

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

-----

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ**

*Số: 016 /HĐMB/HNGL-1514*

*Giữa*

**CÔNG TY TNHH HÒA BÌNH**

**&**

**ÔNG/BÀ: NGUYỄN THỊ THANH TÂM**

**Ngày 16 tháng 8 năm 2019**

**Căn cứ**

- Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH 13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH 13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Bảo vệ người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Nhà ở;
- Thông tư số 19/20106/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà Ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Chứng nhận quyền sử dụng đất số 00274 được UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 13/8/2003.
- Giấy phép xây dựng số 131/ GPXD do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 30/9/2009;
- Theo thỏa thuận của Các Bên.

Hôm nay, ngày 16 tháng 8 năm 2019, tại Văn phòng Công ty TNHH Hòa Bình, Chúng tôi, gồm Các Bên dưới đây:

**BÊN BÁN: CÔNG TY TNHH HOÀ BÌNH**

Địa chỉ trụ sở : 84 phố Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội

Điện thoại : 04. 3722 1689 Fax: 04. 3823 3449

Văn phòng giao dịch : 505 Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Số tài khoản : 1012194246

Tên ngân hàng : Ngân hàng SHB – chi nhánh Vạn Phúc- Hà Nội

Mã số thuế : 0100276146

Đại diện : ÔNG BÙI KIM CƯƠNG Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Theo Giấy ủy quyền số 01-2019/UQ-HB ngày 02 tháng 01 năm 2019

(Bên Nhận Đặt Mua sau đây gọi tắt là "**Bên A**")

**BÊN MUA: (Sau đây gọi tắt là Bên Mua): ÔNG/BÀ NGUYỄN THỊ THANH TÂM**

Số CMND (hộ chiếu):

Hộ khẩu thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại :

Email :

Mã số thuế:

**Có vợ/chồng là** :

Số CMND (hộ : ..... ngày cấp: ..... nơi cấp: .....  
chiếu)  
Hộ khẩu thường trú :  
Địa chỉ liên hệ :  
Điện thoại :  
Số tài khoản : ..... tại ngân hàng: .....  
Mã số thuế :  
Email :

Bên Mua công nhận rằng trong trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này đều là nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ và Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có thể yêu cầu từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng. Tuy nhiên, không phụ thuộc vào việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản giấy tờ đòi hỏi phải có chữ ký của Bên Mua đều phải được từng người thuộc Bên Mua ký vào đầy đủ.

Nay, Bên Bán và Bên Mua cùng thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán Căn Hộ này ("**Hợp Đồng**") với các điều kiện và điều khoản sau đây:

## **ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ**

Trong hợp đồng này các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

1.1. "**Căn Hộ**" là một Căn Hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc dự án Hanoi Golden Lake do Công ty TNHH Hòa Bình đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;

1.2. "**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;

1.3. "**Giá Bán Căn Hộ**" là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

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

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

1.6. "**Diện tích sàn xây dựng Căn Hộ**" là diện tích được tính từ tim tường bao đối với tường ngăn giữa các Căn Hộ, và mép ngoài tường bao đối với các tường bao còn lại, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ;

1.7. "**Phần sở hữu riêng của Bên Mua**" là phần diện tích sử dụng Căn Hộ được quy định tại khoản 5 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này;

1.8. “**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**” là phần diện tích trong Khu Căn Hộ nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ;

1.9. “**Phần Diện tích và Thiết Bị Thuộc Sở hữu chung**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Khu Căn Hộ theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng này;

1.10. “**Bản Nội quy Khu Căn Hộ**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ được đính kèm theo Hợp đồng này;

1.11. “**Kinh phí bảo trì**” là khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Khu Căn Hộ;

1.12. “**Dịch Vụ Quản lý**” là các dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn Hộ, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Khu Căn Hộ hoạt động bình thường;

1.13. “**Bảo trì**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhằm duy trì chất lượng Khu Căn Hộ;

1.14. “**Đơn vị Quản lý**” là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Căn Hộ sau khi tòa nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;

1.15. “**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;

1.16. “**Giấy chứng nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua để chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ theo quy định của pháp luật hiện hành;

1.17. “**Dự án/Tòa nhà/Khu Căn Hộ**” là Dự án Tổ hợp khách sạn và Căn Hộ cao cấp Ha Noi Golden Lake – Phố Trần Huy Liệu, Giảng Võ, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

1.18. “**Chủ đầu tư**” nghĩa là Công ty TNHH Hòa Bình.

## **ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN**

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

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

a) Căn Hộ số **1514** Dự án Tổ hợp khách sạn và Căn Hộ cao cấp Ha Noi Golden Lake – Phố Trần Huy Liệu, Giảng Võ, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: **40.3 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 khoản 5 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

Hai Bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 01% (một phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá 01% (một phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Trong biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn Hộ và phụ lục của Hợp đồng mua bán Căn

Hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ;

c) Diện tích sàn xây dựng là: **46.1** m<sup>2</sup>, diện tích này được tính theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này;

d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở và kinh doanh.

e) Năm hoàn thành việc xây dựng: Năm 2020

## **2.2. Đặc điểm về đất xây dựng dự án có Căn Hộ nêu tại khoản 1 Điều này:**

a) Địa điểm xây dựng: Theo quy hoạch 1/500 đã được phê duyệt

b) Diện tích đất sử dụng: 2.237,5 m<sup>2</sup>

## **ĐIỀU 3. TỔNG 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 lấy đơn giá tính cho 01 m<sup>2</sup> ( một m vuông) diện tích sử dụng Căn Hộ (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là : **7,134,979,079** đồng (Bằng chữ: Bảy tỷ, một trăm ba mươi bốn triệu, chín trăm bảy mươi chín ngàn, không trăm bảy mươi chín đồng chẵn ./).

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

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất nhưng không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì) là: **6,532,715,649** đồng. ("Giá Bán")
- Thuế giá trị gia tăng: **602,263,430** đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. Thuế Giá trị gia tăng có thể thay đổi theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

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

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung;
- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Phí quản lý vận hành Khu Căn Hộ 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 Khu Căn Hộ theo thỏa thuận tại khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này;

c) Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, ngoại trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

### **3.2. Phương thức thanh toán:**

Mọi khoản thanh toán theo Hợp đồng này sẽ được thực hiện bằng tiền mặt tại 505 Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán như sau:

Tên tài khoản Ngân hàng : CÔNG TY TNHH HÒA BÌNH  
 Trụ sở chính : 84 Đội Cấn, quận Ba Đình, Hà Nội  
 Số tài khoản : 1012194246  
 Tên ngân hàng : Ngân hàng SHB – chi nhánh Vạn Phúc- Hà Nội

Các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và chi phí tương tự phải trả hoặc phải tính liên quan đến khoản thanh toán nói trên do Bên Mua chịu

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

### 3.3. Tiến độ thanh toán Giá bán Căn Hộ:

#### a) Tiến độ thanh toán giá bán Căn Hộ:

<b>ĐỢT</b>	<b>THỜI GIAN</b>	<b>GIÁ TRỊ THANH TOÁN</b>
1	Ngay khi ký Hợp Đồng Mua Bán căn hộ (Trong vòng 30 ngày kể từ ngày đặt cọc lần 2)	Đủ 30% GBCH (gồm VAT) (đã bao gồm tiền Đặt cọc lần 1 & lần 2): <b>2,140,493,724</b> đồng. (Bằng chữ: <i>Hai tỷ, một trăm bốn mươi triệu, bốn trăm chín mươi ba ngàn, bảy trăm hai mươi bốn đồng chẵn./.</i> )
2	Trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký HĐMB	10% GBCH (đã gồm VAT): <b>713,497,908</b> đồng. (Bằng chữ: <i>Bảy trăm mười ba triệu, bốn trăm chín mươi bảy ngàn, chín trăm lẻ tám đồng chẵn./.</i> )
3	Trong vòng 60 ngày kể từ ngày ký HĐMB	10% GBCH (đã gồm VAT): <b>713,497,908</b> đồng. (Bằng chữ: <i>Bảy trăm mười ba triệu, bốn trăm chín mươi bảy ngàn, chín trăm lẻ tám đồng chẵn./.</i> )
4	Trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký HĐMB	10% GBCH (đã gồm VAT): <b>713,497,908</b> đồng. (Bằng chữ: <i>Bảy trăm mười ba triệu, bốn trăm chín mươi bảy ngàn, chín trăm lẻ tám đồng chẵn./.</i> )
5	Trong vòng 120 ngày kể từ ngày ký HĐMB	10% GBCH (đã gồm VAT): <b>713,497,908</b> đồng. (Bằng chữ: <i>Bảy trăm mười ba triệu, bốn trăm chín mươi bảy ngàn, chín trăm lẻ tám đồng chẵn./.</i> )
6	Khi nhận được thông báo bàn giao căn hộ	25% GBCH (đã gồm VAT): <b>1,783,744,770</b> đồng. (Bằng chữ: <i>Một tỷ, bảy trăm tám mươi ba triệu, bảy trăm bốn mươi bốn ngàn, bảy trăm bảy mươi đồng chẵn./.</i> )
7	Thanh toán 5% Giá Bán (gồm VAT) khi nhận được thông báo GCNQSDĐ QSHNO và TSKGLVĐ	5% GBCH (đã gồm VAT): <b>356,748,954</b> đồng. (Bằng chữ: <i>Ba trăm năm mươi sáu triệu, bảy trăm bốn mươi tám ngàn, chín trăm năm mươi bốn đồng chẵn./.</i> )

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

Trong trường hợp tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Thông Thủy thực tế của Căn Hộ chênh lệch vượt quá  $\pm 01\%$  (cộng/trừ một 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. Theo đó, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> (một mét vuông) diện tích sử dụng Căn Hộ như quy định tại Điểm a) Điều 3.1 của Hợp Đồng này (x) với phần chênh lệch giữa Diện Tích Thông Thủy thực tế ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này (sau đây gọi là “Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch”).

- Trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy thực tế lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ phải thanh toán Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch cho Bên Bán trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá Bán Căn Hộ.
- Trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy thực tế nhỏ hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá Bán Căn Hộ.

**c) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì:**

Đối với kinh phí bảo trì thì Bên Mua chỉ phải nộp khi hết thời hạn Hợp Đồng cho Chủ đầu tư thuê lại căn hộ. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí bảo trì của Bên Mua Căn Hộ, Ban Quản Trị Khu Căn Hộ có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật nhà ở và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Khu Căn Hộ biết.

**ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH**

**4.1.** Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Dự án, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 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.

**4.2.** Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Dự án theo tiến độ dưới đây:

a) Giai đoạn 1: Quý IV/2019 cất nóc Tòa nhà

b) Giai đoạn 2: Quý III/2020 hoàn thiện xong Tòa nhà

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

**4.4.** Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Khu Căn Hộ theo nội dung Dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc.

**ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

**5.1. Quyền của Bên Bán:**

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
- c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- d) Ban hành và chỉnh sửa Nội Quy Khu Căn Hộ; Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Khu Căn Hộ trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Khu Căn Hộ; Quyền lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Khu Căn Hộ (doanh nghiệp có đủ điều kiện theo quy định pháp luật để quản lý vận hành Khu Căn Hộ) để quản lý vận hành Khu Căn Hộ kể từ khi đưa Khu Căn Hộ vào sử dụng;
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Khu Căn Hộ có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Được miễn trừ mọi trách nhiệm đối với tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với bất kỳ hành vi nào của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng này mà chưa được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu có các tranh chấp, khiếu kiện xảy ra giữa Bên Mua và Bên thứ Ba làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Bên Bán thì Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng.
- k) Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của Pháp luật;
- l) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán như quy định tại Điều 11.2 của Hợp đồng này;
- m) Được toàn quyền sở hữu đối với Căn Hộ và có các quyền hợp pháp khác đối với Căn Hộ cho đến thời điểm hoàn thành việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua;
- n) Thực hiện các quyền khác được quy định trong Hợp đồng này và các phụ lục kèm theo.

## **5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:**

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về thiết kế Căn Hộ đã được Chủ Đầu tư phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- b) Xây dựng 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 thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật khu căn hộ theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;



- e) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Tòa nhà 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 mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- h) 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....;
- i) 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) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về Căn Hộ cho Bên Mua.
- Trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện 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 phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ mua bán cho Bên Mua;
- l) Tổ chức Hội nghị Khu Căn Hộ lần đầu để thành lập Ban quản trị Khu Căn Hộ nơi có Căn Hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Khu Căn Hộ khi Khu Căn Hộ chưa thành lập được Ban quản trị;
- m) Hỗ trợ Bên Mua làm 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 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị khu căn hộ;
- p) Thông báo cho Bên Mua trong trường hợp có sự thay đổi về địa chỉ hoặc thông tin cá nhân hoặc các nội dung khác có liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng.
- q) Trường hợp trong quá trình xây dựng, hoàn thiện nếu Bên Bán được quyền thay đổi thiết kế, khi bàn giao nhà Bên Bán phải bàn giao lại bản vẽ thiết kế sửa đổi cho Bên Mua.
- r) Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp đồng này và các phụ lục kèm theo.

## **ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

### **6.1. Quyền của Bên Mua:**

- a) 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;
- b) 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.
- 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 khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

- e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ mua bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- g) Được bố trí chỗ để ô tô trong bãi đỗ xe của Khu Căn Hộ.
- h) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng cơ sở hạ tầng theo nội dung Tòa nhà đã được phê duyệt, trong trường hợp diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- i) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Khu Căn Hộ lần đầu để thành lập Ban quản trị Khu Căn Hộ nơi có Căn Hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Khu Căn Hộ theo quy định của Bộ Xây dựng;
- k) 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;
- l) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì theo đúng thỏa thuận tại điểm O khoản 5.2 Điều 5 của Hợp đồng này;
- m) Thực hiện các quyền khác được quy định trong Hợp đồng này và các phụ lục kèm theo.

## **6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:**

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày 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;
- 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 quản lý sử dụng Khu Căn Hộ và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng Khu Căn Hộ;
- 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;
- g) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- h) Thanh toán phí quản lý vận hành Khu Căn Hộ và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
- i) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Khu Căn Hộ do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng Khu Căn Hộ đính kèm theo Hợp đồng này;
- k) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Khu Căn Hộ;
- l) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- m) 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;
- n) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ;

- o) Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng quy định của Hợp đồng;
- p) Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được sự đồng ý trước của Bên Bán bằng văn bản;
- q) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong phần sở hữu riêng của Bên Bán phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và quy định pháp luật liên quan;
- r) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của Pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung;
- s) Bên Mua sẽ không thực hiện bất kỳ thay đổi hoặc bổ sung nào vào Căn Hộ làm ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế của Căn Hộ nếu không có văn bản chấp thuận của Bên Bán.
- t) Vào thời điểm nhận bàn giao, Bên Mua cam kết sẽ bàn giao Căn Hộ nêu tại Hợp Đồng này cho Bên Bán hoặc Bên thứ ba do Bên Bán chỉ định quản lý, kinh doanh Căn Hộ theo thỏa thuận của Các Bên bằng văn bản. Bên Mua cam kết tuân thủ các chính sách mà Bên Bán/đơn vị quản lý do Bên Bán chỉ định ban hành để được hưởng lợi nhuận cho thuê theo cam kết của Bên Bán.
- u) Thông báo cho Bên Bán trong trường hợp có sự thay đổi về địa chỉ hoặc thông tin cá nhân hoặc các nội dung khác có liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng.
- u) Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp đồng này và các phụ lục kèm theo.

