

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**Số:** .....

Dự án : .....

Địa chỉ : .....

Căn hộ số : .....

Tầng : .....

Tòa nhà : .....

---

**Giữa**

**CÔNG TY TNHH DYNAMIC INNOVATION**

**và**

**ÔNG/BÀ:** \_\_\_\_\_

*TP. Hồ Chí Minh, ngày ..... tháng ..... năm .....*

MỤC LỤC

Điều 1. Giải thích từ ngữ.....	5
Điều 2. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán.....	8
Điều 3. Giá Bán Căn Hộ, phương thức và thời hạn thanh toán.....	10
Điều 4. Chất lượng và tiến độ xây dựng công trình nhà ở.....	12
Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán.....	13
Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua.....	17
Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan.....	21
Điều 8. Giao nhận Căn Hộ.....	21
Điều 9. Bảo hành Nhà ở.....	24
Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ.....	25
Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư .....	26
Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng.....	29
Điều 13. Cam kết của các bên và thỏa thuận khác.....	32
Điều 14. Sự kiện bất khả kháng.....	34
Điều 15. Chấm dứt hợp đồng.....	34
Điều 16. Thông tin, thông báo.....	36
Điều 17. Xây dựng và thay đổi Căn hộ.....	37
Điều 18. Luật áp dụng, giải quyết tranh chấp.....	37
Điều 19. Thỏa thuận khác.....	37
Điều 20. Hiệu lực của Hợp Đồng.....	38
PHỤ LỤC 01.....	40
PHỤ LỤC 02.....	41
PHỤ LỤC 03.....	51
PHỤ LỤC 04.....	52
NỘI QUY QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ.....	52

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

----- o0o -----

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

Số: .....

**Căn cứ:**

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
- Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Bảo vệ người tiêu dùng ngày 17/11/2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 11/12/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 7 về việc duyệt đồ án chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở phường Tân Phú do Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt làm chủ đầu tư tại phường Tân Phú, quận 7;
- Quyết định số 6032/QĐ-UBND ngày 11/12/2014 của Ủy ban nhân dân Tp. Hồ Chí Minh về việc công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, quận 7 cho Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;
- Quyết định số 6618/QĐ-UBND ngày 09/12/2015 của Ủy ban nhân dân Tp. Hồ Chí Minh về việc về giao đất cho Công ty cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt đầu tư dự án khu nhà ở tại phường Tân Phú, quận 7;
- Căn cứ Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 02/02/2019 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh về chấp thuận chuyển nhượng một phần Dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, quận 7 (Lô B1 và B4) từ Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt sang cho Công ty TNHH Dynamic Innovation;
- Căn cứ Quyết định số 2586/QĐ-UBND ngày 16/08/2019 của Ủy ban nhân dân quận 7 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ các ô đất B1, B2, B3, B4, CV trong quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 thuộc dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, quận 7 của Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và Công ty TNHH Dynamic Innovation;
- Căn cứ Quyết định số ..... ngày ...../...../..... của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh về việc chấp thuận đầu tư dự án ..... thuộc khu nhà ở phường Tân Phú, quận 7 do Công ty TNHH Dynamic Innovation làm

<sup>1</sup> Mẫu hợp đồng này chỉ được sử dụng để ký kết sau khi đã có Thông báo chấp nhận đăng ký hợp đồng mẫu của Cục Cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng.

chủ đầu tư;<sup>2</sup>

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ..... (số vào sổ .....) do Sở Tài nguyên và Môi trường ..... cấp ngày .....
- Giấy phép xây dựng số ..... ngày ..... của Sở Xây dựng .....
- Văn bản số ..... ngày ..... của Sở Xây dựng ..... về việc bán Nhà ở hình thành trong tương lai;<sup>3</sup>
- Hợp đồng bảo lãnh số ..... ký giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation và Ngân hàng ..... ngày ..... về việc bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Công ty TNHH Dynamic Innovation trong bán/cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án .....
- Thông báo số ..... ngày ..... của Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng về việc chấp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;
- Nhu cầu của các bên tham gia Hợp đồng.

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ** này (gọi tắt là “**Hợp Đồng**”) được lập và ký ngày ..... tháng ..... năm ..... giữa các bên dưới đây:

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

**CÔNG TY TNHH DYNAMIC INNOVATION**

Giấy CN ĐKDN số<sup>4</sup> : 0314269019 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp;

Địa chỉ : Tầng 36, Bitexco Financial Tower, số 2 Hải Triều, P. Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại : ..... Fax: .....

Tài khoản số : .....

Tại : .....

Mã số thuế : 0314269019

Đại diện bởi : ..... Chức vụ: .....

<sup>2</sup> *Chấp thuận đầu tư dự án của Ủy ban nhân dân Tp. Hồ Chí Minh cấp cho Công ty TNHH Dynamic Innovation là theo từng lô đất nhận chuyển nhượng thuộc Khu nhà ở phường Tân Phú, quận 7 nên tùy theo từng Nhà Chung Cư nằm trên lô đất của quyết định chấp thuận nào thì điền theo đúng quyết định chấp thuận đó.*

<sup>3</sup> *Nội dung này sẽ điều chỉnh theo đúng thông tin trong Văn bản do Sở Xây dựng cấp.*

<sup>4</sup> *Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty TNHH Dynamic Innovation.*

Theo Giấy Ủy quyền số: ..... do ..... ký ngày  
.....<sup>5</sup>

VÀ

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

Họ và tên : .....  
Ngày sinh : ..... Quốc tịch: .....  
CMND/Thẻ : ..... ngày cấp: ..... ngày hết hạn (nếu  
CCCD /Hộ chiếu có): ..... tại: .....  
số<sup>6</sup>  
Hộ khẩu thường trú : .....  
Địa chỉ liên hệ : .....  
Điện thoại : .....  
Email : .....

Cùng vợ/chồng (hoặc cùng đồng sở hữu) là: **Đối với KH đứng tên 2 người**

Họ và tên : .....  
Ngày sinh : ..... Quốc tịch: .....  
CMND/Thẻ : ..... ngày cấp: ..... ngày hết hạn (nếu  
CCCD /Hộ chiếu có): ..... tại: .....  
số<sup>7</sup>  
Hộ khẩu thường trú : .....  
Địa chỉ liên hệ : .....  
Điện thoại : .....  
Email : .....

**Nay, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với những điều khoản và điều kiện được quy định dưới đây:**

**Điều 1. Giải thích từ ngữ**

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

<sup>5</sup> Trong trường hợp người đại diện theo pháp luật ủy quyền cho người khác ký Hợp Đồng.

<sup>6</sup> Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân hoặc hộ chiếu hoặc các loại giấy tờ tùy thân khác của Bên Mua theo quy định của pháp luật.

<sup>7</sup> Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân hoặc hộ chiếu hoặc các loại giấy tờ tùy thân khác của Bên Mua theo quy định của pháp luật.

- 1.1. “**Hợp Đồng**” là hợp đồng mua bán Căn hộ này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này;
- 1.2. “**Bên**” được hiểu là Bên Bán hoặc Bên Mua tùy theo ngữ cảnh; “**Các Bên**” hoặc “**Hai Bên**” được hiểu là Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng;
- 1.3. “**Căn Hộ**” là một căn hộ chung cư được xây dựng theo cấu trúc khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Bên Bán đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này;
- 1.4. “**Nhà Chung Cư**” hoặc “**Tòa Nhà**” là toàn bộ Tháp (Khối Nhà) ..... thuộc Dự Án do Bên Bán làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, khu văn phòng đa năng, diện tích kinh doanh, thương mại (các khu dịch vụ thương mại), diện tích sở hữu chung, diện tích sở hữu riêng của Bên Bán, và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại: .....
- 1.5. “**Dự Án**” là dự án ..... tại ..... do Bên Bán là Chủ đầu tư, có tên thương mại là ..... hoặc một tên gọi khác, nếu có, do Bên Bán hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định và tên gọi khác này sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc tính từ thời điểm thay đổi tên Dự Án (trong trường hợp có thay đổi tên Dự Án);
- 1.6. “**Giá Bán Căn Hộ**” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
- 1.7. “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ, diện tích ban công và/hoặc lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó và không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công/lô gia thì tính toán toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công/lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt;
- 1.8. “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**” là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ;
- 1.9. “**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư**” là khoản tiền 2% mà Các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp tương ứng với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư;
- 1.10. “**Bảo Hành Nhà Ở**” hoặc “**Bảo Hành Căn Hộ**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng 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 bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 1.11. “**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;

- 1.12. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Điều 1.7 nêu trên và các thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này;
- 1.13. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là phần diện tích của Nhà Chung Cư nhưng Bên Bán chưa bán hoặc không bán hoặc 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. Phần diện tích này được quy định cụ thể tại Điều 11.2 của Hợp Đồng;
- 1.14. **“Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này;
- 1.15. **“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 hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- 1.16. **“Chủ Sở Hữu”** là cá nhân hoặc tổ chức có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều căn hộ hoặc các phần diện tích riêng khác (như khu văn phòng đa năng, khu dịch vụ thương mại, ...) trong Nhà Chung Cư trên cơ sở Giấy Chứng Nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành hoặc trên cơ sở hợp đồng/văn bản thừa kế, tặng cho, mua bán phù hợp với quy định của pháp luật nhưng chưa được cấp Giấy Chứng Nhận. Trong Hợp Đồng này, Chủ Sở Hữu Căn Hộ là Bên Mua, các chủ sở hữu căn hộ khác là các cá nhân, tổ chức khác ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với Bên Bán;
- 1.17. **“Ngày Bàn Giao Căn Hộ Theo Thông Báo”** có nghĩa là ngày chính thức bàn giao Căn Hộ được nêu tại thông báo bàn giao Căn Hộ mà Bên Bán gửi cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này;
- 1.18. **“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”** có nghĩa là thời gian mà Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, như được quy định chi tiết tại Điều 8.2 của Hợp Đồng này;
- 1.19. **“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 Chung Cư;
- 1.20. **“Hội Nghị Nhà Chung Cư”** là hội nghị của Chủ Sở Hữu hoặc người đang sử dụng căn hộ hoặc các phần diện tích khác thuộc Nhà Chung Cư nếu chủ sở hữu không tham dự, được tổ chức theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- 1.21. **“Ban Quản Trị”** là Ban quản trị của Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra để thay mặt các Chủ Sở Hữu và người sử dụng 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 bên liên quan trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư;
- 1.22. **“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;
- 1.23. **“Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là đơn vị đủ điều kiện theo quy định pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;

- 1.24. “**Ngày làm việc**” là các ngày theo dương lịch, không bao gồm thứ bảy, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- 1.25. “**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;
- 1.26. “**Người Được Bên Mua Ủy Quyền**” là người được tất cả những người thuộc Bên Mua (trong trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên) ủy quyền làm người đại diện cho Bên Mua để thực hiện quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này.  
Trường hợp Bên Mua có từ hai (02) cá nhân, tổ chức trở lên, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người trong số họ, và mọi nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này đều là nghĩa vụ chung và liên đới của tất cả những người thuộc Bên Mua. Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua, nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu bất kỳ người nào thuộc Bên Mua thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu đầu tiên tại phần giới thiệu Bên Mua của Hợp Đồng là Người Được Bên Mua Ủy Quyền, đại diện cho tất cả những người thuộc Bên Mua giao dịch với Bên Bán về mọi vấn đề liên quan đến hoặc phát sinh từ Hợp Đồng này. Mọi hành động hay không hành động của Người Được Bên Mua Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua, và Bên Bán không cần phải có sự chấp thuận riêng của từng người thuộc Bên Mua. Mặc dù vậy, các văn bản cần phải có chữ ký của Bên Mua thì tất cả các cá nhân, tổ chức thuộc Bên Mua phải ký vào văn bản đó.
- 1.27. Các quy định của Hợp Đồng sẽ được giải thích như sau:
- Các đầu mục hoặc tiêu đề chỉ để tham khảo và không nhằm để diễn giải hoặc giải thích nội dung của Hợp Đồng này;
  - Mọi tham chiếu đến các Điều và các Phụ Lục là các tham chiếu đến các Điều và các Phụ Lục của Hợp Đồng này;
  - Các tham chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là các tham chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân được thành lập dưới bất cứ hình thức nào, cũng như những người kế nhiệm hoặc những người thay thế các cá nhân và pháp nhân đó.

## **Điều 2. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua (01) một căn hộ chung cư thuộc Dự Án, cụ thể như sau:

### **2.1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán**

- Thông tin Căn Hộ:
  - Mã/Ký hiệu/Số của Căn Hộ: .....
  - Tầng ..... của Nhà Chung Cư
  - Dự án ..... (tên thương mại: Dự án



“.....”) tại .....

(iv) Vị trí của Căn Hộ: theo các bản vẽ nêu tại Phụ Lục 01 đính kèm Hợp Đồng.

*Các Bên đồng ý rằng mã/ký hiệu/số của Căn Hộ, ký hiệu Tầng như được nêu trên chỉ là quy ước và có thể thay đổi theo quyết định cấp số nhà của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền vào từng thời điểm sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng hoàn thiện và đưa vào sử dụng sẽ theo quy định pháp luật, tuy nhiên, vị trí thực tế của Căn Hộ sẽ không thay đổi.*

b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ: ..... m<sup>2</sup>;

Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là “Diện Tích Thông Thủy”) theo quy định tại Điều 1.7 của Hợp Đồng và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy thực tế tăng lên hoặc giảm đi không vượt 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 Thông Thủy thực tế tăng lên hoặc giảm đi lớn hơn 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 Thông Thủy đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ, cụ thể:

Giá Bán Căn Hộ = Đơn giá tính cho một mét vuông quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này nhân với (x) Diện Tích Thông Thủy đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

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

c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: ..... m<sup>2</sup> , diện tích này được tính theo quy định tại Điều 1.8 của Hợp Đồng này;

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

e) Năm hoàn thành việc xây dựng (dự kiến): Năm .....

## 2.2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Điều 2.1 trên:

a) Địa điểm: .....

b) Thửa đất số: .....

c) Tờ bản đồ số: .....

- d) Diện tích khu đất ..... (nơi có Nhà Chung Cư) thuộc Dự Án: .....  $m^2$   
 (..... mét vuông).
- e) Quy mô xây dựng của Nhà Chung Cư:
- (i) Tổng diện tích sàn xây dựng: .....  $m^2$
- (ii) Tổng diện tích sử dụng đất: .....  $m^2$ , trong đó:
- Sử dụng riêng: .....  $m^2$
  - Sử dụng chung: .....  $m^2$
- (iii) Nguồn gốc sử dụng đất: được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

**Điều 3. Giá Bán Căn Hộ, phương thức và thời hạn thanh toán**

**3.1. Giá Bán Căn Hộ:**

- a) **Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức:**

Giá Bán Căn Hộ	=	Đơn giá 01 m2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ	x	Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ
<b>Cụ thể:</b>				
Giá Bán Căn Hộ	=	... VNĐ/01m2	x	..... m2 = ..... VNĐ
<i>Bằng chữ:</i> .....				

Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, vật liệu và trang thiết bị như mô tả tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng này.

**Trong đó:**

- (i) Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và vật liệu – trang thiết bị mô tả tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng, không bao gồm tiền thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) là: ..... VNĐ (*Bằng chữ:* .....)(“**Giá Bán**”);
- (ii) Thuế giá trị gia tăng: ..... VNĐ (*Bằng chữ:* .....). Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm a Điều 3.1 nêu trên chưa bao gồm các khoản sau:
- (i) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư bằng 2% Giá Bán là: ..... VNĐ (*Bằng chữ:* .....);
- (ii) 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, thuế giá

trị gia tăng phát sinh (nếu có) do thay đổi quy định của pháp luật về chính sách thuế sau khi Hai Bên ký Hợp Đồng. Các khoản phí, lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

- (iii) Phí ngân hàng, phí chuyển khoản liên quan đến việc thanh toán các khoản tiền mua Căn Hộ (nếu có). Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- (iv) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- (v) Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư 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 vận hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Điều 11.6 của Hợp Đồng này;
- (vi) Phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc và phí, chi phí bảo hiểm khác theo quy định của Nội Quy và quy định của pháp luật mà Bên Mua/Chủ Sở Hữu Căn Hộ phải nộp trong quá trình sử dụng Căn Hộ;
- (vii) Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (thuế nhà đất hàng năm). Khoản thuế này Bên Mua có nghĩa vụ đóng theo thông báo của cơ quan nhà nước trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ;
- (viii) Các chi phí khác mà Bên Mua phải chịu theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của Hai Bên theo Hợp Đồng.

c) Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ 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, phí giữ xe và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: gas, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ và các chi phí phải trả khác (nếu có) được quy định tại Nội Quy Nhà Chung Cư và thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

### **3.2. Phương thức thanh toán:**

- a) Thanh toán bằng Đồng Việt Nam (VNĐ), bằng tiền mặt tại văn phòng của Bên Bán hoặc chuyển khoản vào Tài khoản ngân hàng của Bên Bán theo thông tin ghi ở phần đầu của Hợp Đồng này hoặc theo Thông báo thanh toán của Bên Bán tùy từng thời điểm.
- b) Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

### **3.3. Thời hạn thanh toán:**

- a) Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ:

Thời hạn thanh toán, tiến độ thanh toán Giá Bán Căn Hộ được quy định cụ thể tại Phụ Lục 03 đính kèm Hợp Đồng.

Các khoản tiền đã đặt cọc của Bên Mua trước đây, nếu có, để mua Căn Hộ nêu tại Hợp Đồng này cũng được chuyển thành tiền thanh toán mua Căn Hộ vào đợt thanh toán đầu tiên và các đợt thanh toán tiếp theo (nếu khoản tiền đã đặt cọc lớn hơn số tiền của đợt thanh toán đầu tiên mà Bên Mua phải thanh toán).

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

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư trước thời điểm ký Biên bản bàn giao Căn Hộ và theo thông báo của Bên Bán.

Hai Bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm chuyển Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu Kinh Phí Bảo Trì của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư biết.

