



## CÔNG TY CỔ PHẦN SAO ÁNH DƯƠNG

### HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số: **GXXXXXX/2018/GARDEN/HĐMBCH**

- Dự án : Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden.
- Địa chỉ : Ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Căn hộ số : .....
- Tầng : .....
- Tòa : .....

**Giữa**

**CÔNG TY CỔ PHẦN SAO ÁNH DƯƠNG**

**Và**

**Ông/Bà/Công ty .....**

*Hà Nội, ngày ... tháng ... năm .....*

## MỤC LỤC

Điều 1: Giải thích từ ngữ.....	<a href="#">[Trang ...]</a>
Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán .....	<a href="#">[Trang ...]</a>
Điều 3. Giá bán, phương thức và thời hạn thanh toán.....	<a href="#">[Trang ...]</a>
Điều 4. Chất lượng và tiến độ xây dựng công trình nhà ở .....	<a href="#">[Trang ...]</a>
Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán.....	<a href="#">[Trang ...]</a>
Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua.....	<a href="#">[Trang ...]</a>
Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan .....	<a href="#">[Trang ...]</a>
Điều 8. Thời hạn bàn giao, nhận căn hộ.....	<a href="#">[Trang ...]</a>
Điều 9. Bảo hành nhà ở .....	<a href="#">[Trang ...]</a>
Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ.....	<a href="#">[Trang ...]</a>
Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ trong nhà chung cư... <a href="#">[Trang...]</a>	
Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng.....	<a href="#">[Trang ...]</a>
Điều 13. Cam kết của các bên .....	<a href="#">[Trang ...]</a>
Điều 14. Sự kiện bất khả kháng.....	<a href="#">[Trang ...]</a>
Điều 15. Chấm dứt hợp đồng .....	<a href="#">[Trang ...]</a>
Điều 16. Thông tin, thông báo.....	<a href="#">[Trang ...]</a>
Điều 17. Xây dựng và thay đổi Căn hộ .....	<a href="#">[Trang ...]</a>
Điều 18. Giải quyết tranh chấp.....	<a href="#">[Trang ...]</a>
Điều 19. Thỏa thuận khác.....	<a href="#">[Trang ...]</a>
Điều 20. Hiệu lực của hợp đồng.....	<a href="#">[Trang ...]</a>

### CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO HỢP ĐỒNG

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

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

----- oOo -----

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**Số: GXXXXX/2018/GARDEN/HĐMBCH**

**Căn cứ:**

1. Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015;
2. Luật đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29/11/2013;
3. Luật nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014;
4. Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014;
5. Luật Bảo vệ người tiêu dùng số 59/2010/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/11/2010;
6. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
7. Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;
8. Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
9. Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/11/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ người tiêu dùng;
10. Các quy định hiện hành khác của pháp luật đang áp dụng;
11. Căn cứ quyết định số 972/QĐ-UBND ngày 29/2/2016 của UBND Thành phố Hà Nội về việc giao 12.810 m<sup>2</sup> đất tại ô quy hoạch I1-HH1 phường Mai Động, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội cho Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương thực hiện dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê và nhà ở chung

cur ADG Garden.

12. Giấy chứng nhận đầu tư số 01121001763 ngày 24/12/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.
13. Văn bản số 3483/BXD-HĐXD ngày 30/12/2014 của Bộ Xây dựng về việc miễn giấy phép xây dựng công trình thuộc Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden.
14. Văn bản số 5293/SXD-QLN ngày 28/6/2016 của Sở Xây dựng Hà Nội về việc Nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden HH1 tại các tòa nhà H1, H2, H3 thuộc ô đất I1-HH1 của Quy hoạch chi tiết khu nhà ở Ao Mơ.
15. Văn bản số 45/16/THĐ ngày 21/4/2016 của Ngân hàng HDBank về việc thông báo cấp tín dụng bảo lãnh.
16. Thông báo số 30/TB-CT ngày 16/01/2018. của Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng về việc chấp nhận đăng lý hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung.
17. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0101358793 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 09/4/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 02/3/2015
18. Căn cứ nhu cầu của hai bên.