## **ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN**

**7.1.** Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.

**7.2.** Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn Hộ đã mua cho người khác.

**7.3.** Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

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

## **ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ**

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

a) Căn Hộ đã được xây dựng phù hợp theo hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt và đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành và tương đương nhà mẫu thực tế.

b) Bên B đã thanh toán đủ 95% (chín mươi lăm phần trăm) Giá Bán Căn Hộ đã bao gồm VAT, không bao gồm Kinh phí bảo trì.

c) Căn Hộ đã được sẵn sàng kết nối với hệ thống cấp điện, nước chung của Tòa nhà và sẵn sàng để sử dụng.

d) Hạ tầng kỹ thuật, khu để xe, bảo vệ, an ninh chung cũng như các khu vực sở hữu chung đã hoàn thiện và đưa vào sử dụng.

e) Hệ thống phòng cháy chữa cháy của tòa nhà được sẵn sàng để sử dụng.

**8.2.** Tại thời điểm bàn giao, Căn Hộ sẽ được bàn giao cho Bên Mua phù hợp với thỏa thuận của Các Bên trong Hợp đồng. Tuy nhiên, Các Bên thống nhất rằng:

a) Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù

hợp vào Biên bản bàn giao Căn Hộ (theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục 4) hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn được Các Bên thống nhất trong Biên bản bàn giao hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Đối với trường hợp Bên Mua ký bảng đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn Hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với Hợp đồng như đã liệt kê trong bảng đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định tại Điều 8.5 dưới đây. Đối với trường hợp Bên Mua ký biên bản bàn giao, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ được ghi trong Biên bản bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ.

b) Trong trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục, trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp đồng.

**8.3.** Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào tháng ... năm 2020 (sau đây gọi là – “ Ngày bàn giao dự kiến”

Việc bàn giao Căn Hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày bàn giao dự kiến được quy định tại Khoản 8.3 này, nhưng sẽ không sớm hơn hoặc chậm quá 90 (Chín mươi) ngày, kể từ Ngày bàn giao dự kiến; Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

Trước ngày bàn giao Căn Hộ là 15 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ theo mẫu quy định tại Phụ lục 3 của Hợp đồng (“Thông báo Bàn giao Căn Hộ”)

**8.4.** Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của hợp đồng này.

**8.5.** Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn Hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 10 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm h khoản 1 Điều 6 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo hợp đồng, 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 của hợp đồng này.

**8.6.** 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, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

## **ĐIỀU 9. BẢO HÀNH**

**9.1.** Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

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

**9.3.** Nội dung bảo hành Căn Hộ bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Căn Hộ (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Căn Hộ như hệ

thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Căn Hộ. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

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.

**9.4.** Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 30(ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ. 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.

**9.5.** Thời gian bảo hành Căn Hộ là 60 tháng được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Căn Hộ vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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

- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- 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 khoản 5 Điều này;
- đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

**9.7.** Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong Khu Căn Hộ 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 để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng.

**10.2.** Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.

**10.3.** Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn Hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Căn Hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba;
- b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- c) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng hợp đồng;

d) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong hợp đồng này.

**10.4.** Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn Hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng Khu Căn Hộ đính kèm theo Hợp đồng này.

## **ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG KHU CĂN HỘ**

**11.1.** Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như được nêu tại Phụ lục 01 của Hợp đồng này; Ngoài ra, Bên Mua cũng có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Khu Căn Hộ quy định tại khoản 3 Điều này.

**11.2.** Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm:

- a) Tầng hầm và toàn bộ khu vực đỗ xe ô tô trong tầng hầm;
- b) Chỗ để xe trên mặt đất nằm trong khu đất của dự án, trừ diện tích để xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe cho người tàn tật thuộc sở hữu chung;
- c) Các lối đi liên thông tại tầng trệt của tòa nhà;
- d) Cây cối, sân vườn công viên và các vườn hoa, là phần diện tích trong Khu Căn Hộ nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ.

**11.3.** Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong khu căn hộ:

- a) Phần không gian và hệ thống kết cấu chịu lực: Khung, cột, tường, sàn, mái;
- b) Giao thông công cộng trong Tòa nhà: hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm;
- c) Hộp kỹ thuật;
- d) Hệ thống kỹ thuật bên trong Tòa nhà: hệ thống cấp điện, nước, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa... (nhưng không bao gồm những phòng trạm được xác định là sở hữu riêng của Chủ đầu tư);
- e) Phòng điều khiển và trung tâm quản lý Tòa nhà;
- f) Các lối đi và đường nội bộ trong khu đất;
- g) Hệ thống cảnh quan cứng: ghé đá, bồn hoa, thùng rác, cây cối, sân vườn công viên và các vườn hoa (Bên B có quyền sử dụng).
- h) Tường rào;
- i) Cổng ra vào;
- j) Hệ thống điện bên ngoài các Căn Hộ:
  - Trạm biến thế;
  - Hệ thống máy phát điện dự phòng;
  - Hệ thống thang máy;
  - Hệ thống kỹ thuật quản lý Tòa nhà;
  - Hệ thống đèn báo tình trạng khẩn cấp;

- Hệ thống kiểm soát ra vào và an ninh;
- Hệ thống đo đồng hồ điện, nước;
- Hệ thống chỉ dẫn công cộng;

k) Hệ thống cấp thoát nước bên ngoài các Căn Hộ;

l) Nơi để xe chung trong Khu Căn Hộ (chỉ dành cho xe đạp, xe máy, xe lăn cho người tàn tật với số lượng cụ thể cho mỗi Căn hộ theo tiêu chuẩn và được quy định tại Nội quy quản lý và sử dụng Khu Căn Hộ).

**11.4.** Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Khu Căn Hộ như sau:

a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị Khu Căn Hộ được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành dự kiến là: 15.000 đồng/m<sup>2</sup>/ tháng. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào thời điểm được đơn vị quản lý vận hành hoặc Bên Bán thông báo. Tuy nhiên, Trong thời hạn 10 năm đầu của Hợp đồng cho Bên Bán thuê lại Căn Hộ để kinh doanh khách sạn, Bên Mua không phải đóng khoản phí này.

Các nội dung liên quan đến dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn Hộ như phạm vi công việc, dịch vụ mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị Khu Căn Hộ được quy định trong Nội quy Khu Căn Hộ đính kèm Hợp đồng.

b) Sau khi Ban quản trị Khu Căn Hộ được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành Khu Căn Hộ sẽ do Hội nghị Khu Căn Hộ quyết định và do Ban quản trị Khu Căn Hộ thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Khu Căn Hộ.

c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Khu Căn Hộ có quy định về mức phí quản lý vận hành Khu Căn Hộ thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

## **ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

**12.1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ và nhận bàn giao nhà như sau:**

a) Trong trường hợp Bên Mua vi phạm thời hạn thanh toán Đặt cọc theo tiến độ quy định của Hợp đồng đặt cọc vì bất cứ lý do nào, Bên Mua chấp thuận mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc trước khi ký kết Hợp đồng cho Bên Bán (không bao gồm số tiền Bên Mua thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này).

b) Đối với các đợt thanh toán từ lần thứ 2 trở đi, nếu Bên Mua không thực hiện cam kết thanh toán trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn theo tiến độ thanh toán (Ngày đến hạn) thì Bên Mua phải thanh toán lãi chậm trả trên số tiền quá hạn cho Bên Bán kể từ sau Ngày đến hạn cho tới ngày Bên Bán nhận được số tiền thanh toán, với lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm trên một ngày) trễ hạn. Tuy nhiên, việc chậm thanh toán của Bên Mua không được quá 30 (ba mươi) ngày kể từ Ngày đến hạn, nếu vượt quá 30 (ba mươi) ngày, Bên Bán có quyền thực hiện các biện pháp theo quy định tại mục c khoản 12.1 dưới đây.

c) Trường hợp Bên Mua trễ hạn thanh toán quá 30 (Ba mươi) ngày kể từ Ngày đến hạn hoặc không thực hiện việc nhận bàn giao Căn Hộ khi Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao như điều 8.1 trong vòng 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông báo Bàn giao, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và chào bán Căn Hộ cho một Bên Mua mới cũng như áp dụng mức phạt vi phạm. Bên Mua chỉ được nhận lại khoản tiền đã thanh toán căn cứ theo tổng giá trị Căn Hộ tại thời điểm bán trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên Bán ký kết Hợp đồng mua bán Căn Hộ cho Bên thứ ba và trừ đi tiền lãi do chậm thanh toán như quy định tại mục b khoản 12.1 (tính từ ngày chậm thanh toán đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng), cùng với số tiền phạt vi phạm tương ứng 8% (Tám phần trăm) Tổng Giá Bán Căn Hộ.

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

a) Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thời hạn ghi trong Thông báo Bàn giao hoặc Thông báo gia hạn Bàn giao (nếu có) phù hợp quy định Hợp đồng hoặc thỏa thuận của các Bên, Bên Bán phải chịu phạt 0,05 % (không phải không năm phần trăm) tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho mỗi ngày chậm bàn giao nhưng không được vượt quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày hết hạn trong Thông báo Bàn giao hoặc Thông báo gia hạn Bàn giao.

b) Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 90 (Chín mươi) ngày kể từ ngày hết hạn theo Điều 8.3 và tương đương mục a Điều 12.2, Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng hoặc yêu cầu Bên Bán cam kết và đảm bảo một thời hạn bàn giao mới. Nếu Bên Mua ra tuyên bố đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên Bán phải hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ các khoản Bên Mua đã thanh toán, số tiền lãi do chậm bàn giao (tính từ ngày chậm bàn giao đến ngày chấm dứt Hợp đồng) và cùng với một khoản phạt vi phạm tương đương 8% (tám phần trăm) của Tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán. Kể từ ngày tuyên bố đó và Bên Bán đã hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ các khoản đã thanh toán, số tiền lãi do chậm bàn giao và khoản phạt theo quy định của Hợp đồng, Bên Bán có quyền chào bán Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào khác.

## **ĐIỀU 13. CAM KẾT CÁC BÊN**

### **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 thuận trong hợp đồng này;

c) 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.

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

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

**13.3.** Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

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

**13.5.** Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.



## **ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

**14.1.** Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

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

**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 theo thỏa thuận tại khoản 14.1. Điều 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 gian sớm nhất có thể, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng cùng các giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ về lý do bất khả kháng. 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 khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

## **ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

**15.1.** Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

- a) Hai Bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
- b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
- c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;
- d) 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 90 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.

**15.2.** Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng:

- a) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm a) Điều 15.1 của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên.
- b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm b) và Điểm c) Điều 15.1 của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp Đồng.
- c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm d) Điều 15.1 của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện như sau: Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ Giá Bán Căn Hộ đã nhận theo quy định của Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi.

**15.3.** Trong trường hợp chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận, Các Bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và phải bồi thường thiệt hại (nếu có).

## **ĐIỀU 16. THÔNG BÁO**

**16.1.** Mọi thông báo, thư từ giao dịch, đề nghị, yêu cầu thanh toán... do một bên gửi cho bên kia phải được lập thành văn bản và gửi đến đúng địa chỉ ghi tại phần đầu Hợp đồng này, trừ trường hợp thông tin của Các Bên có sự thay đổi. Bên thay đổi thông tin có trách nhiệm thông báo cho Bên kia biết trước khi có thay đổi trên thực tế.

**16.2.** Mọi thông báo, thư từ giao dịch, đề nghị, yêu cầu thanh toán... do một bên gửi cho bên kia chỉ được xem là hợp lệ nếu đã được gửi tới đúng địa chỉ và người nhận như quy định tại điều 16.1.

**16.3.** Mọi thông báo, thư từ giao dịch, đề nghị, yêu cầu thanh toán... do một bên gửi cho bên kia sẽ xem như được bên kia nhận:

a) Vào ngày nhận nếu giao tận tay;

b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo xác nhận đã chuyển fax thành công trong trường hợp chuyển fax;

c) Vào ngày thứ hai sau ngày gửi, nếu gửi bằng chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm.

**16.4** Nếu ngày có liên quan là ngày chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ của Việt Nam thì các thông báo, thư từ giao dịch, đề nghị, yêu cầu thanh toán... nói trên sẽ được xem là được bên kia nhận vào ngày làm việc tiếp theo.

**16.5.** Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (*địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận*).....mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

## **ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

**17.1.** Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót trong tính toán trong quá trình làm hợp đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản, điều kiện của Hợp đồng, các phụ lục, / hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các thông tin, số liệu điều chỉnh.

**17.2.** Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua phải chịu trách nhiệm mua, duy trì, và giải quyết các loại bảo hiểm Căn Hộ theo quy định của Bản Nội quy khu căn hộ đính kèm Hợp đồng

## **ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

**18.1.** Mọi tranh chấp (nếu có) phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng này sẽ được hai bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên tinh thần hợp tác. Trong trường hợp sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp mà các bên không thể tự hòa giải, một trong các bên có quyền yêu cầu Toà án nhân dân Hà Nội giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam. Phán quyết của Toà án là quyết định cuối cùng buộc các Bên phải thực hiện.

**18.2.** Trong trường hợp có bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam tuyên bố là vô hiệu.

a) Các điều khoản khác của Hợp đồng sẽ không bị ảnh hưởng và vẫn giữ nguyên giá trị thi hành, ràng buộc Các Bên; đồng thời

b) Hai Bên sẽ thỏa thuận và thay thế điều khoản vô hiệu đó bằng điều khoản mới phù hợp quy định của Luật hiện hành.

## **ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

**19.1.** Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và sẽ được thanh lý khi Hai Bên hoàn tất các nghĩa vụ được quy định trong Hợp đồng.

**19.2.** Hợp đồng này có 19 Điều, với 20 trang, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

**19.3.** Kèm theo hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) bản nội quy quản lý sử dụng khu căn hộ, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ và các giấy tờ khác (nếu có)

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

**19.4.** Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên./.

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**

### **PHỤ LỤC 1 - THÔNG TIN VỀ CĂN HỘ**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ)

#### **I/ SƠ ĐỒ VỊ TRÍ:**

Xem bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán và bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà có Căn Hộ đính kèm.