Bên Bán có trách nhiệm chuyển giao Kinh Phí Bảo Trì (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban Quản Trị trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.

c) Trước ngày đến hạn của mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3.3 Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ gửi thông báo cho Bên Mua về số tiền và thời hạn thanh toán của đợt thanh toán đó. Thông báo được chuyển đến Bên Mua bằng phương thức theo quy định tại Điều 16 của Hợp Đồng.

#### **Điều 4. Chất lượng và tiến độ xây dựng công trình nhà ở**

**4.1.** Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng 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 (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này và Phụ Lục 02 đính kèm.

**4.2.** Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Chung Cư theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:<sup>8</sup>

a) Giai đoạn 1: .....

b) Giai đoạn 2: .....

c) Giai đoạn 3: .....

**4.3.** Bên Bán thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết

---

<sup>8</sup> Tùy theo từng dự án, từng nhà chung cư trong dự án mà điều tiến độ phù hợp theo Giấy phép xây dựng và kế hoạch thi công. Lưu ý tiến độ thanh toán tại Phụ Lục 03 của Hợp đồng phải tương ứng với tiến độ xây dựng này theo quy định của Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản.

kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

- 4.4. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Nhà Chung Cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà Chung Cư theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt 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 của Nhà Chung Cư phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên Mua; hệ thống công trình xã hội (gồm: ..... )<sup>9</sup>; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao Căn Hộ xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Nhà Chung Cư.
- 4.5. Để tránh hiểu nhầm, Các Bên thống nhất rằng, Căn Hộ sẽ được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua theo tiêu chuẩn bàn giao .....<sup>10</sup>

## **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán**

### **5.1. Quyền của Bên Bán**

- a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư, các khoản thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác của Bên Mua theo đúng quy định của Hợp Đồng này, và được tính thêm tiền lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này và pháp luật liên quan;
- c) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ và ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này (trong trường hợp Căn Hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng);
- d) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, bao gồm cả khoản lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm, nếu có;
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng, trong trường hợp thay đổi tương đương này thì không cần sự chấp thuận của Bên Mua. Trường hợp cần thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ khác với quy định tại Phụ Lục 02 đính kèm Hợp Đồng thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
- f) 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; tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; ban hành Nội Quy Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký

<sup>9</sup> Tùy theo từng dự án, điền cụ thể các công trình hạ tầng xã hội theo thiết kế dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào Hợp đồng ký kết với Bên Mua.

<sup>10</sup> Tùy theo từng công trình và chính sách bán hàng, bàn giao của từng công trình mà điền thông tin phù hợp “bàn giao thô” hoặc “bàn giao hoàn thiện”.

hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập;

- g) Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng Căn Hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu các tranh chấp của Bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng tới tiến độ thi công Nhà Chung Cư, Dự Án thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
- h) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định tại Điều 15 Hợp Đồng này;
- i) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- j) Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ và ký các hồ sơ, giấy tờ cần thiết liên quan đến việc thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện hoặc phải tự mình thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng này), được đại diện Bên Mua nhận thông báo, kết quả xử lý thủ tục liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận, nhận bản chính Giấy Chứng Nhận từ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- k) Từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp Đồng này và các yêu cầu không phù hợp với quy định pháp luật;
- l) Bên Bán sẽ cấp Phiếu thu cho Bên Mua ghi nhận số tiền Bên Mua thanh toán bằng tiền mặt (nếu có), nhưng Bên Bán có quyền từ chối xác nhận việc Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán trong trường hợp Bên Mua không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc Bên Mua thanh toán thiếu số tiền phải trả của các đợt thanh toán hoặc Bên Mua chưa thanh toán tiền lãi, tiền phạt vi phạm do vi phạm nghĩa vụ thanh toán hoặc các khoản thuế, phí, lệ phí khác mà Bên Mua phải trả theo quy định của pháp luật và quy định của Hợp Đồng này (nếu có). Trường hợp Bên Mua đã khắc phục xong các sự kiện nêu trên thì Bên Bán có nghĩa vụ xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho Bên Mua;
- m) Có toàn quyền sở hữu, quản lý kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với diện tích khu vực thương mại và diện tích sở hữu riêng của Bên Bán theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan;
- n) Được miễn phí treo biển tên và logo của Bên Bán tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng của Bên Mua đối với Căn Hộ và Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư. Quy định này vẫn có hiệu lực ngay cả khi Hợp Đồng này được thanh lý khi Các Bên hoàn thành các quyền và nghĩa vụ trong Hợp Đồng;



- o) Cử đại diện tham gia và biểu quyết các vấn đề thuộc Hội Nghị Nhà Chung Cư, cử đại diện tham gia vào Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nếu còn sở hữu căn hộ/phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư;
- p) Bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua dùng quyền mua Căn Hộ hoặc Hợp Đồng này để thế chấp hoặc tạo biện pháp bảo đảm tại tổ chức tín dụng đó theo thỏa thuận ba bên giữa Bên Bán, Bên Mua và tổ chức tín dụng. Trong trường hợp này, Bên Bán được xem như đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- q) Có các quyền khác theo quy định của pháp luật, Hợp Đồng, Nội Quy Nhà Chung Cư và các Phụ lục đính kèm theo.

**5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:**

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin về quy hoạch chi tiết, thiết kế đã được phê duyệt của Nhà Chung Cư và Căn Hộ. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này là: 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ; 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nơi có Căn Hộ; 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- b) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước theo Hợp Đồng và tạo điều kiện cho Bên Mua kiểm tra thực tế việc xây dựng căn hộ tại công trình;
- c) Xây dựng Căn Hộ và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt; đảm bảo khi bàn giao nhà thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- d) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch, thiết kế đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật về xây dựng. Đảm bảo 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;
- e) 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;
- f) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao Căn Hộ cho Bên Mua trừ trường hợp Bên Mua không đến nhận bàn giao theo thông báo của Bên Bán và Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng như được quy định tại Điều 12.3 của Hợp Đồng này; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- g) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này khi Bên Mua đã hoàn thành đủ các nghĩa vụ tài chính theo thỏa thuận;

- h) Bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- i) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp...;
- j) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- k) Trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Bán có trách nhiệm làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ. Trong trường hợp Bên Bán đã nộp đầy đủ hồ sơ theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Các Bên thừa nhận thời hạn cấp Giấy Chứng Nhận thực tế cho Bên Mua theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua tối thiểu trước 30 (ba mươi) ngày về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Nếu quá thời gian quy định trong thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không được Bên Bán đồng ý gia hạn thời gian thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán sẽ hỗ trợ cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ mua bán cho Bên Mua;
- l) 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;
- m) Hỗ trợ Bên Mua trong các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- n) 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;
- o) Nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2% theo quy định của pháp luật tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận điểm b Điều 3.3 Hợp Đồng này;
- p) Đóng Kinh Phí Bảo Trì bổ sung theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của Bên Bán trong Nhà Chung Cư theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư trong trường hợp Phí Bảo Trì không đủ thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư nếu Bên Bán còn sở hữu căn hộ/phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư;
- q) Ký Hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng Nhà nước công bố để Ngân hàng thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với các khách hàng mua căn hộ tại Dự Án khi Bên Bán không bàn giao căn hộ theo đúng



tiền độ đã cam kết và gửi bản sao Hợp đồng bảo lãnh hoặc thư bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Nghĩa vụ này chỉ áp dụng trong trường hợp bán nhà hình thành trong tương lai;

- r) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Hợp Đồng và các Phụ Lục kèm theo.

## **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua**

### **6.1. Quyền của Bên Mua**

- a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- b) Được sử dụng (có trả phí) ..... chỗ để xe máy/Căn Hộ<sup>11</sup> trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư tại vị trí do Bên Bán thông báo phù hợp với thiết kế được phê duyệt khi Nhà Chung Cư đi vào hoạt động và người sử dụng có trách nhiệm trả các khoản phí khi sử dụng các chỗ để xe này theo mức phí giữ xe do Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đưa ra. Trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư phí giữ xe được thực hiện theo quy định của Chủ Đầu Tư với điều kiện là mức phí trông giữ xe không vượt quá mức trần do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định.

Nếu Bên Mua có nhu cầu đối với chỗ để xe ô tô, Bên Mua ký hợp đồng mua bán hoặc thuê chỗ để xe theo chính sách và mức giá của Chủ đầu tư tại từng thời điểm. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư bảo đảm theo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để 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 k Điều 5.2 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% tiền mua Căn Hộ và các nghĩa vụ tài chính, các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ, các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và 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 trong trường hợp Căn Hộ không đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao quy định tại điểm a, điểm b, điểm d Điều 8.1 của Hợp Đồng.

<sup>11</sup> Tùy theo thiết kế của từng Dự Án mà bổ sung thông tin cho phù hợp, nhưng tối thiểu phải là 01 chỗ để xe máy/Căn Hộ

Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

- 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 pháp luật;
- 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. Để rõ ràng, Bên Mua đồng ý rằng, việc Bên Mua được vay vốn hay không được vay vốn phụ thuộc vào quyết định, chấp thuận của tổ chức tín dụng, Bên Bán không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào với Bên Mua liên quan đến vấn đề này, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- j) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật tương ứng với phần sở hữu riêng của Bên Bán trong Nhà Chung Cư và chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 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 điểm b Điều 3.3 của Hợp Đồng này;
- k) Được quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước theo Hợp Đồng và kiểm tra thực tế tại công trình;
- l) Có quyền chuyển nhượng Hợp Đồng khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng Hợp Đồng phải được lập thành văn bản, và tuân thủ các quy định tại Điều 10 của Hợp Đồng
- m) Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật, Hợp Đồng này, Nội quy và các Phụ lục kèm theo.

## **6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:**

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng cùng các khoản phải trả khác theo quy định tại Hợp Đồng (nếu có);
- b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này. Trường hợp Bên Mua không nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này thì được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ bị áp dụng chế tài quy định tại Điều 12.3 của 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 và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật, đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần diện tích sở hữu chung tương ứng theo tỷ lệ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ;

- 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, phí giữ xe... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua. Không được tự ý lắp đặt hoặc sử dụng các dịch vụ làm ảnh hưởng tới các hộ xung quanh hoặc ảnh hưởng chung tới an toàn, vệ sinh và mỹ quan Nhà Chung Cư mà không được sự chấp thuận của Bên Bán.
- g) Thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.6 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định của Pháp luật như: Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016, Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 hoặc các văn bản pháp luật sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm và bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư được quyền tiếp cận vào bên trong Căn Hộ vì mục đích khắc phục các sự cố liên quan đến Tòa Nhà và/hoặc Căn Hộ, bảo hành, bảo trì, xây dựng, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ và các quyền khác của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo quy định trong Nội Quy Nhà Chung Cư phù hợp quy định pháp luật;
- j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích 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) Tuân thủ các hướng dẫn của Bên Bán, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong những trường hợp cần thiết (bao gồm: phòng chống cháy nổ hoặc sơ tán, cứu hộ khi có cháy nổ, tai nạn xảy ra; phòng chống dịch bệnh; sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư; sửa chữa Căn Hộ; ...) nhằm đảm bảo an toàn và ổn định hoạt động chung của Nhà Chung Cư;
- m) Có trách nhiệm bảo quản đối với phần diện tích không gian thuộc phần sở hữu riêng của mình;

- n) Trường hợp Bên Mua thay đổi nội thất hoàn thiện hoặc tự thực hiện hoàn thiện nội thất Căn Hộ, Bên Mua phải thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng, Nội Quy Nhà Chung Cư và Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng;
- o) Có trách nhiệm hợp tác với Bên Bán và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để bảo quản đối với các phần diện tích, không gian thuộc phần sở hữu chung nhằm đảm bảo lợi ích chung của cư dân tại Nhà Chung Cư;
- p) Trong quá trình sử dụng không được tự ý thực hiện bất cứ sự sửa đổi nào đối với Căn Hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu, có tác động đến kết cấu, kiến trúc, hệ thống kỹ thuật của Nhà Chung Cư và quy hoạch chung của toàn bộ khu nhà/dự án, có ảnh hưởng đến các công trình công cộng thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của các Chủ căn hộ khác trong Nhà Chung Cư. Trường hợp vi phạm, Bên Mua phải khắc phục sự cố, bồi thường thiệt hại, khôi phục hiện trạng như trước khi được sửa đổi hoặc bồi thường chi phí khắc phục thực tế do Bên Bán thực hiện nếu Bên Bán đã yêu cầu mà Bên Mua không khắc phục trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu, và bằng chi phí của mình tự chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận trong trường hợp cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận từ chối cấp Giấy Chứng Nhận vì những lý do thay đổi của Bên Mua nêu trên;
- q) Mọi sự sửa chữa, thay đổi làm ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế của Căn Hộ phải được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Bán;
- r) Sau khi tiếp nhận Căn Hộ, Bên Mua cam kết không đặt ăng ten, biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Căn Hộ hoặc dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Nhà Chung Cư và/hoặc mặt ngoài của Căn Hộ; không được sử dụng các vật liệu che chắn mưa, nắng làm mất mỹ quan, ảnh hưởng đến thẩm mỹ Nhà Chung Cư;
- s) Thực hiện trách nhiệm mua bảo hiểm đối với các tài sản bắt buộc phải mua bảo hiểm theo quy định của Pháp luật mà Bên Mua mua và sử dụng bên trong Nhà Chung Cư;
- t) Lưu giữ và cung cấp đầy đủ các giấy tờ, thực hiện các hành vi theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận quyền sở hữu Căn Hộ như: tất cả các văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật, biên lai nộp thuế thu nhập hoặc các giấy tờ xác nhận được miễn thuế của các lần chuyển nhượng trước đó;
- u) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc và các khoản phí khác theo quy định của Hội Nghị Nhà Chung Cư/Ban Quản Trị và không trái các quy định của pháp luật. Đóng Kinh Phí Bảo Trì bổ sung theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của Bên Mua trong Nhà Chung Cư theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư trong trường hợp Phí Bảo Trì không đủ thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
- v) Sau khi nhận bàn giao Căn Hộ và trong suốt quá trình sở hữu Căn Hộ, Bên Mua được quyền tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các vấn đề thuộc Hội Nghị Nhà Chung Cư, ứng cử/tham gia vào Ban Quản Trị;

- w) Đảm bảo Bên Mua đáp ứng đủ điều kiện được mua và sở hữu Căn Hộ và đủ điều kiện để ký kết Hợp Đồng này theo quy định pháp luật.
- x) Trường hợp Bên Mua chuyển nhượng lại Hợp Đồng, bán lại Căn Hộ cho Bên thứ ba theo quy định của pháp luật thì Bên Mua có nghĩa vụ thông báo, giải thích cho Bên thứ ba và yêu cầu Bên thứ ba kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan của Bên Mua trong Hợp Đồng và các Phụ Lục kèm theo Hợp Đồng này. Bên Mua xác nhận điều khoản kế thừa này là một phần không thể tách rời với thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng, bán lại Căn Hộ;
- y) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Hợp Đồng này, Nội Quy Nhà Chung Cư và các Phụ lục kèm theo.

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

- 7.1. Trừ các khoản đã bao gồm trong Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm 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 pháp luật, kể cả khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.
- 7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định pháp luật khi thực hiện bán Căn Hộ đã mua cho người khác.
- 7.3. Trường hợp pháp luật quy định hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu Bên Bán phải trực tiếp đóng thay các khoản thuế, phí và lệ phí thuộc nghĩa vụ của Bên Mua, Bên Mua có trách nhiệm phải thanh toán đủ các khoản tiền này cho Bên Bán trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Bán kèm theo chứng từ hợp lệ. Trường hợp Bên Mua không thanh toán cho Bên Bán, Bên Bán không chịu trách nhiệm về sự chậm trễ trong việc cấp Giấy Chứng Nhận hoặc trả kết quả từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho Bên Mua.
- 7.4. Bên Bán chịu trách nhiệm thanh toán các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

## **Điều 8. Giao nhận Căn Hộ**

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

- a) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ theo thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu như quy định tại Hợp Đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e Điều 5.1 Hợp Đồng này. Trong trường hợp Hai Bên thỏa thuận phương án hoàn thiện nội thất khác, thì việc bàn giao được thực hiện khi Bên Bán xây dựng và hoàn thiện nội thất theo quy định tại phụ lục hợp đồng đã được ký kết giữa Hai Bên.
- b) Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà Chung Cư theo Điều 4 của Hợp Đồng.
- c) Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán đến hạn được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp Đồng hoặc đã khắc phục các vi phạm (nếu có), các

khoản chi phí phát sinh Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán theo thỏa thuận tại các phụ lục đính kèm theo Hợp Đồng này; thanh toán các khoản tiền phạt, bồi thường thiệt hại cho Bên Bán (nếu có).

- d) Chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng và diện tích Căn Hộ bàn giao thực tế không vượt quá 05% (năm phần trăm). Trong trường hợp vượt quá 05% thì Bên Mua có thể từ chối nhận bàn giao Căn Hộ hoặc lựa chọn các phương án xử lý khác như quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng.

