếp	Vật liệu hiện đại: Mặt bếp đá Granite, hoặc solid surface, tủ gỗ công nghiệp bề mặt laminate, sơn công nghiệp, Inox	Kích thước theo thiết kế	Việt Nam, Malaysia, Thái Lan
24	Cánh cửa nhôm kính (trượt hoặc mở)	Kính an toàn		Nếu có, tùy theo thiết kế từng căn hộ.
25	Ray trượt, phụ kiện	Inox, hợp kim nhôm cao cấp	Hoàn chỉnh đồng bộ, tùy theo thiết kế	Inox Hòa Bình
THIẾT BỊ VỆ SINH				
Phòng tắm Master Bedroom				
26	Chậu rửa để bàn	Sứ	Màu trắng kiểu dáng hiện đại	Toto, Inax, American Standard
27	Vòi chậu rửa	Inox	Kiểu dáng hiện đại, kiểu thẳng hoặc cong	Toto, Inax, American Standard
28	Bồn cầu một khối, có nắp êm	Sứ	Bồn cầu kiểu dáng hiện đại, sang trọng; công nghệ xả êm	Toto, Inax, American Standard
29	Carbin tắm đứng	Vách kính temper, phụ kiện inox hoàn chỉnh		Việt Nam, Malaysia, Thái Lan

30	Sen tắm	Inox	Kiểu dáng hiện đại	Toto, Inax, American Standard
31	Giá treo khăn	Inox	Kiểu dáng hiện đại	Toto, Inax, American Standard
32	Bình nóng lạnh		30 lít	Ferrolli, Ariston, Electrolux
33	Vòi xịt cho bồn cầu		Kiểu dáng hiện đại	Toto, Inax, American Standard
34	Gương		Theo thiết kế	
35	Các phụ kiện khác (phễu thu sàn, hộp đựng xà phòng, hộp đựng giấy vệ sinh)	Inox	Kiểu dáng hiện đại	Toto, Inax, American Standard
Phòng tắm Junior Bedroom				
36	Chậu rửa để bàn	Sứ	Màu trắng, kiểu dáng hiện đại	Toto, Inax, American Standard
37	Vòi chậu rửa	Inox	Kiểu dáng hiện đại	Toto, Inax, American Standard
38	Bồn cầu một khối, có nắp êm	Sứ	Bồn cầu kiểu dáng hiện đại, sang trọng; công nghệ xả êm	Toto, Inax, American Standard
39	Carbin tắm đứng	Vách kính temper, phụ kiện inox hoàn chỉnh		Việt Nam, Malaysia, Thái Lan
40	Sen tắm	Inox	Kiểu dáng hiện đại	Toto, Inax, American Standard
41	Giá treo khăn	Inox	Kiểu dáng hiện đại	Toto, Inax, American Standard
42	Giá treo rèm trong phòng tắm	Inox		Toto, Inax, American Standard
43	Bình nóng lạnh		30 lít	Ferrolli, Ariston, Electrolux
44	Vòi xịt cho bồn cầu		Kiểu dáng hiện đại	Toto, Inax, American Standard
45	Gương		Theo thiết kế	
46	Các phụ kiện khác (hộp giấy, phễu thu sàn, hộp đựng xà phòng)	Inox	Kiểu dáng hiện đại	Toto, Inax, American Standard
NỘI THẤT, ÂM TƯỜNG				
47	Tủ âm tường phòng ngủ chính	Gỗ công nghiệp, kiểu dáng hiện đại, xử lý chống ẩm, chống mối mọt	Tủ cánh trượt hoặc cánh mở (tùy theo thiết kế)	Việt Nam, theo mẫu thiết kế của Công ty nội thất TTT

48	Tủ giày	Gỗ công nghiệp		Việt Nam, theo mẫu thiết kế của Công ty nội thất TTT
49	Bộ bàn ăn	Gỗ công nghiệp		Việt Nam, theo mẫu thiết kế của Công ty nội thất TTT
50	Giường phòng ngủ	Gỗ công nghiệp		Việt Nam, theo mẫu thiết kế của Công ty nội thất TTT
51	Kệ Tivi	Gỗ công nghiệp		Việt Nam, theo mẫu thiết kế của Công ty nội thất TTT
52	Tủ Lavabo	Gỗ sơn, chống nước, màu sắc theo thiết kế, kiểu dáng hiện đại, sang trọng	Tủ cánh trượt hoặc cánh mở (tùy theo thiết kế)	Việt Nam, theo mẫu thiết kế của Công ty nội thất TTT
53	Phụ kiện tủ (bản lề, ray trượt, đèn, công tắc âm tủ...)	Inox, hợp kim nhôm cao cấp		Kin Long, Hafele
THIẾT BỊ ĐIỆN				
54	Ổ cắm, công tắc điện, ổ cắm tivi, điện thoại, Internet...		Kiểu dáng hiện đại	Bticino, Sino, Clipsal, AC, Simon
55	Hệ thống đèn chiếu sáng (không bao gồm đèn chùm)			Việt Nam, Hàn Quốc, Malaysia, Thái Lan
56	Dây điện		Sử dụng dây nối đất, ống gen chống cháy cho toàn bộ hệ thống. Các dây điện cấp nguồn cho phụ tải được luồn trong ống gen cứng, chống cháy, đi thẳng từ tủ điện tổng tới thiết bị điện	Cadivi, Trần Phú, LS, Taya, Taisin, Việt Nam
57	Điều hòa nhiệt độ		Hệ thống điều hòa bán trung tâm Multi (2 chiều nóng, lạnh)	Daikin, Panasonic, Toshiba
THIẾT BỊ PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY				
58	Thiết bị chữa cháy	Bể nước	Được lắp đặt tại khu vực công cộng và trong từng căn hộ.	Theo tiêu chuẩn PCCC của Việt Nam
59	Thiết bị báo cháy	Thiết bị điện tử, báo khói và báo	Được cài đặt trong từng căn	Theo tiêu chuẩn PCCC của Việt Nam

		nhiệt	hộ.	
SÂN PHOI				
60	Lan can	Inox hoặc thép	Sơn màu tùy theo thiết kế	Chấn song xếp dọc an toàn cho trẻ em
THIẾT BỊ ĐIỆN TỬ				
61	Thiết bị thông minh, hệ thống đèn tự bật sáng ở cửa ra vào			Châu Âu, Thái Lan, Nhật Bản
62	Tivi 32” hoặc 40” phòng khách			Samsung, LG, Sony
63	Điện thoại bàn phòng khách			Panasonic
64	Tủ lạnh			Hitachi, Mitsubishi, Sanyo, LG, Samsung
65	Nồi cơm điện			Sharp, Toshiba, LG
66	Bộ bát đĩa			Việt Nam

DANH MỤC VẬT LIỆU CÁC KHU VỰC KHÁC

1	Thang máy	Mitsubishi
2	Máy phát điện (bảo đảm cung cấp 100% công suất)	Wilson, Cummins, Caterpillar, Kohler, Mitsubishi
3	Sảnh căn hộ tầng trệt	210 m ² theo thiết kế đã được phê duyệt, lát đá granite hoặc marble
4	Hành lang chung căn hộ	1.8m theo thiết kế đã được phê duyệt, gạch lát cao cấp, TKG, Taicera
5	Nhà sinh hoạt cộng đồng	gạch lát cao cấp, TKG, Taicera
6	Trạm xử lý nước thải	công nghệ xử lý vi sinh
7	Buồng thu gom rác	thùng chứa rác tại các tầng, nhân viên tòa nhà chịu trách nhiệm thu gom rác về buồng thu gom rác chung

BÊN MUA

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN
CTCP ACC - THĂNG LONG**

PHỤ LỤC 3

GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

1. Giá Bán Căn Hộ

- a. Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức:
 - i. Phần thô (do Chủ đầu tư thực hiện):
 - o Đơn giá (x) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là: ... m² (x) ... đồng/1m² = đồng.
- Bảng chữ:*

- ii. Phần hoàn thiện (do đối tác của Chủ Đầu tư thực hiện):
- o Đơn giá (x) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là: ... m² (x) đồng/1m² = đồng (*Bảng chữ:*).
 Giá Bán Căn Hộ (= i + ii): đồng (*Bảng chữ:*). Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điểm a Khoản này đã bao gồm:
 - Giá trị quyền sử dụng đất là: Giá trị đã được tính vào tổng Giá Bán Căn Hộ và sẽ được xác định chi tiết tại các hoá đơn tài chính do Bên Bán xuất cho Bên Mua.
 - Thuế giá trị gia tăng (nếu có) là: Giá trị đã được tính vào tổng Giá Bán Căn Hộ và sẽ được xác định chi tiết tại các hoá đơn tài chính do Bên Bán xuất cho Bên Mua. Khoản thuế này không tính trên phần giá trị quyền sử dụng đất nêu trên.