#### **III/ DANH MỤC VẬT LIỆU BÊN TRONG CĂN HỘ:**

Nội thất bàn giao theo danh mục dưới đây và theo thiết kế chi tiết bản vẽ cụ thể từng Căn Hộ

<b>STT</b>	<b>KHOẢN MỤC</b>	<b>VẬT LIỆU</b>	<b>QUY CÁCH</b>	<b>GHI CHÚ</b>
<b>SÀN</b>				
1	Phòng khách	Gỗ xử lý công nghiệp	Độ dày 12mm, chống nước	Việt Nam, hoặc Malaysia, Indonesia
2	Phòng ngủ	Gỗ xử lý công nghiệp	Độ dày 12mm, chống nước	Việt Nam, hoặc Malaysia Indonesia
3	Phòng tắm	Gạch cao cấp hoặc đá tự nhiên, nhân tạo		gạch Taicera, gạch Prime, nhập khẩu
4	Ban công	Gạch lát cao cấp chống trơn trượt		TKG hoặc Taicera, Prime
5	Len chân tường	Nẹp gỗ chân tường tùy theo	Màu sắc theo thiết kế	Việt Nam

		thiết kế		
6	Tiền sảnh phòng khách Căn Hộ	Gỗ xử lý công nghiệp		Việt Nam, hoặc Malaysia, Indonesia
<b>TƯỜNG</b>				
7	Phòng khách, phòng ngủ, phòng ăn, lối đi...	Sơn nước hai lớp sau khi đã bả phẳng nhẵn bề mặt và lót 1 nước (Có thể có các chi tiết trang trí tùy theo thiết kế).	Màu sắc theo thiết kế	Hãng Kova hoặc, Nippon.
8	Phòng tắm	Gạch lát cao cấp		TKG hoặc Taicera, Prime
<b>TRẦN</b>				
9	Trần phòng khách, phòng ngủ, ăn, bếp	Trần thạch cao, bả matit, sơn nước	Màu trắng và các màu theo thiết kế	Hãng Kova hoặc, Nippon.
10	Phòng tắm	Trần thạch cao chịu ẩm Sơn nước	Màu trắng và các màu theo thiết kế	Hãng Kova hoặc, Nippon.
<b>CỬA ĐI VÀ CỬA SỔ</b>				
11	Cửa sổ phòng khách, phòng ngủ và cửa ra ban công	Kính an toàn 3 lớp (Double Glazing Sunegy hoặc Low E) cách âm cách nhiệt, khung nhôm sơn tĩnh điện.	Kính hộp cách âm cách nhiệt gồm 3 lớp kính và 1 lớp khí trơ, được gắn kết 11 lớp kính 5mm với 1 lớp kính 4mm bằng phim an toàn và 1 lớp khí trơ trong cùng là lớp kính temper dày 5mm, an toàn cho người sử dụng. Tiết kiệm điện năng sử dụng ĐHKK.	Nhập khẩu
12	Cửa đi chính	Cửa gỗ công nghiệp đã qua xử lý bề mặt hoàn hảo. Cửa chống cháy 70 phút bề mặt laminate cao cấp.	Màu sắc theo thiết kế	Thiết kế theo tiêu chuẩn PCCC VN và được Cục PCCC cấp phép sản xuất và lắp đặt sử dụng.
13	Cửa ngăn phòng (nếu có)	Cửa gỗ công nghiệp đã qua xử lý bề mặt hoàn hảo, bề mặt sử dụng laminate cao cấp.	Màu sắc theo thiết kế	
14	Cửa phòng vệ sinh	Cửa gỗ công nghiệp đã qua xử lý bề mặt hoàn hảo, bề mặt sử dụng laminate cao cấp.	Màu sắc theo thiết kế	
15	PHỤ KIỆN CỬA GỖ (Tay nắm, khóa, cục chặn, ngăn khói, ngăn cháy tại khu vực cửa	- Khóa cửa vào Căn Hộ có tính năng khóa thẻ - Khóa cửa thông phòng kiểu dáng hiện đại, sang	Hoàn chỉnh đồng bộ.	VINGCARD, ADEL, HAFELE, Nhập khẩu.

	ra vào, khóa từ cho cửa chính...)	trọng		
<b>THIẾT BỊ VỆ SINH</b>				
<b>Phòng tắm</b>				
16	Chậu rửa để bàn	Sứ	Mạ Vàng 24K	TOTO hoặc KOHLER
17	Vòi chậu rửa	Vòi chậu được mạ vàng 24K	Kiểu dáng hiện đại, kiểu thẳng hoặc cong	TOTO hoặc KOHLER
18	Bồn cầu một khối, Có nắp rửa lạnh	Sứ dát vàng 24K	Bồn cầu kiểu dáng hiện đại, sang trọng; công nghệ xả êm.	TOTO hoặc KOHLER
19	Tiểu nữ ( Bidet)	Sứ dát vàng 24K	kiểu dáng hiện đại, sang trọng;	TOTO hoặc KOHLER
20	Vòi tiểu nữ	Mạ vàng 24K		TOTO hoặc KOHLER
21	Bồn tắm nằm	Đồng Dát vàng 24k	Bồn tắm kiểu dáng hiện đại tùy theo thiết kế.	Hòa Bình
22	Vách kính ngăn phòng tắm và phòng khách	Vách kính Temper,		Việt Nhật hoặc tương đương
23	Vòi sen nóng lạnh cho bồn tắm	Vòi sen được mạ vàng 24K	Kiểu dáng hiện đại lắp đặt tùy theo thiết kế	TOTO hoặc KOHLER
24	Bộ sen cây tắm đứng	Vòi sen được mạ vàng 24K		TOTO hoặc KOHLER
25	Vách kính tắm	Vách kính Temper, phụ kiện inox 304		
26	Giá treo khăn	Inox mạ vàng 24K	Kiểu dáng hiện đại	TOTO hoặc tương đương
27	Bình nóng lạnh		50 lít	FERROLI, hoặc ARISTON
28	Gương		Theo thiết kế	
29	hộp đựng giấy vệ sinh	Inox mạ vàng 24K		TOTO hoặc tương đương
30	Các phụ kiện khác phễu thu sàn, van cấp nước máy giặt, van cấp nước ban công		Kiểu dáng hiện đại	Mirolin hoặc tương đương
<b>NỘI THẤT ÂM TƯỜNG</b>				
31	Tủ áo phòng ngủ chính.	Gỗ công nghiệp được phủ Laminate, hoặc sơn, kiểu dáng hiện đại, sang trọng	Tủ cánh trượt hoặc cánh mở (tùy theo thiết kế)	Cung cấp cho các Căn Hộ có trong thiết kế
32	Kệ hành lí	Gỗ công nghiệp được phủ Laminate, hoặc sơn, kiểu dáng hiện đại, sang trọng		Cung cấp cho các Căn Hộ có trong thiết kế

33	Tủ lavabo	Gỗ công nghiệp được phủ Laminate, hoặc sơn, kiểu dáng hiện đại, sang trọng, mặt đá		
<b>THIẾT BỊ ĐIỆN</b>				
34	Ổ cắm, công tắc điện, ổ cắm tivi, điện thoại, Internet...		Kiểu dáng hiện đại,	Legrand, Simon, Uten cao cấp hoặc tương đương
35	Hệ thống đèn chiếu sáng, đèn trang trí (Không bao gồm đèn chùm )			Việt Nam hoặc nhập khẩu
36	Dây điện		Sử dụng dây nối đất, ống gen chống cháy cho toàn bộ hệ thống. Các dây điện cấp nguồn cho phụ tải được luôn trong ống gen cứng, chống cháy, đi thẳng từ tủ điện tổng tới thiết bị điện	CADISUN, TAI SIN
37	Điều hòa nhiệt độ	Loại âm trần nổi gió	Inverter	Daikin, Panasonic.
38	Hệ thống chuông cửa			Nhập khẩu
<b>THIẾT BỊ PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY</b>				
39	Thiết bị chữa cháy	Bằng nước.	Được lắp đặt tại khu vực công cộng và trong từng Căn Hộ.	Theo tiêu chuẩn PCCC của Việt Nam.
40	Thiết bị báo cháy	Thiết bị điện tử, báo khói và báo nhiệt	Được cài đặt trong từng Căn Hộ.	Theo tiêu chuẩn PCCC của Việt Nam.
<b>LOGIA</b>				
41	Lan can	Inox hoặc thép	Tay vịn INOX 304 mạ vàng 18K	Chấn song xếp dọc an toàn cho trẻ em.
<b>THIẾT BỊ NỘI THẤT DỜI</b>				
1	Tủ mini bar, tủ lạnh		Tiêu chuẩn ks 7 sao	Onity, Elextrolux hoặc tương đương
2	Két sắt		Tiêu chuẩn ks 7 sao	Onity hoặc tương đương
3	Máy sấy tóc			Panasonic hoặc tương đương

4	Ấm đun nước siêu tốc			Panasonic hoặc tương đương
5	Tivi 43 in	Cho phòng khách và ngủ master	Tiêu chuẩn ks 7 sao	Samsung
6	Điện thoại bàn			
7	Giường	Đầu giường gỗ bọc vải theo thiết kế, thân giường Divan	Tiêu chuẩn ks 7 sao	Hanvico
8	Đệm	Đệm lò xo, chống cháy, kháng khuẩn	Tiêu chuẩn ks 7 sao	Hanvico
9	Chăn, ga, gối	Loại kháng khuẩn	Tiêu chuẩn ks 7 sao	Hanvico
10	Tab đầu giường	Gỗ công nghiệp được phủ Laminate, hoặc sơn, kiểu dáng hiện đại, sang trọng,	Theo thiết kế	
11	Kệ tivi	Gỗ công nghiệp được phủ Laminate, hoặc sơn, kiểu dáng hiện đại, sang trọng,	Theo thiết kế	
12	Bàn viết	Gỗ công nghiệp được phủ Laminate, hoặc sơn, kiểu dáng hiện đại, sang trọng,	Theo thiết kế	
13	Ghế làm việc	Gỗ sơn bọc vải hoặc da công nghiệp	Theo thiết kế	
14	Ghế thư giãn	Gỗ sơn bọc vải	Theo thiết kế	
15	Rèm cửa	Gồm 1 lớp voan chắn sáng, 1 lớp chống xuyên sáng 100 %		Vải nhập khẩu
16	Gương mặc đồ	Gương Thái Lan, Nhật		
17	Sofa	Bọc vải cao cấp	Tiêu chuẩn ks 7 sao	Cung cấp cho các Căn Hộ có trong thiết kế
18	Bàn trà	Gỗ kết hợp kim loại và đá		Cung cấp cho các Căn Hộ có trong thiết kế
19	Thảm rời cho sofa , giường		Tiêu chuẩn ks 7 sao	Nhập khẩu
20	Bàn ăn	Gỗ kết hợp kim loại và đá		Cung cấp cho các Căn Hộ có trong thiết kế
21	Ghế ăn	Gỗ sơn bọc vải cao cấp		Cung cấp cho các Căn Hộ có trong thiết kế
22	Đèn cây, đèn bàn trang trí	Loại cao cấp		Nhập khẩu

### DANH MỤC VẬT LIỆU CÁC KHU VỰC KHÁC

1	Thang máy	Mitsubishi
2	Máy phát điện (bảo đảm cung cấp 100% công suất)	Nhập khẩu
3	Điều hòa hành lang	Daikin, Panasonic hoặc tương đương
4	Hành lang chung Căn Hộ	Trải thảm, gạch lát cao cấp, TKG, Taicera Khoảng 1,7m – 2m
5	Trạm xử lý nước thải	Công nghệ xử lý vi sinh

## PHỤ LỤC 2 – MẪU ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ)

**Kính gửi:** .....

Là chủ Căn Hộ số : ..... tại Dự án Tổ hợp khách sạn và Căn Hộ cao cấp Ha Noi Golden Lake – Phố Trần Huy Liệu – Giảng Võ, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Chúng tôi xin trân trọng thông báo Hợp đồng Mua bán số:..... Giữa Quý Công ty/ Ông/Bà và Công ty TNHH Hòa Bình đã đến hạn thanh toán tiền đợt ...

Quý Công ty/Ông/Bà vui lòng kiểm tra khoản liệt kê dưới đây và thanh toán chậm nhất vào ngày...

Stt	Diễn giải	Số tiền(VND)
1	Tổng giá trị Hợp đồng (Sau khi tách 2% phí bảo trì)	
2	Tổng số tiền khách đã thanh toán	
3	Số tiền phải thanh toán đợt ...	
	<i>Số tiền bằng chữ:</i>	

Đề nghị Quý Công ty/ Ông/Bà thanh toán khoản tiền trên bằng tiền mặt tại phòng Bán hàng – Dự án Ha Noi Golden Lake – Phố Trần Huy Liệu – Giảng Võ, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội hoặc **chuyển khoản theo thông tin số tài khoản như sau:**

Tên tài khoản : Công ty TNHH Hòa Bình

Số tài khoản : .....

Tại ngân hàng : .....

**Ghi chú:**

Đề nghị ghi rõ họ tên và số Căn Hộ cần thanh toán nếu thanh toán bằng chuyển khoản.

(Ví dụ : Ông Nguyễn Văn A thanh toán cho Căn Hộ 803; 804 đợt ...).



Phí chuyển khoản do khách hàng chịu.

Trường hợp Quý Công ty/ Ông / Bà chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp đồng và/ hoặc theo thời hạn được thanh toán được đề cập tại thông báo của Chúng tôi vào từng thời điểm, các quy định tương ứng tại Hợp đồng sẽ được áp dụng.

**Trân trọng cảm ơn !**

**CÔNG TY TNHH HÒA BÌNH  
TỔNG GIÁM ĐỐC**

*Nguyễn Hữu Đường*

Ghi chú: Mẫu Đề nghị thanh toán trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Bên Bán gửi Đề nghị thanh toán và đảm bảo phù hợp với nội dung Hợp đồng.

**PHỤ LỤC 3 - MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ)

*Hôm nay, ngày ... tháng ... năm ....*

**Kính gửi: Công ty/ Ông/ Bà:** .....

Là chủ Căn Hộ số: ..... thuộc Dự án Tổ hợp khách sạn và Căn Hộ cao cấp Ha Noi Golden Lake – Phố Trần Huy Liệu, Giảng Võ, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

- Căn cứ vào Hợp đồng mua bán Căn Hộ số: ..... giữa Công ty TNHH Hòa Bình và Công ty/ Ông/ Bà: .....

- Căn cứ thông báo của đơn vị thi công và tư vấn giám sát về việc hoàn thành xây dựng Căn Hộ.

Công ty TNHH Hòa Bình trân trọng thông báo với Công ty/ Ông/ Bà rằng nay chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ phù hợp với quy định của Hợp đồng mua bán Căn Hộ đã ký. Chúng tôi trân trọng kính mời Công ty/ Ông/ Bà trong khoảng thời gian từ .....ngày .... tháng ..... năm ..... đến ngày .... tháng ... năm ..... có mặt tại Dự án Tổ hợp khách sạn và Căn Hộ cao cấp Ha Noi Golden Lake – Phố Trần Huy Liệu, Giảng Võ, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội để làm thủ tục bàn giao Căn Hộ.

Căn cứ theo ..... của Hợp đồng mua bán Căn Hộ, Công ty/ Ông/ Bà có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH Hòa Bình tổng số tiền: ..... VNĐ

( Bằng chữ: )

**Lưu ý quan trọng:**

Chúng tôi xin lưu ý rằng Công ty/ Ông/ Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên và nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày .....

Nếu quá thời hạn nêu trên, Bên Bán có quyền yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm thanh toán và các quyền khác theo quy định của Hợp đồng mua bán Căn Hộ.

Trân trọng cảm ơn!

**CÔNG TY TNHH HÒA BÌNH**

Tổng giám đốc

**NGUYỄN HỮU ĐƯỜNG**

Ghi chú: Mẫu Thông báo bàn giao Căn Hộ trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Bên Bán gửi Thông báo bàn giao và đảm bảo phù hợp với nội dung Hợp đồng.