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN SAO ÁNH DƯƠNG**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: **0101358793** do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 09/4/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 02/3/2015;

Đại diện bởi : Ông **Đỗ Văn Trường** Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Theo Giấy Ủy quyền số 0710/2016/UQ-AD của chủ tịch HĐQT Công ty CP Sao Ánh Dương ký ngày 07/10/2016;

CMND (hộ chiếu) : **171883958** cấp ngày: 18/06/2012 tại: Công an Thanh Hóa

Địa chỉ trụ sở chính : Số 50A, ngách 6/6, ngõ 6, phố Đội Nhân, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam;

Địa chỉ giao dịch : Tầng 43, Tòa nhà Keangnam Landmark 72, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam;

Điện thoại : 047.303.9999 Fax: 047.303.5699

Số Tài khoản : **057704070029999**

Tại Ngân hàng : Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hoàn Kiếm – PGD Trần Hưng Đạo.

Mã số thuế : **0101358793**

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

*[Đối với khách hàng là tổ chức]*

Tên tổ chức : [\*]

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: [\*] do [\*] cấp ngày [\*], đăng ký thay đổi lần thứ [\*] ngày [\*](nếu có);

Địa chỉ trụ sở chính : [\*]

Địa chỉ giao dịch :[\*]

Đại diện bởi : Ông (bà) [\*] Chức vụ: [\*]

CMND(hộ chiếu) : [\*] cấp ngày : [\*], tại [\*]

Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số [\*], ngày [\*]; (nếu có)

Điện thoại : [\*] Fax : [\*]

Số tài khoản : [\*]

Tại Ngân hàng : [\*]

Mã số thuế : [\*]

*[Đối với khách hàng là cá nhân]*

Họ và tên : [\*]

CMND(hộ chiếu) : [\*] cấp ngày [\*], tại [\*]

Hộ khẩu thường trú : [\*]

Địa chỉ liên hệ : [\*]

Điện thoại : [\*]

Số tài khoản (nếu có) : [\*]

Tại Ngân hàng : [\*]

*và [ hoặc xóa nếu Bên Mua chỉ có một người]*

Họ và tên : [\*]

CMND(hộ chiếu) : [\*] cấp ngày [\*], tại [\*]

Hộ khẩu thường trú : [\*]

Địa chỉ liên hệ : [\*]

Điện thoại : [\*]

Số tài khoản (nếu có) : [\*]

Tại Ngân hàng : [\*]

**Hai bên đồng ý ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với những điều khoản và điều kiện được quy định dưới đây:**

### **Điều 1. Giải thích từ ngữ**

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

1. “**Căn Hộ**” là một Căn Hộ chung cư được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;
2. “**Nhà Chung Cư**” nêu tại Hợp đồng này là toàn bộ nhà chung cư thuộc dự án “Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden” (Tên thương mại là Sunshine Garden) có Căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương làm chủ đầu tư đầu tư bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, ....., diện tích sở hữu chung, diện tích sở hữu riêng của Bên Bán, và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại: Ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội;
3. “**Hợp Đồng**” là hợp đồng mua bán Căn hộ này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;
4. “**Giá Bán Căn Hộ**” hoặc “**Giá Hợp Đồng**” là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
5. “**Bảo Hành Nhà Ở**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
6. “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó và không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toán toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung

thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt;

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

8. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là phần diện tích sử dụng Căn Hộ được quy định tại khoản 6 điều này và các thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này;

9. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**” là phần diện tích của nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán hoặc giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn Hộ;

10. “**Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này;

11. “**Chủ Sở Hữu**” là cá nhân hoặc tổ chức bao gồm chủ sở hữu Căn Hộ là người sở hữu hợp pháp Căn Hộ thuộc Nhà chung cư và chủ sở hữu các phần diện tích riêng khác thuộc Nhà chung cư;

12. “**Nội quy nhà chung cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

13. “**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư**” là khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp tương ứng với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;

14. “**Dịch Vụ Quản Lý, Vận Hành Nhà Chung Cư**” là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;

15. “**Bảo Trì Nhà Chung Cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;

16. “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;

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

18. “**Giấy Chứng Nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

19. “**Chủ đầu tư**” là Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương.

20. “**Ngày làm việc**” là các ngày theo dương lịch, không bao gồm thứ bảy, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của pháp luật Việt Nam;

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

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ chung cư thuộc Dự án “Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden” tại Ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

### **2.1. Đặc điểm của căn hộ mua bán**

a. Căn Hộ số: [\*] tại tầng: [\*], tòa nhà (nếu có): [\*] thuộc nhà chung cư Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden tại Ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: [\*] 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 6 Điều 1 của Hợp Đồng và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy thực tế tăng lên hoặc giảm đi không vượt quá 2% (Hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Thông Thủy thực tế tăng lên hoặc giảm đi lớn hơn 2% (Hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Thông Thủy đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ, cụ thể:

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

Trong Biên bản bàn giao Căn Hộ và/hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng mà Hai Bên sẽ ký kết, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Thông Thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ và Diện Tích Thông Thủy chênh lệch (tăng hoặc giảm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn Hộ và/hoặc phụ lục của Hợp Đồng là một



bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Thông Thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

b. Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: [\*] m<sup>2</sup>, diện tích này được tính theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng này;

c. Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở;

d. Năm hoàn thành việc xây dựng (dự kiến): [\*]

**2.2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn Hộ nêu tại Khoản 1 Điều này.**

a. Ô quy hoạch I1-HH1, phường Mai Động, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai và phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội;

b. Tổng diện tích đất: 12.810 m<sup>2</sup>.

**Điều 3. Giá bán căn hộ, phương thức và thời hạn thanh toán**

**3.1. Giá Bán Căn Hộ:**

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

Giá Bán Căn Hộ	=	Đơn giá 01 m <sup>2</sup> Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ	X	Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ		
<b>Cụ thể:</b>						
Giá Bán Căn Hộ	=	[*]VNĐ/01 m <sup>2</sup>	x	[*] m <sup>2</sup>	=	[*] VNĐ
<i>(Bằng chữ: [*])</i>						

Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và nội thất như mô tả tại Phụ lục 02 của Hợp đồng này.

**Trong đó:**

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, không bao gồm tiền thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung cư) là: [\*] (Bằng chữ: [\*]) (“**Giá Bán**”);

- Thuế giá trị gia tăng: [\*] (Bằng chữ: [\*]).

Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư bằng 2% Giá Bán là [\*] (Bằng chữ: [\*]).

b. Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm a Điều 3.1 nêu trên không bao gồm các khoản sau:

- 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 phí, lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Phí ngân hàng, phí chuyên khoản và/hoặc các loại phí, lệ phí khác liên quan đến việc thanh toán Giá Bán Căn Hộ (nếu có). 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 cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng: Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Điều 11.6 của Hợp Đồng này;
- Phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc và phí, chi phí, bảo hiểm khác theo quy định của Nội quy và quy định của pháp luật mà Bên Mua/Chủ Sở Hữu phải nộp trong quá trình sử dụng Căn Hộ.
- Các chi phí khác mà Bên Mua phải chịu theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của Hai Bên theo Hợp Đồng.

c. Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ và các chi phí phải trả khác (nếu có) được quy định tại Nội quy đính kèm Hợp đồng này và thỏa thuận trong Hợp đồng này.

### **3.2. Phương thức thanh toán:**

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

### 3.3. Thời hạn thanh toán

#### a. Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ

Đợt	Thời hạn thanh toán	Tỷ lệ	Số tiền thanh toán
Đợt 1	.....	[*]%	VNĐ (Bằng chữ:)
Đợt 2	.....	[*]%	VNĐ (Bằng chữ:)
Đợt 3	.....	[*]%	VNĐ (Bằng chữ:)
Đợt 4	.....	[*]%	VNĐ (Bằng chữ:)
Đợt 5	.....	[*]%	VNĐ (Bằng chữ:)
Đợt 6	.....	[*]%	VNĐ (Bằng chữ:)
Đợt 7	.....	[*]%	VNĐ (Bằng chữ:)

Các khoản tiền đã đặt cọc trước đây, nếu có, để mua Căn hộ nêu tại Hợp đồng này cũng được chuyển thành tiền thanh toán mua Căn hộ vào đợt thanh toán đầu tiên.

#### b. Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung:

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký Biên bản bàn giao Căn Hộ và theo thông báo của Bên Bán.

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

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

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

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

**4.1.** Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng Nhà chung cư trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương

đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này và Phụ lục đính kèm.

**4.2. Tiến độ xây dựng:** Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:

- a) Giai đoạn 1: Xây thô đến tầng 16 dự kiến ngày 21/12/2017
- b) Giai đoạn 2: Xây thô đến tầng 20, dự kiến ngày 09/02/2018
- c) Giai đoạn 3: Xây thô đến tầng 30, dự kiến ngày 30/06/2018
- d) Giai đoạn 4: Cát nóc tòa nhà, dự kiến ngày 30/07/2018
- đ) Giai đoạn 5: Bàn giao căn hộ, dự kiến quý I/2019

Bên Bán thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại nhà chung cư 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.

**4.3.** Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Nhà chung cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà chung cư theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng; điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải của Nhà chung cư phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên Mua; hệ thống công trình xã hội; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Tòa nhà.