**8.2.** Thời điểm bàn giao Căn Hộ dự kiến: tháng ..... năm ..... (“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”)

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá ..... (.....)<sup>12</sup> ngày kể từ ngày cuối cùng của Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo quy định trên (“Ngày Muộn Nhất Bàn Giao Căn Hộ”) và sẽ không bị xem là vi phạm Hợp Đồng. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

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

- a) Trước ngày bàn giao Căn Hộ ít nhất 05 (năm) ngày làm việc, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm, các khoản Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán đến thời điểm bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng và thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ (sau đây gọi là “Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ”);
- b) Bên Mua hoàn tất việc thanh toán đến hạn theo quy định của Hợp Đồng và Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán phù hợp với quy định tại Hợp Đồng;
- c) Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp bằng 01 (một) văn bản ủy quyền được công chứng bởi tổ chức công chứng đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam 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 đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn Hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ (nếu Căn Hộ đã đáp ứng đủ điều kiện bàn giao). Bên Mua có quyền yêu cầu Bên thứ ba (một đơn vị tư vấn có chức năng cung cấp dịch vụ đo đạc) để xác định diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế với chi phí do Bên Mua chịu. Trước khi tiến hành đo đạc lại Bên Mua và bên tổ chức đo đạc lại phải có văn bản đề nghị, đồng thời thống nhất thời gian đo đạc với Bên Bán để tiến hành đo đạc lại, chốt diện tích và bàn giao. Mọi việc kiểm tra, đối chiếu, đo đạc diện tích Căn Hộ phải được Hai Bên phối hợp thực hiện trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán. Trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán, nếu Bên Mua không thực hiện việc kiểm tra, đối chiếu, đo đạc diện tích Căn Hộ trong thời gian nêu trên thì Bên Mua được coi là đã đồng ý với diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ được ghi nhận tại Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán (trong trường hợp Bên Mua được xem như đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ như quy định dưới đây tại Điều 8.3 Hợp Đồng này) hoặc Biên bản bàn giao Căn Hộ và thực hiện nghĩa vụ tương ứng theo quy định của Hợp Đồng này.

<sup>12</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 90 ngày



- d) Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán trong thời hạn 10 (mười) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ hoặc không ký Biên bản bàn giao mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g Điều 6.1 của Hợp Đồng này) thì Các Bên đồng ý rằng 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. Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12.3 của Hợp Đồng này.

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

- a) Nếu diện tích Căn Hộ khi bàn giao chênh lệch không vượt quá 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng thì Các Bên đồng ý không điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng;
- b) Nếu diện tích Căn Hộ khi bàn giao vượt quá 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thì Bên Mua phải thanh toán thêm cho Bên Bán giá trị tính theo công thức bằng Đơn giá 01 mét vuông quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này nhân với phần diện tích tăng thêm khi bàn giao so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này;
- c) Ngược lại, nếu diện tích bàn giao thực tế thiếu hụt quá 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này thì Bên Bán phải hoàn lại cho Bên Mua giá trị tính theo công thức bằng Đơn giá 01 mét vuông quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này nhân với phần diện tích thiếu hụt khi bàn giao so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này;
- d) Nếu tỷ lệ chênh lệch (lớn hơn hoặc nhỏ hơn) giữa diện tích bàn giao thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này vượt quá 5% (năm phần trăm) trở lên thì Bên Mua có quyền lựa chọn: (i) thanh toán bổ sung hoặc được hoàn lại tiền theo quy định tại điểm f Điều 8.4; hoặc (ii) đề nghị được chuyển sang Căn Hộ có diện tích phù hợp với khả năng tài chính của mình; hoặc (iii) đơn phương chấm dứt hợp đồng và được áp dụng chế tài xử lý quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng hoặc (iv) giải quyết theo sự thỏa thuận của Hai Bên;
- e) Bên Mua đồng ý rằng việc thanh toán hoặc hoàn trả tiền chênh lệch từ Bên Bán chỉ được áp dụng cho trường hợp có chênh lệch Diện Tích Thông Thủy Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng so với diện tích Căn Hộ thực tế đo được khi bàn giao Căn Hộ được xác định theo cùng một nguyên tắc tính diện tích và không áp dụng cho khoảng chênh lệch giữa diện tích của Căn Hộ nêu trong Hợp Đồng so với diện tích của Căn Hộ thể hiện trong Giấy Chứng Nhận quyền sở hữu do áp dụng cách tính diện tích khác.
- f) Thanh toán giá trị phần Diện Tích Chênh Lệch (nếu có)

Nếu có phát sinh Diện Tích Chênh Lệch thuộc trường hợp phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ như quy định nêu trên, khoản tiền chênh lệch sẽ được Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua trong trường hợp diện tích Căn Hộ giảm đi hoặc Bên Mua thanh toán cho Bên Bán trong trường hợp diện tích Căn Hộ tăng lên trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao và/hoặc Phụ Lục Hợp Đồng.

- 8.5.** Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua bán (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán), kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

## **Điều 9. Bảo hành Nhà ở**

- 9.1.** Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm. Sau khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Nhà ở.

- 9.2.** Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ (nếu có) thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

- 9.3.** Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành trong vòng 02 (hai) ngày khi phát hiện ra hư hỏng và Bên Mua phải áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trường hợp Bên Mua không thực hiện thông báo kịp thời theo quy định của Điều này, không thực hiện mọi nỗ lực để hạn chế thiệt hại, không tuân thủ điều kiện bảo hành thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ hoặc một phần chi phí khắc phục thiệt hại phát sinh tùy mức độ vi phạm;

Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

Bên Mua hoặc bất kỳ người sử dụng Căn Hộ nào cũng phải cho phép và tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện việc bảo hành Căn Hộ. Bên Bán không chịu trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành và các trách nhiệm khác (sửa chữa, thay thế...) trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc để bên thứ ba khắc phục các hư hỏng xảy ra mà không nhận được sự



đồng ý của Bên Bán, trừ trường hợp Bên Bán chậm trễ thực hiện việc bảo hành theo thời hạn nêu trên.

- 9.4. Bên Bán có thể tự mình hoặc thuê một hay nhiều công ty chuyên nghiệp khác để thực hiện công tác bảo hành Căn Hộ.
- 9.5. Thời gian bảo hành Căn Hộ là 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày ký Biên bản bàn giao đưa vào sử dụng (trừ các thiết bị gắn với Căn Hộ). Thời hạn bảo hành thiết bị gắn với Căn Hộ (nếu có) theo quy định của nhà sản xuất.
- 9.6. Bên Bán không phải thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
  - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường, tự nhiên trong quá trình sử dụng;
  - 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;
  - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
  - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 Hợp Đồng này;
  - e) Trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.2 Hợp Đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
  - f) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
- 9.7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 của Hợp Đồng này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

#### **Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ**

- 10.1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản cho Bên Bán.
- 10.2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán hoặc đã nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản cho Bên Bán ít nhất 15 (mười lăm) ngày làm việc. Bên Mua và bên thứ ba nhận chuyển nhượng phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng này theo đúng quy định của pháp luật nhà ở và pháp luật liên quan tại từng thời điểm, chịu các loại thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật. Bên Bán sẽ không thu thêm bất kỳ khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.

Trường hợp đã nộp bộ hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua sẽ thực hiện các quyền của chủ sở hữu Căn Hộ sau khi có Giấy Chứng Nhận theo các quy định của pháp luật.

- 10.3.** Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- Căn Hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng; hoặc Căn Hộ đã được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba; không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước; không có tranh chấp với bên thứ ba; và
  - Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm, nếu có; và
  - Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đáp ứng đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;
  - Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này và ký vào văn bản cam kết nếu Bên Bán có yêu cầu;
  - Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng sẽ phải tự chịu trách nhiệm thanh toán về bất kỳ nghĩa vụ thuế, phí, lệ phí và chi phí phát sinh nào liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng này;
  - Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật, nếu có.
- 10.4.** Bên Bán sẽ xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng khi Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng cung cấp cho Bên Bán đầy đủ các giấy tờ theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản. Kể từ thời điểm Bên Bán xác nhận chuyển nhượng vào Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật, 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 Nội quy nhà chung cư đính kèm theo Hợp Đồng này.
- 10.5.** Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc khiếu kiện, khiếu nại, tranh chấp giữa Bên Mua và bất kỳ bên thứ ba nào khác liên quan đến việc thực hiện Hợp Đồng hay chuyển nhượng Hợp Đồng này mà không phải do lỗi của Bên Bán.

**Điều 11. Phân sở hữu riêng, phân sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư**

- 11.1.** Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này. Bên Mua có quyền sở hữu chung, sử dụng chung đối với các phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư được quy định tại Điều 11.3 Hợp Đồng này.
- 11.2.** Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: các căn hộ mà Bên Bán giữ lại không bán, chưa bán hết; hồ bơi, khu tập thể dục; các phần diện tích sân, vườn trên cao theo thiết kế được phê duyệt; thiết bị kỹ thuật tại phần diện tích thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán; khu vực để xe của khu thương mại –

dịch vụ; diện tích tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích thuộc sở hữu chung tại tầng hầm như chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ 2 bánh, 3 bánh nếu có), các tầng thương mại - văn phòng; các khu dịch vụ tiện ích giá trị gia tăng; các khu kinh doanh dịch vụ còn lại theo thiết kế được phê duyệt và các trang thiết bị kỹ thuật của các diện tích này.

**11.3.** Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác trong Nhà Chung Cư có quyền sử dụng chung, sở hữu chung đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, bao gồm:

- a) Nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;
- b) Phần diện tích để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư, được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài Nhà Chung Cư theo thiết kế được phê duyệt;
- c) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga (nếu có), hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả và phần diện tích, các thiết bị, kỹ thuật không thuộc phần sở hữu riêng của Bên Bán, Bên Mua, chủ sở hữu khác;
- d) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt;
- e) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện Bên Bán 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 công cộng khác (nếu có) được xác định trong nội dung của Dự Án được phê duyệt;
- f) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư không thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán hoặc các chủ sở hữu khác.

**11.4.** Các Bên đồng ý rằng vị trí, diện tích thực tế của Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư quy định tại Điều 11.2 và Điều 11.3 của Hợp Đồng này sẽ được xác định chính xác theo hồ sơ thiết kế được duyệt và kết quả đo đạc thực tế khi Tòa Nhà được nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng.

**11.5.** Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư sẽ do người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong Nhà Chung Cư quyết định mua hoặc thuê mua theo thông báo của Chủ đầu tư; trường hợp không mua hoặc không thuê mua thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền sở hữu, 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. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

**11.6.** Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư như sau:

- a) Trong khoảng thời gian 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 Chung Cư với đơn vị quản lý vận hành, Bên Mua nộp các khoản Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cho Bên Bán với mức phí là: ..... đồng/m<sup>2</sup>/tháng (..... trên một mét vuông một tháng) chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Mức phí này có thể được Bên Bán điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với quy định của pháp luật và thực tế từng thời điểm và được sự thống nhất của Bên Mua. Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ được tính theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế được ghi trong biên bản bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cho 03 (ba) tháng đầu tiên cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày có Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác. Từ tháng thứ 4 trở đi, theo tháng, Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ được thu định kỳ hàng tháng (từ ngày 01 đến ngày 05 của tháng dương lịch theo thông báo của Bên Bán) hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua.

Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư được quy định tại Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng này.

Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ không bao gồm phí (i) trông giữ phương tiện các loại; và (ii) sử dụng các dịch vụ, tiện ích giá trị gia tăng như quy định dưới đây (nếu có); và (iii) sử dụng các dịch vụ từ nhà cung cấp dịch vụ thứ ba như điện, nước, internet, truyền hình cáp v.v..

Giá sử dụng các dịch vụ tiện ích giá trị gia tăng (như sử dụng bể bơi, phòng tập gym có thu phí, ..., chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng) theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ.

- b) 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 Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư trên cơ sở đảm bảo an toàn, tiết kiệm và hiệu quả.
- c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư cho Nhà Chung Cư thì mức Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư này sẽ được điều chỉnh theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

**11.7.** Trong trường hợp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư thu được không đủ để thực hiện việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư thì các chủ sở hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng góp thêm vào Quỹ bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sử dụng thuộc sở hữu riêng của mỗi chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư.

## **Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng**

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

- a) Trường hợp nếu quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Căn Hộ và/hoặc Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và/hoặc các khoản tiền khác theo thỏa thuận tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này, Bên Mua chậm thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản tiền nào Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán, Bên Mua sẽ bị tính lãi quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất .....% (.....phần trăm)/ngày<sup>13</sup> và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Mua thực trả đầy đủ toàn bộ khoản tiền chậm thanh toán cho Bên Bán;
- b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của một đợt thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này vượt quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán hoặc tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán cộng dồn của tất cả các đợt thanh toán vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng.

Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Mua. Hợp Đồng này sẽ chấm dứt kể từ ngày Bên Mua được xem như đã nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng, và Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng mua bán Căn Hộ với bên mua mới hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Hai Bên ký biên bản thanh lý Hợp Đồng, tùy trường hợp nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (Khoản thanh toán này không tính lãi và không bao gồm tiền lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán nếu có) sau khi đã khấu trừ đi những khoản tiền sau: (i) tiền thuế GTGT mà Bên Bán đã nộp mà không được nhà nước hoàn trả; và (ii) tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng .....% (.....phần trăm) Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng<sup>14</sup>; và (iii) khoản tiền lãi do chậm thanh toán theo quy định tại điểm (a) Điều 12.1 nêu trên mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán; và (iv) tiền bồi thường thiệt hại thực tế theo quy định pháp luật phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này.

**12.2.** Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như sau:

- a) Nếu Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này và Phụ Lục đính kèm hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng nhưng đã quá Ngày Muộn Nhất Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.2 của Hợp Đồng mà Bên Bán vẫn chưa gửi Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là .....% (.....phần trăm)/ngày<sup>15</sup> trên số tiền Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua

<sup>13</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên, bằng với mức phạt chậm bàn giao tại Điều 12.2 (a).

<sup>14</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên, bằng với mức phạt tại Điều 12.2 (b)(ii)

đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày liền sau Ngày Muộn Nhất Bàn Giao Căn Hộ cho đến ngày bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua;

b) Nếu quá ..... (.....)<sup>16</sup> ngày kể từ Ngày Muộn Nhất Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.2 của Hợp Đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua (“Ngày phát sinh quyền”), với điều kiện là Bên Mua đã thực hiện đầy đủ, đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán của mình theo quy định tại Hợp Đồng này và Phụ Lục đính kèm hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng, thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này. Theo đó, Các Bên thống nhất rằng:

(i) Trong vòng 10 (mười) ngày trước Ngày phát sinh quyền nêu tại điểm b Điều 12.2 trên, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo cho Bên Bán về việc chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ Ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng nêu tại điểm b Điều 12.2 của Hợp Đồng sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, chấp thuận thời hạn bàn giao Căn Hộ Bên Bán đề xuất và sẽ nhận bàn giao Căn Hộ khi Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn Hộ theo Điều 8 của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Bán vẫn có trách nhiệm trả lãi chậm bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại điểm a Khoản này cho đến ngày bàn giao Căn Hộ thực tế. Quy định này sẽ được áp dụng cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Căn Hộ tiếp theo nếu có;

(ii) Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm b Điều 12.2 này, Bên Bán phải hoàn trả lại cho Bên Mua: (1) toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi và không bao gồm tiền lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm Bên Mua phải trả cho Bên Bán, nếu có), (2) tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng .....% (..... phần trăm)<sup>17</sup> số tiền Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng, (3) tiền bồi thường cho các thiệt hại mà Bên Mua phải gánh chịu phát sinh thực tế từ việc chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật (nếu có), (4) tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại điểm a Điều 12.2 nêu trên tính từ ngày liền sau Ngày Muộn Nhất Bàn Giao Căn Hộ cho đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng.

Thời hạn thanh toán trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng mua bán Căn Hộ với bên mua mới hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Hai Bên ký biên bản thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng/biên bản thanh lý Hợp Đồng. Riêng đối với khoản thuế giá trị gia tăng mà Bên Mua đã nộp cho Bên Bán, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua sau khi hoàn tất các thủ tục kê khai và được cơ quan thuế hoàn trả hoặc khấu trừ khoản thuế này.

<sup>15</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên, bằng với mức phạt chậm thanh toán tại Điều 12.1 (a) nêu trên.

<sup>16</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 90 ngày

<sup>17</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên, cân bằng với mức phạt chậm thanh toán tại Điều 12.1 (b) nêu trên



c) Trường hợp Bên Mua phát sinh vi phạm nghĩa vụ thanh toán (chậm thanh toán so với tiến độ quy định), Bên Bán có quyền lựa chọn tính lãi phạt chậm thanh toán hoặc không tính lãi phạt chậm thanh toán mà gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ dự kiến (gia hạn Ngày Bàn Giao Dự Kiến) quy định tại Điều 8.2 của Hợp Đồng. Theo đó :

- (i) Trường hợp Bên Bán chọn phương thức gia hạn thời gian bàn giao Căn Hộ, thì Bên Bán không được tính lãi chậm thanh toán với Bên Mua và Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được gia hạn tương ứng với số ngày Bên Mua chậm thanh toán;
- (ii) Trường hợp Bên Bán đã tính lãi chậm thanh toán và đã nhận tiền lãi chậm thanh toán của Bên Mua thì Bên Bán không được tính gia hạn thời gian bàn giao Căn Hộ nữa.

**12.3.** Trường hợp trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng mà Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ thì Bên Bán có quyền: (i) hoặc áp dụng quy định tại điểm d Điều 8.3 của Hợp Đồng để xem như Bên Mua đã đồng ý nhận bàn giao, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế; hoặc (ii) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và áp dụng các chế tài xử lý vi phạm quy định tại Điểm b Điều 12.1 nêu trên đối với Bên Mua.

**12.4.** Trường hợp Bên Bán đã hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và đã gửi thông báo yêu cầu Bên Mua hoàn tất việc thanh toán các khoản phát sinh (như: tiền phạt chậm thanh toán, Lệ phí trước bạ hoặc các khoản tiền khác mà theo quy định của pháp luật thuộc trách nhiệm thanh toán của Bên Mua, nếu có) mà Bên Mua không thực hiện hoặc có nhưng không đầy đủ thì ngoài việc yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ các khoản phát sinh, Bên Bán còn được quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại điểm a Điều 12.1 của Hợp Đồng. Số tiền này Bên Mua phải thanh toán đầy đủ cho Bên Bán trước khi yêu cầu Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận.