**PHỤ LỤC 4 - MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ)

Biên bản bàn giao Căn Hộ này (“Biên bản”) được lập vào ngày....tháng....năm....giữa các bên sau đây:

**BÊN BÁN NHÀ Ở (Sau đây gọi tắt là Bên Bán):**

**CÔNG TY TNHH HOÀ BÌNH**

- Địa chỉ : 84 Đội Cấn – Ba Đình – Hà Nội
- Điện thoại : 04. 3722 1689 Fax: 04. 3823 3449
- Trụ sở giao dịch : 202H Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội
- Số tài khoản : .....
- Tại ngân hàng : .....
- Mã số thuế : 0100276146
- Đại diện : **ÔNG NGUYỄN HỮU ĐƯỜNG** Chức vụ: Tổng Giám đốc

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

- Ông/bà:
- CMND số:
- Hộ khẩu thường trú:
- Địa chỉ liên hệ: .
- Điện thoại:

Sau khi kiểm tra và đo đạc diện tích thông thủy thực tế của Căn Hộ, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký Biên Bản này với các điều kiện sau:

1/ Bên Bán đã chuyển giao cho Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Căn Hộ, chìa khóa Căn Hộ và các tài liệu khác có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ( theo các danh mục bàn giao đính kèm)

2/ Bên mua đã kiểm tra Căn Hộ và xác nhận rằng:

- Diện tích thông thủy thực tế là:.....m<sup>2</sup>
- Diện tích thông thủy thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán Căn Hộ là:.....m<sup>2</sup>.
- Diện tích chênh lệch giữa diện tích thông thủy thực tế và diện tích thông thủy thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán Căn Hộ là: ....m<sup>2</sup>

3/ Bên Bán, theo yêu cầu của Bên Mua đồng ý sẽ chỉnh sửa, hoàn thiện nốt một số công việc được liệt kê dưới đây(nếu có) trong vòng..... ngày kể từ ngày ký Biên bản này.

-.....

-.....

4/ Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý do Bên Bán chỉ định Phí quản lý hàng tháng và thanh toán cho các đơn vị cung cấp dịch vụ và các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh(nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí khác liên quan( nếu có).....

5/ Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không cư trú tại Căn Hộ sau thời điểm bàn giao Căn Hộ theo Biên bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán.....

6/ Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Bản Nội quy khu căn hộ trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ.

Biên bản này có hiệu lực từ ngày và được lập thành 03(ba) bản gốc bằng tiếng Việt, có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ hai (02)bản, Bên Mua giữ một (01) bản.

**BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

Ghi chú: Biên bản bàn giao Căn Hộ cụ thể có thể được các Bên thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế bàn giao Căn hộ tại thời điểm các Bên lập Biên bản bàn giao.

**PHỤ LỤC 5 - MẪU XÁC NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỞ HỮU CĂN HỘ**  
(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ)

*Hà Nội, ngày ... tháng ... năm ...*

**Tại Văn phòng của:** CÔNG TY TNHH HÒA BÌNH

**Địa chỉ:** 84 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, Hà Nội.

**Tên tôi là :** .....

- Số CMND: .....do ....., ngày .....

- Và Chồng là : .....

- Số CMND : .....do....., ngày .....

Xin chuyển nhượng quyền sở hữu Căn Hộ số:.....căn cứ theo Hợp đồng số:.....

.....thuộc dự án Hà Nội Golden Lake cho :

**Ông/ Bà :** .....

- Số CMND số: ..... Do....., cấp.....

- Hộ khẩu thường trú: .....

- Địa chỉ liên hệ: .....

- Điện thoại: .....

- Email: .....

Tất cả mọi quyền lợi và trách nhiệm liên quan đến Căn Hộ nói trên được chuyển giao đồng thời cho Ông/Bà .....

**Xác nhận**  
**Chủ Đầu Tư**

**Xác nhận**  
**Bên Chuyển nhượng**

**Xác nhận**  
**Bên Nhận Chuyển nhượng**

## **PHỤ LỤC 06 - NỘI QUY KHU CĂN HỘ**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số: /HĐMB/HNGL - 1514)

### **PHẦN I**

#### **ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI**

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

1. **“Ban Quản Trị”** là Ban Quản Trị của Khu Căn Hộ, thay mặt các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội Quy này.
2. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ”** là các diện tích, hệ thống thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ được mô tả cụ thể tại Điều 11 Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.
3. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Dịch Vụ, Thương Mại”** là các diện tích, hệ thống thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Khác trong Khu Căn Hộ.
4. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ”** là các diện tích, hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ được mô tả cụ thể tại Điều 11 Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.
5. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án”** là các công trình, tiện ích trong Dự Án không bao gồm Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; và (2) Dịch Vụ, Thương Mại; và (3) Khu Căn Hộ thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ, Chủ Đầu Tư và các chủ sở hữu khác như được xác định tại Điều 11 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.
6. **“Căn Hộ”** là Căn Hộ thuộc Khu Căn Hộ.

7. “**Chủ Đầu Tư**” có nghĩa là Công ty TNHH Hòa Bình, là đại diện hợp pháp để thực hiện các công việc của chủ đầu tư sau khi Tòa nhà Hanoi Golden Lake được đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định tại Luật nhà ở và Quy chế này.
8. “**Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ**” là Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Chủ Sở Hữu Khác.
9. “**Chủ Sở Hữu Căn Hộ**” là tổ chức, cá nhân sở hữu một hoặc nhiều Căn Hộ trong Khu 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 Quyền Sở Hữu**”) 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 Quyền Sở Hữu và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
10. “**Chủ Sở Hữu Khác**” là chủ sở hữu hợp pháp đối với một phần diện tích, hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong Khu Căn Hộ mà không phải là Chủ Sở Hữu Căn Hộ.
11. “**Công Ty Quản Lý**” là Công ty thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành, bảo trì Khu Căn Hộ và các công việc khác theo Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý ký với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị.
12. “**Dự Án**” là Tổ hợp khách sạn và Căn Hộ cao cấp Ha Noi Golden Lake – B7 Giảng Võ, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.
13. “**Đại Diện Chủ Sở Hữu**” là người đại diện của Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ theo các văn bản ủy quyền hợp pháp.
14. “**Hội Nghị Khu Căn Hộ**” là hội nghị có sự tham gia của các Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ (tham gia trực tiếp hoặc ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia) được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Nội Quy và quy định của pháp luật.
15. “**Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý**” là Hợp đồng được ký kết giữa (i) Ban Quản Trị với Công Ty Quản Lý hoặc Chủ Đầu Tư; hoặc (ii) giữa Chủ Đầu Tư với Công Ty Quản Lý trước thời điểm Ban Quản Trị được thành lập cho việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn Hộ theo quy định tại Nội Quy này.
16. “**Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ**” là Hợp đồng mua bán Căn Hộ theo đó Chủ Đầu Tư đồng ý bán Căn Hộ cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ (bao gồm trường hợp Chủ Sở Hữu Căn Hộ là bên mua lại, nhận kế thừa quyền mua từ các bên khác).
17. “**Khu Căn Hộ**” là tập hợp những Căn Hộ thuộc dự án Hanoi Golden Lake do Chủ Đầu Tư đầu tư, thiết kế và xây dựng.
18. “**Khu Dịch Vụ, Thương Mại**” là phần diện tích còn lại trong Dự án không bao gồm Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; và (3) Dự Án.
19. “**Khu Vực Sở Hữu Riêng**” là Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Khác. Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ là phần diện tích riêng bên trong Căn Hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ, hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, được xác định cụ thể theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ ký kết giữa từng Chủ Sở Hữu Căn Hộ với Chủ Đầu Tư. Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Khác là phần diện tích, công trình và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Khác.
20. “**Người Sử Dụng Căn Hộ**” là Chủ Sở Hữu Căn Hộ đang trực tiếp sử dụng Căn Hộ hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp Căn Hộ, phần diện tích khác trong Khu Căn Hộ thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

21. “**Nội Quy**” là Nội quy quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ này và tất cả các phụ lục, các văn bản đính kèm, và các sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm;
23. “**Phí Quản Lý**” là các khoản chi phí phải trả cho Công Ty Quản Lý hàng tháng để quản lý vận hành Khu Căn Hộ được quy định trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý;
24. “**Kinh Phí Bảo Trì**” là khoản phí bảo trì do Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ đóng góp và sử dụng để bảo trì Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; và (2) Dự Án phù hợp với quy định của Nội Quy này;
25. “**Quy Chế Khu Căn Hộ**” là Quy chế quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ đính kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD do Bộ Xây dựng ban hành ngày 15/02/2016 và các văn bản sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.
26. “**Sự Kiện Bất Khả Khắc**” nghĩa là một trong các sự kiện sau đây nếu xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, bao gồm các sự kiện như: (i) Do chiến tranh có tuyên chiến hoặc không tuyên chiến, bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, 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; (ii) Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện qui tắc, qui định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của các Bên; (iii) Tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; hoặc; (iv) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
27. “**UBND cấp phường**” là Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, thị trấn nơi có Khu Căn Hộ

## PHẦN II

### CÁC NỘI DUNG CỦA NỘI QUY

#### **Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

- 1.1 Bản Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ Dự án được áp dụng đối với Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ, Người Sử Dụng Khu Căn Hộ, Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý, Ban Quản Trị và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Khu Căn Hộ này.
- 1.2 Tất cả các Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ đều đã được cung cấp bản sao của Nội Quy như là một Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ. Chủ Sở Hữu Căn Hộ có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng và yêu cầu những Người Sử Dụng Căn Hộ sẽ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, và thực hiện đúng Quy Chế Khu Căn Hộ và Nội Quy này. Chủ Sở Hữu Căn Hộ, tự mình hoặc qua những Người Sử Dụng Căn Hộ, phải kịp thời khắc phục những vi phạm về Nội Quy mà mình chịu trách nhiệm trong vòng 07 ngày kể từ ngày Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý có thông báo về (các) vi phạm đó.
- 1.3 Nội Quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Nội Quy này và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Căn Hộ, thì các Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp hoặc mâu thuẫn giữa Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Chủ Đầu Tư.
- 1.4 Đối với những vấn đề Nội Quy này không quy định thì tuân theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, các văn bản riêng biệt ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Căn Hộ và các văn bản pháp luật có liên quan.

#### **Điều 2. Quyền hạn và trách nhiệm của Chủ Đầu Tư**

- 2.1. Trực tiếp quản lý vận hành nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Khu Căn Hộ hoặc ký Hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để làm Công Ty Quản Lý thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Căn Hộ (kể cả doanh nghiệp

trực thuộc Chủ Đầu Tư) kể từ khi đưa Khu Căn Hộ này vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập. Đề xuất Công Ty Quản Lý Khu Căn Hộ để Hội Nghị Khu Căn Hộ lần đầu xem xét, quyết định lựa chọn trong trường hợp:

- (i) Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành và không ủy thác cho đơn vị khác có chức năng, năng lực thực hiện quản lý vận hành Khu Căn Hộ;
  - (ii) Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành Khu Căn Hộ và cũng không ủy thác cho đơn vị khác có chức năng, năng lực thực hiện quản lý vận hành Khu Căn Hộ.
- 2.2. Thu Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Luật Nhà ở 2014, các văn bản hướng dẫn thi hành và bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật nhà ở và Quy chế này;
  - 2.3. Chủ trì tổ chức Hội Nghị Khu Căn Hộ lần đầu, cử người tham gia Ban Quản Trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Khu Căn Hộ theo quy định pháp luật;
  - 2.4. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Khu Căn Hộ cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định của pháp luật;
  - 2.5. Bàn giao 02 bộ hồ sơ Khu Căn Hộ sao y từ bản chính cho Ban Quản Trị trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày Ban Quản Trị có văn bản yêu cầu bàn giao. Hồ sơ bao gồm các tài liệu sau đây:
    - (i) Hồ sơ dự án đầu tư xây dựng Dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bao gồm hồ sơ pháp lý của dự án và hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng; đối với Khu Căn Hộ không còn hồ sơ pháp lý, hồ sơ hoàn công thì phải lập hồ sơ đo vẽ lại Khu Căn Hộ;
    - (ii) Quy trình bảo trì Khu Căn Hộ do Chủ Đầu Tư tổ chức lập và phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;
    - (iii) Quy trình bảo trì các thiết bị thuộc phần sở hữu chung của Khu Căn Hộ do nhà cung cấp thiết bị lập;
    - (iv) Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do Chủ Đầu Tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế đã được phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng Căn Hộ (bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô) và khu vực để xe công cộng.
  - 2.6. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ 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.
  - 2.7. 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 các Chủ Sở Hữu Căn hộ khác.
  - 2.8. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung Dự Án đã được duyệt.
  - 2.9. Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ.
  - 2.10. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.
  - 2.11. 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.
  - 2.12. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.



### **Điều 3. Công Ty Quản Lý khu căn hộ**

- 3.1. Chủ Đầu Tư có thể đồng thời là Công Ty Quản Lý Khu Căn Hộ nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Khu Căn Hộ hoặc Chủ Đầu Tư có thể ký Hợp đồng dịch vụ quản lý Khu Căn Hộ (“**Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý**”) với doanh nghiệp có chức năng, năng lực để quản lý vận hành Khu Căn Hộ trong thời gian Ban Quản Trị chưa chính thức được thành lập để thực hiện quản lý vận hành Khu Căn Hộ, thực hiện bảo trì phần Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ theo Hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì.

Sau khi Ban Quản Trị chính thức được thành lập, nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Khu Căn Hộ, Ban Quản Trị và Chủ Đầu Tư sẽ ký kết Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý trừ trường hợp Chủ Đầu Tư không tham gia quản lý, vận hành Khu Căn Hộ hoặc Hội Nghị Khu Căn Hộ quyết định không ký kết Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý với Chủ Đầu Tư do Chủ Đầu Tư tham gia quản lý vận hành Khu Căn Hộ nhưng không đáp ứng được các yêu cầu như đã thỏa thuận trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý ký với Ban Quản Trị. Trong các trường hợp khác, Ban Quản Trị sẽ tiếp nhận, kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý ký kết với Công Ty Quản Lý trong trường hợp hợp đồng đó chưa hết hạn. Sau khi chuyển giao Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý cho Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư sẽ không còn bất kỳ quyền hạn hay trách nhiệm nào theo Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý với Công Ty Quản Lý, trừ các nghĩa vụ liên quan đến vi phạm của Chủ Đầu Tư hoặc trường hợp Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý và Ban Quản Trị có thỏa thuận khác.

- 3.2. Trách nhiệm và quyền hạn của Công Ty Quản Lý:

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

sửa chữa hư hỏng Khu Vực Sở Hữu Riêng làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng Khu Căn Hộ khác;

- (vii) Phối hợp với Ban Quản Trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Khu Căn Hộ;
- (viii) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; và
- (ix) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

#### **Điều 4. Hội Nghị Khu Căn Hộ**

Hội Nghị Khu Căn Hộ là hội nghị của Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ hoặc đại diện của họ nếu Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ không tham dự và có ủy quyền hợp pháp. Việc tổ chức Hội Nghị Khu Căn Hộ sẽ được thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành.