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

### **5.1. Quyền của Bên Bán**

- a. Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo đúng thỏa thuận và được tính thêm tiền lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
- b. Yêu cầu Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này và pháp luật liên quan;
- c. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
- d. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

- e. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng, trong trường hợp thay đổi tương đương này thì không cần sự chấp thuận của Bên Mua. Trường hợp cần thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
- f. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; tổ chức hội nghị nhà chung cư để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; ban hành Nội Quy Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý, Vận Hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập;
- g. Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng căn hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu các tranh chấp của Bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng tới tiến độ thi công Dự án thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
- h. Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán Căn hộ theo quy định tại Điều 15 Hợp đồng này;
- i. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại theo quy định của Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- j. Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ 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;
- k. Từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp Đồng này và các yêu cầu không phù hợp với quy định pháp luật;
- l. Bên Bán sẽ cấp Phiếu thu cho Bên Mua ghi nhận số tiền Bên Mua thanh toán bằng tiền mặt (nếu có), tuy nhiên Bên Bán có quyền từ chối xác nhận việc Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, khi Bên Mua chậm hoặc không thực hiện nghĩa vụ thanh toán; hoặc Bên Mua thanh toán thiếu số tiền phải trả của các đợt thanh toán; hoặc Bên Mua chưa thanh toán tiền lãi, tiền phạt vi phạm do vi phạm nghĩa vụ thanh toán hoặc các khoản thuế, phí, lệ phí khác mà Bên Mua phải trả. Trường hợp Bên Mua đã khắc phục xong các sự kiện nêu trên thì Bên Bán có nghĩa vụ xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ cho Bên Mua.
- m. Có toàn quyền sở hữu, quản lý kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với diện tích khu vực thương mại và diện tích sở hữu riêng của Bên Bán theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan;

- n. Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu và cử người đại diện tham gia Ban Quản trị Nhà Chung Cư;
- o. Tham gia Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các vấn đề thuộc Hội nghị nhà chung cư, ứng cử/tham gia vào Ban Quản trị;
- p. Có các quyền khác theo quy định của pháp luật, Hợp đồng, Nội quy và các Phụ lục đính kèm theo.

## **5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:**

- a. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này là: 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ; 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà Căn hộ, 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ.
- b. Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước theo Hợp Đồng và tạo điều kiện cho Bên Mua kiểm tra thực tế việc xây dựng căn hộ tại công trình;
- c. Xây dựng Căn hộ và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt; đảm bảo khi bàn giao nhà thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- d. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch 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;
- e. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- f. Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua trừ trường hợp Bên Mua không đến nhận bàn giao theo thông báo của Bên Bán như được quy định tại Điều 12.3 của Hợp Đồng này; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- g. Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ cho Bên Mua theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- h. Bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- i. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp...;

- j. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- k. Trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Bán có trách nhiệm làm thủ tục đề cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày, kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua (với điều kiện Bên Mua đã thanh toán đầy đủ theo tiến độ quy định tại Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng Mua bán căn hộ) hoặc kể từ thời điểm Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán và Phụ lục hợp đồng. Thời hạn cấp Giấy chứng nhận thực tế cho Bên Mua theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua tối thiểu trước 10 (Mười) ngày về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Nếu quá thời gian quy định trong thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không được Bên Bán đồng ý gia hạn thời gian thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán sẽ hỗ trợ cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ mua bán cho Bên Mua.
- l. Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản Trị;
- m. Hỗ trợ Bên Mua 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 tương ứng 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 Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận điểm b Điều 3.3 Hợp Đồng này. Đóng Kinh Phí Bảo Trì bổ sung theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của Bên Bán trong Tòa nhà theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư trong trường hợp Phí Bảo Trì không đủ thực hiện phần sở hữu chung của Tòa nhà.
- p. Thông báo cho Bên Mua về việc hoàn thiện nội thất Căn Hộ trước khi thực hiện việc hoàn thiện nội thất Căn Hộ 30 (ba mươi) ngày. Trường hợp Bên Mua không lựa chọn phương án hoàn thiện nội thất như mô tả tại Phụ lục Hợp đồng mà đề xuất phương án khác thì hai bên thỏa thuận, thống nhất và tiến hành ký kết Phụ lục Hợp đồng.
- q. Ký Hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng Nhà nước công bố để Ngân hàng thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với các

khách hàng mua Căn hộ tại Dự án khi Bên Bán không bàn giao Căn hộ theo đúng tiến độ đã cam kết và gửi bản sao Hợp đồng bảo lãnh hoặc thư bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Nghĩa vụ này chỉ áp dụng trong trường hợp bán nhà hình thành trong tương lai.

r. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Hợp đồng và các Phụ lục kèm theo.