Trong trường hợp có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan tới việc điều chỉnh phần giá trị quyền sử dụng đất thuộc nghĩa vụ của Bên Mua dẫn tới việc điều chỉnh giá bán căn hộ thì Đơn giá sẽ được điều chỉnh tương ứng để đảm bảo trong mọi trường hợp Giá Bán Căn Hộ không thay đổi. Khi đó, Các Bên sẽ ký phụ lục để điều chỉnh số liệu phù hợp với quyết định của cơ quan có thẩm quyền và quy định pháp luật có liên quan.
 - b. Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điểm a Khoản này không bao gồm các khoản sau:
 - Kinh Phí Bảo Trì 2% giá bán căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế).
 - Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán trước khi nhận Giấy Chứng Nhận.
 - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ điện, nước, bưu chính, viễn thông, truyền hình, phòng gym, hồ bơi, café, dịch vụ ăn uống, giữ xe... và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ (Bên Mua không được sử dụng dịch vụ cung cấp gas trong Căn Hộ). Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho 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, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này.
 - c. Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ hoặc Chủ Đầu Tư trong trường hợp được nhà cung cấp dịch vụ ủy quyền.

2. Thanh toán tiền mua căn hộ

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

a. Thanh toán tiền mua Căn Hộ

Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán nhiều lần theo tiến độ sau:

ĐỢT	TIẾN ĐỘ THANH TOÁN	TỶ LỆ THANH TOÁN (%)	THÀNH TIỀN (đồng)

Đợt 1	Ký hợp đồng mua bán	30%	
Đợt 2	Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Thông báo bàn giao căn hộ (Thông báo bàn giao căn hộ sẽ được gửi cho Bên Mua trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán Đợt 1)	65%	
Đợt 3	Thông báo bàn giao giấy chứng nhận Quyền sở hữu Căn Hộ hoặc Khi Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận Quyền sở hữu Căn Hộ	5%	
TỔNG CỘNG		100%	

b. Thanh toán Kinh Phí Bảo Trì

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì cho Bên Bán theo nội dung Thông báo bàn giao Căn Hộ của Bên Bán phát hành phù hợp với quy định tại Hợp đồng này. Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết. Trong thời hạn 7 ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, Bên Bán có trách nhiệm chuyển giao khoản kinh phí này (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban quản trị Nhà Chung Cư quản lý, sử dụng theo quy định và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết; trường hợp Bên Bán không bàn giao kinh phí này thì Ban quản trị có quyền yêu cầu UBND cấp Thành phố thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải thực hiện bàn giao.

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

Trong trường hợp tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế của Căn Hộ chênh lệch vượt quá $\pm 2\%$ (cộng/trừ hai phần trăm) 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. Theo đó, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức: đơn giá một $01m^2$ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nhân (x) với phần chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này (sau đây gọi là “Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch”).

- Trong trường hợp 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 15 ngày kể từ ngày ký Biên bản bàn giao Căn Hộ. Trường hợp Bên Mua thanh toán chậm thì Bên Mua chịu khoản lãi phạt chậm thanh toán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này.
- Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ phải thanh toán Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch cho Bên Mua trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký Biên bản bàn giao Căn Hộ. Trường hợp Bên Bán thanh toán chậm thì Bên Bán chịu khoản lãi phạt chậm thanh toán theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 Hợp đồng này.

d. Phương thức thanh toán: mọi khoản thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc chuyển vào tài khoản theo thông tin như sau:

- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần ACC - Thăng Long

- Số tài khoản: 1600201451315
 - Ngân hàng: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn.
 - Nội dung thanh toán: “Thanh toán tiền mua căn hộ đợt của Ông/Bà” Phí chuyển tiền chuyển khoản qua ngân hàng sẽ do bên chuyển tiền chịu.
- Nếu Bên Bán muốn thay đổi tài khoản ngân hàng khác thì Bên Bán sẽ có thông báo hướng dẫn trước các đợt thanh toán và Bên Mua thực hiện theo hướng dẫn này.
- 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.

BÊN MUA

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN
CTCP ACC - THĂNG LONG**

**PHỤ LỤC 4
DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH SỞ HỮU CHUNG;
PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN; PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA
CHỦ SỞ HỮU KHÁC**

Để làm rõ, trong phạm vi Phụ lục này:

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

“**Chủ Căn Hộ**” là chủ sở hữu từ một Căn Hộ trở lên trong Khu Căn Hộ.

“**Chủ Đầu Tư**” có nghĩa là Công ty Cổ phần ACC - Thăng Long.

PHẦN A. DANH MỤC CÁC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ SỞ HỮU CHUNG

1. Các công trình và tiện ích thuộc sở hữu chung

Nội dung
Khu vực công cộng trong Khu Căn Hộ
Không gian, hành lang, lối đi trong Khu Căn Hộ
Sảnh thang máy Khu Căn Hộ
Hệ thống, kết cấu công trình xây dựng
Cầu thang bộ, khung, cột, tường chịu lực, tường bao Tòa Nhà, đường thoát hiểm, mái
Tường ngăn giữa các Căn Hộ, sàn thuộc Khu Căn Hộ
Hệ thống điện
Hệ thống chiếu sáng khu sảnh, hành lang và các khu công cộng trong Khu Căn Hộ
Hệ thống đèn sự cố trong Khu Căn Hộ (nếu có)

Hệ thống điện từ tủ tầng của Khu Căn Hộ tới từng Căn Hộ
Hệ thống trạm cắt, hệ thống trạm biến áp, hệ thống dây dẫn cao thế
Hệ thống điện từ sau trạm biến áp đến tủ tầng của Khu Căn Hộ
Hệ thống máy phát điện dự phòng
Hệ thống máy phát điện
Hệ thống cấp thoát nước
Hệ thống cấp nước từ điểm đầu nối của thành phố đến các bể chứa nước chung
Bể chứa nước chung của Tòa Nhà
Hệ thống dẫn nước (bao gồm hệ thống bơm, đường ống, van, đồng hồ...) từ bể nước chung đến các téc/bồn chứa nước
Các téc/bồn chứa nước cứu hỏa và nước sinh hoạt phục vụ chung cho Tòa Nhà
Hệ thống dẫn nước sinh hoạt từ téc/bồn chứa nước của Tòa Nhà về các Căn Hộ
Hệ thống thoát nước từ Căn Hộ về bể thu gom nước thải
Hệ thống bể thu gom, xử lý nước thải, bể phốt
Hệ thống thoát nước từ bể thu gom, xử lý nước thải, bể phốt ra hệ thống thoát nước chung của thành phố
Hệ thống ĐHKK, thông gió
Điều hoà, thông gió khu sảnh, hành lang Khu Căn Hộ (nếu có)
Hệ thống hút khói hành lang, hút mùi phòng rác, thông gió nhà vệ sinh Khu Căn Hộ (nếu có)
Hệ thống tăng áp cầu thang bộ
Hệ thống thông tin liên lạc nhưng không bao gồm các hệ thống, trang thiết bị do các đơn vị cung cấp dịch vụ đầu tư và lắp đặt
Hệ thống truyền dẫn mạng truyền hình
Hệ thống truyền dẫn mạng điện thoại, internet
Hệ thống thang máy Khu Căn Hộ
Thang máy được bố trí riêng cho Khu Căn Hộ
Hệ thống Camera cho Khu Căn Hộ
Hệ thống Camera trong Khu Căn Hộ
Hệ thống loa công cộng
Hệ thống loa công cộng trong Khu Căn Hộ (nếu có)
Hệ thống chống sét
Hệ thống chống sét cho Tòa Nhà
Hệ thống PCCC
Hệ thống PCCC của Khu Căn Hộ (nằm tại các tầng của Khu Căn Hộ)