#### **Điều 5. Quyền và trách nhiệm của Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và Người Sử Dụng Khu Căn Hộ**

##### **5.1. Quyền và trách nhiệm của Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ**

- (i) Quyền sở hữu, sử dụng đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng; được quyền sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Dự Án; (2) Khu Căn Hộ hoặc Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại tương ứng với từng chủ thể Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy Chế Khu Căn Hộ; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác trong Dự Án.
- (ii) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc UBND cấp phường tổ chức Hội Nghị Khu Căn Hộ theo quy định; tham dự Hội Nghị Khu Căn Hộ và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội Nghị Khu Căn Hộ theo quy định của Luật Nhà ở và Quy Chế Khu Căn Hộ;
- (iii) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý, Ban Quản Trị cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Khu Căn Hộ;
- (iv) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Khu Căn Hộ; kể cả trường hợp không tham dự Hội Nghị Khu Căn Hộ; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (v) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí Quản Lý, phí bảo trì và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ. Trường hợp không đóng Phí Quản Lý theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn Hộ mà Ban quản trị đã ký với Công Ty Quản Lý;
- (vi) Tạo điều kiện thuận lợi để Công Ty Quản Lý và Ban Quản Trị thực hiện việc quản lý vận hành Khu Căn Hộ và bảo trì Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ; và Dự Án;
- (vii) Chấp hành Nội Quy, quy định về quản lý việc sử dụng Khu Căn Hộ; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Khu Căn Hộ;
- (viii) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại nếu gây ra hư hỏng đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; hoặc (2) Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại; hoặc (3) Dự Án hoặc Khu Vực Sở Hữu Riêng của các chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của các Chủ Sở Hữu Khác;
- (ix) Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và Người Sử Dụng Khu Căn Hộ phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị và những công ty chuyên nghiệp do Công Ty Quản Lý thuê được vào Căn Hộ và cho phép họ đưa vào Khu Vực Sở Hữu Riêng các máy móc, trang

thiết bị cần thiết để phục vụ công tác phòng cháy, chữa cháy hoặc xử lý các hỏng hóc lỗi hệ thống trong Khu Căn Hộ, xử lý các sự cố khẩn cấp. Khi thực hiện công việc nêu trên, Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Khu Căn Hộ và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Khu Vực Sở Hữu Riêng, cho Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Khu Căn Hộ và cho các tài sản của họ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng.

(x) 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;

5.2. Quyền và nghĩa vụ của Người Sử Dụng Khu Căn Hộ không phải là Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ:

(i) Được sử dụng hợp pháp Khu Vực Sở Hữu Riêng của chủ thể đó và được sử dụng các phần diện tích thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Dự Án;(2) Khu Căn Hộ hoặc Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại tương ứng với từng chủ thể Người Sử Dụng Khu Căn Hộ;

(ii) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Căn Hộ trong trường hợp người sử dụng không phải là Chủ Sở Hữu Căn Hộ;

(iii) Thay mặt Chủ Sở Hữu Căn Hộ tham dự Hội Nghị Khu Căn Hộ và biểu quyết, bỏ phiếu nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ ủy quyền tham dự;

(iv) Thực hiện các nghĩa vụ, trách nhiệm của Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ quy định từ mục (ii) đến mục (ix) tại Điều 5.1.

#### **Điều 6. Các hành vi nghiêm cấm trong việc sử dụng Khu Căn Hộ**

6.1 Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ, Người Sử Dụng Khu Căn Hộ.

6.2 Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường Khu Căn Hộ.

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

6.4 Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm, vật nuôi trong Khu Căn Hộ.

6.5 Đốt vàng mã, đốt lửa trong Khu Căn Hộ, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Khu Căn Hộ.

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

6.7 Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Khu Căn Hộ.

6.8 Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ, Người Sử Dụng Khu Căn Hộ.

6.9 Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn Hộ và các khu vực khác trong Khu Căn Hộ.

6.10 Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại và (3) Dự án.

6.11 Các hành vi nghiêm cấm khác được pháp luật quy định có liên quan đến Khu Căn Hộ do Hội Nghị Khu Căn Hộ quyết định từng thời kỳ; và

6.12 Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ quy định tại Luật Nhà ở và quy định pháp luật có liên quan.

## **Điều 7. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp**

### **7.1 Phí Bảo Trì**

- (i) Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ thực hiện việc đóng góp, quản lý và sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Luật nhà ở 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- (ii) Kinh Phí Bảo Trì sẽ được gửi vào một tài khoản tiền gửi tiết kiệm tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam do Chủ Đầu Tư lập. Sau khi Ban Quản Trị đã được thành lập, việc lập tài khoản, bàn giao và quản lý Kinh Phí Bảo Trì được thực hiện như sau:
  - a) Ban Quản Trị lập một tài khoản tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì;
  - b) Kỳ hạn gửi tiền và tên người đứng chủ tài khoản tiền gửi Kinh Phí Bảo Trì được quy định trong quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị do hội nghị Khu Căn Hộ thông qua.
  - c) Chủ sở hữu Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại có trách nhiệm tự quản lý kinh phí được để lại theo quy định tại Điểm (b) Khoản (iii) Điều này để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này.
- (iii) Việc bàn giao, quản lý Kinh Phí Bảo Trì được quy định như sau:
  - a) Trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày Ban Quản Trị được thành lập, chủ đầu tư có trách nhiệm chuyển giao Kinh Phí Bảo Trì (nếu đã thu) bao gồm cả lãi suất tiền gửi theo quy định của Luật Nhà ở sang tài khoản do Ban Quản Trị đã lập theo quy định để quản lý, sử dụng theo quy định;
  - b) Đối với Kinh Phí Bảo Trì mà Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ đóng góp và thu của các chủ sở hữu Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuyển phần Kinh Phí Bảo Trì mà các chủ sở hữu Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại phải đóng góp theo tỷ lệ đã thống nhất với Chủ Sở Hữu Nhà Chung  
Cư trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc thống nhất trong hội nghị Khu Căn Hộ (nếu chưa thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ) sang tài khoản do Ban Quản Trị lập để Ban Quản Trị quản lý và sử dụng; đối với phần kinh phí còn lại thì Chủ Đầu Tư được tự quản lý và sử dụng theo quy định.
- (iv) Trường hợp thành lập cụm Khu Căn Hộ thì căn cứ vào mục đích sử dụng của từng tòa nhà, Ban quản trị cụm Khu Căn Hộ phải lập các tài khoản riêng để quản lý Kinh Phí Bảo Trì cho từng tòa nhà theo quy định tại Quy Chế Khu Căn Hộ.
- (v) Việc bảo trì phần sở hữu chung của khu căn hộ được thực hiện theo nguyên tắc sau đây:
  - a) Đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ thì các Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ thực hiện bảo trì theo kế hoạch đã được hội nghị Khu Căn Hộ thông qua và quy trình bảo trì đã được lập, trừ trường hợp có hư hỏng đột xuất do thiên tai, hỏa hoạn gây ra;
  - b) Đối với phần sở hữu chung của Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại thì chủ sở hữu khu chức năng này thực hiện bảo trì theo quy trình bảo trì Tòa Nhà và quy trình bảo trì hệ thống thiết bị đã được lập theo quy định.

- (vi) Việc bảo trì phần sở hữu chung của cụm Khu Căn Hộ do các chủ sở hữu, người sử dụng cụm Khu Căn Hộ thực hiện.
- (vii) Việc bảo trì Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Dự Án sẽ thực hiện theo thỏa thuận giữa Các Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và các chủ sở hữu khác trong Dự Án.
- (viii) Trường hợp Kinh Phí Bảo Trì không đủ để sử dụng cho nhu cầu thực tế, Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ sẽ đóng góp thêm phí bảo trì trên cơ sở tính toán và phân bổ theo diện tích bàn giao thực tế của Khu Vực Sở Hữu Riêng tương ứng, ghi nhận trong Biên bản bàn giao. Mức thu cụ thể sẽ do Hội Nghị Khu Căn Hộ quyết định.
- (ix) Kinh Phí Bảo Trì có thể bao gồm các khoản tiền khác (nếu có) được quy định rõ ràng tại Nội Quy là sẽ được sử dụng làm Kinh Phí Bảo Trì trong phạm vi pháp luật cho phép.

## 7.2 **Phí Quản Lý**

- (i) Phí Quản Lý cho năm đầu tiên sẽ được xác định phù hợp với quy định tại Khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng mua bán Căn Hộ.
- (ii) Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Khu Căn Hộ theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ, có trách nhiệm đóng phí quản lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành Khu Căn Hộ ("**Phí Quản Lý**") được tính trên cơ sở diện tích bàn giao thực tế của Căn Hộ tương ứng.
- (iii) Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (sau khi được thành lập) tính toán, cân đối và quy định mức Phí Quản Lý phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, thực tế nhu cầu quản lý vận hành Khu Căn Hộ và mặt bằng chung thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định Ủy ban nhân dân thành phố ....., trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.
- (iv) Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Khu Căn Hộ theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ có trách nhiệm thanh toán trước và đầy đủ Phí Quản Lý Hàng Tháng trong vòng năm (5) ngày đầu tiên của mỗi tháng.
- (v) Phí Quản Lý sẽ được sử dụng để chi trả cho việc cung cấp dịch vụ quản lý của Công Ty Quản Lý và chi phí phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản Trị và các chi phí quản lý vận hành hợp lý khác. Ban Quản Trị có thể điều chỉnh danh mục các dịch vụ quản lý tại từng thời điểm, sau khi được Hội Nghị Khu Căn Hộ phê duyệt, với thông báo trước bằng văn bản gửi cho Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ.
- (vi) Ban Quản Trị theo đề nghị của Công Ty Quản Lý có thể điều chỉnh Phí Quản Lý hàng tháng cho phù hợp với các điều kiện kinh tế hoặc mặt bằng chung của thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật, với điều kiện được Hội Nghị Khu Căn Hộ chấp thuận, và bằng cách thông báo bằng văn bản gửi cho Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Khu Căn Hộ trước một (01) tháng kể từ ngày bắt đầu áp dụng mức phí mới.
- (vii) Nếu tổng số tiền thu được từ khoản thanh toán Phí Quản Lý hàng tháng vào cuối năm dương lịch cao hơn số tiền đã chi cho năm đó, thì số tiền nói trên sẽ được chuyển vào quỹ Kinh Phí Bảo Trì để sử dụng trong tương lai.

## 7.3 **Kinh phí bảo trì Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ**

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

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

- (i) Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Khu Căn Hộ theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ có trách nhiệm thanh toán các chi phí của Khu Vực Sở Hữu Riêng do mình sở hữu/sử dụng như chi phí điện, nước, điện thoại, chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác ("**Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác**") cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công Ty Quản Lý nếu được đơn vị này ủy quyền, trong thời hạn yêu cầu của đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công Ty Quản Lý, 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 Khu Căn Hộ phù hợp với quy định của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- (ii) Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Khu Căn Hộ có nghĩa vụ bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý đối với các chi phí thực tế phát sinh mà Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý phải chịu để khắc phục những vi phạm do chính Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Khu Căn Hộ Cư gây ra ("**Chi Phí Sửa Chữa**").

7.5 Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Khu Căn Hộ (tùy từng trường hợp) phải thanh toán các khoản phí nêu tại Điều này trong các thời hạn được quy định tương ứng cho từng khoản tiền, phí đó. Trong trường hợp có vi phạm, Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý có quyền, ngoại trừ việc vi phạm nghĩa vụ với đơn vị cung cấp dịch vụ Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác theo quy định tại Điều 7.4(a):

- (i) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân do Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (Vietcombank) ("**Lãi Suất Quá Hạn**") áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán;
- (ii) Thông báo cho tất cả các Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và Người Sử Dụng Khu Căn Hộ thông tin liên quan về những Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ/Người Sử Dụng Khu Căn Hộ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán (và/hoặc các quy định khác trong Nội Quy này) và đăng các thông tin này trên các khu vực thông báo công cộng trong Khu Căn Hộ cho đến khi các vi phạm này đã được khắc phục.

### **Điều 8. Quy định về ra, vào Căn Hộ**

8.1 Khách ra vào Khu Căn Hộ 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 Khu Căn Hộ. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Khu Căn Hộ được

giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Khu Căn Hộ để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Khu Căn Hộ. Đối với Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.

- 8.2 Bằng việc gửi thông báo trước hợp lý (trừ trường hợp cấp thiết thì có thể vào bất cứ thời điểm nào), đại diện Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Khu Căn Hộ cho phép vào và kiểm tra các thiết bị thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; hoặc (2) Dự Án hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng. Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ/Người Sử Dụng Khu Căn Hộ sẽ chấp thuận và tạo điều kiện cho Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý và các nhà thầu, công nhân và nhân viên của Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý ra vào Khu Vực Sở Hữu Riêng để:
- (i) Xem xét, kiểm tra các thiết bị thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) hoặc Dự Án và kể cả Khu Vực Sở Hữu Riêng (nếu thấy cần thiết).
  - (ii) Trường hợp sau khi thanh tra (định kỳ hoặc đột xuất), Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý phát hiện thấy hành vi vi phạm cam kết, gây hỏng hóc, hư hao (do sử dụng sai chức năng hoặc bảo quản không đúng quy cách), dịch chuyển thiết bị cấm di dời hoặc tự ý thay đổi, gắn thêm thiết bị mà không có sự phê duyệt của Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình), Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) sẽ gửi văn bản thông báo tại Căn Hộ, yêu cầu Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ/Người Sử Dụng Khu Căn Hộ phải sửa chữa khắc phục, thay thế hoặc gỡ bỏ những vi phạm đó. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Khu Căn Hộ không đáp ứng yêu cầu của Công Ty Quản Lý trong vòng 03 (ba) ngày, kể từ ngày có thông báo thì Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý sẽ tự cho tiến hành các công việc sửa chữa, thay thế hay di dời đó và mọi chi phí thực tế sẽ do Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ chi trả.
  - (iii) Kiểm tra, lau dọn, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất cứ công việc gì liên quan đến hệ thống ống dẫn và các thiết bị hoặc công cụ phụ trợ.
  - (iv) Thực hiện hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác mà Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) thấy là phù hợp hay cần thiết với bất kỳ bộ phận nào của Căn Hộ và Khu Căn Hộ.
  - (v) Thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến việc sửa chữa, bảo dưỡng hay làm mới Căn Hộ hoặc Khu Căn Hộ.
  - (vi) Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tu sửa bất kỳ thứ gì thuộc về Khu Căn Hộ hay diện tích khác liền kề hoặc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ hoặc (2) Dự Án chạy qua hoặc nằm trên hoặc trong Khu Vực Sở Hữu Riêng.
  - (vii) Trong các trường hợp khẩn cấp, có sử dụng chìa khóa dự phòng để vào Căn Hộ nhằm ngăn chặn nguy cơ cháy nổ hoặc xử lý, khắc phục hỏa hoạn, sự cố kỹ thuật hoặc các tình huống và trường hợp xảy ra tại Căn Hộ có thể gây nguy hiểm hoặc thiệt hại trực tiếp đến tài sản của Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ tại Căn Hộ nói riêng và của cả Khu Căn Hộ nói chung.
- 8.4 Công Ty Quản Lý/Ban Quản Trị khi ra vào Căn Hộ với mục đích, quyền hạn nêu trên sẽ không phải bồi thường cho bất cứ phiền toái nào đã gây ra cho Chủ Sở Hữu Khu Căn

Hộ nhưng với điều kiện là họ thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý và có thông báo trước (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng).