### **Điều 13. Cam kết của các bên và thỏa thuận khác**

#### **13.1. Bên Bán cam kết:**

- a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- c) Phí dịch vụ trông giữ xe đạp, xe máy: do Bên Bán, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thực hiện với mức phí phù hợp với quy định của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

#### **13.2. Bên Mua cam kết:**

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

- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c) Số tiền thanh toán mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp giữa Bên Mua và bên thứ ba về khoản tiền mua Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này thì Bên Mua tự giải quyết và khoản tiền này vẫn thuộc sở hữu của Bên Bán, Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên. Nếu số tiền dùng để mua Căn Hộ bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi và Bên Mua không bù đắp lại số tiền này cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc khoản tiền thanh toán đã bị nhà nước thu hồi thì Bên Mua sẽ bị xem là vi phạm tiến độ thanh toán và Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua được quyền áp dụng các hình thức xử lý quy định tại điểm b Điều 12.1 của Hợp Đồng;
- 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;
- e) Bảo đảm và chịu trách nhiệm hoàn toàn về tư cách pháp lý của mình khi tham gia ký kết Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật Việt Nam. Bên Mua cam kết rằng Bên Mua có đủ thẩm quyền và tư cách pháp lý để ký kết và thực hiện Hợp Đồng này và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này là các nghĩa vụ có hiệu lực thi hành và ràng buộc Bên Mua;
- f) Bên Mua và những người thuê/sử dụng Căn Hộ của Bên Mua có cam kết tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư kèm theo Hợp Đồng, yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và quy định pháp luật có liên quan.
- g) Trong trường hợp Bên Mua là người nước ngoài, Bên Mua cam kết thêm rằng:
  - (i) Bên Mua đạt đủ các điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở, bao gồm điều kiện được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật Việt Nam<sup>18</sup>. Tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ cung cấp cho Bên Bán bản sao hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam để đảm bảo việc ký kết Hợp Đồng và ngày hiệu lực của Hợp Đồng diễn ra trong thời hạn hiệu lực của thị thực nhập cảnh vào Việt Nam của Bên Mua;
  - (ii) Bên Mua sẽ cung cấp cho Bên Bán và cơ quan có thẩm quyền (nếu được yêu cầu) các giấy tờ cần thiết để chứng minh việc đạt đủ các điều kiện nêu trên tại thời

<sup>18</sup> Nội dung này như nêu tại phần đầu của điểm g là áp dụng cho người (cá nhân) nước ngoài, quy định về “không thuộc diện ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật Việt Nam là căn cứ theo quy định tại Điều 159 và khoản 3 Điều 160 của Luật Nhà ở năm 2014.



điểm ký kết Hợp Đồng này và/hoặc thời điểm đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ;

- (iii) Bên Mua đã tìm hiểu và được biết rằng, theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành, Bên Mua được quyền sở hữu nhà ở/Căn Hộ trong thời hạn tối đa không quá 50 (năm mươi) năm kể từ ngày được cấp Giấy Chứng Nhận, khi hết thời hạn sở hữu nhà ở/Căn Hộ ghi trong Giấy Chứng Nhận, nếu Bên Mua có nhu cầu gia hạn thêm thì được Nhà nước Việt Nam xem xét và có thể được gia hạn thêm. Trường hợp Bên Mua là người nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có nghĩa vụ của chủ sở hữu Căn Hộ như công dân Việt Nam.

**13.3.** Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Hai Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc đồng thời cùng thống nhất, cam kết hợp tác với nhau, thực hiện đúng và đầy đủ các điều khoản đã thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng trên cơ sở thiện chí, cùng có lợi sau khi Bên Bán/đại lý môi giới của Bên Bán giới thiệu và Bên Mua đã tìm hiểu rõ và xem xét kỹ các thông tin về Căn Hộ, Tòa Nhà, Dự Án.

**13.4.** Bên Mua đồng ý rằng trong trường hợp Bên Mua có từ hai chủ thể (tổ chức hoặc cá nhân) trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là từng người trong số họ. Các quyền, trách nhiệm của Bên Mua theo đây đều mang tính liên đới. Bên Bán không bắt buộc phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua, nhưng Bên Bán có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng.

**13.5.** 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.

**13.6.** Các Bên đồng ý và thống nhất rằng Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ với điều kiện là 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 và được Bên Mua đồng ý.

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

#### **Điều 14. Sự kiện bất khả kháng**

**14.1.** Các Bên nhất trí thỏa thuận rằng các sự kiện xảy ra một cách khách quan, không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép sẽ được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng, bao gồm các sự kiện như sau:

- a) Do chiến tranh có tuyên chiến hoặc không tuyên chiến, bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, nổi loạn, phá hoại, cấm vận giao thông, bệnh dịch, hỏa hoạn, thiên tai (lũ lụt hoặc động đất hoặc bão tố...), các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia,

bãi công hay hành động có tính liên kết của công nhân mà không phải do lỗi của Bên Bán;

- b) Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà không phải do lỗi của một hoặc Các Bên, hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế.

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

**14.3.** Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng quy định tại Điều 14.1 Hợp Đồng này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp 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.

**14.4.** Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d Điều 15.1 của Hợp Đồng này.

## **Điều 15. Chấm dứt hợp đồng**

**15.1.** Trừ trường hợp được quy định tại Điều 15.1 này, không Bên nào được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này vì bất cứ lý do gì nếu không được Bên kia chấp thuận trước bằng văn bản. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

- a) Các Bên đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này với bên kia;
- b) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn 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;
- c) Xảy ra trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12, điểm c Điều 13.2 của Hợp Đồng;
- d) Bên Mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm d Điều 8.4 khi vào thời điểm bàn giao Căn Hộ tỷ lệ chênh lệch (lớn hơn hoặc nhỏ hơn) giữa diện tích bàn giao thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này vượt quá 05% (năm phần trăm) trở lên. Trong trường hợp này, Bên Mua sẽ gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán. Hợp Đồng này sẽ chấm dứt vào ngày Bên Bán nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua;
- e) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 ngày (một trăm tám mươi ngày) liên tục, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có

thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng;

f) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật;

**15.2.** Việc xử lý hậu quả khi chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 15.1 như sau:

- a) Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng nêu ở điểm b Điều 15.1, Hai Bên thỏa thuận với nhau về việc xử lý tiền mua Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và các vấn đề phát sinh (nếu có) trên tinh thần tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp lẫn nhau;
- b) Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng nêu ở điểm c Điều 15.1 thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12, điểm c Điều 13.2 của Hợp Đồng;
- c) Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo điểm d Điều 15.1 thì Bên Bán phải hoàn trả lại cho Bên Mua: (i) toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi và không bao gồm tiền lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm Bên Mua phải trả cho Bên Bán, nếu có), (ii) tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng .....% (..... phần trăm)<sup>19</sup> số tiền Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng, (iii) tiền bồi thường cho các thiệt hại mà Bên Mua phải gánh chịu phát sinh thực tế từ chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật (nếu có), (iv) tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại điểm a Điều 12.2 (nếu có). Thời hạn thanh toán trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng mua bán Căn Hộ với bên mua mới hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Hai Bên ký biên bản thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng/biên bản thanh lý Hợp Đồng. Riêng đối với khoản thuế giá trị gia tăng mà Bên Mua đã nộp cho Bên Bán, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua sau khi hoàn tất các thủ tục kê khai và được cơ quan thuế hoàn trả hoặc khấu trừ khoản thuế này;
- d) Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo điểm e Điều 15.1 thì Hai Bên lập biên bản thỏa thuận cụ thể về quyền và nghĩa vụ của Các Bên tùy thuộc theo sự bất khả kháng xảy ra và thực tế thực hiện Hợp Đồng này;
- e) Trong trường hợp nêu ở điểm f Điều 15.1, Hai Bên sẽ thực hiện chấm dứt theo thỏa thuận của Hợp Đồng và theo quy định của Pháp luật có liên quan.

**15.3.** Các Bên thống nhất rằng không Bên nào được đơn phương hủy bỏ Hợp đồng trái các thỏa thuận trong Hợp đồng và quy định pháp luật nếu không được Bên kia chấp thuận trước bằng văn bản.

## **Điều 16. Thông tin, thông báo**

**16.1.** Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo:

a) **Gửi cho Bên Bán:** .....

- **Địa chỉ thư tín:** .....

- **Email:** .....

<sup>19</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên, bằng với mức phạt chậm thanh toán tại Điều 12.1 (b) nêu trên

b) **Gửi cho Bên Mua:** .....

- **Địa chỉ thư tín:** .....
- **Người đại diện (nhận trực tiếp – nếu có):** .....
- **Email:** .....

**16.2.** Hình thức gửi thông báo giữa Các Bên: gửi trực tiếp hoặc gửi thư bảo đảm thông qua bưu điện/dịch vụ chuyển phát nhanh hoặc gửi bằng thư điện tử (email) (nếu có thông tin về thư điện tử tại Hợp Đồng) trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

**16.3.** Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Các thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận theo đúng các hình thức nêu trên và thời gian gửi được tính như sau:

- a. Trường hợp gửi trực tiếp: Vào ngày gửi và có chữ ký nhận của người nhận thông báo;
- b. Trường hợp gửi thư tín bảo đảm bằng đường bưu điện/chuyển phát nhanh: Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện/ ngày nhận chuyển phát của chuyển phát nhanh;
- c. Trường hợp gửi bằng fax: Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công;
- d. Trường hợp gửi bằng thư điện tử: Vào ngày gửi khi có xác nhận email đã được gửi đi thành công.

Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày kế tiếp.

**16.4.** Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có bất kỳ thay đổi nào liên quan đến các địa chỉ nhận văn bản nêu trên (địa chỉ thư tín, người đại diện, email...). Bên có thay đổi địa chỉ nhận văn bản sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với các hậu quả phát sinh nếu không thông báo về các thay đổi.

## **Điều 17. Xây dựng và thay đổi Căn hộ**

**17.1.** Nếu Bên Mua có nhu cầu tự thực hiện phần nội thất hoặc thay đổi thiết kế thì phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán, khi đó Hai Bên sẽ ký phụ lục riêng. Bên Mua cam kết thực hiện đúng thiết kế đã được Bên Bán phê duyệt, tuân thủ các quy định liên quan đến việc xây dựng và thay đổi Căn Hộ theo quy định của pháp luật và Nội Quy Nhà Chung Cư.

**17.2.** Thiết kế Căn Hộ không được thay đổi hoặc sử dụng cho các mục đích khác trừ khi nhận được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán.

**17.3.** Trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa, cải tạo, thi công thay đổi thiết kế/xây dựng Căn Hộ, Bên Mua sẽ phải nộp đơn yêu cầu thay đổi thiết kế/xây dựng (kèm theo bản vẽ thiết kế/xây dựng) tới Bên Bán để Bên Bán xem xét và phê chuẩn trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu và hồ sơ của Bên Mua. Nếu từ chối, Bên

Bán sẽ nêu rõ lý do để Bên Mua có cơ sở hoàn thiện. Trường hợp sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến thiết kế, kết cấu Căn Hộ và các Căn Hộ khác như lát sàn, sơn tường... thì Bên Mua thông báo cho Bên Bán tối thiểu 03 (ba) ngày trước khi thực hiện.

**17.4.** Để đảm bảo an ninh, trật tự, an toàn lao động trong quá trình thi công, Bên Mua chỉ được bắt đầu thực hiện thi công sau khi đã hoàn thành các thủ tục đăng ký, thông báo theo đúng quy định tại Điều 17.3 nêu trên và phải hoàn thiện nội thất trong thời hạn đăng ký. Bên Mua phải tạo mọi điều kiện cho Bên Bán kiểm tra, giám sát trong quá trình thi công.

#### **Điều 18. Luật áp dụng, giải quyết tranh chấp**

18.1. Hợp Đồng này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo Pháp Luật Việt Nam.

18.2. 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 (ba mươi) ngày kể từ ngày một trong Hai Bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không 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. Thỏa thuận khác**

19.1. Các Bên sẽ trợ giúp và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này;

19.2. Các Bên sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hay không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng này gây ra do những thay đổi của các quy định của Chính phủ Việt Nam hay trong trường hợp bất khả kháng;

19.3. Tuân thủ Nội Quy Nhà Chung Cư:

- a) Bằng việc ký kết Hợp Đồng này, Bên Mua đồng ý tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư tại Phụ Lục 04 đính kèm Hợp Đồng này;
- b) Khi chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc chuyển nhượng Căn Hộ cho bên thứ ba, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho bên thứ ba các quy định của Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư. Trong mọi trường hợp, bên thứ ba nhận chuyển nhượng phải tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của Bản Nội Quy này và các sửa đổi, bổ sung của nó sau này (nếu có);
- c) Nội dung của Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư có thể được điều chỉnh tùy theo tình hình thực tế và có sự thỏa thuận với Bên Mua hoặc theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư sau này, với điều kiện các điều chỉnh đó không trái quy định pháp luật. Bên Bán phải thực hiện thủ tục đăng ký lại theo quy định của Pháp Luật (nếu có).

19.4. Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm quản lý Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ. Sau khi nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm về mọi khiếu nại, khiếu kiện từ các bên thuê, người sử dụng, khách của Bên Mua hoặc bất kỳ

bên thứ ba phát sinh từ các hoạt động, công việc hay vụ việc có liên quan đến Căn Hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

**19.5.** Kể từ thời điểm bàn giao Căn Hộ, Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ việc sửa chữa hoặc nâng cấp, cải tạo Căn Hộ do Bên Mua hoặc người của Bên Mua gây ra, đồng thời không chịu trách nhiệm với Bên Mua đối với bất kỳ hành vi hoặc vi phạm nào của các chủ sở hữu hoặc người sử dụng Căn Hộ khác trong Nhà Chung Cư gây ra cho Bên Mua, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

## **Điều 20. Hiệu lực của Hợp Đồng**

**20.1.** Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và có hiệu lực ràng buộc Bên Mua và các Bên kế thừa của Bên Mua trên cơ sở chuyển nhượng Hợp Đồng này, chuyển nhượng Căn Hộ, tặng cho, thừa kế hoặc các hình thức chuyển quyền sở hữu Căn Hộ khác theo quy định của pháp luật. Hợp Đồng này cùng với các Phụ Lục đính kèm sẽ tạo thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận, ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng lời nói trước đây liên quan đến nội dung cơ bản của Hợp Đồng này (nếu có).

**20.2.** Hợp Đồng này có thể được sửa đổi, bổ sung nhưng phải được sự đồng ý của cả Hai Bên bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

**20.3.** Các Phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung (nếu có) theo thỏa thuận của Hai Bên là bộ phận không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.

**20.4.** Kèm theo Hợp Đồng này (vào ngày ký) gồm 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 Nhà Chung Cư có Căn Hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này, 01 (một) bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu và trang thiết bị của Căn Hộ và các phụ lục khác (nếu có).

**20.5.** Hợp Đồng này có 20 điều được lập thành bốn (04) bản gốc, Bên Bán giữ ba (03) bản để lưu trữ, Bên Mua giữ một (01) bản, các bản có giá trị pháp lý như nhau. Trường hợp Bên Mua là tổ chức, cá nhân nước ngoài và có yêu cầu thì Hợp Đồng này và các phụ lục đính kèm sẽ được dịch ra song ngữ tiếng Việt và tiếng Anh, và nếu có mâu thuẫn trong việc giải thích Hợp Đồng và Phụ lục giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh thì nội dung tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.

Các Bên đã đọc, hiểu rõ và đồng ý với các quy định của Hợp Đồng này. **ĐỀ LÀM BẢNG CHÚNG**, Hợp Đồng này đã được Các Bên ký kết vào ngày được ghi ở trang đầu tiên của Hợp Đồng này.

**BÊN MUA**

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

**BÊN BÁN**

**CÔNG TY** \_\_\_\_\_

.....

**NGƯỜI PHIÊN DỊCH<sup>20</sup>**

.....

*Xác nhận đã dịch đầy đủ và chính xác toàn bộ nội dung của Hợp Đồng cho Bên Mua và Bên Mua đã hiểu được toàn bộ nội dung Hợp Đồng và đồng ý ký tên vào Hợp Đồng trên đây*

*(ký và ghi rõ họ tên)*

---

<sup>20</sup> Áp dụng trong trường hợp Bên Mua có người phiên dịch và không có yêu cầu lập bản tiếng Anh (Bên Mua không sử dụng tiếng Anh)

**PHỤ LỤC 01**

**SƠ ĐỒ MẶT BẰNG MÔ PHỎNG VỊ TRÍ CĂN HỘ**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: ....., ngày ...../...../.....)

1. BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG CĂN HỘ
2. BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG TẦNG NHÀ CĂN HỘ
3. BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ CÓ CĂN HỘ MUA BÁN

**BÊN MUA**

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

.....

**BÊN BÁN**

**CÔNG TY** \_\_\_\_\_

.....



**PHỤ LỤC 02**

**DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số:....., ngày ...../...../.....)

ST T	Khoản mục	Vật liệu - Quy cách	Hãng	Xuất xứ	Hình ảnh minh họa (nếu có)

[Nội dung chi tiết của Danh Mục Vật Tư Và Trang Thiết Bị Gắn Liên Căn Hộ sẽ được liệt kê, quy định chi tiết theo từng căn hộ cụ thể theo thỏa thuận giữa Các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng]

**BÊN MUA**

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

.....

**BÊN BÁN**

**CÔNG TY** \_\_\_\_\_

.....

**PHỤ LỤC 03**

**THỜI HẠN THANH TOÁN – TIỀN ĐỘ THANH TOÁN GIÁ BÁN CĂN HỘ<sup>21</sup>**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: ....., ngày .../.../.....)