Hệ thống PCCC khác (nếu có) nằm trong phạm vi từng ô đất xây dựng công trình nhưng không bao gồm hệ thống PCCC của Khu Căn Hộ
Hệ thống thu gom rác thải
Khu vực gom rác tại các tầng của Khu Căn Hộ
Hệ thống khác
Khu vực, hộp kỹ thuật đặt trong phạm vi Khu Căn Hộ để phục vụ Khu Căn Hộ và/hoặc Phần Diện Tích Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ theo bố trí của Chủ Đầu Tư phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt (nếu có)
Nơi để xe
Nơi để xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh dành riêng cho Khu Căn Hộ theo bố trí của Chủ Đầu Tư phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt khoảng 400m ²
Phòng sinh hoạt cộng đồng
Tùy theo bố trí của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm, Chủ Đầu Tư sẽ bố trí Phòng sinh hoạt cộng đồng để phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung cho các chủ sở hữu trong Toà Nhà, vị trí tại từng thời điểm có thể thay đổi và đảm bảo tuân thủ theo đúng phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số hạng mục liệt kê tại Mục 1 Phần A phải bàn giao cho Nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng ... các hạng mục bàn giao sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Các công trình, tiện ích được sử dụng chung

Đây là các công trình, tiện ích thuộc sở hữu chung nhưng quyền sử dụng chung được phân chia như sau:

Nội dung	Được sử dụng chung của Khu Căn Hộ	Được sử dụng chung của Dự Án (giữa các Chủ Căn Hộ với Chủ Đầu Tư)
Các công trình, tiện ích gia tăng		
Sân chơi, vườn hoa thuộc khu vực khuôn viên chung của Toà Nhà	X	x
Khu vực, hộp kỹ thuật		
Khu vực, hộp kỹ thuật đặt ngoài phạm vi Khu Căn Hộ để phục vụ cho Khu Căn Hộ và/hoặc phục vụ cho các Phần Diện Tích Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ theo bố trí của Chủ Đầu Tư (nếu có).	X	
Hệ thống giao thông		
Lối đi bộ, đường nội bộ trong phạm vi ô đất xây dựng công trình		x
Hệ thống chiếu sáng đô thị		

Hệ thống chiếu sáng đô thị đi theo hệ thống giao thông nêu trên		x
---	--	---

Hệ thống PCCC khu đô thị		
Trụ cứu hỏa, ống cấp nước PCCC lấy nguồn từ đường ống cấp nước của thành phố.		x
Hệ thống hào kỹ thuật		
Hệ thống hào kỹ thuật đi theo hệ thống giao thông nêu trên (nếu có)		x
Hệ thống quản lý chất thải rắn		
Các điểm tập kết, thu gom rác thải sinh hoạt của Toà Nhà theo thỏa thuận giữa Chủ Đầu Tư với cơ quan quản lý môi trường của thành phố (tùy thực tế).		

Nguyên tắc sử dụng: Các Chủ Sở Hữu có trách nhiệm tuân theo quy định của Ban quản trị hoặc đơn vị quản lý vận hành Dự Án do Ban quản trị hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ định trong quá trình quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì các công trình, tiện ích thuộc sở hữu chung này và thanh toán mọi khoản chi phí phát sinh; trong đó phí bảo trì, bảo dưỡng các hạng mục này sẽ được trích từ Quỹ bảo trì của Khu Căn Hộ.

Các phần diện tích và thiết bị riêng của Chủ Đầu Tư sẽ do Chủ Đầu Tư tự quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng và thanh toán mọi khoản chi phí phát sinh; trong đó phí bảo trì, bảo dưỡng các hạng mục này Chủ Đầu Tư tự thanh toán.

3. Thỏa thuận khác

Các Bên thống nhất:

- 3.1. Nếu theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số các diện tích, công trình, tiện ích thuộc sở hữu/sử dụng chung quy định tại Mục 1 và Mục 2 trên đây được bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục bàn giao và các vấn đề liên quan sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 3.2. Các Chủ Căn Hộ có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc (và các bảo hiểm khác, nếu có) theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm và theo quy định sau:
 - a. Đối với phần sở hữu riêng: tự chịu chi phí mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật.
 - b. Đối với phần sở hữu chung, sử dụng chung thì thực hiện theo nguyên tắc sau:
 - (i) Chi phí mua bảo hiểm đối với Phần Diện Tích Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ: tất cả các Chủ Sở Hữu cùng có trách nhiệm đóng góp tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.
 - (ii) Chi phí mua bảo hiểm đối với Phần Diện Tích Thuộc Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà: tất cả các chủ sở hữu phần diện tích trong tòa nhà có trách nhiệm đóng góp theo tỷ lệ giữa Diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu trên tổng diện tích sở hữu riêng của tất cả các chủ sở hữu phần diện tích trong tòa nhà.

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

Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư như quy định tại

Khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng và Phụ lục này sẽ là toàn bộ các diện tích, hạng mục, công trình và tiện ích không được phân bổ vào Giá Bán Căn Hộ bao gồm:

- i. phần diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được Chủ Đầu Tư bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt)
- ii. Phần diện tích dành cho thương mại và dịch vụ: khu trung tâm thương mại, văn phòng, tầng 1 (bao gồm phần diện tích ngoài trời), tầng 2, tầng 3, tầng 4, tầng 5, tầng 6, tầng 7, **một phần diện tích tầng 8** được công nhận là thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo thiết kế dự án đã được phê duyệt. Bên Bán có quyền treo biển quảng cáo trong phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình.
- iii. các Căn Hộ chưa bán;
- iv. khu vực chức năng đỗ xe trên mặt đất phục vụ cho Khu Thương mại, Văn phòng thuộc Tòa Nhà phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt;

Chủ Đầu Tư có trách nhiệm bảo trì các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu riêng của mình.

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN
CTCP ACC - THĂNG LONG

PHỤ LỤC 5

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Chủ sở hữu căn hộ, người sử dụng Căn hộ phải nghiêm chỉnh chấp hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội quy này.

Điều 1: Định nghĩa

- a. Tòa nhà “Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ Artemis tại số 3 Lê Trọng Tấn, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội” sau đây gọi tắt là “**Nhà chung cư**”.
- b. “**Chủ đầu tư**” là Công ty Cổ phần ACC - Thăng Long, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102683115, do Phòng ĐKKD, Sở KHĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/01/2008.
- c. “**Chủ sở hữu**”: là tổ chức, cá nhân đang sở hữu hợp pháp phần sở hữu riêng trong Nhà chung cư/Chủ sở hữu các phần diện tích khác trong Tòa nhà Artemis.
- d. “**Người sử dụng Nhà chung cư**” là tổ chức, cá nhân đang sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng trong Nhà chung cư;
- e. “**Ban quản trị**” là Ban quản trị của Nhà chung cư **Artemis**, thay mặt các Chủ sở hữu Căn hộ, chủ sở hữu khác thực hiện giám sát các hoạt động liên quan tới quản lý, sử dụng Nhà chung cư và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Chủ sở hữu và người cư ngụ khác trong quá trình sử dụng Nhà chung cư.

- f. “**Các phần diện tích thiết bị thuộc sở hữu chung**” là các công trình, tiện ích thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của các Chủ sở hữu Căn hộ, Chủ đầu tư và các Chủ sở hữu khác như được xác định tại Quy chế quản lý và sử dụng quỹ bảo trì.
- g. “**Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Khu căn hộ**” là các diện tích và hạng mục thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của Khu căn hộ.
- h. “**Căn hộ**” là Căn hộ thuộc Nhà chung cư Artemis.
- i. “**Chủ sở hữu Căn hộ**” là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ trên cơ sở: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc tên gọi khác theo quy định của pháp luật (“**Giấy chứng nhận quyền sở hữu**”) do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành, hoặc hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế phù hợp với quy định của pháp luật, trong trường hợp Căn hộ chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
- j. “**Chủ sở hữu khác**” là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với các phần diện tích thuộc Dự án mà không phải là Chủ đầu tư hoặc Chủ sở hữu Căn hộ.
- k. “**Công ty quản lý**” là Công ty thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành, bảo trì Khu căn hộ và các công việc khác theo Hợp đồng dịch vụ quản lý ký với Ban quản trị.
- l. “**Hội nghị Nhà chung cư**” là Hội nghị có sự tham gia của các Chủ sở hữu Căn hộ, Chủ sở hữu các phần diện tích khác (tham gia trực tiếp hoặc ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia) được triệu tập và tổ chức theo quy định của pháp luật.
- m. “**Hợp đồng dịch vụ quản lý**” là hợp đồng được ký kết giữa Chủ đầu tư/ Ban quản trị với Công ty quản lý cho việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Khu căn hộ và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung theo quy định tại Nội quy này.
- n. “**Hợp đồng mua bán căn hộ**” là hợp đồng mua bán Căn hộ, theo đó Chủ đầu tư đồng ý bán Căn hộ cho Chủ sở hữu Căn hộ (bao gồm trường hợp Chủ sở hữu Căn hộ là bên mua lại, nhận kế thừa quyền mua từ các bên khác).
- o. “**Khu căn hộ**” là tập hợp những Căn hộ thuộc Dự Án do Chủ đầu tư đầu tư, thiết kế và xây dựng.
- p. “**Khu vực sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ**” là phần diện tích và các tiện ích thuộc sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ, bao gồm phần diện tích sử dụng Căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ, được xác định cụ thể theo Hợp đồng mua bán căn hộ ký kết giữa từng Chủ sở hữu căn hộ với Chủ đầu tư.
- q. “**Người sử dụng căn hộ**” nghĩa là bất kỳ người nào khác không phải là Chủ sở hữu Căn hộ được thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong việc quản lý, sử dụng Căn hộ theo thỏa thuận với Chủ sở hữu căn hộ.
- r. “**Nội Quy**” là Nội quy quản lý, sử dụng Tòa nhà Artemis được Hội nghị Nhà chung cư thông qua.
- s. “**Sự kiện bất khả kháng**” nghĩa là một trong các sự kiện nếu xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