## **Điều 9. Sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung**

Mọi Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Khu Căn Hộ, khách ra vào đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại; và (3) Dự Án (Sau đây gọi chung là “**Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung**”) đúng với chức năng và quy định của Nội Quy và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc Hợp Đồng Mua Bán phần diện tích khác trong Khu Căn Hộ. Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung theo Nội Quy và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc Hợp Đồng Mua Bán phần diện tích khác trong Khu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Khu Căn Hộ trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau đây:

- 9.1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung không 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.
- 9.2. Không tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 9.3. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng không đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 9.4. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung mà có thể ngăn cản hoặc gây trở ngại hoặc cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Khu Căn Hộ khác, Chủ Đầu Tư và chủ sở hữu khác;
- 9.5. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Khu Căn Hộ và Dự Án hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Khu Căn Hộ khác, Chủ Đầu Tư và chủ sở hữu khác, bao gồm nhưng không giới hạn việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thú vật, đốt lửa tại Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán mùi tại Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và sử dụng quá mức Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung gây ảnh hưởng đến việc sử dụng Khu Vực Sở Hữu Riêng và/hoặc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và/hoặc gây thiệt hại cho các Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ khác;
- 9.6. Sử dụng các khu vực giải trí ngoài thời điểm được phép theo quy định chung của Chủ Đầu Tư cho Dự Án;
- 9.7. Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của (các) Căn Hộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào;
- 9.8. 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 Khu Căn Hộ cung cấp lắp đặt.



- 9.9. Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung không đúng với mục đích xây dựng ban đầu hoặc mục đích được phép theo Nội Quy và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc Hợp Đồng Mua Bán phần diện tích khác trong Khu Căn Hộ. Đặc biệt, nghiêm cấm Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Khu Căn Hộ lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung vì mục đích chứa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, bán đấu giá, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác;
- 9.10. Vào bất cứ khu vực nào trong Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý (tùy từng trường hợp cụ thể);
- 9.11. Cho phép bất kỳ người nào vào hoặc ra khỏi Khu Vực Sở Hữu Riêng sau khi công bên ngoài đã đóng trong giờ quy định, tuy nhiên nếu được bảo vệ cho phép thì phải khóa cửa ngoài mỗi lần ra hoặc vào. Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng Khu Căn Hộ phải đăng ký với nhân viên tiếp tân hoặc nhân viên bảo vệ tất cả khách thăm ra vào Khu Vực Sở Hữu Riêng ngoài thời gian quy định;
- 9.12. Thực hiện bất cứ hành động nào mà có thể làm tăng phí bảo hiểm đối với Khu Căn Hộ. Trong trường hợp vi phạm dẫn tới việc tăng phí bảo hiểm đối với Khu Căn Hộ, phải bồi hoàn phần phí bảo hiểm tăng thêm;
- 9.13. Điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện;
- 9.14. Can thiệp vào các thiết bị điều hòa không khí và bộ phận kèm theo tại Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung bằng bất kỳ cách thức nào. Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ Cư và hoặc Người Sử Dụng Khu Căn Hộ thuê (các) nhà thầu có chuyên môn và năng lực phù hợp để tiến hành các công việc có ảnh hưởng đến các dịch vụ dành cho Khu Vực Sở Hữu Riêng bao gồm hệ thống điều hòa không khí, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chiếu sáng và hệ thống cung cấp điện;
- 9.15. Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung;
- 9.16. Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên tường bên ngoài Khu Vực Sở Hữu Riêng;
- 9.17. 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 Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung;
- 9.18. Hút thuốc trong Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, ngoại trừ tại các khu vực được cho phép và có chỉ dẫn cho phép hút thuốc.
- 9.19. Việc sử dụng các công trình tiện ích khác không thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung đều được tính phí độc lập và không tính vào Phí Quản lý.

## **Điều 10. Sửa chữa hư hỏng, Thay đổi, hay Lắp đặt thêm trong Khu Vực Sở Hữu Riêng**

### 10.1. Sửa chữa hư hỏng

Trong trường hợp Khu Vực Sở Hữu Riêng có hư hỏng thì:

- (i) Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và Người Sử Dụng Khu Căn Hộ phải ngay lập tức thông báo cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp mà theo đánh giá khách quan của bên thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong trường hợp có vi phạm, Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và Người Sử Dụng Khu Căn Hộ phải gánh chịu, toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ nghiêm trọng của vi phạm đó, mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh;
- (ii) Đối với hư hỏng của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung nằm trong Khu Vực Sở Hữu Riêng mà không gây ra do lỗi của Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và Người Sử Dụng Khu Căn Hộ hay bất kỳ bên thứ ba nào khác hoặc bởi một Sự Kiện Bất Khả Kháng, thì Ban Quản Trị và/hoặc Công Ty Quản Lý sẽ thực hiện việc sửa chữa phù hợp với phạm vi trách nhiệm của mình. Khi đó, Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và Người Sử Dụng Khu Căn Hộ sẽ cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp do Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý thuê được vào Khu Vực Sở Hữu Riêng và cho phép họ mang vào Khu Vực Sở Hữu Riêng máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và Người Sử Dụng Khu Căn Hộ và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Khu Vực Sở Hữu Riêng, Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và Người Sử Dụng Khu Căn Hộ và cho các tài sản của họ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng.
- (iii) Đối với mọi hư hỏng khác của Khu Vực Sở Hữu Riêng mà do lỗi của Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Khu Căn Hộ gây ra, thì Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Khu Căn Hộ phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khắc phục hư hỏng đó.
  - a) Trong trường hợp như vậy, để đảm bảo tính an toàn và đồng bộ của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, việc sửa chữa hư hỏng của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung trong mọi trường hợp phải do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý hoặc các công ty chuyên nghiệp do Công Ty Quản Lý thuê, nếu được Chủ Đầu Tư chấp thuận, thực hiện. Khi đó, Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và Người Sử Dụng Khu Căn Hộ phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp do Công Ty Quản Lý thuê (tùy từng trường hợp) được vào Khu Vực Sở Hữu Riêng và cho phép họ mang vào Khu Vực Sở Hữu Riêng máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp do Công Ty Quản Lý thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và Người Sử Dụng Khu Căn Hộ và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Khu Vực Sở Hữu Riêng, cho Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và Người Sử Dụng Khu Căn Hộ và cho các tài sản của họ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng;
  - b) Đối với các hư hỏng không liên quan tới Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và Người Sử Dụng Khu Căn Hộ có thể thuê

Công Ty Quản Lý hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp được Công Ty Quản Lý chấp thuận để sửa chữa. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và Người Sử Dụng Khu Căn Hộ muốn tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa hư hỏng thì:

- (i) Để duy trì chất lượng cho toàn bộ Khu Căn Hộ, tất cả các công việc sửa chữa do Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và Người Sử Dụng Khu Căn Hộ dự định thực hiện trong phạm vi Khu Vực Sở Hữu Riêng phải được gửi cho Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị xem xét và chấp thuận trước khi thực hiện. Các thông tin chi tiết liên quan đến công việc sửa chữa như: nội dung công việc sửa chữa dự kiến, biện pháp thi công, kế hoạch thi công dự kiến, các bản vẽ thiết kế thi công (phải được Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị phê duyệt trước khi được thực hiện thi công), danh sách thợ thi công (nêu rõ họ tên, số CMTND, địa chỉ) kèm theo ảnh chụp, tiến độ thi công, cam kết tuân thủ các nội quy và quy định của Khu Căn Hộ của Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ hoặc đơn vị thi công, ... phải được cung cấp cho Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị xem xét và chấp thuận trước (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình). Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị sẽ không từ chối nếu không có lý do chính đáng.
  - (ii) Trong quá trình các công ty chuyên nghiệp đó sửa chữa Khu Vực Sở Hữu Riêng thì Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền vào Khu Vực Sở Hữu Riêng để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn chung cho Khu Căn Hộ, Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và các Khu Vực Sở Hữu Riêng khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh. Đơn vị thi công có trách nhiệm tự vận chuyển thiết bị, công cụ và vật liệu xây dựng phục vụ thi công, rác thải thi công vào và ra từ Khu Vực Sở Hữu Riêng (phải đăng ký sử dụng thang máy với Công Ty Quản Lý và được chấp thuận trước khi bắt đầu vận chuyển).
  - (iii) Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa nói trên không được làm ảnh hưởng hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và Người Sử Dụng Khu Căn Hộ của các Khu Vực Sở Hữu Riêng ở bên trên, bên dưới và xung quanh, cũng như không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho các Khu Vực Sở Hữu Riêng này hay Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và Người Sử Dụng Khu Căn Hộ. Trường hợp gây thiệt hại, Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Khu Căn Hộ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật;
  - (iv) Để tránh gây tiếng động, tiếng ồn hoặc gây mùi khó chịu làm phiền đến những người xung quanh, các công việc liên quan đến việc sửa chữa kể trên, bao gồm nhưng không giới hạn ở tiếng máy khoan, tiếng gõ búa, hoặc bất cứ việc gì gây tiếng ồn quá mức trong Khu Vực Sở Hữu Riêng, sơn phun, đánh véc-ni gây bất tiện cho các Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và Người Sử Dụng Khu Căn Hộ lân cận..., sẽ không được thực hiện vào ngày Chủ nhật, ngày nghỉ lễ và trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Khu Căn Hộ
- (c) Trường hợp có Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại mà có hư hỏng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại thì Chủ Sở Hữu Khác phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy Chế Khu Căn Hộ.

## 10.2. Thay đổi hoặc Lắp đặt thêm

- (i) Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và Người Sử Dụng Khu Căn Hộ trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:
- a) Trổ cửa, lỗ thông hơi, đục tường, cột, coi nói, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác, v.v... đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng hay Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung;
  - b) Tiến hành bất cứ hay đổi nào đối với lô gia, cửa sổ và cửa chính tiêu chuẩn đặt ở mặt ngoài của Khu Vực Sở Hữu Riêng mà chưa được sự đồng ý trước bằng văn bản từ Chủ Đầu Tư;
  - c) Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong Khu Vực Sở Hữu Riêng hoặc ngay dưới Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm, xây tường ngăn lên mặt sàn, phá vỡ, hệ thống kỹ thuật gắn với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung ...;
  - d) Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu bên trong hay bên ngoài Khu Căn Hộ, các Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài Khu Vực Sở Hữu Riêng hoặc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, việc vận hành, khai thác, sử dụng Khu Căn Hộ cũng như trái với quy định pháp luật hiện hành bao gồm nhưng không giới hạn việc đặt các biển quảng cáo, panô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Khu Vực Sở Hữu Riêng, coi nói thêm ra xung quanh và/hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của Khu Căn Hộ và/hoặc mặt ngoài của Khu Vực Sở Hữu Riêng.
- (ii) Nếu có nhu cầu sửa chữa hay cải tạo, Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và Người Sử Dụng Khu Căn Hộ phải thông báo cho Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị để được chấp thuận và chỉ được thực hiện sửa chữa, cải tạo theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và chất lượng và các yêu cầu khác mà Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị (hoặc Công Ty Quản Lý theo ủy quyền của Ban Quản Trị) chấp thuận hay đưa ra và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường và khắc phục bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại nào khác phát sinh. Công Ty Quản Lý sẽ cung cấp các quy định liên quan đến việc phê chuẩn, vấn đề thiết kế, nhân công, vật liệu, sử dụng thang máy, xử lý rác, nhà thầu được chấp thuận ... Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Công Ty Quản Lý hoặc đại diện (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Khu Căn Hộ thì Công Ty Quản Lý có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và/hoặc đơn vị thi công đình chỉ thi công, thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Khu Căn Hộ trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ /nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Công Ty Quản Lý nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng.

## Điều 11. Bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ

- 11.1 Chủ Sở Hữu Căn Hộ sẽ bằng chi phí của mình phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm bắt buộc theo quy định pháp luật cho Căn Hộ kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ tại một Công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Căn Hộ theo quy định pháp luật.
- 11.2 Bất cứ khi nào có văn bản yêu cầu của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị (nếu có) hoặc Công ty Quản lý, trong vòng 24h, Chủ Sở Hữu Căn Hộ sẽ phải cung cấp Hợp Đồng bảo hiểm và biên lai thanh toán phí bảo hiểm mới nhất theo Hợp Đồng bảo hiểm đó.
- 11.3 Trong các trường hợp số tiền bảo hiểm không thể thu được do vượt quá giới hạn trách nhiệm của Hợp Đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Căn Hộ; hoặc số tiền bảo hiểm thu được không đủ để bồi thường thiệt hại, thì Chủ Sở Hữu Căn Hộ phải trả khoản thiếu hụt đó cho Chủ Đầu Tư.

**Điều 12. Nơi để xe và Phí gửi xe**

- 12.1 Khu để xe ô tô được đặt tại khu vực do Chủ Đầu Tư quy định và thuộc sở hữu của Chủ Đầu Tư.
- 12.2 Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực để xe (bao gồm việc sử dụng Tầng hầm để xe và trả phí gửi xe) do Công ty Quản Lý ban hành tại từng thời điểm, phù hợp với quy định của pháp luật.