STT	Đợt	Thời gian thanh toán	Thanh toán	Số tiền (VNĐ)
1	Đợt 1	Ngay khi ký Hợp đồng	....% Giá Bán Căn Hộ (bao gồm VAT)	
2	Đợt 2		...% Giá Bán Căn Hộ (bao gồm VAT)	
3	Đợt 3		...% Giá Bán Căn Hộ (bao gồm VAT)	
4	Đợt ...		...% Giá Bán Căn Hộ (bao gồm VAT)	
5	Đợt ...		...% Giá Bán Căn Hộ (bao gồm VAT)	
6	Đợt ..	Khi nhận thông báo của Chủ đầu tư về việc thanh toán để nhận bàn giao Căn Hộ	...% Giá Bán Căn Hộ (bao gồm VAT) + 2% Kinh Phí Bảo Trì	
7	Đợt ....	Khi nhận thông báo của Chủ đầu tư về việc giao Giấy Chứng Nhận	5% Giá Bán Căn Hộ (bao gồm VAT)	
Tổng số tiền thanh toán (bao gồm VAT và phí bảo trì)				

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**

<sup>21</sup> **Ghi chú:** Tiến độ thanh toán đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014. Nội dung cụ thể sẽ được điền theo thỏa thuận của Hai Bên vào thời điểm các bên ký kết Hợp Đồng tùy theo quy mô dự án nhưng đảm bảo hạn mức như sau: Bên mua thanh toán lần đầu không quá 30% giá trị Hợp Đồng, những lần tiếp theo đảm bảo phù hợp tiến độ xây dựng nhà chung cư nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên Mua (trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng), không quá 95% giá trị hợp đồng khi bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận.

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

CÔNG TY \_\_\_\_\_

.....

.....

#### PHỤ LỤC 04

### NỘI QUY QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số ....., ngày ...../...../.....)

#### Điều 1. Định nghĩa, giải thích từ ngữ

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

1. “Ban Quản Trị” hoặc “Ban Quản Trị Nhà Chung Cư” có nghĩa là Ban quản trị của Nhà Chung Cư (bao gồm đại diện của Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác và đại diện của Chủ Đầu Tư nếu Chủ Đầu Tư còn sở hữu căn hộ/phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư) do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra và được công nhận theo quy định của pháp luật để thay mặt các Chủ Sở Hữu và Cư Dân 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 bên liên quan trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư;
2. “Bản Nội Quy” hoặc “Nội Quy Nhà Chung Cư” là nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư này và tất cả các phụ lục, các văn bản đính kèm và các sửa đổi, bổ sung của Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm;
3. “Chủ Đầu Tư” là Công ty TNHH Dynamic Innovation;
4. “Chủ Sở Hữu Căn Hộ” nghĩa là bất kỳ tổ chức hoặc cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ trên cơ sở: (i) 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”) do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành, hoặc (ii) 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 và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật;
5. “Chủ Sở Hữu Khác” có nghĩa là bất kỳ tổ chức hoặc cá nhân nào có quyền sở hữu riêng hợp pháp đối với bất kỳ phần diện tích nào khác trong Nhà Chung Cư mà không phải là căn hộ (bao gồm Khu văn phòng đa năng, khu dịch vụ thương mại ...);
6. “Cư Dân” bao gồm Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác và Người Sử Dụng trong Nhà Chung Cư;
7. “Dịch Vụ Quản Lý Nhà Chung Cư” là các dịch vụ liên quan đến việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư và sử dụng các Căn Hộ, các phần diện tích khác bên trong Nhà Chung Cư được quy định cụ thể tại Điều 14 Bản Nội Quy này;
8. “Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư” hoặc “Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư” có nghĩa là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động hợp pháp quản lý vận hành

nhà chung cư, kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ Đầu Tư, và là một bên ký kết hợp đồng với Chủ Đầu Tư khi chưa thành lập Ban Quản Trị hoặc Ban Quản Trị để theo đó doanh nghiệp này sẽ chịu trách nhiệm cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo đúng các điều khoản và điều kiện được quy định tại hợp đồng đã ký. Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư phải có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định của Luật Nhà ở;

9. “*Dự Án*” là Dự án ..... do Công ty TNHH Dynamic Innovation thực hiện đầu tư tại địa chỉ ..... Dự Án có tên thương mại là “.....”.
10. “*Hợp Đồng Mua Bán*” là hợp đồng mua bán Căn hộ Căn Hộ hoặc hợp đồng chuyển nhượng phần tiện tích khác trong Nhà Chung Cư được ký kết bởi Chủ Đầu Tư theo đó Chủ Đầu Tư đồng ý bán Căn Hộ cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc chuyển nhượng phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư cho Chủ Sở Hữu Khác (bao gồm trường hợp Chủ Sở Hữu Căn Hộ/ Chủ Sở Hữu Khác là bên mua lại, nhận kế thừa quyền mua từ các bên khác);
11. “*Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý*” là hợp đồng được ký kết giữa Chủ Đầu Tư khi chưa thành lập Ban Quản Trị hoặc Ban Quản Trị với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cho việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định tại Nội Quy Nhà Chung Cư này;
12. “*Hội Nghị Nhà Chung Cư*” hoặc “*HNNCC*” là hội nghị của đại diện các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác, Người Sử Dụng nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Chủ Sở Hữu Khác không tham dự và có ủy quyền (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao Căn Hộ hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư nhưng chưa thanh toán hết tiền cho Chủ Đầu Tư, trừ trường hợp thuộc diện chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán);
13. “*Khu Căn Hộ*” là tập hợp những Căn Hộ thuộc Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư đầu tư, thiết kế và xây dựng;
14. “*Khu Văn Phòng*” là các khu vực, diện tích trong Nhà Chung Cư được thiết kế, quy hoạch cho mục đích làm văn phòng, văn phòng đa năng có bố trí nơi nghỉ ngơi cho nhân viên thuộc văn phòng theo thiết kế dự án đã được phê duyệt;
15. “*Khu Thương Mại – Dịch Vụ*” là các khu vực, diện tích trong Nhà Chung Cư được thiết kế, quy hoạch cho mục đích kinh doanh dịch vụ, thương mại và không phải để ở theo thiết kế dự án đã được phê duyệt;
16. “*Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư*” hoặc “*Kinh Phí Bảo Trì*” có nghĩa là khoản tiền phí bảo trì 2% mà Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác trong Nhà chung cư có nghĩa vụ phải đóng góp tương ứng với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
17. “*Người Sử Dụng*” có nghĩa là bất kỳ tổ chức hoặc cá nhân nào đang sử dụng hợp pháp bất cứ Căn Hộ hoặc phần sở hữu riêng nào trong Nhà Chung Cư, bao gồm:
  - a) Bên thuê hoặc bên thuê lại của bất kỳ Căn Hộ hoặc phần sở hữu riêng nào trong Nhà Chung Cư;

- b) Người thân, người giúp việc nhà, nhân viên, đối tác, khách hàng (nếu có) hoặc khách của Chủ Sở Hữu hoặc của bên thuê hoặc bên thuê lại của bất kỳ Căn Hộ hoặc phần sở hữu riêng nào trong Nhà Chung Cư, tùy từng trường hợp cụ thể;
  - c) Bất kỳ người nào khác được phép của Chủ Sở Hữu để vào, cư ngụ hoặc sinh sống tại, hoặc sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư dưới bất kỳ phương thức nào, bất kể ngắn hạn hay dài hạn.
18. “*Nhà Chung Cư*” là Tòa nhà ..... thuộc Dự Án;
  19. “*Pháp Luật Việt Nam*” có nghĩa toàn bộ các luật, nghị định, thông tư, thông tư liên tịch quyết định, chỉ thị, nghị quyết, thông báo, thông cáo và/hoặc các văn bản khác cùng các bản sửa đổi, bổ sung và đính chính của chúng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam thông qua tại từng thời điểm
  20. “*Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư*” hoặc “*Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung*” hoặc “*Phần Sở Hữu Chung*” có nghĩa là các diện tích và hạng mục thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu của Nhà Chung Cư được mô tả cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng Mua Bán;
  21. “*Phần 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 ký kết giữa từng Chủ Sở Hữu Căn Hộ với Chủ Đầu Tư;
  22. “*Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Khác*” là phần diện tích trong Nhà Chung Cư được xác định cụ thể theo Hợp Đồng Mua Bán ký kết giữa từng Chủ Sở Hữu Khác với Chủ Đầu Tư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền phần diện tích này;
  23. “*Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư*” là phần diện tích và các tiện ích trong Nhà Chung Cư thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư, được xác định cụ thể theo Hợp Đồng Mua Bán ký kết giữa Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác với Chủ Đầu Tư;
  24. “*Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư*” hoặc “*Phí Quản Lý*” là các khoản chi phí phải trả cho dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng như được quy định tại Nội Quy Nhà Chung Cư;
  25. “*Phiếu biểu quyết*” nghĩa là phiếu biểu quyết của các vấn đề đưa ra trong Hội Nghị Nhà Chung Cư của những người có quyền tham gia hội nghị này, phiếu biểu quyết được tính theo quy định của Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư đang có hiệu lực tại thời điểm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư;
  26. “*Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư*” có nghĩa là Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016, Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019, hoặc các văn bản pháp luật sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm;
  27. “*Quỹ Bảo Trì*” là quỹ thu, chi liên quan đến Kinh Phí Bảo Trì, sử dụng để bảo trì Phần Sở Hữu Chung theo quy định tại Bản Nội Quy và quy định pháp luật;

**Điều 2. Phạm vi, đối tượng điều chỉnh**

1. Bản Nội Quy này quy định việc quản lý, sử dụng Tòa nhà ..... của Dự án ..... (tên thương mại “.....”) tại ....., do Công ty TNHH Dynamic Innovation làm chủ đầu tư.
2. Bản Nội Quy này được áp dụng đối với các đối tượng sau:
  - a. Chủ Đầu Tư;
  - b. Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư;
  - c. Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác;
  - d. Các đơn vị cung cấp dịch vụ phục vụ vận hành Nhà Chung Cư;
  - e. Ban Quản Trị Nhà Chung Cư;
  - f. Cư Dân;
  - g. Tất cả các thành viên, người trong gia đình, khách của Cư Dân;
  - h. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
3. Bất kỳ sự vi phạm hay không tuân thủ của bất kỳ Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác nào, và/hoặc của người trong gia đình, khách của Chủ Sở Hữu, và/hoặc của Người Sử Dụng Căn Hộ/các phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư đối với Nội Quy Nhà Chung Cư sẽ bị coi là sự vi phạm của chính Chủ Sở Hữu đó và Chủ Sở Hữu đó sẽ phải chịu trách nhiệm cá nhân trước Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và pháp luật về việc vi phạm hay không tuân thủ đó.

**Điều 3. Quy định đối với Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư**

1. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư và Bản Nội Quy này.
2. Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ 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. Đối với khu vực dành cho dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
3. Người đến tạm trú trong Nhà Chung Cư phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
4. Người Sử Dụng, người tạm trú trong Nhà Chung Cư phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư và Bản Nội Quy này.

5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng/khu văn phòng đa năng, dịch vụ, thương mại: do Chủ Đầu Tư, HNNCC quy định thêm tại từng thời điểm cho phù hợp với Nhà Chung Cư.

#### **Điều 4. Trách nhiệm, quyền hạn của Chủ Đầu Tư**

1. Chịu trách nhiệm trực tiếp quản lý vận hành Nhà Chung Cư nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc ký hợp đồng với doanh nghiệp có đủ điều kiện theo quy định pháp luật để làm Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư để thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ Đầu Tư) kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập.
2. Thu Kinh Phí Bảo Trì theo quy định tại Luật Nhà ở, các văn bản hướng dẫn thi hành và bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật nhà ở và Hợp Đồng Mua Bán; thực hiện quản lý Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Pháp Luật Việt Nam trong thời gian chưa bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản Trị.
3. Chủ trì tổ chức HNNCC lần đầu, cử người tham gia Ban Quản Trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại HNNCC theo quy định của pháp luật nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư.
4. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương theo quy định của pháp luật; lập, bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư.
5. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Nhà Chung Cư cho Cư Dân.
6. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự Án đã được phê duyệt.
7. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.
8. Phối hợp với Ban Quản Trị Nhà Chung Cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
9. 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.
10. Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
11. Trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập, Chủ Đầu Tư (trong trường hợp đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và trực tiếp thực hiện việc quản lý vận hành Nhà chung cư) được tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp điện, nước, các dịch vụ tiện ích khác ngừng cung cấp, nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Chủ Sở Hữu Khác/Người Sử Dụng trong Nhà Chung Cư không thực



hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý sau khi Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Chủ Sở Hữu Khác/Người Sử Dụng hoặc Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Chủ Sở Hữu Khác/Người Sử Dụng không sửa chữa hư hỏng thuộc Phần Sở Hữu Riêng của mình làm ảnh hưởng đến các chủ sở hữu và người sử dụng khác trong Nhà Chung Cư sau khi Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư thông báo bằng văn bản trước hai (02) ngày làm việc cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Chủ Sở Hữu Khác/Người Sử Dụng.

12. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung Dự Án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Đầu Tư
13. Trước khi Ban Quản Trị được thành lập, để đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy, Chủ Đầu Tư được quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác thực hiện việc mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Khác và đóng góp kinh phí để mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
14. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 5. Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư**

1. Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 1 Điều 28 của Quy Chế Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư và phải có tên trong danh sách được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản và của Bộ Xây dựng.
2. Trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư toàn quyền lựa chọn Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư và ký, nghiệm thu, thanh toán và thanh lý Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý. Sau khi Ban Quản Trị được thành lập, Ban Quản Trị chịu trách nhiệm ký Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý với Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư đã được HNNCC lựa chọn.  
Trường hợp sau khi Ban Quản Trị ký Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý với Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư theo quy định tại Nội Quy Nhà Chung Cư này, nhưng Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư thực hiện không đúng các thỏa thuận và thuộc diện phải chấm dứt hợp đồng đã ký kết hoặc không còn đảm bảo đủ điều kiện để hoạt động dịch vụ quản lý vận hành theo quy định của pháp luật thì Ban Quản Trị tổ chức họp HNNCC bất thường để xem xét, quyết định thay thế đơn vị quản lý vận hành khác.
3. Trách nhiệm và quyền hạn của Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư:
  - a. Thực hiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý đã ký với Chủ Đầu Tư (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) hoặc Ban Quản Trị; thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì;
  - b. Được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ trong việc quản lý, vận hành nhà chung cư cho Nhà Chung Cư (nếu có) nhưng phải chịu trách

- nhiệm về nội dung hợp đồng đã ký kết với Ban Quản Trị. Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư có nghĩa vụ giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư của các doanh nghiệp nêu trên nhằm đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;
- c. Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho Cư Dân trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị nằm trong phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu;
  - d. Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của Nhà Chung Cư để thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
  - e. Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho Cư Dân và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu hoặc trang thiết bị dùng chung khác trong Nhà Chung Cư bị hư hỏng nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động được bình thường;
  - f. Thu Phí Quản Lý theo thỏa thuận với các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quyết định của HNNCC;
  - g. Định kỳ 06 (sáu) tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại HNNCC; lắng ý kiến góp ý của Cư Dân về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
  - h. Phối hợp với Ban Quản Trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung Cư. Tuy nhiên, để làm rõ, công tác duy trì an ninh trật tự chỉ có thể phòng ngừa, hạn chế và ngăn chặn những rủi ro về an ninh trật tự; và không có nghĩa là sự bảo đảm an toàn tuyệt đối về người và tài sản của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Chủ Sở Hữu Khác và/hoặc Người Sử Dụng. Do đó, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Chủ Sở Hữu Khác và/hoặc Người Sử Dụng phải có ý thức tự bảo vệ và tự chịu trách nhiệm đối với tài sản riêng của mình và phối hợp với đơn vị cung cấp dịch vụ bảo vệ trong việc bảo vệ tài sản chung của Nhà Chung Cư, đồng thời phòng ngừa và ngăn chặn các vụ việc vi phạm (trộm cướp, mất cắp, gây rối an ninh trật tự...);
  - i. Giữ và/hoặc di chuyển bất kỳ xe cộ nào đỗ tại khu vực không dành riêng cho việc đỗ xe, tạo thành vật cản hoặc trái với các quy định của Nội Quy Nhà Chung Cư hoặc các xe mà Cư Dân không trả tiền đỗ xe. Để làm rõ, Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với các thiệt hại xảy ra cho các xe vi phạm quy định về vị trí đỗ xe (đỗ xe không đỗ đúng khu vực quy định) trừ trường hợp do lỗi của Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư;
  - j. Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
  - k. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
  - l. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

## **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư**

1. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Căn Hộ:

- a. Được quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần sở hữu riêng, có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định pháp luật, có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì phần sở hữu riêng này gây ra thiệt hại cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ khác và/hoặc Chủ Sở Hữu Khác và/hoặc Chủ Đầu Tư;
- b. Được quyền sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư, Nội Quy Nhà Chung Cư này và quy định pháp luật;
- c. Được quyền yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức HNNCC theo Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành;
- d. Được quyền tham dự HNNCC và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp HNNCC theo quy định của Luật Nhà ở và Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật hiện hành;
- e. Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư, Ban Quản Trị cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- f. Chấp hành đầy đủ các quyết định của HNNCC, kể cả trường hợp không tham dự HNNCC; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- g. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí Quản Lý, Kinh Phí Bảo Trì và thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo nhu cầu sử dụng của Chủ Sở Hữu.

Trường hợp Chủ Sở Hữu không đóng Phí Quản Lý theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý mà Chủ Đầu Tư (trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị), Ban Quản Trị Nhà Chung Cư đã ký với Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư.