Điều 2. Quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu nhà chung cư, người sử dụng căn hộ và khách ra vào Tòa nhà.

2.1. Quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu nhà chung cư

- Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; sử dụng chung các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu

chung của Dự án phù hợp với quy định của Nội quy này và quy định pháp luật.

- Yêu cầu chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư;
- Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị Nhà chung cư kể cả trường hợp không tham dự hội nghị nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với khu vực sở hữu riêng của chủ sở hữu Căn hộ có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;
- Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ. Trường hợp chủ sở hữu không đóng kinh phí quản lý vận hành theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban quản trị nhà chung cư đã ký với đơn vị quản lý vận hành;
- Tạo điều kiện thuận lợi để Công ty quản lý và Ban quản trị thực hiện việc quản lý vận hành Nhà chung cư và bảo trì các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án
- Chấp hành Nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng Nhà chung cư; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;
- Thông báo các quy định nêu tại bản Nội quy này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng Căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn hộ của mình;
- Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư, các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án hoặc khu vực sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại;
- Chủ sở hữu căn hộ và Người sử dụng căn hộ phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban quản trị và những Công ty chuyên nghiệp do Công ty quản lý thuê được vào căn hộ và cho phép họ đưa vào căn hộ các máy móc, trang thiết bị cần thiết để phục vụ công tác quản lý, vận hành và bảo trì Nhà chung cư. Khi thực hiện công việc nêu trên, Công ty quản lý và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ sở hữu căn hộ và/hoặc Người sử dụng căn hộ và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Căn hộ, cho Chủ sở hữu căn hộ và/hoặc người sử dụng căn hộ và cho các tài sản của họ trong căn hộ trường hợp gây thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh.
- Yêu cầu chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này; tham dự hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế này;

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

2.2. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng căn hộ

- Khi được sự đồng ý của Chủ sở hữu căn hộ, được sử dụng hợp pháp khu vực sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu

chung của Dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;

- Yêu cầu Chủ sở hữu căn hộ cung cấp bản Nội quy này và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Khu căn hộ;
- Thay mặt chủ sở hữu tham dự hội nghị nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự; trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư, đóng góp phí quản lý hàng tháng và phí bảo trì và các quy định khác áp dụng đối với Chủ sở hữu căn hộ theo quy định của Nội quy khi được Chủ sở hữu căn hộ ủy quyền hoặc theo thỏa thuận khác với Chủ sở hữu căn hộ;
- Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị Nhà chung cư;
- Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại khoản 1, ngoại trừ quyền sở hữu phần diện tích và trách nhiệm mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc của Điều này;
- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu.

2.3. Khách ra vào Nhà chung cư

Khách ra vào Nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà chung cư. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.

Điều 3. Các hành vi nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng tại Nhà chung cư

3.1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Nhà chung cư quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở, Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan, bao gồm:

- Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư, các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án hoặc các phần diện tích thuộc phạm vi sở hữu, sử dụng của các bên khác; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của Nhà chung cư;
- Phân chia, chuyển đổi các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư, các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án hoặc các phần diện tích thuộc phạm vi sở hữu, sử dụng của các bên khác trái quy định pháp luật;
- Gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an, phát tán các mùi nặng trong Nhà chung cư;
- Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư, các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án hoặc các phần diện tích thuộc phạm vi sở hữu, sử dụng của các bên khác;
- Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định pháp luật và quy định tại nội quy này hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài Căn hộ trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của Khu vực sở hữu riêng của chủ sở hữu Căn hộ (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với các

phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, đục phá Căn hộ, coi nơi diện tích dưới mọi hình thức);

- Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng Khu vực sở hữu riêng của chủ sở hữu Căn hộ trái mục đích. 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. ;

- Nuôi gia súc, gia cầm trong Khu vực sở hữu riêng của chủ sở hữu Căn hộ làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật);

- Phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang lan can hoặc ở phần không gian từ lan can trở lên, trên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn hộ;

- Để giày dép, đồ đạc và các vật dụng khác tại khu vực hành lang chung;

- Cất giữ hoặc tàng trữ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, dầu hỏa, chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc các hàng hóa, vật dụng bị cấm và nguy hiểm khác;

- Sử dụng, tàng trữ, vận chuyển, sang chiết, kinh doanh gas, các hóa chất hoặc vật liệu có nguy cơ gây cháy nổ trong Nhà chung cư; tổ chức hoặc hành động như là người môi giới, cá cược, mại dâm, hoặc bất kỳ hành động nào mà pháp luật Việt Nam nghiêm cấm bên trong Căn hộ, Căn hộ khác hoặc xung quanh khu vực chung và tiện ích công cộng;

- Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành

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

- 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

- Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở.

Điều 4. Sử dụng phần diện tích, thiết bị sở hữu chung

Mọi Chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án, đúng với chức năng và quy định của Nội quy. Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án theo Nội quy, Chủ sở hữu căn hộ và/hoặc người sử dụng căn hộ trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau đây:

4.1. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung

của Nhà chung cư và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án mà có thể ngăn cản hoặc gây trở ngại hoặc cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Khu căn hộ và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án của Chủ sở hữu căn hộ và/hoặc người sử dụng căn hộ của các căn hộ khác, Chủ đầu tư và Chủ sở hữu khác;

4.2. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Khu căn hộ và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án vào các mục đích bất hợp pháp bao gồm việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thú vật, đốt lửa tại các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán mùi tại các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung và sử dụng quá mức các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung gây ảnh hưởng đến việc sử dụng căn hộ và/hoặc các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung và/hoặc gây thiệt hại cho các Chủ sở hữu căn hộ khác;

4.3. Sử dụng các khu vực giải trí ngoài thời điểm được phép theo quy định chung của Chủ đầu tư cho Dự án;

4.4. Sử dụng sân, hành lang và cầu thang bộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào;

4.5. Thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào toa-lét, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước. Phải sử dụng bộ lọc và/hoặc các thiết bị lọc rác thải đối với hệ thống thoát nước do Nhà chung cư cung cấp lắp đặt;

4.6. Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án không đúng với mục đích xây dựng ban đầu hoặc mục đích được phép theo Nội Quy. Đặc biệt, nghiêm cấm Chủ sở hữu căn hộ và/hoặc người sử dụng căn hộ lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án vì mục đích chứa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, bán đấu giá, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác theo quy định pháp luật;

4.7. Vào bất cứ khu vực nào trong các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án mà được thông báo công khai là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ đầu tư/Ban quản trị/Công ty quản lý (tùy từng trường hợp cụ thể);

4.8. Điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Khu căn hộ và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án mà được thông báo công khai là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện;

4.9. Can thiệp vào các thiết bị điều hòa không khí và bộ phận kèm theo tại các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án bằng bất kỳ cách thức nào. Chủ sở hữu Căn hộ và hoặc Người sử dụng căn hộ thuê (các) nhà thầu có chuyên môn và năng lực phù hợp để tiến hành các công việc có ảnh hưởng đến các dịch vụ dành cho Căn hộ bao gồm hệ thống điều hòa không khí, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chiếu sáng và hệ thống cung cấp điện;

4.10. Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án;

4.11. Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc

lên tường bên ngoài Căn hộ;

4.12. Phá hoại, có chủ ý phá hoại, hoặc thực hiện hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp nào khác đối với các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án;

4.13. Hút thuốc trong các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án, ngoại trừ tại các khu vực được cho phép và có chỉ dẫn cho phép hút thuốc.