**Điều 13. Quy định về việc phòng chống cháy nổ, xử lý khi có sự cố của Khu Căn Hộ**

- 13.1 Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ trong Khu Căn Hộ của Nội Quy này.
- 13.2 Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Khu Căn Hộ thì Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ, Người Sử Dụng Khu Căn Hộ phải thông báo ngay cho Công Ty Quản lý để xử lý.
- 13.3 Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Khu Căn Hộ 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 14. Quy định về việc công khai thông tin của Khu Căn Hộ**

- 14.1 Công Ty Quản lý phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Khu Căn Hộ.
- 14.2 Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

**Điều 15. Trách nhiệm chung của tất cả Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ, Người Sử Dụng Khu Căn Hộ, người tạm trú và khách ra vào Khu Căn Hộ**

- 15.1 Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các hướng dẫn, và yêu cầu mà Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý đưa ra có liên quan đến:
  - (i) Việc tuân thủ và thực hiện Nội Quy này; và
  - (ii) Việc quản lý, điều hành và sử dụng Khu Căn Hộ, Khu Vực Sở Hữu Riêng, Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và mọi vấn đề có liên quan.
- 15.2 Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng mọi nghĩa vụ của mình theo Nội Quy này và trong trường hợp có vi phạm thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật Việt

- Nam về các tổn thất và thiệt hại xảy ra cho các Khu Vực Sở Hữu Riêng khác và/hoặc Chủ Đầu Tư;
- 15.3 Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật Việt Nam và quy định riêng của Công Ty Quản Lý. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với Công Ty Quản Lý để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy, tham gia diễn tập phòng cháy, chữa cháy định kỳ hàng năm của Khu Căn Hộ.
  - 15.4 Thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đưa ra. Thiết lập và duy trì, gìn giữ mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng với Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và Người Sử Dụng Khu Căn Hộ của các Khu Vực Sở Hữu Riêng khác. Khi có vấn đề phát sinh, bất đồng, hay không hài lòng, nên trực tiếp trao đổi với nhau một cách thẳng thắn trên tinh thần xây dựng và hợp lý, tránh to tiếng, cãi nhau, đánh nhau làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và Người Sử Dụng Khu Căn Hộ của các Khu Vực Sở Hữu Riêng khác;
  - 15.5 Nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện đúng các quy định của pháp luật Việt Nam như đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh v.v...;
  - 15.6 Phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý về bất kỳ vi phạm nào đối với Nội Quy của bất kỳ Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và Người Sử Dụng Khu Căn Hộ hay bất kỳ hành vi nào có ảnh hưởng nghiêm trọng hay gây hư hỏng, thiệt hại cho các Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ, Người Sử Dụng Khu Căn Hộ, Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung hoặc hành vi có ảnh hưởng đến sự an toàn, an ninh trật tự chung, sức khỏe, vệ sinh môi trường của các Khu Vực Sở Hữu Riêng trong Khu Căn Hộ mà mình biết hay phát hiện được.
  - 15.7 Cung cấp một chìa khóa, mã số, thẻ từ dự phòng cho Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp. Chìa khóa này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ, đồng thời được lưu giữ tại két an toàn tại Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý. Chìa khóa này sẽ chỉ được sử dụng trong các trường hợp khẩn cấp khi phát hiện nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây nguy hại đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng nói riêng và Khu Căn Hộ nói chung. Ngay trước khi mở niêm phong, Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý sẽ liên hệ với Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ theo số điện thoại đã được đăng ký trước và chìa khóa sẽ được niêm phong lại ngay sau đó với sự chứng kiến và xác nhận của Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ. Trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ có trách nhiệm phải thông báo và gửi ngay chìa khóa, mã số, thẻ từ thay thế.. cho Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý để cập nhật.
  - 15.8 Đăng ký với Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý để cập nhật.
  - 15.9 Chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với những hư hại, tai nạn hay mất mát gây ra cho nhân viên, khách hàng, khách mời hay bất kỳ bên thứ ba nào khác; tự chịu trách nhiệm quản lý tài sản và đồ dùng cá nhân của mình trong Khu Vực Sở Hữu Riêng.
  - 15.10 Tự trang trải các chi phí về thiết kế và bày trí Khu Vực Sở Hữu Riêng và chi phí lắp đặt thêm hệ thống kỹ thuật (điện, điều hòa không khí, vệ sinh...) hay các vật liệu bên trong Khu Vực Sở Hữu Riêng sau khi được Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý phê duyệt bằng văn bản.
  - 15.11 Nghiêm chỉnh chấp hành và tuân thủ pháp luật Việt Nam.

15.12 Có trách nhiệm phối kết hợp chặt chẽ cùng với Chủ Đầu Tư hoặc đại diện của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Công Ty Quản Lý trong các hoạt động vì mục đích chung cho Khu Căn Hộ \, các hoạt động mang tính xã hội không phục vụ mục đích kinh doanh thu lợi, các hoạt động do chính quyền địa phương hoặc các cơ quan quản lý có thẩm quyền phát động và yêu cầu, các chiến dịch ngăn chặn, phòng ngừa, các cuộc diễn tập phòng cháy, chữa cháy... mà Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ cũng như Người Sử Dụng Khu Căn Hộ có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia, thực hiện.

## **Điều 16. Điều khoản thi hành**

### **16.1 Giải Quyết Tranh Chấp**

- (i) Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong Khu Căn Hộ do toà án có thẩm quyền giải quyết.
- (ii) Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Khu Căn Hộ được giải quyết bằng phương thức hoà giải, thương lượng. Ban Quản Trị có trách nhiệm làm trung gian hoà giải giữa các bên tranh chấp. Nếu tranh chấp không thể giải quyết được bằng con đường hoà giải, thương lượng thì các bên có quyền khởi kiện ra toà án có thẩm quyền.
- (iii) Tranh chấp về Phí Quản Lý, quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có Khu Căn Hộ giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

16.2 Nếu pháp luật cho phép, các Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ thống nhất sử dụng Nội Quy này thay cho toàn bộ nội dung của nội quy mẫu theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm.

16.3 Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý có trách nhiệm phổ biến Nội Quy này tại các vị trí thuận lợi để Các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Khu Căn Hộ biết và nghiêm chỉnh chấp hành.

16.4 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 Công Ty Quản Lý và/hoặc Ban Quản Trị để đưa ra Hội Nghị Khu Căn Hộ hoặc Chủ Đầu Tư quyết định theo thẩm quyền quy định tại Nội quy này. Cho đến khi tổ chức Hội Nghị Chủ Sở Hữu Lần Đầu, trên cơ sở tham vấn ý kiến của các bên liên quan, Chủ Đầu Tư có thể tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi một số điều khoản của Nội Quy trên cơ sở phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Khu Căn Hộ , và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

----- \* -----

**PHỤ LỤC A**  
**PHÍ QUẢN LÝ HÀNG THÁNG**  
*(đính kèm Nội Quy)*

Phí Quản lý Hàng tháng sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí sau:

- a. Chi phí điện, nước tại Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Khu Căn Hộ );
- b. Phí cho các dịch vụ do Công Ty Quản Lý cung cấp theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý;
- c. Các chi phí thanh toán lương và phí quản lý hành chính của Ban Quản Trị;
- d. Phí an ninh như đã đề cập ở trên;
- e. Bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm trách nhiệm công cộng cho Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Khu Căn Hộ ) (không tính bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi Khu Vực Sở Hữu Riêng);
- f. Phí dịch vụ cho việc dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý rác cũng như đảm bảo cảnh quan như đã đề cập ở trên;
- g. Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy như đã quy định ở trên;
- h. Chi phí cho dịch vụ kiểm tra chỉ số tiêu thụ điện, nước, thu và thanh toán tiền điện, nước, và các sinh hoạt phí khác như đã đề cập ở trên;
- i. Phí kiểm toán và phí quản lý hành chính;
- j. Phí nhà thầu đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Khu Căn Hộ);
- k. Chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối..)
- l. Chi phí bảo dưỡng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Khu Căn Hộ );
- m. Chi phí tư vấn thiết kế, kỹ thuật, quản lý hành chính.
- n. Các chi phí khác theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý



**PHỤ LỤC B**  
**BẢN CAM KẾT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN, NỘI QUY**  
**VÀ TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM**  
*(đính kèm Nội Quy)*

**BÊN MUA: (Sau đây gọi tắt là Bên Mua): ÔNG/BÀ NGUYỄN THỊ THANH TÂM**

Số CMND (hộ chiếu): .

Hộ khẩu thường trú :

Địa chỉ liên hệ : .

Điện thoại : .

Email :.

Mã số thuế: .

Tôi đồng ý ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ/Hợp Đồng Mua Bán [áp dụng với phần diện tích khác ngoài Căn Hộ trong Khu Căn Hộ số **1514**, ngày 16 tháng 8 năm 2019 để mua Căn Hộ số **14**, Tầng **15**. Trong Khu Căn Hộ số **1514** thuộc Dự án Hanoi Golden Lake (hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định vào từng thời điểm) tọa lạc tại địa chỉ Ha Noi Golden Lake – Phố Trần Huy Liệu, Giảng Võ, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Tôi đã đọc và đã hiểu đồng thời đồng ý và cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định tại Hợp đồng Mua Bán Căn Hộ/Hợp Đồng Mua Bán, Nội Quy và Phụ Lục cùng các tài liệu đính kèm

Hà Nội, ngày 16 tháng 8 năm 2019

---

Họ và tên

## PHỤ LỤC 07

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số: 016/HĐMB/HNGL - 1514)

### DỊCH VỤ QUẢN LÝ CHO THUÊ CĂN HỘ

Bên Mua đồng ý cho Bên Bán hoặc Bên thứ ba do Bên Bán chỉ định (gọi chung là “**Bên Cung Cấp Dịch Vụ**”) là bên duy nhất quản lý và khai thác cho thuê Căn Hộ với các nội dung cơ bản như sau (“**Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ**”):

1. Thời gian sử dụng Căn Hộ của Bên Mua và chính sách đặt phòng:
  - 1.1 Bên Cung Cấp Dịch Vụ cung cấp Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ đối với Căn Hộ trong thời hạn 10 (mười) năm (“**Thời Hạn Chương Trình Cho Thuê**”) kể từ ngày Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc ngày mà Bên Bán được xem là đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ (“**Ngày Bắt Đầu**”). Thời Hạn Chương Trình Cho Thuê sẽ được gia hạn trong 10 (mười) năm tiếp theo trừ khi có văn bản thông báo về việc không tiếp tục gia hạn của Đại diện cư dân toà nhà (có đa số cư dân đề nghị) trước ngày hết hạn Thời Hạn Chương Trình Cho Thuê 30 (ba mươi) ngày.
    - a) Bên Mua được sử dụng 10 đêm miễn phí kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ và thanh toán đủ 95% Giá Bán (bao gồm VAT). Bên Mua cam kết chỉ lưu trú không quá <sup>1</sup>Mười (10) ngày cho năm dương lịch đầu tiên (“**Thời Gian Sử Dụng Căn Hộ Của Bên Mua**”), thời gian còn lại trong năm dương lịch Bên Mua đồng ý và yêu cầu Bên Cung Cấp Dịch Vụ quản lý và sử dụng Căn Hộ để cho thuê (“**Thời Gian Có Thể Cho Thuê**”). Để làm rõ, nếu (1) kể từ Ngày Bắt Đầu đến ngày cuối cùng của năm dương lịch có Ngày Bắt Đầu; hoặc (2) kể từ ngày đầu tiên của năm dương lịch đến ngày kết thúc/chấm dứt Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ, chưa đủ mười hai (12) tháng thì Thời Gian Sử Dụng Căn Hộ Của Bên Mua được tính tương ứng với tổng số tháng trong năm dương lịch có các sự kiện đó. Bên mua được sử dụng Căn Hộ 05 (năm) ngày liên tiếp/tháng trong Thời Gian Sử Dụng Căn Hộ Của Bên Mua, Bên Mua hoặc Khách Mời Của Bên Mua sẽ được miễn tiền dịch vụ thuê Căn Hộ và chi phí thức ăn, nước uống tính trong giá thuê Căn Hộ (“**Giá Ngày**”) do Bên Cung Cấp Dịch Vụ cung cấp cho khách thuê và chỉ phải trả tiền cho những dịch vụ đặc thù có thu tiền và phụ thu mùa cao điểm cho thuê Căn Hộ. Thời Gian Sử Dụng Căn Hộ Của Bên B nếu không được Bên B hoặc Khách Mời Của Bên B sử dụng sẽ có quyền quy đổi thành tiền tương ứng 0,7%/USD/năm hoặc 0,85%/VNĐ/năm. Trường hợp sử dụng không hết Thời Gian Sử Dụng Căn Hộ trong một năm dương lịch vì bất kỳ lý do nào sẽ đương nhiên mất đi mà không được thanh toán bằng tiền, cũng như không được chuyển sang năm dương lịch tiếp theo.
  - 1.2 Bên Mua phải báo cho Bên Cung Cấp Dịch Vụ nhu cầu sử dụng Căn Hộ (trong phạm vi Thời Gian Sử Dụng Căn Hộ Của Bên Mua) trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày trong thời gian không phải là Mùa Cao Điểm, trước ít nhất 60 (sáu mươi) ngày trong thời gian là Mùa Cao Điểm. Mùa Cao Điểm có nghĩa là thời gian từ (i) ngày 15 tháng 12 năm dương

<sup>1</sup> Điều chỉnh phù hợp với CSBH của CDT tại từng thời điểm

lịch cho đến ngày 15 tháng 1 của năm dương lịch tiếp theo; (ii) 5 ngày trước ngày 1/1 âm lịch cho đến hết ngày 10/1 âm lịch hàng năm; và/hoặc (iii) bất kỳ khoảng thời gian nào do Bên Cung Cấp Dịch Vụ xác định vào từng thời điểm và thông báo trước cho Bên Mua vào cuối mỗi năm. Bên Cung Cấp Dịch Vụ sẽ sắp xếp để Bên Mua sử dụng Căn Hộ theo yêu cầu đặt trước này của Bên Mua. Trong trường hợp không đáp ứng được, Bên Cung Cấp Dịch Vụ sẽ sắp xếp Căn Hộ khác để Bên Mua sử dụng.

1.3 Nếu Bên Mua đã đặt trước ngày sử dụng Căn Hộ như trên nhưng không sử dụng và hủy bỏ việc đặt trước đó ít nhất 15 (mười lăm) ngày trước ngày dự kiến sử dụng Căn Hộ thì những ngày đặt trước sẽ không tính vào Thời Gian Sử Dụng Căn Hộ Của Bên Mua. Trong trường hợp Bên Mua đã đặt trước ngày sử dụng Căn Hộ nhưng không sử dụng và không hủy bỏ việc đặt trước theo quy định trên, thì những ngày đặt trước đó sẽ được tính vào Thời Gian Sử Dụng Căn Hộ Của Bên Mua.

1.4 Khi Bên Mua sử dụng Căn Hộ tại bất kỳ thời điểm nào trong Thời Gian Sử Dụng Căn Hộ Của Bên Mua, Bên Mua sẽ thanh toán đầy đủ, đúng hạn bất kỳ và toàn bộ các dịch vụ phát sinh trong quá trình sử dụng Căn Hộ ngoài Giá Ngày cho Bên Cung Cấp Dịch Vụ như các Khách Thuê khác. Để làm rõ, nếu Bên Mua sử dụng Căn Hộ ngoài thời gian này trong hoặc ngoài Thời Hạn Chương Trình Cho Thuê của thì Bên Mua phải trả đầy đủ cho Bên Cung Cấp Dịch Vụ Giá Ngày và phí dịch vụ khác cho các bên có liên quan.

2. Bên Cung Cấp Dịch Vụ sẽ cung cấp dịch vụ tiếp thị, dịch vụ dọn phòng, hệ thống đặt phòng, kế toán, v.v...liên quan đến việc cho thuê Căn Hộ cho Bên Mua.

Bên Mua sẽ được nhận thu nhập từ Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ ("**Thu Nhập Trước Thuế Từ Hoạt Động Cho Thuê Căn Hộ Của Bên Mua**"). Bên Mua có trách nhiệm kê khai và nộp các loại thuế, phí có liên quan đến khoản Thu Nhập Trước Thuế Từ Hoạt Động Cho Thuê của Bên Mua.

Bên Cung Cấp Dịch Vụ bảo đảm, trong vòng <sup>2</sup>mười (10) năm đầu tiên kể từ Ngày Bắt Đầu ("**Thời Hạn Bảo Đảm Thu Nhập Cho Thuê**") Bên Mua sẽ được nhận Thu Nhập Trước Thuế Từ Hoạt Động Cho Thuê Căn Hộ Của Bên Mua là <sup>3</sup>10 (mười)%(VNĐ) hoặc 5 (năm) %(USD) trên Giá Bán (chưa bao gồm thuế GTGT) mà Bên Mua đã thực tế thanh toán tại mỗi thời điểm (trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác) – Thu Nhập Cam Kết thanh toán bằng USD sẽ được quy đổi sang tiền VNĐ theo tỷ giá USD trung bình bán ra và mua vào của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố trên website, theo ngày Chốt Thu Nhập Cam Kết ("**Thu Nhập Cam Kết**").