- h. Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, 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 Nhà Chung Cư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- i. Tạo điều kiện và hỗ trợ để người có trách nhiệm thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư và bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
- j. Trong quá trình sử dụng, không được tự ý thực hiện bất cứ việc sửa đổi nào đối với Căn Hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu, có tác động đến kết cấu, kiến trúc, hệ thống kỹ thuật của Nhà Chung Cư và quy hoạch chung của toàn bộ Dự Án, có ảnh hưởng đến các công trình công cộng thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của các Chủ căn hộ khác trong Nhà Chung Cư. Trường hợp vi phạm, Chủ Sở Hữu sẽ phải khắc phục sự cố, bồi thường thiệt hại, khôi phục hiện trạng như trước khi được sửa đổi hoặc bồi thường chi phí khắc phục do bên thứ ba thực hiện thay nếu Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị đã yêu cầu mà Chủ Sở Hữu không khắc phục trong vòng 10 ngày kể từ ngày yêu cầu;
- k. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc 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;

- l. 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;
- m. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu, Cư Dân cải tạo, sửa chữa Căn Hộ thì đối với các sửa chữa lớn phải được sự đồng ý của Chủ Đầu Tư – khi chưa thành lập Ban Quản Trị/ Ban Quản Trị/ Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư (nếu Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị có ủy quyền), đối với các sửa chữa nhỏ thì phải thông báo cho Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Trị/ Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư trước tối thiểu 03 ngày trước khi thực hiện việc sửa chữa và phải chấp hành nghiêm chỉnh các quy định pháp luật trong quá trình thực hiện.
- n. Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Khác:

Chủ Sở Hữu Khác có các quyền và nghĩa vụ như Chủ Sở Hữu Căn Hộ quy định tại Khoản 1 Điều 6 trên, đồng thời có thêm các quyền và nghĩa vụ khác quy định cụ thể tại các quy chế, nội quy quản lý sử dụng đối với các phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư, HNNCC đưa ra.

**Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Người Sử Dụng hợp pháp Căn Hộ, phần diện tích riêng khác trong Nhà Chung Cư**

1. Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư.
2. 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.
3. Thay mặt Chủ Sở Hữu tham dự HNNCC 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 HNNCC, đóng Phí Quản Lý trong trường hợp có thỏa thuận với Chủ Sở Hữu.
4. Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các điểm b, e, f, g, h, i, j, k, n khoản 1 Điều 6 Nội Quy này.
5. Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan đối với Người Sử Dụng (nếu có).

**Điều 8. Ban Quản Trị**

1. Ban Quản Trị do HNNCC bầu ra, bao gồm đại diện các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác đang cư trú tại Nhà Chung Cư hoặc Người Sử Dụng được chủ sở hữu ủy quyền bằng văn bản có thời hạn tương ứng với nhiệm kỳ ứng cử hoặc được đề cử và đại diện Chủ Đầu Tư (nếu Chủ Đầu Tư còn sở hữu căn hộ và/hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư).
2. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Trị:
  - a. Đôn đốc, nhắc nhở các Chủ Sở Hữu, Cư Dân trong việc thực hiện Nội Quy Nhà Chung Cư và Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư;

- b. Quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì, Quỹ Bảo Trì của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và quyết định của HNNCC; báo cáo HNNCC việc thu, chi khoản kinh phí này;
- c. Đề nghị HNNCC thông qua mức phí dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư (Phí Quản Lý), phí/giá dịch vụ của các dịch vụ tiện ích khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư cung cấp cho Cư Dân mà thuộc quyền quản lý của Ban Quản Trị (như phí đỗ xe tại khu vực đỗ xe thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, ...);
- d. Ký Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý với doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được HNNCC lựa chọn theo quy định của pháp luật.
- e. Ký kết hoặc ủy quyền cho Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư ký hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và giám sát hoạt động bảo trì;
- f. Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của Cư Dân về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ trong Nhà Chung Cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;
- g. Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong Nhà chung cư. Không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực Nhà Chung Cư;
- h. Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư đã được HNNCC thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư trừ khi HNNCC có chấp thuận khác;
- i. Thành viên Ban Quản Trị được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của HNNCC;
- j. Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ Nhà Chung Cư. Cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ Chủ Đầu Tư cho Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư, trừ trường hợp đơn vị quản lý vận hành là Chủ Đầu Tư;
- k. Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp HNNCC theo Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư; thông báo công khai nội dung Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý và hợp đồng bảo trì đã ký kết tại HNNCC;
- l. Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban Quản Trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi Kinh Phí Bảo Trì để HNNCC kiểm tra, giám sát, thông qua theo Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư;
- m. Thay mặt Chủ Sở Hữu để thực hiện các quyền đối với Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư;
- n. Chịu trách nhiệm trước các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư về nhiệm vụ được giao; chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;
- o. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp HNNCC, công nhận Ban Quản Trị Tòa Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật; tổ chức họp HNNCC để quyết định thay



- thể Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư trong trường hợp doanh nghiệp đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư;
- p. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi Chủ Đầu Tư không bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư, không bàn giao Kinh Phí Bảo Trì theo quy định;
  - q. Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban Quản Trị mới sau khi được công nhận;
  - r. Thành viên Ban Trị nếu có hành vi vi phạm Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư và quy định của pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại;
  - s. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;
  - t. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị đã được HNNCC thông qua và quy định tại Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư.
  - u. Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại Điều này.
  - v. Thực hiện các công việc khác do HNNCC giao mà không trái với quy định pháp luật.
3. Trừ khi có quy định khác của pháp luật, cơ cấu và số lượng người trong Ban Quản Trị do HNNCC quyết định theo nguyên tắc sau:
- a. Ban Quản Trị gồm 01 Trưởng ban, 01 Phó ban hoặc 02 Phó ban và các thành viên khác. Trường hợp Chủ Đầu Tư còn sở hữu diện tích trong Nhà Chung Cư thì đại diện của Chủ Đầu Tư có thể được HNNCC bầu làm Trưởng Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; trường hợp không được bầu làm Trưởng ban thì được tham gia làm Phó Ban Quản Trị Nhà Chung Cư.
  - b. Đối với Nhà Chung Cư chỉ có một khối nhà (block) thì có tối thiểu 03 thành viên Ban Quản Trị; trường hợp Nhà Chung Cư có nhiều khối nhà (block) có chung khối để nổi trên mặt đất thì mỗi khối nhà (block) có tối thiểu 01 thành viên Ban Quản Trị.
  - c. Đối với một cụm nhà chung cư thì có số lượng tối thiểu 06 thành viên Ban Quản Trị.
4. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị là ba (3) năm kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận và được bầu lại tại HNNCC thường niên của năm cuối nhiệm kỳ, trừ trường hợp HNNCC bất thường để bầu thay thế Ban Quản Trị.
5. Ban Quản Trị hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo quy chế hoạt động của Ban Quản Trị, được lập thành biên bản, có chữ ký của thư ký cuộc họp, các thành viên Ban Quản Trị dự họp và có đóng dấu của Ban Quản Trị (đối với trường hợp có con dấu). Trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 50% số thành viên Ban Quản Trị thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết



của Trưởng ban hoặc Phó ban chủ trì cuộc họp (nếu vắng Trưởng ban), trừ các trường hợp:

- a. Các đề xuất sau đây chỉ được thông qua khi có tối thiểu 75% tổng số thành viên của Ban Quản Trị tán thành:
    - Đề xuất thay đổi Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư;
    - Quyết định lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì;
    - Đề xuất thay đổi mức Phí Quản Lý, giá các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
    - Các đề xuất, yêu cầu của Ban Quản Trị đối với Chủ Đầu Tư trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
    - Các trường hợp khác do HNNCC quyết định.
  - b. Đối với quyết định chi tiêu Kinh Phí Bảo Trì/Quỹ Bảo Trì để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư thì thực hiện biểu quyết theo quy định sau đây:
    - Trường hợp Ban Quản Trị Nhà Chung Cư quyết định việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư thì phải được 100% thành viên Ban Quản Trị đồng ý, trừ trường hợp có thành viên vắng mặt vì lý do bất khả kháng;
    - Trường hợp Ban Quản Trị cụm nhà chung cư quyết định việc bảo trì phần sở hữu chung của cả cụm nhà chung cư thì phải được 100% thành viên Ban Quản Trị cụm nhà chung cư đồng ý; nếu chỉ bảo trì phần sở hữu chung của một hoặc một số tòa nhà trong cụm thì phải được Trưởng ban và 100% số thành viên Ban Quản Trị là đại diện của một hoặc một số tòa nhà đó đồng ý, trừ trường hợp có thành viên vắng mặt vì lý do bất khả kháng. *[Nội dung này chỉ áp dụng cho dự án là cụm nhà chung cư]*.
6. Ban Quản Trị có trách nhiệm lưu giữ các sổ sách hoặc ghi chép kế toán và các ghi chép tài chính khác liên quan đến tất cả các khoản thu chi Kinh Phí Bảo Trì, Phí Quản Lý cũng như các chi phí khác của Nhà Chung Cư do Ban Quản Trị chịu trách nhiệm quản lý cũng như mọi hóa đơn, biên lai, biên nhận và các tài liệu khác có liên quan đến những sổ sách và ghi chép đó trong vòng tối thiểu là sáu (06) năm, trong những trường hợp cho phép BQT có thể ủy quyền cho Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư thực hiện công việc này theo quy định của pháp luật. BQT có trách nhiệm hoặc ủy quyền cho Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư giải trình và chứng minh về các khoản chi đã chi theo đề nghị của Cư dân theo đúng quy định tại Quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản trị được HNNCC thông qua.

### **Điều 9. Hội Nghị Nhà Chung Cư**

Hội Nghị Nhà Chung Cư có quyền quyết định các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 102 của Luật Nhà ở và quy định tại Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư. Không mâu thuẫn với các quy định của pháp luật đang được áp dụng hoặc có thể được ban hành tùy từng thời điểm, HNNCC quyết định các vấn đề thông qua HNNCC lần đầu, HNNCC thường niên, HNNCC bất thường, cụ thể:

1. HNNCC lần đầu quyết định các nội dung sau:
  - a. Quy chế hợp HNNCC (bao gồm hợp lần đầu, hợp thường niên và hợp bất thường);
  - b. Quy chế bầu Ban Quản Trị, tên gọi của Ban Quản Trị, số lượng, danh sách thành viên Ban Quản Trị, Trưởng ban, Phó ban quản trị; kế hoạch bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho các thành viên Ban Quản Trị;
  - c. Sửa đổi, bổ sung Nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư (nếu có);
  - d. Kế hoạch bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
  - e. Lựa chọn Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư;
  - f. Mô hình hoạt động của Ban Quản Trị, thông qua quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;
  - g. Mức Phí Quản Lý, giá các dịch vụ liên quan trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung Cư trên cơ sở quy định của pháp luật và thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
  - h. Các khoản kinh phí mà Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư.
  - e. Các nội dung khác có liên quan nếu thấy cần thiết theo đề nghị của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư.
2. HNNCC thường niên, được tổ chức mỗi năm một lần, có các nội dung sau đây:
  - a. Nghe báo cáo kết quả hoạt động của Ban Quản Trị và thông qua các khoản thu, chi hàng năm của Ban Quản Trị;
  - b. Xem xét, thông qua quyết toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư trong năm và thông qua kế hoạch bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư của năm sau;
  - c. Nghe báo cáo tình hình quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
  - d. Quyết định các nội dung khác theo quy định tại Điều 102 của Luật Nhà ở (nếu có).
3. HNNCC bất thường được tổ chức khi có một trong các trường hợp sau đây:
  - a. Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó Ban Quản Trị do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích; trường hợp thay thế Phó Ban Quản Trị là đại diện của Chủ Đầu Tư thì Chủ Đầu Tư cử người khác đảm nhận mà không phải tổ chức HNNCC bất thường;
  - b. Miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới;
  - c. Bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị không phải là Trưởng ban, Phó ban do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định tại Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư hoặc bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị nhà Chung Cư theo quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 26 của Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư;
  - d. Ban Quản Trị Nhà Chung Cư đề nghị thay thế Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư hoặc đề nghị điều chỉnh mức Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;
  - e. Các trường hợp khác khi có đơn đề nghị của trên 50% đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao.

**Điều 10. Các hành vi bị cấm trong việc quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư**

Nhằm đảm bảo quyền lợi của mọi Cư Dân và tăng cường hiệu quả công tác quản lý trong Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư, Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư và Cư Dân không được:

1. Sử dụng Phí Quản Lý, Kinh Phí Bảo Trì không đúng quy định của pháp luật.
2. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng Nội Quy Nhà Chung Cư.
3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực Nhà Chung Cư.
4. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Cư Dân khác trong Nhà Chung Cư.
5. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường trong khu vực Nhà Chung Cư.
6. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ và/hoặc của các phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư xuống dưới các căn hộ, các phần diện tích khác bên dưới hoặc xuống đất.
7. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung Cư.
8. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Nhà Chung Cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
9. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng của Phần Sở Hữu 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.
10. 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 Cư Dân 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.
11. Đánh bạc, hoạt động mại dâm, mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn Hộ và các khu vực khác trong Nhà Chung Cư.
12. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Luật Nhà ở, các văn bản hướng dẫn Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan.

13. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và Cư Dân do HNNCC xem xét, quyết định và/hoặc theo quy định của pháp luật hiện hành.

**Điều 11. Quy định chung về mỹ quan, an toàn sức khỏe và vệ sinh môi trường**

Để đảm bảo và duy trì vẻ mỹ quan, an toàn sức khỏe, vệ sinh môi trường, chất lượng cuộc sống cũng như nâng cao giá trị của Nhà Chung Cư và Dự Án, Chủ Sở Hữu và Cư Dân phải tuân thủ các quy định sau:

1. Tiếng ồn:

Cư Dân không được gây ra tiếng ồn trong Nhà Chung Cư làm ảnh hưởng đến sự yên tĩnh trong Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Chung, Phần Sở Hữu Riêng của các chủ sở hữu khác hoặc Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư hoặc của các Cư Dân khác hoặc của những người khác được sử dụng hợp pháp Phần Sở Hữu Chung.

2. Về phương tiện đi lại và khu vực đỗ xe:

Cư Dân khi sử dụng các phương tiện và tham gia giao thông trong đường nội bộ của Nhà Chung Cư và Dự Án phải tuân thủ các quy định dưới đây:

a. Đi đúng làn đường, tốc độ theo đúng quy định, đảm bảo an toàn và yên tĩnh trong Nhà Chung Cư;

b. Dừng và đỗ xe đúng khu vực đỗ xe do Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư quy định, và không làm ảnh hưởng đến giao thông chung, không được cản trở lối ra vào của Nhà Chung Cư, Dự Án.

c. Đối với xe để tại Phần Sở Hữu Chung hoặc tại khu vực mà Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư không quy định cho đỗ xe, Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư sẽ có quyền:

- Khóa chiếc xe đó;
- Di chuyển xe đó vào khu vực đỗ xe. Mọi chi phí thực tế phát sinh cho việc di chuyển đó sẽ do chủ sở hữu của xe đó gánh chịu;
- Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư và nhân viên của Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư không chịu trách nhiệm về thiệt hại do người khác gây ra cho xe khi xe không để đúng nơi quy định.

3. Không cản trở người khác sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư:

Chủ Sở Hữu/Cư Dân không được cản trở việc sử dụng hợp pháp Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư của bất kỳ người nào. Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư tại đây có quyền di dời hoặc vứt bỏ mọi đồ vật vô chủ đặt hoặc để ở khu vực thuộc tài sản chung khi đã có thông báo yêu cầu di dời mà chủ sở hữu không thực hiện và có quyền thu hồi mọi chi phí thực tế từ chủ sở hữu của vật đó cho việc di dời hay vứt bỏ.

4. Quy định đối với cây cối trong khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư:

a. Không được làm tổn hại, chặt, bẻ cành hoặc phá hoại bất kỳ cây cối hoặc cảnh quan khác trong khuôn viên của Nhà Chung Cư, các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư. Chủ Sở Hữu/Cư Dân phải bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư mọi chi phí liên quan đến việc khôi phục và/hoặc

- trồng lại cây cối, cảnh quan nếu chính bản thân hoặc khách hoặc những người có liên quan/nhà thầu được Chủ Sở Hữu/Cư Dân mời đến Nhà Chung Cư vi phạm quy định này gây thiệt hại đối với bất kỳ bãi cỏ, vườn, cây hoặc hoa nào trong khuôn viên của Nhà Chung Cư, các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
- b. Chủ Sở Hữu/Cư Dân không được sử dụng khuôn viên của Nhà Chung Cư, các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư để làm vườn riêng của mình.
5. Quy định về việc sử dụng bề mặt ngoài của Căn Hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư:
- a. Không được thay đổi vị trí ban công/lô gia, cửa sổ và cửa ra vào chính đặt ở mặt ngoài của Căn Hộ nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư.
- b. Không được lắp đặt, duy trì, xây dựng hoặc cho lắp đặt, xây dựng thêm trên ban công/lô gia, mái nhà hoặc khu vực xung quanh Căn Hộ, phía trước hay xung quanh các Căn Hộ khác hoặc tại hoặc xung quanh khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, không được lắp đặt lưới sắt bao quanh ban công/lô gia mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư.
- c. Không lắp đặt thêm bất cứ vật, trang thiết bị, điều hòa nhiệt độ hoặc bất kỳ bảng quảng cáo, áp-phích, thông báo dưới mọi hình thức trên mái, ban công hoặc mặt ngoài của Nhà Chung Cư.
- d. Không trang trí, sơn cửa ra vào, mặt ngoài Căn Hộ hay cửa sổ bằng những màu không hợp với chuẩn mực kiến trúc, mỹ thuật theo quy định của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư.
- e. Không được lắp đặt ăng ten, thiết bị thu phát sóng nằm ngoài Căn Hộ, trên mái, ban công/lô gia hoặc mặt ngoài của Nhà Chung Cư mà không có chấp thuận trước bằng văn bản của Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư;
- f. Không được thực hiện bất kỳ công việc nào có thể làm ảnh hưởng đến mặt ngoài của Nhà Chung Cư mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư.
6. Quy định về giữ gìn an ninh trật tự:
- a. Bất kỳ Cư Dân nào khi vào, ra hoặc hoạt động trong các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư sẽ phải ăn mặc đúng đắn, không được dùng lời nói hoặc có thái độ có thể gây xúc phạm đến cư dân khác hoặc bất kỳ người nào khác đang được quyền sử dụng hợp pháp Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
- b. Cư Dân sẽ chịu trách nhiệm đảm bảo rằng khách của mình không có thái độ gây ảnh hưởng đến sự yên tĩnh trong Nhà Chung Cư hoặc bất kỳ người nào khác sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
- c. Chủ Sở Hữu/Cư Dân không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức hay mời giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào khác mà pháp luật cấm trong Nhà Chung Cư.