4.14. Việc sử dụng các công trình tiện ích khác không thuộc các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án đều được tính phí độc lập và không tính vào phí quản lý.

4.15. Không tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

4.16. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng không đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

4.17. Sử dụng các phần diện tích, thiết bị sở hữu chung trong Dự án ngoài thời điểm được phép theo quy định chung của Công ty quản lý được công khai các địa điểm nêu trên hoặc tại Nhà chung cư;

4.1.18. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng;

4.1.19. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư

Điều 5. Sửa chữa hư hỏng, thay đổi, hay lắp đặt thêm

5.1. Sửa chữa hư hỏng

Trong trường hợp Căn hộ (bao gồm cả các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Khu căn hộ và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án nằm trong Căn hộ) có hư hỏng thì:

- Trong trường hợp Khu vực sở hữu riêng có hư hỏng thì Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng căn hộ phải ngay lập tức thông báo cho Ban quản trị và Công ty quản lý và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp mà theo đánh giá khách quan của bên thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong trường hợp có vi phạm, Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng căn hộ phải gánh chịu, toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ nghiêm trọng của vi phạm đó, mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh;

- Đối với hư hỏng của các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án nằm trong Căn hộ mà không gây ra do lỗi của Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng căn hộ hay bất kỳ bên thứ ba nào khác, thì Ban quản trị và/hoặc Công ty quản lý sẽ thực hiện việc sửa chữa phù hợp với phạm vi trách nhiệm của mình. Khi đó, Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng căn hộ sẽ cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban quản trị/Công ty quản lý và những công ty chuyên nghiệp do Ban quản trị/Công ty quản lý thuê được vào Căn hộ và cho phép họ mang vào Căn hộ máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Ban quản trị/Công ty quản lý và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng căn hộ và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Căn hộ, Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng căn hộ và cho các tài sản của họ trong Căn hộ trường hợp gây thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh.

- Đối với mọi hư hỏng khác của Căn hộ (kể cả hư hỏng của các phần diện tích và thiết

bị thuộc sở hữu chung của Khu căn hộ và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án nằm trong Căn hộ) mà do lỗi của Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng căn hộ gây ra, thì Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng căn hộ phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khắc phục hư hỏng đó.

- Trong trường hợp như vậy, để đảm bảo tính an toàn và đồng bộ của các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án, việc sửa chữa hư hỏng của các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư và các phần diện tích và thiết bị thuộc Sở hữu chung của Dự án trong mọi trường hợp phải do Ban quản trị hoặc Công ty quản lý hoặc các công ty chuyên nghiệp do Công ty quản lý thuê, nếu được Ban quản trị chấp thuận, thực hiện.

- Đối với các hư hỏng không liên quan tới các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án, Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng căn hộ có thể thuê Công ty quản lý hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa. Trong trường hợp Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng căn hộ muốn tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa hư hỏng thì:

- Tất cả các công việc sửa chữa do Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng căn hộ dự định thực hiện trong phạm vi Căn hộ phải được gửi cho Chủ đầu tư và Ban quản trị xem xét và chấp thuận trước khi thực hiện. Các thông tin chi tiết liên quan đến công việc sửa chữa như: nội dung công việc sửa chữa dự kiến, biện pháp thi công, kế hoạch thi công dự kiến, các bản vẽ thiết kế thi công (phải được Chủ đầu tư và Ban quản trị phê duyệt trước khi được thực hiện thi công), danh sách thợ thi công (nêu rõ họ tên, số CMTND, địa chỉ) kèm theo ảnh chụp, tiến độ thi công, cam kết tuân thủ các nội quy và quy định của Tòa nhà của Chủ sở hữu Căn hộ hoặc đơn vị thi công, ... phải được cung cấp cho Chủ đầu tư và Ban quản trị xem xét và chấp thuận trước (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình). Chủ đầu tư và Ban quản trị sẽ trả lời trong vòng 03 ngày kể từ ngày nhận được thông tin về công việc.

- Trong quá trình sửa chữa căn hộ thì Chủ đầu tư, Ban quản trị và Công ty quản lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền vào Căn hộ để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn chung cho Tòa nhà, các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án và các Căn hộ khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh Căn hộ. Đơn vị thi công có trách nhiệm tự vận chuyển thiết bị, công cụ và vật liệu xây dựng phục vụ thi công, rác thải thi công vào và ra từ Căn hộ (phải đăng ký sử dụng thang máy với Công ty quản lý trước khi bắt đầu vận chuyển).

- Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa nói trên không được làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư ảnh hưởng hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng căn hộ của các Căn hộ ở bên trên, bên dưới và xung quanh, cũng như không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho các Căn hộ này hay Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng căn hộ. Trường hợp gây thiệt hại, Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng căn hộ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật;

- Để tránh gây tiếng động, tiếng ồn hoặc gây mùi khó chịu làm phiền đến những người xung quanh, các công việc liên quan đến việc sửa chữa kể trên, bao gồm tiếng máy khoan, tiếng gõ búa, hoặc bất cứ việc gì gây tiếng ồn quá mức quy định pháp luật trong Căn hộ, sơn phun, đánh véc-ni gây bất tiện cho các Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng căn hộ lân cận..., sẽ không được thực hiện vào ngày Chủ nhật, ngày nghỉ lễ và trước 8 giờ sáng và sau 18 giờ chiều mỗi ngày khác trong tuần.

5.2. Thay đổi hoặc lắp đặt thêm

Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng căn hộ trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

a. Trỏ cửa, lỗ thông hơi, đục tường, cột, coi nói, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay

các công trình xây dựng khác, v.v... đối với Căn hộ hay các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Khu căn hộ và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án;

b. Tiến hành bất cứ hay đổi nào đối với lô gia, cửa sổ và cửa chính tiêu chuẩn đặt ở mặt ngoài của Căn hộ mà chưa được sự đồng ý trước bằng văn bản từ Chủ đầu tư;

c. Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong Căn hộ hoặc ngay dưới các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án bao gồm việc lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm, xây tường ngăn lên mặt sàn, phá vỡ, di chuyển các trang thiết bị trong Căn hộ, hệ thống kỹ thuật gắn với các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án;

d. Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu Tòa nhà, các tiện ích sinh hoạt và dịch vụ khác hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài Tòa nhà, Căn hộ hoặc các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án, việc vận hành, khai thác, sử dụng Tòa nhà cũng như trái với quy định pháp luật hiện hành; đặt các biển quảng cáo, panô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Căn hộ, không được coi nói thêm ra xung quanh và/hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của Tòa nhà và/hoặc mặt ngoài của Căn hộ.

e. Nếu có nhu cầu sửa chữa hay cải tạo, Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng căn hộ cũng như Chủ đầu tư phải thông báo cho Chủ đầu tư và Ban quản trị và chỉ được thực hiện sửa chữa, cải tạo theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và chất lượng và các yêu cầu khác mà Chủ đầu tư và Ban quản trị (hoặc Công ty quản lý theo ủy quyền của Ban quản trị) chấp thuận hay đưa ra và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường và khắc phục bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại nào khác thực tế phát sinh.

5.3. Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ đầu tư, Ban quản trị, Công ty quản lý hoặc đại diện (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Tòa nhà thì Công ty quản lý có quyền yêu cầu Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc đơn vị thi công đình chỉ thi công, thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Nhà chung cư trong thời hạn cụ thể.

Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ sở hữu Căn hộ/nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục, Chủ đầu tư, Ban quản trị hoặc Công ty quản lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ sở hữu Căn hộ, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí liên quan sẽ do Chủ sở hữu Căn hộ chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Công ty quản lý nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng.