Để làm rõ năm được tính là năm dương lịch; năm đầu tiên tính từ Ngày Bắt Đầu cho đến ngày 31/12 của năm đó và năm cuối cùng của Thời Hạn Bảo Đảm Thu Nhập Cho Thuê được tính từ ngày 01/01 cho đến ngày hết Thời Hạn Bảo Đảm Thu Nhập Cho Thuê.

\_\_\_\_ Theo

---

<sup>2</sup> Điền theo CSBH ban hành tại từng thời điểm.

<sup>3</sup> Tỷ lệ thu nhập cam kết theo chính sách được lãnh đạo phê duyệt từng thời điểm

đó, Thu Nhập Cam Kết của năm đầu tiên và năm cuối cùng của Thời Hạn Đảm Bảo Thu Nhập Cho Thuê được tính theo tỷ lệ tương ứng của số ngày được bao gồm trong Thời Hạn Đảm Bảo Thu Nhập Cho Thuê này.

3. Kể từ Ngày Bắt Đầu, Thu Nhập Trước Thuế Từ Hoạt Động Cho Thuê Căn Hộ của Bên Mua sẽ được Bên Cung Cấp Dịch Vụ thanh toán định kỳ 06 tháng/lần<sup>4</sup> trong vòng 30 ngày kể từ ngày kết thúc mỗi bán niên (tức là các ngày 30/6 và 31/12) sau khi trừ đi các khoản Bên Mua phải thanh toán (nếu có) trên cơ sở tạm tính. Việc quyết toán được thực hiện sau mỗi năm tài chính.

Nếu Ngày Bắt Đầu không bắt đầu vào ngày đầu tiên của mỗi bán niên (tức là các ngày 01/01 và 01/7) và/hoặc Thời Hạn Bảo Đảm Thu Nhập Cho Thuê không kết thúc vào ngày cuối cùng của mỗi bán niên (tức là các ngày 30/6 và 31/12) thì Thu Nhập Trước Thuế Từ Hoạt Động Cho Thuê Căn Hộ của kỳ thanh toán đầu tiên và/hoặc kỳ thanh toán cuối cùng sẽ được tính theo số ngày thực tế của bán niên đó<sup>5</sup>.

4. Chi Phí Hoạt Động của Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ ("**Chi Phí Hoạt Động**") là toàn bộ chi phí quản lý, vận hành, cho thuê Căn Hộ trong đó bao gồm cả chi phí tiền điện, tiền nước, chi phí chi trả cho các trang thiết bị, nội thất, tiện nghi... để Căn Hộ đủ tiêu chuẩn cho thuê (nếu có), phí dịch vụ mà Bên Mua phải thanh toán cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ nhưng chưa bao gồm Phí Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ. Chi phí Hoạt Động sẽ dựa trên số liệu thực tế phát sinh và được một Công ty kiểm toán có uy tín tại Việt Nam xác nhận. Trong Thời Hạn Chương Trình Cho Thuê, nếu Bên Mua lựa chọn phương thức tính Thu Nhập Cam Kết theo tỷ lệ % trên Giá Bán, Bên Mua không phải chịu các Chi Phí Hoạt Động của Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ. Khi Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ chấm dứt thì Bên Mua sẽ tự chịu chi phí tiền điện, tiền nước, phí dịch vụ mà Bên Mua phải thanh toán cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ .

<sup>4</sup> Điền theo phê duyệt tùy từng thời điểm

<sup>5</sup> Nếu Bên Mua có từ 2 cá nhân và/hoặc tổ chức trở lên thì bổ sung thêm nội dung như sau:

*"Nếu Bên Mua có từ hai chủ thể (bao gồm cá nhân và/hoặc tổ chức) trở lên thì Các Bên nhất trí rằng Thu Nhập Trước Thuế Từ Hoạt Động Cho Thuê Căn Hộ của Bên Mua sẽ được Bên Cung Cấp Dịch Vụ thanh toán cho từng chủ thể bằng phương thức chuyển khoản theo chi tiết như sau:*

TT	Thông tin người nhận	Tỷ lệ thanh toán Thu Nhập Trước Thuế Từ
1.	[Điền tên (nếu là tổ chức)/Ông (bà) (nếu là cá nhân)]	
2.	[Điền tên (nếu là tổ chức)/Ông (bà) (nếu là cá nhân)]	
3.	...	
Tổng cộng		100

*Trường hợp Bên Mua muốn thay đổi bất cứ chi tiết thanh toán nào như nêu ở trên thì Bên Mua phải cung cấp thỏa thuận hợp lệ của các chủ thể liên quan của Bên Mua và phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán ít nhất 15 (mười lăm) ngày làm việc trước ngày thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này và trong trường hợp cần thiết Bên Bán và Bên Mua sẽ ký phụ lục điều chỉnh nội dung tương ứng.*

- 
5. Bên Mua đồng ý cho phép Bên Cung Cấp Dịch Vụ được đối trừ vào Thu Nhập Trước Thuế Từ Hoạt Động Cho Thuê Căn Hộ của Bên Mua các khoản tiền ngoài Giá Ngày chưa thanh toán của Khách Mời của Bên Mua và/hoặc của Bên Mua.
6. Các Bên nhất trí không đơn phương chấm dứt Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ trong Thời Hạn Bảo Đảm Thu Nhập Cho Thuê.

Nếu Bên Cung Cấp Dịch Vụ đơn phương chấm dứt Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ trong Thời Hạn Bảo Đảm Thu Nhập Cho Thuê thì trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ bị chấm dứt, Bên Cung Cấp Dịch Vụ phải thanh toán cho Bên Mua Thu Nhập Cam Kết còn lại (không tính lãi) tính từ ngày Bên Cung Cấp Dịch Vụ đơn phương chấm dứt Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ cho đến ngày cuối cùng của Thời Hạn Bảo Đảm Thu Nhập Cho Thuê, được chiết khấu dòng tiền từ thời điểm Bên Cung Cấp Dịch Vụ đơn phương chấm dứt Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ cho đến đến ngày cuối cùng của Thời Hạn Bảo Đảm Thu Nhập Cho Thuê.

Nếu Bên Mua đơn phương chấm dứt Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ trong Thời Hạn Bảo Đảm Thu Nhập Cho Thuê thì, trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ bị chấm dứt, Bên Mua phải hoàn trả cho Bên Cung Cấp Dịch Vụ Thu Nhập Cam Kết đã nhận tính đến ngày Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ bị chấm dứt và một khoản lãi phát sinh với lãi suất tính bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) lãi suất tiền gửi tiết kiệm Đồng Việt Nam, kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân do Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (Vietcombank) công bố tại thời điểm Bên Mua đơn phương chấm dứt Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ trên tổng số tiền của Thu Nhập Cam Kết mà Bên Mua đã nhận tính từ Ngày Bắt Đầu cho đến ngày Bên Mua hoàn trả trên thực tế Thu Nhập Cam Kết đã nhận.

Các Bên chỉ được đơn phương chấm dứt Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ bằng văn bản thông báo trước 60 (Sáu mươi) ngày cho bên còn lại trong các trường hợp sau:

- (i) Bên Mua được đơn phương chấm dứt Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ nếu Bên Cung Cấp Dịch Vụ vi phạm nghĩa vụ thanh toán Thu Nhập Cam Kết cho Bên Mua quá 06 (sáu) tháng tính từ thời điểm đến hạn thanh toán theo Hợp Đồng mà không khắc phục sau khi đã nhận được văn bản yêu cầu của Bên Mua với điều kiện Bên Mua đã tuân thủ đầy đủ các cam kết và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng;
- (ii) Bên Cung Cấp Dịch Vụ được đơn phương chấm dứt Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ nếu Bên Mua không đảm bảo việc quản lý, khai thác và sử dụng bình thường Căn Hộ của Bên Cung Cấp Dịch Vụ và khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của Bên Cung Cấp Dịch Vụ với điều kiện Bên Cung Cấp Dịch Vụ đã tuân thủ đầy đủ các cam kết và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng;

Trong trường hợp này, Bên vi phạm còn có nghĩa vụ trả cho Bên còn lại một khoản tiền phạt tương đương 8% (Tám phần trăm) Giá Bán Căn Hộ.

Để tránh nhầm lẫn, các bên thừa nhận và đồng ý rằng:

- (i) Việc chấm dứt Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ theo Hợp Đồng này chỉ có hiệu lực chấm dứt Phụ Lục 7 này và các quy định liên quan đến Dịch Vụ

---

Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ trong Hợp Đồng, và tất cả các quy định khác của Hợp Đồng vẫn giữ nguyên hiệu lực; và

(ii) Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ và Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung

Cư là hai dịch vụ riêng biệt, độc lập; việc chấm dứt Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ theo Hợp Đồng này không ảnh hưởng đến Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ đối với Căn Hộ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

## **7. Quyền và Nghĩa Vụ của Bên Cung Cấp Dịch Vụ**

- 7.1 Được giữ, quản lý chìa khóa cửa của Căn Hộ và ra, vào Căn Hộ bất kỳ lúc nào để tiến hành quảng bá, tiếp thị, sửa chữa, bảo trì, bảo dưỡng Căn Hộ.
- 7.2 Thông báo cho Bên Mua về việc Căn Hộ có sẵn sàng để Bên Mua sử dụng vào thời gian được yêu cầu hay trong vòng ba (03) ngày làm việc kể từ thời điểm nhận được thông báo của Bên Mua, trừ trường hợp Hệ Thống Đặt Phòng có phản hồi sớm hơn.
- 7.3 Không phải chịu trách nhiệm về việc Thời Gian Sử Dụng Căn Hộ Của Bên Mua bị giảm do Bên Mua chậm đăng ký sử dụng và/hoặc không sử dụng và không hủy bỏ đặt trước đúng thời hạn hoặc do Khách Thuê đã đặt trước.
- 7.4 Chịu mọi chi phí lắp đặt các trang thiết bị, nội thất, tiện nghi... để Căn Hộ đủ tiêu chuẩn cho thuê. Trang thiết bị, nội thất, tiện nghi... của Căn Hộ này sẽ được tặng lại cho Bên Mua khi hết thời hạn Chương Trình Cho Thuê.
- 7.5 Nỗ lực để đảm bảo rằng Khách Thuê tại Căn Hộ không làm hư hại Căn Hộ hoặc các bộ phận bên trong Căn Hộ và, trong trường hợp xảy ra thiệt hại, Bên Cung Cấp Dịch Vụ sẽ thu tiền bồi thường từ Khách Thuê Căn Hộ và khoản tiền này sẽ được Bên Cung Cấp Dịch Vụ sử dụng để khắc phục các hư hại của Căn Hộ.
- 7.6 Bằng việc ký kết Phụ lục này, Bên Cung Cấp Dịch Vụ được Bên Mua ủy quyền vô điều kiện và không hủy ngang trong suốt Thời Hạn Chương Trình Cho Thuê để tham gia và thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Căn Hộ của Bên Mua theo quy định của pháp luật tại Hội Nghị Khu Căn Hộ, tham gia tổ chức, quản lý, vận hành khu Căn Hộ và Khu Căn Hộ theo Nội quy quản lý sử dụng khu căn hộ đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và các quy định liên quan đến quản lý vận hành khu căn hộ được cơ quan Nhà nước ban hành tùy từng thời điểm.
- 7.7 Trong trường hợp Khu Du Lịch (bao gồm Khu Căn Hộ) được chuyển nhượng hoặc bán cho bất kỳ bên thứ ba nào, Bên Cung Cấp Dịch Vụ bảo đảm bảo rằng các nghĩa vụ mô tả tại Hợp Đồng này sẽ được tiếp nhận bởi và/hoặc chuyển nhượng cho người sở hữu mới, bao gồm Thu Nhập Cam Kết. Bên Mua tại đây đồng ý không hủy ngang rằng việc chuyển nhượng này không cần có sự chấp thuận của Bên Mua nhưng Bên Cung Cấp Dịch Vụ sẽ thông báo trước một khoảng thời gian hợp lý cho Bên Mua.

## **8 Quyền và Nghĩa Vụ của Bên Mua**

- 8.1 Có quyền tự mình và/hoặc sắp xếp cho một bên thứ ba xem xét/kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm của Bên Cung Cấp Dịch Vụ liên quan đến Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê của Căn Hộ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ bằng chi phí của mình;
- 8.2 Trả phí tổn và chi phí phát sinh do Bên Mua hoặc Khách Mời Của Bên Mua chưa thanh toán trước khi rời Căn Hộ. Nếu Bên Mua chưa thanh toán các khoản tiền trên mà Bên Cung Cấp Dịch Vụ phải thanh toán thay thì Bên Cung Cấp Dịch Vụ có quyền khấu trừ trực tiếp vào (1) Khoản Thu Nhập Cam Kết; hoặc (2) Thu Nhập Trước Thuế Từ

---

Hoạt Động Cho Thuê Căn Hộ Của Bên Mua để thanh toán các khoản tiền nêu trên cùng toàn bộ các khoản tiền khác (nếu có) mà Bên Mua có trách nhiệm thanh toán liên quan đến Căn Hộ;

- 8.3 Thông báo bằng văn bản cho Bên Cung Cấp Dịch Vụ nếu Căn Hộ được tiếp thị để bán hoặc Căn Hộ được chuyển nhượng hoặc chuyển giao cho bên thứ ba. Bên Mua không được cho xem Căn Hộ để bán trong khoảng thời gian Khách Thuê đang tại Căn Hộ theo Phụ lục về Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ này. Bên Mua nhất trí rằng Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ sẽ được chuyển tiếp cho bên thứ ba khi Căn Hộ được chuyển nhượng hoặc chuyển giao. Việc bán, chuyển nhượng hoặc chuyển giao Căn Hộ sẽ không giải trừ Bên Mua khỏi bất kỳ trách nhiệm nào theo Phụ lục về Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ này phát sinh trước thời điểm bán, chuyển nhượng hoặc chuyển giao nói trên. Đồng thời bất kỳ người nào sau đó sở hữu Căn Hộ (bao gồm cả người thừa kế Căn Hộ) sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Phụ lục về Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ này và có nghĩa vụ thanh toán bất kỳ chi phí nào phải trả theo Hợp Đồng này phát sinh trước hoặc sau thời điểm bán, chuyển nhượng hoặc chuyển giao như nói trên hoặc thời điểm nhận thừa kế; và
- 8.4 Không trực tiếp tiến hành việc cho thuê Căn Hộ dưới bất cứ hình thức nào (dù toàn bộ hoặc một phần Căn Hộ). Nếu Bên Mua cho thuê Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào thì Bên Cung Cấp Dịch Vụ được quyền hưởng toàn bộ thu nhập mà Bên Mua nhận được từ các hoạt động kể trên và có quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán khoản Tiền Bồi Thường Ấn Định Trước được tính bằng Giá Ngày nhân với số ngày Bên Mua cho thuê Căn Hộ. Trong trường hợp nghiêm trọng, Bên Cung Cấp Dịch Vụ cũng có quyền yêu cầu nhà cung cấp, Công ty Quản Lý tạm ngưng hoặc ngừng cấp điện, nước và một số hoặc toàn bộ các dịch vụ quản lý và bảo trì cho Căn Hộ.
- 8.5 Các nghĩa vụ của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, trừ các nghĩa vụ được các bên thỏa thuận khác theo Phụ lục này.

**BÊN MUA**

**BÊN CUNG CẤP DỊCH VỤ**