- d. Chủ Sở Hữu/Cư Dân không được gây mất an ninh trật tự, gây tiếng ồn hay có bất kỳ một hành vi nào khác mà có thể ảnh hưởng hoặc làm xáo trộn hoặc quấy rối đến trật tự an ninh của Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, hoặc gây ảnh hưởng trực tiếp đến sinh hoạt của Chủ Sở Hữu và Cư Dân khác.
7. Quy định đối với trẻ em chơi ở khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, các khu vực vui chơi cho trẻ em trong Nhà Chung Cư:
- Cư dân sẽ chịu trách nhiệm đảm bảo rằng con em mình khi chơi ở khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, các khu vực vui chơi cho trẻ em trong Nhà Chung Cư sẽ không:
- Gây bất kỳ thiệt hại nào cho Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, các khu vực vui chơi cho trẻ em trong Nhà Chung Cư;
  - Gây ồn ào ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của các Cư Dân khác;
  - Không ảnh hưởng đến các quy định trên, nghiêm cấm chơi trò chơi, đạp xe và các hành vi tương tự ở hành lang, cầu thang trong Nhà Chung Cư và trong khu để xe;
  - Cư Dân phải chịu trách nhiệm và đảm bảo an toàn cho con em mình khi chơi và sinh hoạt tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, các khu vực vui chơi cho trẻ em trong Nhà Chung Cư.
8. Quy định về rác thải và vệ sinh môi trường:
- Toàn bộ Chủ Sở Hữu và Cư Dân phải tuân thủ quy định về xử lý rác thải và vệ sinh môi trường như sau:
    - Không được giặt giũ bên ngoài cổng ra vào, ném hoặc quét vật gì ra ngoài Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
    - Khi tưới cây tại ban công hoặc dọn dẹp, làm vệ sinh bên ngoài Căn Hộ/phần diện tích riêng khác trong Nhà Chung Cư, không được gây ảnh hưởng đến các Căn Hộ khác/phần diện tích riêng khác trong Nhà Chung Cư khác kể cận hoặc bên dưới;
    - Không để những rác thải, những vật có mùi bất thường, hôi thối phát ra hoặc lan tỏa từ nhà của mình gây ô nhiễm, gây khó chịu, phiền hà cho người khác;
    - Không được xả rác thải, bụi, đất, các đồ dơ bẩn, các thứ bỏ đi hay bất kỳ đồ vật gì tương tự ra xung quanh Căn Hộ/phần diện tích riêng khác trong Nhà Chung Cư hay Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư làm ảnh hưởng đến việc sử dụng bình thường của các Chủ Sở Hữu và Cư Dân khác và mỹ quan chung của Nhà Chung Cư, Dự Án;
    - Đổ rác đúng nơi quy định;
    - Không vứt, ném, đổ hoặc để rác, nước thải hoặc phế phẩm hay bất kỳ đồ vật nào khác có tính chất tương tự trước hay xung quanh Căn Hộ/phần diện tích riêng khác trong Nhà Chung Cư hay các Căn Hộ khác/phần diện tích riêng khác trong Nhà Chung Cư hoặc tại hay xung quanh các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
    - Không đặt đồ hoặc chất bất kỳ đồ đạc nào xung quanh Căn Hộ/phần diện tích riêng khác trong Nhà Chung Cư (không thuộc phần sở hữu của Chủ Sở Hữu) và/hoặc lúi vào hay xung quanh Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư. Nếu Chủ Sở Hữu và



- Cư Dân không tuân thủ quy định này thì (i) đồ đạc được đặt ở những nơi nói trên sẽ bị xem là vô chủ và (ii) Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư sẽ xử lý, di chuyển đồ vật đó và yêu cầu người vi phạm hoàn trả ngay chi phí đó
- b. Trong trường hợp Nhà Chung Cư sử dụng hệ thống phân loại rác, phòng rác, hệ thống ống rác thì Cư Dân không được:
- Thải bất kỳ nhưng vật có kích thước lớn có thể gây hư hỏng đối với hệ thống phân loại rác thải, phòng rác, hệ thống ống rác;
  - Không được thải những vật đang cháy vào hệ thống phân loại rác thải, hệ thống ống rác;
  - Giữ gìn vệ sinh hệ thống phân loại thải rác trong Căn Hộ của mình để tránh côn trùng.
- c. Trong trường hợp vi phạm, Chủ Sở Hữu và/hoặc Cư Dân có trách nhiệm phải bồi hoàn cho Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư mọi chi phí liên quan đến việc làm sạch, khôi phục lại nguyên trạng và khắc phục các hậu quả phát sinh từ việc không tuân thủ các quy định về xử lý rác thải và vệ sinh môi trường nêu trên.
9. Quy định về phơi quần áo:
- Trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư, Cư Dân chỉ được phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn ... tại các khu vực quy định dành riêng cho mục đích này trong phạm vi Căn Hộ. Để tránh nhầm lẫn, Cư Dân không được phơi bất kỳ quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang lan can, ban công, trên hoặc vắt ngang cửa sổ hoặc cửa ra vào của Căn Hộ hay xung quanh khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
10. Quy định về vật nuôi trong nhà:
- a. Cư Dân sẽ không được chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Nhà Chung Cư;
- b. Trường hợp Cư Dân nuôi chó, mèo, các vật nuôi khác trong Nhà Chung Cư thì phải tuân thủ các quy định sau:
- Phải đăng ký việc nuôi với cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có quy định phải đăng ký), với Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư;
  - Phải thực hiện việc tiêm vắc xin phòng bệnh dại cho những vật nuôi thuộc đối tượng bắt buộc phải tiêm phòng vắc xin dại theo quy định của pháp luật và cung cấp hồ sơ về việc tiêm phòng vắc xin dại cho Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư;
  - Phải nuôi nhốt (xích), giữ vật nuôi trong phạm vi phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình trong Nhà Chung Cư, khi đưa vật nuôi ra ngoài phần diện tích này thì phải thực hiện rọ mõm, xích, nhốt trong lồng hoặc các biện pháp khác để bảo đảm an toàn cho Cư Dân trong Nhà Chung Cư. Trong mọi trường hợp khi đưa vật nuôi ra ngoài khỏi phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình trong Nhà Chung Cư thì phải có người dắt, giữ vật nuôi, không được thả rông vật nuôi ở nơi công cộng, ở các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
  - Chỉ sử dụng các thang máy theo đúng hướng dẫn, quy định của Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư (đã được HNNCC/Ban Quản Trị thông qua) khi có vật nuôi đi kèm.

c. Nếu Cư Dân vi phạm quy định này thì Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư có quyền áp dụng tất cả các biện pháp phù hợp với quy định của pháp luật để buộc Cư Dân phải chuyển vật nuôi đi nơi khác, yêu cầu chủ của vật nuôi phải trách nhiệm về mọi chi phí cho việc dọn vệ sinh, di chuyển vật nuôi đi nơi khác và/hoặc sửa chữa tài sản chung bị làm bẩn hoặc gây thiệt hại bởi vật nuôi của mình. Ngoài ra, người vi phạm còn chịu phạt tiền theo quy định pháp luật vào từng thời điểm (nếu có).

11. Chứa vật liệu dễ cháy:

- a. Cư Dân không được sử dụng hoặc chứa trong Căn Hộ của mình hoặc khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư bất kỳ hóa chất, chất lỏng dễ cháy nổ hoặc các dạng vật liệu dễ cháy khác trừ các hóa chất, chất lỏng, gas hoặc các vật liệu khác được sử dụng cho các mục đích gia đình hoặc được chứa trong bình xăng xe hoặc máy móc;
- b. Cư Dân không được phép tiến hành, thực hiện bất kỳ hoạt động nào trong Nhà Chung Cư này có thể gây cháy hoặc gây hư hỏng đối với sàn, tường, lối đi, mái hoặc trần của Nhà Chung Cư, Căn Hộ, Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư (ví dụ như đốt lò than, nướng thịt bằng than hoa, đốt vàng mã ngoài khu vực quy định, nấu cơm ngoài hành lang.v.v.v).

12. Quy định về sử dụng, bảo quản Căn Hộ, các phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư:

- a. Cư Dân sẽ không sử dụng Căn Hộ/các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình cho bất kỳ mục đích bất hợp pháp nào trong Nhà Chung Cư;
- b. Cư dân sẽ chỉ sử dụng Căn Hộ của mình làm nơi ở và sẽ không sử dụng hoặc cho phép sử dụng Căn Hộ vào các mục đích khác gây thiệt hại hoặc gây nguy hiểm cho các cư dân khác trong Nhà Chung Cư. Đối với các phần diện tích thuộc sở hữu riêng khác trong Nhà Chung Cư thì Cư Dân phải sử dụng theo đúng mục đích quy định trong Hợp Đồng Mua Bán hoặc Giấy Chứng Nhận hoặc quy định của pháp luật hiện hành;
- c. Cư Dân sẽ không sử dụng Căn Hộ/các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình dưới các hình thức và cách thức gây thiệt hại hoặc gây ra sự bất tiện cho các cư dân khác hoặc bất kỳ người nào được phép sử dụng hợp pháp Phần Sở Hữu Chung. Cư Dân sẽ bảo quản Căn hộ/các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình ví dụ như đối với các thiết bị vệ sinh, ống dẫn nước, đường điện và các thiết bị khác trong điều kiện tốt để không làm ảnh hưởng đến các Cư Dân khác trong Nhà Chung Cư, các căn hộ//các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các cư dân khác;
- d. Cư Dân tuyệt đối không được tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ bên trong hay bên ngoài khu vực riêng của Căn Hộ/ các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình xăng, dầu, vũ khí hay các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại hoặc dễ cháy, nổ khác hoặc các văn hóa phẩm độc hại;
- e. Không sử dụng điện quá tải hoặc trái với các quy định của công ty điện lực hay của Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư mà có thể gây chập điện, cháy, nguy hiểm hoặc rủi ro cho Nhà Chung Cư;

- f. Cư Dân không được phép để giày dép, thảm chùi chân trước cửa Căn Hộ/cửa của phần diện tích riêng thuộc sở hữu của mình, đồ hoặc chất đồ đạc, vật dụng phía trước Căn Hộ/ phần diện tích riêng thuộc sở hữu của mình hoặc tại khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư. Nếu Chủ Sở Hữu/Cư Dân không tuân thủ quy định này, đồ đạc để ở những nơi nói trên sẽ bị xem là vô chủ và Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư sẽ có quyền xử lý, thu hồi.
- g. Cư Dân không được để chậu cây, vật dụng hoặc đồ đạc bừa bãi, không an toàn và thiếu ngăn nắp ở ban công, hành lang hoặc những nơi gần Căn Hộ/ phần diện tích riêng thuộc sở hữu của mình.
- h. Ra vào Căn Hộ/các phần diện tích thuộc sở hữu, sử dụng riêng:

Cư Dân sẽ cho phép đại diện Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư vào Căn Hộ/các phần diện tích thuộc sở hữu, sử dụng riêng của mình vào thời gian từ 8h sáng đến 20h tối (trừ trường hợp khẩn cấp) và với điều kiện đã được thông báo trước 03 ngày) (trừ trường hợp khẩn cấp, thì không cần thông báo trước) để:

- Bảo trì, sửa chữa hoặc lắp đặt mới cống thoát nước, ống nước, dây điện, dây điện thoại, mái, tường, máng nước trong, dưới hoặc trên Căn hộ liên quan đến việc sử dụng của các Căn hộ/các phần diện tích thuộc sở hữu riêng khác hoặc Phần Sở Hữu Chung;
- Kiểm tra, bảo trì, sửa chữa hoặc nâng cấp các tài sản, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
- Thực hiện bất kỳ công việc cần thiết hợp lý nào cho hoặc liên quan tới việc thực hiện các trách nhiệm của mình hoặc thực thi Nội Quy Nhà Chung Cư. Khi thực hiện nhiệm vụ, đại diện Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư không được gây bất kỳ thiệt hại nào cho Căn Hộ, cho Chủ sở hữu Căn hộ và cho các tài sản của họ trong Căn Hộ. Nếu gây thiệt hại, thì Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư phải bồi thường toàn bộ thiệt hại.

## **Điều 12. Bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác**

Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác và/hoặc Người Sử Dụng (theo ủy quyền hoặc thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác) sẽ, bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Căn Hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình trong Nhà Chung Cư kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm theo quy định dưới đây:

1. Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác và/hoặc Người Sử Dụng có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ đối với Phần Diện Tích Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Phần Diện Tích Riêng của Chủ Sở Hữu Khác;
2. 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, Chủ Sở Hữu Khác và/hoặc Người Sử Dụng (trừ các trang thiết bị và tài sản thuộc phần sở hữu chung), thì khuyến khích Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu

Hữu Khác và/hoặc Người Sử Dụng thực hiện mua, duy trì, giải quyết Bảo hiểm mọi rủi ro tài sản và chịu mọi rủi ro đối với tài sản đó;

3. Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác và/hoặc Người Sử Dụng sẽ phải cung cấp cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư một bản sao y bản chính hợp đồng bảo hiểm cháy nổ và biên lai nộp phí bảo hiểm trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày bắt đầu thời hạn bảo hiểm (nhưng trong mọi trường hợp không quá 90 ngày kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình hoặc kể từ ngày gia hạn của hợp đồng bảo hiểm).
4. Trong các trường hợp: (i) toàn bộ hay bất cứ phần nào thuộc 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 do lỗi của Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Chủ Sở Hữu Khác/Người Sử Dụng thì Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác và/hoặc Người Sử Dụng có trách nhiệm bồi thường cho Bên thứ ba toàn bộ các khoản thiệt hại phát sinh.

### **Điều 13. Quy định sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**

Chủ Sở Hữu, Cư Dân và khách ra, vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại Phần Sở Hữu Chung.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định và tuân thủ nghiêm túc các bảng hướng dẫn. Nghiêm cấm để đồ vật tại nơi đỗ xe; không được rửa xe trong tầng hầm hoặc tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.
7. Không 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.
8. Không viết, vẽ, khắc, đóng đinh hoặc các vật tương tự trong khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và không gây hư hại, không di dời tài sản chung hoặc bất kỳ kết cấu nào tạo thành bộ phận của tài sản chung mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư
9. Không được thực hiện phá hoại, có chủ ý phá hoại, hoặc thực hiện hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hoặc không được phép nào khác đối với các diện tích, tài sản, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.

10. Không được xả rác, bụi, đất hoặc các vật tương tự ra khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư làm ảnh hưởng đến việc sử dụng bình thường của cư dân khác hoặc bất kỳ người nào khác sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
11. Việc sử dụng các công trình tiện ích khác không thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư đều được tính phí độc lập và không tính vào Phí Quản Lý
12. Các quy định khác: do HNNCC quy định thêm cho phù hợp tại từng thời điểm.

**Điều 14. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng**

1. Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác có hư hỏng thì Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Chủ Sở Hữu Khác/Người Sử Dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư hoặc làm sai lệch thiết kế ban đầu, có tác động đến kết cấu, kiến trúc, hệ thống kỹ thuật của tòa nhà và quy hoạch chung của toàn bộ khu nhà, có ảnh hưởng đến các công trình công cộng thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác khác trong Nhà Chung Cư. Mọi sự sửa chữa, thay đổi làm ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế của Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng phải được sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng, làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư hoặc làm sai lệch thiết kế ban đầu, có tác động đến kiến trúc, hệ thống kỹ thuật của Nhà Chung Cư và quy hoạch chung của toàn bộ Dự Án, có ảnh hưởng đến các công trình công cộng thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu khác trong Nhà Chung Cư.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy Chế Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác, Người Sử Dụng phải thông báo cho Ban Quản Trị/Chủ Đầu Tư (khi chưa có Ban Quản Trị)/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
4. Trường hợp Nhà Chung Cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy Chế Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư.
5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 9 giờ sáng tới 17 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.

6. Khi thực hiện sửa chữa hoặc lắp đặt thêm trong Căn Hộ/phần diện tích thuộc sở hữu riêng thì Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ/phần diện tích thuộc sở hữu riêng không được phép:
  - a. Trổ cửa, đục tường, coi nói, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác đối với Căn Hộ/phần diện tích thuộc sở hữu riêng;
  - b. Thi công các công trình ngầm dưới đất hay bên dưới trong toàn bộ khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư như đào giếng, đi đường ống hay cáp ngầm;
  - c. Thực hiện hay có bất kì hành vi nào có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu bên trong hay bên ngoài của Nhà Chung Cư, Căn Hộ/ phần diện tích thuộc sở hữu riêng hay trong toàn bộ khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
  - d. Nếu cần thực hiện sửa chữa, thay đổi thiết kế hoặc nội thất Căn Hộ/ phần diện tích thuộc sở hữu riêng, Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư và Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị biết và phải được sự chấp thuận của Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư và Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị. Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng phải thực hiện sửa chữa, thay đổi đó đúng theo phạm vi thiết kế, các đặc điểm kỹ thuật, các yêu cầu về chất lượng và những vấn đề có liên quan khác được Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư phê duyệt hay đề ra Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm bồi thường và sửa chữa bất kỳ mất mát hay thiệt hại nào phát sinh từ việc thi công của mình. Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng chỉ được phép thực hiện các việc sửa chữa, thay đổi nêu tại đây theo khung giờ từ 8h30 đến 11h30, từ 13h00 đến 17h00 hàng ngày, và đặc biệt không được thi công các hạng mục nặng (như khoan, đục, phá, dỡ hoặc các hành động gây ra tiếng ồn lớn và gây mùi nặng...) vào thứ bảy, Chủ nhật và các ngày Lễ, ngoại trừ trong trường hợp khẩn cấp bắt buộc phải sửa chữa để ngăn ngừa những thiệt hại có thể gây ra tiếp theo do việc không sửa chữa ngay;
  - e. Không tự ý di dời, bịt, hay bất cứ tác động nào liên quan đến đầu báo cháy/khói và hệ thống PCCC bên trong Căn hộ khi chưa được phép của Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị (sau khi Ban Quản Trị được thành lập);
  - f. Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư có quyền tiếp cận và/hoặc vào trong Căn Hộ/ phần diện tích thuộc sở hữu riêng để giám sát, kiểm tra việc xây dựng, sửa chữa của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng, hoặc trong trường hợp cần thiết, thực hiện việc sửa chữa, khôi phục nguyên trạng của căn hộ; và Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng không được viện bất kỳ lý do bất hợp lý nào để từ chối việc sửa chữa hay phục hồi đó của Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư.
7. Các quy định khác: do HNNCC quy định thêm cho phù hợp tại từng thời điểm.