Điều 6. Quy định về ra, vào Căn hộ

6.1. Bằng việc gửi thông báo trước 03 ngày (trừ trường hợp cấp thiết thì có thể vào bất cứ thời điểm nào hợp lý), đại diện Ban quản trị và Công ty quản lý có quyền yêu cầu Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng căn hộ cho phép vào và kiểm tra các thiết bị thuộc các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư, các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án, hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong Căn hộ. Chủ sở hữu Căn hộ/Người sử dụng căn hộ sẽ chấp thuận và tạo điều kiện cho Ban quản trị và Công ty quản lý và các nhà thầu, công nhân và nhân viên của Ban quản trị và Công ty quản lý ra vào Căn hộ để:

- Xem xét, kiểm tra các thiết bị thuộc các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư, các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án;

- Trường hợp sau khi thanh tra (định kỳ hoặc đột xuất), Ban quản trị/Công ty quản lý phát hiện thấy hành vi vi phạm cam kết, gây hỏng hóc, hư hao (do sử dụng sai chức năng hoặc bảo quản không đúng quy cách), dịch chuyển thiết bị cấm di dời hoặc tự ý thay đổi, gắn thêm thiết bị mà không có sự phê duyệt của Ban quản trị hoặc Công ty quản lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình), Ban quản trị hoặc Công ty quản lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) sẽ gửi văn bản thông báo tại Căn hộ, yêu cầu Chủ sở hữu Căn hộ/Người sử dụng căn hộ phải sửa chữa khắc phục, thay thế hoặc gỡ bỏ những vi phạm đó. Trong trường hợp Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng căn hộ không đáp ứng yêu cầu của Công ty quản lý trong vòng 03 (ba) ngày, kể từ ngày có thông báo thì Ban quản trị hoặc Công ty quản lý sẽ tự cho tiến hành các công việc sửa chữa, thay thế hay di dời đó và mọi chi phí thực tế sẽ do Chủ sở hữu Căn hộ chi trả;

- Kiểm tra, lau dọn, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất cứ công việc gì liên quan đến hệ thống ống dẫn và các thiết bị hoặc công cụ phụ trợ;

- Thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến việc sửa chữa, bảo dưỡng hay làm mới Căn hộ hoặc Nhà chung cư;

- Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tu sửa bất kỳ thứ gì thuộc về Nhà chung cư hay diện tích khác liền kề hoặc các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư, các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án chạy qua hoặc nằm trên hoặc trong Căn hộ;

- Trong các trường hợp khẩn cấp, có sử dụng chìa khóa dự phòng để vào Căn hộ nhằm ngăn chặn nguy cơ cháy nổ hoặc xử lý, khắc phục hỏa hoạn, sự cố kỹ thuật hoặc các tình huống và trường hợp xảy ra tại Căn hộ có thể gây nguy hiểm hoặc thiệt hại trực tiếp đến tài sản của Chủ sở hữu Căn hộ tại Căn hộ nói riêng và của cả Nhà chung cư nói chung.

Điều 7. Bảo hiểm của Chủ sở hữu Căn hộ

Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng căn hộ theo ủy quyền hoặc thỏa thuận với Chủ sở hữu Căn hộ sẽ, bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Căn hộ kể từ ngày bàn giao Căn hộ tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Căn hộ theo quy định dưới đây:

- Loại hình và phạm vi bảo hiểm bao gồm bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với khu vực sở hữu riêng của chủ sở hữu Căn hộ.

- Đối với trang thiết bị nội thất và tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quản lý, hoặc sử dụng của Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng căn hộ, Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng căn hộ tự chịu trách nhiệm mua, duy trì, giải quyết Bảo hiểm mọi rủi ro tài sản và chịu mọi rủi ro đối với tài sản đó.

- Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng căn hộ sẽ phải cung cấp cho Chủ đầu tư, Ban quản trị và Công ty quản lý một bản sao y bản chính hợp đồng bảo hiểm bắt buộc và biên lai nộp phí bảo hiểm của Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng căn hộ trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày bắt đầu thời hạn bảo hiểm (nhưng trong mọi trường hợp không quá bốn mươi lăm (45) ngày sau Ngày Bàn Giao Căn hộ và trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày gia hạn của hợp đồng bảo hiểm).

- Trong các trường hợp thiệt hại do lỗi của chủ sở hữu/người sử dụng căn hộ gây ra: (i) toàn bộ hay bất cứ phần nào tài sản của Bên thứ ba bị thiệt hại hoặc/và (ii) bất kỳ tổn thương cá nhân nào gây ra cho Bên thứ ba, nhưng số tiền bảo hiểm (nếu có) không thể thu được do việc vi phạm của Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng căn hộ đối với bất kỳ điều khoản nào của Nội Quy này hay hợp đồng bảo hiểm của Chủ sở hữu Căn hộ; hoặc số tiền bảo hiểm không thể thu được do vượt quá giới hạn trách nhiệm của hợp đồng bảo hiểm của Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng căn hộ; hoặc số tiền bảo hiểm thu được không đủ để bồi thường thiệt hại, thì Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng căn hộ phải trả cho Bên thứ

ba khoản thiếu hụt đó.

Điều 8. Khu vực để xe và phí gửi xe

8.1. Khu để xe được đặt tại khu vực do Chủ đầu tư quy định phù hợp với thiết kế được duyệt. Các Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng căn hộ trả phí gửi xe theo nguyên tắc thỏa thuận và theo mức phí mặt bằng của khu vực và ký hợp đồng trông giữ phương tiện.

8.2. Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (nghĩa là không chiếm giữ độc quyền); Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng căn hộ không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại chỗ để xe trong Khu vực để xe. Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng căn hộ có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực để xe (bao gồm việc sử dụng Tầng hầm để xe) do Công ty quản lý hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm, phù hợp với quy định của pháp luật..

Điều 9. Quy định về việc phòng chống cháy nổ, xử lý khi có sự cố của Nhà chung cư

9.1. Chủ sở hữu Căn hộ/Người sử dụng căn hộ phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ của Nhà chung cư như được niêm yết công khai tại Bảng thông báo của Nhà chung cư. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà chung cư thì Chủ sở hữu Căn hộ, Người sử dụng căn hộ phải thông báo ngay cho ban quản trị và Công ty quản lý để xử lý.

9.2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 10. Các khoản phí

10.1. Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng căn hộ theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ sở hữu Căn hộ, có trách nhiệm đóng phí quản lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành Nhà chung cư tính trên cơ sở diện tích sử dụng bàn giao thực tế của Căn hộ tương ứng và thanh toán theo đúng lịch biểu được Công ty quản lý/Chủ đầu tư thông báo phù hợp với quy định pháp luật và quy định tại hợp đồng.

10.2. Chủ sở hữu Căn hộ/Người sử dụng căn hộ có trách nhiệm thanh toán các chi phí của khu vực sở hữu riêng do mình sở hữu/sử dụng như chi phí điện, nước, điện thoại; chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác cho đơn vị cung cấp dịch vụ, Chủ đầu tư hoặc Công ty quản lý nếu được đơn vị này ủy quyền theo hợp đồng dịch vụ đã ký hoặc mức giá và cách tính do đơn vị cung cấp dịch vụ quy định đối với các dịch vụ thu phí theo thực tế sử dụng phù hợp với quy định của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được ban quản trị thông qua.

10.3. Trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thanh toán các dịch vụ do Công ty quản lý cung cấp, Công ty quản lý có quyền thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng đồng Việt Nam, kỳ hạn 12 tháng, trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân, do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB) áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán, và áp dụng các chế tài khác theo quy định tại Nội quy này và/hoặc các quy định của pháp luật có liên quan.

- Ngày ngừng cung cấp Dịch vụ quản lý cho tới khi Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc những người sử dụng thanh toán phí quản lý với điều kiện đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp Phí quản lý hàng tháng nhưng Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc những người sử dụng khác vẫn không nộp và đã thông báo trước bằng văn bản tới các Chủ sở hữu và/hoặc những người sử dụng khác trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc trước ngày ngừng cung cấp các dịch vụ trên.

Điều 11. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà chung cư

11.1. Ban quản trị, Công ty quản lý phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Khu căn hộ chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Khu căn hộ chung cư.

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

Điều 12. Trách nhiệm chung của tất cả Chủ sở hữu căn hộ và người sử dụng căn hộ, người tạm trú và khách ra vào Tòa nhà

12.1. Yêu cầu Ban quản trị và Công ty quản lý cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư.

12.2. Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các hướng dẫn, và yêu cầu mà Chủ đầu tư, Ban quản trị và Công ty quản lý đưa ra phù hợp với quy định pháp luật và nội quy này có liên quan đến:

- a. Việc tuân thủ và thực hiện Nội quy này; và
- b. Việc quản lý, điều hành và sử dụng Nhà chung cư, các Căn hộ, các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung và mọi vấn đề có liên quan.

12.3. Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng mọi nghĩa vụ của mình theo Nội quy này và trong trường hợp có vi phạm thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật Việt Nam về các tổn thất và thiệt hại xảy ra cho các Căn hộ khác và/hoặc Chủ đầu tư;

12.4. Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật Việt Nam và quy định riêng của Công ty quản lý. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với Công ty quản lý để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy, tham gia diễn tập phòng cháy, chữa cháy định kỳ hàng năm của Nhà chung cư.

12.5. Thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đưa ra. Thiết lập và duy trì, gìn giữ mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng với Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng căn hộ của các Căn hộ khác. Khi có vấn đề phát sinh, bất đồng, hay không hài lòng, nên trực tiếp trao đổi với nhau một cách thẳng thắn trên tinh thần xây dựng và hợp lý, tránh to tiếng, cãi nhau, đánh nhau làm ảnh hưởng đến Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng căn hộ của các Căn hộ khác;

12.6. Nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện đúng các quy định của pháp luật Việt Nam như đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh v.v...;

12.7. Thông báo ngay cho Ban quản trị và Công ty quản lý về bất kỳ vi phạm nào đối với Nội quy của bất kỳ Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng căn hộ hay bất kỳ hành động nào có ảnh hưởng nghiêm trọng hay gây hư hỏng, thiệt hại cho các Chủ sở hữu Căn hộ, Người sử dụng căn hộ, các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án hoặc hành vi có ảnh hưởng đến sự an toàn, an ninh trật tự chung, sức khỏe, vệ sinh môi trường của các Căn hộ trong Nhà chung cư mà mình biết hay phát hiện được.

12.8. Cung cấp một chìa khóa, mã số, thẻ từ dự phòng cho Ban quản trị/Công ty quản lý để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp. Chìa khóa này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của Chủ sở hữu Căn hộ, đồng thời được lưu giữ tại két an toàn tại Ban quản trị/Công ty quản lý. Chìa khóa này sẽ chỉ được sử dụng trong các trường hợp khẩn cấp khi phát hiện nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây nguy hại đối với Căn hộ nói riêng và Nhà chung cư nói chung. Ngay trước khi mở niêm phong, Ban quản trị/ Công ty quản lý sẽ liên hệ với Chủ sở hữu Căn hộ theo số điện thoại đã được đăng ký trước và chìa khóa sẽ được niêm phong lại ngay sau đó với sự chứng kiến và xác nhận của Chủ sở hữu Căn hộ. Trong trường hợp có thay đổi, Chủ sở hữu Căn hộ có trách nhiệm phải thông báo và gửi ngay chìa khóa, mã số, thẻ từ thay thế.. cho Ban quản trị/ Công ty quản lý để cập nhật.

12.9. Đăng ký với Ban quản trị/ Công ty quản lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban quản trị/Công ty quản lý liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có thay đổi, Chủ sở hữu Căn hộ có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Ban quản trị/ Công ty quản lý để cập nhật.

12.10. Chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với những hư hại, tai nạn hay mất mát do lỗi của mình gây ra cho nhân viên, khách hàng, khách mời hay bất kỳ bên thứ ba nào khác; tự chịu trách nhiệm quản lý tài sản và đồ dùng cá nhân của mình trong Căn hộ.

12.11. Tự trang trải các chi phí về thiết kế và bày trí Căn hộ và chi phí lắp đặt thêm hệ thống kỹ thuật (điện, điều hòa không khí, vệ sinh...) hay các vật liệu bên trong Căn hộ sau khi được Ban quản trị/Công ty quản lý phê duyệt bằng văn bản.

12.12. Nghiêm chỉnh chấp hành và tuân thủ pháp luật Việt Nam.

12.13. Có trách nhiệm phối kết hợp chặt chẽ cùng với Ban quản trị, Công ty quản lý trong các hoạt động vì mục đích chung cho Nhà chung cư, các hoạt động mang tính xã hội không phục vụ mục đích kinh doanh thu lợi, các hoạt động do chính quyền địa phương hoặc các cơ quan quản lý có thẩm quyền phát động và yêu cầu, các chiến dịch ngăn chặn, phòng ngừa, các cuộc diễn tập phòng cháy, chữa cháy... mà Chủ sở hữu Căn hộ cũng như Người sử dụng căn hộ có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia, thực hiện.

12.14. Chủ sở hữu, Người sử dụng căn hộ có trách nhiệm mua các khoản bảo hiểm cháy, nổ và các khoản tiền bảo hiểm bắt buộc khác theo thông báo của Công ty quản lý/ Ban quản trị phù hợp với quy định của pháp luật.

12.15. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

Điều 13. Quy định sử dụng thang máy

- Khi xảy ra sự cố hoặc hỏa hoạn, không được sử dụng thang máy để thoát hiểm, chỉ sử dụng cầu thang bộ để ra khỏi Tòa nhà.
- Để đảm bảo an toàn khi thang máy vận hành, chỉ đi đúng số người quy định ghi trên thông số thang máy.
- Nghiêm cấm vận chuyển những hàng hóa dễ cháy nổ và độc hại vào cabin thang máy khi không có các biện pháp đảm bảo an toàn đặc biệt.
- Hàng hóa vận chuyển trong cabin thang máy phải được đóng gói cẩn thận và chằng buộc gọn gàng để tránh rơi vỡ hoặc làm xước bề mặt của thang máy.
- Khi cần gọi cabin của thang máy thì ấn một lần nút gọi tín hiệu ở mỗi tầng, không ấn nhiều lần.
- Nếu cầu thang máy bị dừng trong quá trình làm việc thì ấn nút gọi để nhận sự trợ giúp từ kỹ thuật của Nhà chung cư, không cố gắng tự mình thoát ra khỏi thang máy.
- Giữ vệ sinh chung trong thang máy không xả rác ra sàn và bôi bẩn trong cabin thang máy.
- Không được giữ cửa thang quá lâu để đợi người hoặc chuyển đồ vào cabin thang. Việc giữ cửa quá lâu sẽ làm treo thang máy và làm thang máy hoạt động không ổn định.
- Trẻ em sử dụng thang máy nên có sự giám sát của người lớn để tránh các sự cố có thể xảy ra.
- Không sử dụng cabin thang máy làm nơi cho trẻ ăn uống, đùa nghịch và tránh cho trẻ đứng gần cửa thang khi thang đang mở.

- Lực lượng an ninh, bảo vệ của tòa nhà có trách nhiệm ngay lập tức chấm dứt mọi vi phạm khi phát hiện. Cư dân vi phạm vào một trong những quy định trên sẽ bị xử lý bằng các hình thức như nhắc nhở, cảnh cáo, bị yêu cầu bồi thường thiệt hại, khắc phục hậu quả theo quy định.

Điều 14. Quy định sử dụng hành lang căn hộ

- Không gây tiếng ồn quá mức, làm ảnh hưởng đến an ninh trật tự của Nhà chung cư.
- Không dùng hành lang làm nơi hội họp, nói chuyện làm ảnh hưởng đến cư dân khác.
- Không dùng hành lang làm nơi cho trẻ chạy nhảy, la hét và cho trẻ ăn.
- Không mở cửa chính căn hộ thường xuyên khi sinh hoạt, khi mở nhạc, hoặc khi nấu nướng để mùi bay ra ngoài khu vực hành lang chung.
- Không hút thuốc lá, uống rượu bia và sử dụng chất kích thích khác.
- Không lắp thêm cửa bên ngoài cửa chính của căn hộ.
- Mặc trang phục và giày dép lịch sự khi đi lại trên hành lang.
- Khu vực hành lang thuộc sở hữu chung, do vậy, không treo những đồ vật mang tính trang trí, tín ngưỡng trên cửa, không để đồ vật ở phía bên ngoài như thảm, giày dép... Độ an ninh của Nhà chung cư sẽ thu nhập những đồ vật đặt sai quy định mà không cần thông báo và giữ tại phòng dịch vụ khách hàng.
- Các tài sản trên khu vực hành lang thuộc sở hữu chung, do vậy nếu làm hư hỏng sẽ phải bồi thường. Các tài sản này bao gồm những vật gắn trên tường và trần nhà hành lang (không bao gồm các vật gắn của khu vực căn hộ).
- Không sử dụng hành lang làm nơi tập kết đồ đạc, thiết bị và vật liệu xây dựng.
- Giữ vệ sinh hành lang khi mang rác từ căn hộ ra phòng chứa rác.
- Nếu phát hiện điều gì bất thường trên khu vực hành lang, cư dân thông báo cho Lễ tân tại sảnh để được giúp đỡ.
- Lực lượng an ninh, bảo vệ của tòa nhà có trách nhiệm ngay lập tức chấm dứt mọi vi phạm khi phát hiện. Cư dân vi phạm vào một trong những quy định trên sẽ bị xử lý bằng các hình thức như nhắc nhở, cảnh cáo, bị yêu cầu bồi thường thiệt hại, khắc phục hậu quả theo quy định