#### **Điều 15. Các khoản phí, mức phí phải nộp**

1. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư:
  - a. Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Đầu Tư và các Chủ Sở Hữu Khác thực hiện việc đóng góp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật khi thực hiện mua, nhận chuyển nhượng Căn Hộ, các khu vực khác trong Nhà Chung Cư để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của



Nhà Chung Cư. Trong trường hợp Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư có chia ra làm Phần Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ, Phần Sở Hữu Chung của Khu Văn Phòng và Phần Sở Hữu Chung của Khu Thương Mại – Dịch Vụ thì:

- Tương ứng với Phần Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ sẽ có Quỹ Bảo Trì do các Chủ Sở Hữu Căn Hộ đóng góp phù hợp với quy định của pháp luật.
  - Tương ứng với Phần Sở Hữu Chung của Khu Văn Phòng sẽ có quỹ bảo trì Khu Văn Phòng do các Chủ Sở Hữu Khu Văn Phòng đóng góp phù hợp với quy định của pháp luật;
  - Tương ứng với Phần Sở Hữu Chung của Khu Thương Mại – Dịch Vụ sẽ có quỹ bảo trì Khu Thương Mại – Dịch Vụ do các Chủ Sở Hữu của các khu thương mại, dịch vụ đóng góp phù hợp với quy định của pháp luật;
- b. Kinh Phí Bảo Trì sẽ được gửi vào một tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại do Chủ Đầu Tư lập. Sau khi Ban Quản Trị đã được thành lập, Kinh Phí Bảo Trì của Khu Căn Hộ sẽ do Ban Quản Trị quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật về tài chính. Đối với Kinh Phí Bảo Trì của Khu Văn Phòng, Khu Thương Mại – Dịch Vụ sẽ do Chủ Đầu tư chịu trách nhiệm quản lý, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
- c. Kinh Phí Bảo Trì sẽ được chi để bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa, thay thế đối với Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và thanh toán toàn bộ các khoản phí, lệ phí liên quan đến việc mở, quản lý và sử dụng tài khoản Kinh Phí Bảo Trì. Ban Quản Trị có trách nhiệm duyệt và thực hiện các khoản chi nói trên trên cơ sở kế hoạch và ngân sách bảo trì hàng năm đã được HNNCC thông qua, trường hợp chi vượt quá sẽ phải được HNNCC phê duyệt.
- d. Trường hợp khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư không đủ để sử dụng cho nhu cầu thực tế, Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác và Chủ Đầu Tư (nếu vào thời điểm đó Chủ Đầu Tư còn sở hữu căn hộ và/hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư) sẽ đóng góp thêm Kinh Phí Bảo Trì với mức thu thêm cụ thể sẽ được HNNCC thông qua trên nguyên tắc đảm bảo mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu trong Nhà Chung Cư.

## 2. Phí Quản Lý:

- a. Phí Quản Lý sẽ được sử dụng để chi trả cho chi phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư, bao gồm: phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản Trị, chi phí phải thanh toán cho Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư, chi phí vận hành Văn phòng quản lý và các chi phí quản lý vận hành hợp lý khác, cụ thể:
- Chi phí cho điều khiển, duy trì hoạt động bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm, nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư, cụm nhà chung cư;
  - Chi phí cho các dịch vụ bảo vệ/an ninh;

- Chi phí vệ sinh khu vực công cộng, vệ sinh mặt ngoài Nhà Chung Cư, thu gom rác thải;
- Chi phí chăm sóc vườn hoa cây cảnh tại các khuôn viên, bồn hoa của Nhà Chung Cư (nếu có);
- Chi phí kiểm soát, diệt côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối...);
- Chi phí cho việc dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý rác cũng như đảm bảo cảnh quan cho Nhà Chung Cư;
- Chi phí cho vật dụng sử dụng tại nhà vệ sinh công cộng;
- Chi phí tiêu thụ năng lượng cho Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư;
- Chi phí xử lý, vệ sinh hệ thống cấp, thoát nước của Nhà Chung Cư;
- Phí kiểm toán và phí quản lý hành chính;
- Chi phí kiểm tra, kiểm nghiệm, thử nước sinh hoạt định kỳ;
- Các chi phí thanh toán lương và phí quản lý hành chính của Ban Quản Trị; và
- Chi phí cho các dịch vụ khác đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
- Chi phí cho các công việc khác có liên quan.

Ban Quản Trị có thể điều chỉnh danh mục các dịch vụ quản lý tại từng thời điểm, sau khi được HNNCC phê duyệt, với thông báo trước bằng văn bản gửi cho Cư Dân.

b. Phí Quản Lý sẽ được tính trên cơ sở diện tích thực tế của Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Khác nhân với mức Phí Quản Lý được xác định như dưới đây:

(i) Mức Phí Quản Lý tính từ thời điểm Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác nhận bàn giao Căn Hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình trong Nhà Chung Cư đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập là:

- Căn Hộ: ..... đồng/m<sup>2</sup>/tháng (...../tháng) chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng;
- Khu Văn phòng đa năng: ..... đồng/m<sup>2</sup>/tháng (...../tháng) chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng;
- Các phần diện tích khác (Khu Thương Mại – Dịch Vụ) là: ..... đồng/m<sup>2</sup>/tháng (...../tháng) chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm và được sự chấp thuận của Cư Dân trong Nhà Chung Cư.

(ii) Khi HNNCC lần đầu được tổ chức, Ban Quản Trị được thành lập thì mức Phí Quản Lý sẽ được điều chỉnh theo quyết định của HNNCC.

Ban Quản Trị có thể điều chỉnh mức Phí Quản Lý hàng tháng cho phù hợp với các điều kiện kinh tế hoặc mặt bằng chung của thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật, với điều kiện được HNNCC chấp thuận, và bằng cách thông báo bằng văn bản gửi cho Cư Dân trước một (01) tháng kể từ ngày bắt đầu áp dụng mức phí mới.

- c. Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Sử Dụng phải thanh toán đầy đủ Phí Quản Lý hàng tháng theo quy định sau:
- (iii) Thanh toán Phí Quản Lý của 03 tháng đầu tiên vào thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ từ Chủ Đầu Tư, trừ trường hợp có thỏa thuận khác bằng văn bản với Chủ Đầu Tư;
  - (iv) Từ tháng thứ 4 trở đi, Phí Quản Lý được thu định kỳ hàng tháng trong vòng mười (10) ngày đầu tiên của mỗi tháng;
  - (v) Trong trường hợp có Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Sử Dụng thanh toán chậm so với thời hạn quy định, Ban Quản Trị/ Chủ Đầu Tư/ Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư có quyền:
    - Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 0,03%/ngày chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán;
    - Áp dụng các biện pháp xử lý (nếu có) theo thỏa thuận trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý mà Ban Quản Trị đã ký với Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư.
- d. Chủ Sở Hữu Khác/Người Sử Dụng các phần diện tích riêng khác trong Nhà Chung Cư phải thanh toán đầy đủ Phí Quản Lý hàng tháng theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng Mua Bán hoặc theo quyết định do HNNCC đưa ra.
- e. Chủ Sở Hữu/Cư Dân vẫn phải đóng Phí Quản Lý kể cả trường hợp không sử dụng Căn Hộ/ phần diện tích riêng trong Nhà Chung Cư; Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư có thể áp dụng các biện pháp cần thiết theo quy định của pháp luật và Bản Nội Quy này để truy thu.
3. Chi phí cho dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe đạp, xe máy và các phương tiện vận tải khác:
- a. Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư cung cấp dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe đạp, xe động cơ 2 bánh hoặc 3 bánh và các phương tiện vận tải khác cho tại Nhà Chung Cư trên cơ sở thu phí theo nguyên tắc sau:
- (i) Chủ Đầu Tư (khi chưa thành lập Ban Quản Trị) hoặc Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư thu phí trông giữ xe đạp, xe động cơ 2 bánh hoặc 3 bánh. Phí trông giữ xe đạp, xe động cơ 2 bánh hoặc 3 bánh tại khu vực thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư được hạch toán riêng và không bao gồm trong Phí Quản Lý. Mức phí trông giữ xe do Chủ Đầu Tư (khi chưa thành lập Ban Quản Trị)/HNNCC quyết định tùy từng thời điểm theo tình hình thực tế của thị trường và Nhà Chung Cư nhưng không cao hơn mức trần do UBND Tp. Hồ Chí Minh quy định tại từng thời điểm;
  - (ii) Chủ Đầu Tư thu phí trông giữ xe ô tô và các phương tiện vận tải khác. Chủ Đầu Tư được toàn quyền sở hữu các khoản tiền thu được từ việc cung cấp dịch vụ trông giữ xe tại diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư. Mức phí trông giữ xe do Chủ Đầu Tư quyết định tùy từng thời điểm nhưng không cao hơn mức trần do UBND Tp. Hồ Chí Minh quy định tại từng thời điểm;

- (iii) Để làm rõ, Phí trông giữ xe sẽ không bao gồm chi phí trông giữ tài sản khác được gắn, buộc, để, vận chuyển, lưu giữ trên, trong hoặc bất kỳ bộ phận nào của phương tiện vận tải đó;
  - (iv) Thời hạn và phương thức nộp phí do Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư quy định;
  - (v) Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư quy định chi tiết về Bản nội quy trông giữ xe. Bản nội quy trông giữ xe phải phù hợp với Bản Nội Quy này.
- b. Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ được sử dụng dịch vụ trông giữ xe đạp, xe động cơ 2 bánh hoặc 3 bánh tại Nhà Chung Cư phải tuân thủ nguyên tắc mỗi căn hộ được bố trí tối đa ..... chỗ để xe máy<sup>22</sup> (hoặc phương tiện vận tải chiếm chỗ tương đương) trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư tại vị trí do Bên Bán thông báo phù hợp với thiết kế dự án đã được phê duyệt. Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ không được chuyển nhượng (cho mượn, cho thuê hoặc bằng cách khác) để chuyển quyền được bố trí chỗ đỗ xe tại Nhà Chung Cư cho người khác (kể cả người đó là Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ khác tại Nhà Chung Cư), trừ trường hợp được Chủ Đầu Tư đồng ý.
- Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng các phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư sẽ được bố trí chỗ để xe máy (hoặc phương tiện vận tải chiếm chỗ tương đương) trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư theo nguyên tắc mỗi phần diện tích khác sẽ được bố trí tối đa ..... chỗ để xe máy<sup>23</sup>.
4. Quy định về chi phí sử dụng các dịch vụ khác tại Nhà Chung Cư:
- a. Cư Dân có trách nhiệm thanh toán các chi phí sinh hoạt riêng của Căn Hộ/phần diện tích do mình sở hữu/sử dụng theo nhu cầu sử dụng thực tế như chi phí điện, nước, điện thoại, gas, viễn thông, truyền hình cáp hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác (“**Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác**”) cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư nếu được đơn vị này ủy quyền, trong thời hạn yêu cầu của đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư, theo các mức giá và cách tính được cơ quan có thẩm quyền liên quan/đơn vị cung cấp dịch vụ ấn định tùy từng thời điểm cho Căn Hộ phần diện tích do mình sở hữu/sử dụng phù hợp với quy định của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
  - b. Đối với các dịch vụ tiện ích giá trị gia tăng tại Nhà Chung Cư (như sử dụng bể bơi, phòng tập gym có thu phí, trông giữ trẻ, trông giữ tài sản...) chỉ thu khi Cư Dân có nhu cầu sử dụng và mức giá của các dịch vụ này sẽ theo ấn định của Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ tại từng thời điểm.

#### **Điều 16. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư**

<sup>22</sup> Tùy theo thiết kế của từng Dự Án mà bổ sung thông tin cho phù hợp, nhưng tối thiểu phải là 01 chỗ để xe máy/Căn Hộ

<sup>23</sup> Tùy theo thiết kế của từng Dự Án mà bổ sung thông tin cho phù hợp, nhưng tối thiểu mỗi phần diện tích khác phải có 01 chỗ để xe máy

1. Cư Dân có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là "Luật PCCC") được Quốc hội thông qua và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC TP Hồ Chí Minh ban hành.
2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu theo quy định của Luật PCCC.
3. Cư Dân là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
  - a. Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư/đơn vị bảo vệ đang thực hiện công tác bảo vệ Nhà Chung Cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê Căn Hộ/phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này;
  - b. Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn Hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng;
  - c. Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Nhà Chung Cư;
  - d. Không sử dụng lửa trần;
  - e. Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi,...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy gì bất thường cần báo ngay cho Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn;
  - f. Chủ Sở Hữu có trách nhiệm phổ biến đến Người Sử Dụng, từng thành viên sinh sống trong Căn Hộ/làm việc tại phần diện tích riêng thuộc sở hữu của mình nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng;
  - g. Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của Cư Dân phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC;
  - h. Chủ sở hữu Nhà Chung Cư (Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác), bằng chi phí của mình, có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình theo quy định tại Điều 12 nêu trên và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.
4. Các hành vi bị nghiêm cấm:
  - a. Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân;

- b. Báo cháy giả;
  - c. Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất gây nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được nhà nước quy định;
  - d. Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn;
  - e. Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;
  - f. Đốt vàng mã trong Căn Hộ, phần diện tích riêng, Nhà Chung Cư, trường hợp đốt vàng mã phải mang đốt nơi quy định của Nhà Chung Cư;
  - g. Đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Nhà Chung Cư;
  - h. Vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm,...;
  - i. Thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas ...;
  - j. Mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Nhà Chung Cư;
  - k. Sử dụng máy phát điện cá nhân/Sử dụng điện quá tải hoặc trái với các quy định của công ty điện lực hay của Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư khi chưa có Ban Quản Trị) có thể gây chập điện, cháy, nguy hiểm hoặc rủi ro cho Nhà Chung Cư.
5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm tại tất cả các tầng trong Nhà Chung Cư luôn phải đóng, Cư Dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

#### **Điều 17. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư**

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì Cư Dân phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư khi chưa có Ban Quản Trị)/Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư để xử lý.
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 phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

#### **Điều 18. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư**

1. Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.
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 19. Xử lý các hành vi vi phạm**



1. Thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy này hoặc vi phạm quy định của Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
2. Thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

**Điều 20. Một số quy định khác**

1. Vì quyền lợi của mình và tôn trọng các quyền và lợi ích của người khác, vì lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Cư Dân và mọi tổ chức, cá nhân có liên quan sử dụng Nhà Chung Cư có nghĩa vụ tuân thủ và chấp hành đúng Nội Quy Nhà Chung Cư này và các quy định của pháp luật liên quan về quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành tại từng thời điểm.
2. Giải quyết tranh chấp
  - a. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Căn Hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư sẽ do tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền tại Việt Nam giải quyết.
  - b. Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Nhà Chung Cư được giải quyết trên cơ sở hoà giải (Cư Dân tự hoà giải hoặc Ban Quản Trị tổ chức hoà giải). Nếu không hoà giải được thì sẽ chuyển cơ quan có thẩm quyền tại địa phương hoặc tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam để giải quyết.

**Điều 21. Điều khoản thực hiện**

1. Cư Dân hiểu và đồng ý với toàn bộ nội dung Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này cũng như các vấn đề phát sinh do yêu cầu tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
2. Bản Nội quy này có hiệu lực kể từ ngày ký và có tính bắt buộc thực hiện đối với Các Bên liên quan.
3. Trong quá trình thực hiện Nội Quy này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung Nội Quy, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư và/hoặc Ban Quản Trị để đưa ra HNNCC quyết định.
4. Bản Nội Quy là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng Mua Bán. Người ký Hợp đồng, người nhận chuyển nhượng hoặc kế thừa Hợp Đồng Mua Bán đồng ý rằng Bản nội quy sẽ giữ nguyên hiệu lực và ràng buộc đối với mình, người trong gia đình, khách và Cư Dân kể cả sau khi Chủ Đầu Tư đã bàn giao cho Ban Quản Trị trừ khi HNNCC quyết định khác.
5. Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác cam kết khi chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán cho bên thứ ba, Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Chủ Sở Hữu Khác có nghĩa vụ thông báo về Nội Quy Nhà Chung Cư cho người nhận chuyển nhượng biết và thực hiện. Bên nhận chuyển nhượng, thừa kế có nghĩa vụ kế thừa, tuân thủ đúng các quy định trong Nội Quy Nhà Chung Cư

**XÁC NHẬN CHẤP THUẬN VÀ**

**CHỦ ĐẦU TƯ**

**CAM KẾT TUÂN THỦ NỘI QUY  
CỦA BÊN MUA**

**CÔNG TY TNHH DYNAMIC  
INNOVATION**