Điều 15. Quy định sử dụng khu vực để xe

- Tất cả xe phải đỗ đúng nơi quy định, trật tự và tuân theo hướng dẫn của nhân viên An ninh và nhân viên Ban Quản lý Nhà chung cư;
- Không tụ tập tại các lối ra/vào, khu vực chung của bãi xe dưới mọi hình thức. Tuyệt đối nghiêm cấm các hình thức cờ bạc trong khu vực bãi xe;
- Tuân thủ các quy định PCCC của Nhà chung cư; tuân thủ các quy định về vệ sinh môi trường.
- Khi xảy ra va chạm giữa các phương tiện, người điều khiển phương tiện có lỗi phải chịu trách nhiệm đền bù mọi thiệt hại về con người và vật chất trong phạm vi lỗi của mình gây ra;
- Các loại xe vào tầng hầm phải chạy với tốc độ chậm (5km/h), quan sát các biển báo và mũi tên hướng dẫn khi điều khiển xe vào bãi đậu xe, đặc biệt chú ý đến người đi bộ trong khu vực tầng hầm, không được rồ ga, bóp còi, bật nhạc làm mất trật tự;

- Các phương tiện không được vận chuyển chất nổ, chất dễ cháy, các chất trái phép hoặc hàng quốc cấm (theo quy định pháp luật Việt Nam) vào khu vực trông giữ xe;
- Nghiêm cấm việc sửa chữa, rửa xe trong tầng hầm; Nghiêm cấm mọi hành vi vi phạm pháp luật tại khu vực trông giữ xe (như đánh bạc, tiêm chích ma túy, tàng trữ văn hóa phẩm đồi trụy...)
- Không được phép mở tủ điện hoặc các trang thiết bị kỹ thuật dưới tầng hầm;
- Chủ xe/ Tài xế/ Người điều khiển phương tiện phải chịu trách nhiệm về các hư hỏng, rò rỉ nhiên liệu hoặc tai nạn do xe của mình gây ra cho người hoặc xe đỗ tại bãi xe hoặc các khu vực có đường xe chạy;
- Khách đỗ xe tự bảo quản mũ bảo hiểm và tư trang trên xe. Ban Quản lý Nhà chung cư sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ sự mất mát nào trong xe;
- Nhân viên bãi xe chỉ giao xe cho chủ xe hoặc lái xe có giữ thẻ gửi xe. Trường hợp bị mất thẻ, Ban quản lý Nhà chung cư có quyền giữ xe cho đến khi chủ xe hoặc lái xe xuất trình giấy tờ xe;
- Ban Quản lý Nhà chung cư có quyền bổ sung, chỉnh sửa hoặc hủy bỏ những quy định của khu vực trông giữ xe khi cần thiết.
- Lực lượng an ninh, bảo vệ của tòa nhà có trách nhiệm ngay lập tức chấm dứt mọi vi phạm khi phát hiện. Cư dân vi phạm vào một trong những quy định trên sẽ bị xử lý bằng các hình thức như nhắc nhở, cảnh cáo, tạm dừng một số dịch vụ, bị yêu cầu bồi thường thiệt hại, khắc phục hậu quả theo quy định.

Điều 16. Xử lý vi phạm

16.1. Thành viên Ban quản trị, Công ty quản lý, Chủ sở hữu Căn hộ, Chủ sở hữu các phần diện tích khác, Người sử dụng căn hộ, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Nội Quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

16.2. Trong trường hợp Chủ sở hữu căn hộ hoặc người sử dụng căn hộ không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn phí quản lý sau khi Ban quản trị/Chủ Đầu tư/Công ty quản lý đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ sở hữu Căn hộ/Người sử dụng căn hộ; thì Ban quản trị/Chủ Đầu tư/Công ty quản lý có quyền tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước, giữ xe và các dịch vụ khác.

Điều 17. Hiệu lực, sửa đổi, bổ sung nội quy, quản lý sử dụng Nhà chung cư

17.1 Việc sửa đổi, bổ sung Nội quy này sẽ do Hội nghị Nhà chung cư quyết định theo quy định pháp luật.

17.2 Thành viên Ban quản trị, Công ty quản lý, Chủ sở hữu Căn hộ, Chủ sở hữu các phần diện tích khác, Người sử dụng căn hộ phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền./

BÊN MUA

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN
CTCP ACC - THẮNG LONG**

PHỤ LỤC 6
BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

Số:/BBBG-ARTEMIS

Căn cứ Hợp đồng số/...../2018/ACCTL/HĐMB ngày/...../2018, giữa Công ty Cổ phần ACC - Thăng Long và Ông/Bà

Hôm nay, ngày tháng năm, tại Công ty Cổ phần ACC Thăng Long, các bên gồm có:

BÊN BÀN GIAO CĂN HỘ (Gọi tắt là Bên A): CÔNG TY CỔ PHẦN ACC - THĂNG LONG

Địa chỉ : số 3 Lê Trọng Tấn, Phường Khương Mai, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại : 024 35747087 Fax: 04 35747087

Số tài khoản : Số tài khoản: 003 000 88 99 66 99 Tại Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeAbank) – Chi nhánh Hà Nội.

Mã số thuế : 0102683115

Do Ông : Chức vụ :

làm đại diện theo văn bản ủy quyền số/2018/GUQ-ACCTL ngày/...../2018

BÊN NHẬN BÀN GIAO CĂN HỘ (Gọi tắt là Bên B)

Ông : Ngày sinh:/...../.....

CMND (hộ chiếu) số: cấp ngày:/...../..... Tại:

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Bà : Ngày sinh:/...../.....

CMND (hộ chiếu) số: cấp ngày:/...../..... Tại:

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Sau khi cùng tiến hành kiểm tra thực tế, các Bên thống nhất ký Biên Bản Bàn Giao căn hộ ("Biên bản") với các điều khoản sau:

ĐIỀU 1: GIAO NHẬN CĂN HỘ

Bên A đồng ý bàn giao và Bên B đồng ý nhận bàn giao Căn hộ với các chi tiết như sau:

1.1. Căn hộ có ký hiệu: Tòa nhà Artemis, số 03 Lê Trọng Tấn, Phường Khương Mai, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội ("Căn hộ").

1.2. Hiện trạng: hoàn thiện đầy đủ.

1.3. Diện tích sử dụng Căn hộ theo Hợp đồng mua bán là: m²

1.4. Diện tích thực tế của Căn hộ tại thời điểm bàn giao: m².

ĐIỀU 2: ĐIỀU KHOẢN CHUNG:

- 2.1. Tại thời điểm ký biên bản này, Bên B xác nhận rằng tình trạng Căn hộ nhận bàn giao theo đúng mô tả tại Hợp đồng.
- 2.2. Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, Bên B chịu trách nhiệm đối với quá trình quản lý và sử dụng căn hộ.
- 2.3. Bên A có trách nhiệm bảo hành căn hộ theo Hợp đồng mua bán kể từ khi hai bên ký Biên bản này.
- 2.4. Đính kèm với Biên bản này là Biên bản bàn giao chìa khóa của Căn hộ.
- 2.5. Biên bản này là một phần không tách rời với Hợp đồng đã ký, được lập thành ba (03) bản, Bên A giữ hai (02), Bên B giữ một (1) bản. Các bản có giá trị pháp lý như nhau và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các Bên, sau khi đã đọc kỹ và hiểu rõ tất cả các điều khoản nêu trên và đồng ý ký tên.

BÊN B

BÊN A