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

### **6.1. Quyền của Bên Mua**

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

b. Được ưu tiên thuê chỗ để xe ô tô (nếu chủ sở hữu căn hộ có nhu cầu sử dụng, nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng) và được sử dụng 02 (Hai) chỗ để xe máy/Căn Hộ trong bãi đỗ xe của nhà chung cư tại vị trí do Bên Bán chỉ định phù hợp với thiết kế được phê duyệt khi Căn Hộ đi vào hoạt động và người sử dụng có trách nhiệm trả các khoản phí khi sử dụng các chỗ để xe này; thứ tự ưu tiên sắp xếp dựa trên diện tích căn hộ và việc tuân thủ về tiến độ đóng tiền theo hợp đồng;

c. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm k Điều 5.2 của Hợp Đồng này);

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

e. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ và các nghĩa vụ tài chính, các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ, các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và quy định của pháp luật;

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

g. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu (i) Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp đồng này hoặc (ii) trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 05% (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;

h. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị nhà chung cư nơi có Căn Hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

i. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng;

j. Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b Điều 3.3 của Hợp đồng này;

k. Được quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước theo Hợp đồng mua bán Căn hộ và kiểm tra thực tế tại công trình một cách hợp lý.

l. Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật, Hợp đồng này, Nội quy và các Phụ lục kèm theo.

## **6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:**

a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng cùng các khoản phải trả khác (nếu có) không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán giá hợp đồng của Bên Bán.

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, đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần diện tích sở hữu chung tương ứng theo tỷ lệ Diện Tích Sử Dụng của Căn Hộ;

d. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;

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

f. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua. Không được tự ý lắp đặt hoặc sử dụng các dịch vụ làm ảnh hưởng tới

- các hộ xung quanh hoặc ảnh hưởng chung tới an toàn, vệ sinh và mỹ quan nhà chung cư mà không được sự chấp thuận của Bên Bán.
- g. Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.6 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
- h. Chấp hành các quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định của Pháp luật như: Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành tùy theo từng thời kỳ và Bản Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
- i. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- j. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- k. Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l. Tuân thủ các hướng dẫn của Bên Bán, Ban quản lý nhà chung cư trong những trường hợp cần thiết nhằm đảm bảo an toàn và ổn định hoạt động chung của nhà chung cư;
- m. Có trách nhiệm bảo quản đối với phần diện tích không gian thuộc phần sở hữu riêng của mình;
- n. Trường hợp Bên Mua thay đổi nội thất hoàn thiện hoặc tự thực hiện hoàn thiện nội thất căn hộ, Bên Mua phải thực hiện theo quy định tại Hợp đồng, Nội quy và Phụ lục đính kèm Hợp đồng;
- o. Có trách nhiệm hợp tác với Bên Bán và đơn vị quản lý nhà chung cư để bảo trì, bảo quản đối với các phần diện tích, không gian không thuộc phần sở hữu riêng của Bên Mua khi cần thiết nhằm đảm bảo lợi ích chung của cư dân tại nhà chung cư.
- p. Trong quá trình sử dụng không được tự ý thực hiện bất cứ sự sửa đổi nào đối với Căn Hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu, có tác động đến kết cấu, kiến trúc, hệ thống kỹ thuật của tòa nhà và quy hoạch chung của toàn bộ khu nhà, có ảnh hưởng đến các công trình công cộng thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của các Chủ căn hộ khác trong tòa nhà. Trường hợp vi phạm, Bên Mua phải khắc phục sự cố, bồi thường thiệt hại, khôi phục hiện trạng như trước khi được sửa đổi hoặc bồi thường chi phí khắc phục do Bên Bán thực hiện nếu Bên Bán đã yêu cầu mà Bên Mua không khắc phục trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu;
- q. Mọi sự sửa chữa, thay đổi làm ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế của Căn hộ phải được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Bán.

- r. Sau khi tiếp nhận Căn Hộ, Bên Mua cam kết không đặt ăn ten, biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Căn Hộ hoặc dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Tòa nhà và/hoặc mặt ngoài của Căn Hộ; không được sử dụng các vật liệu che chắn mưa, nắng làm mất mỹ quan, ảnh hưởng đến thẩm mỹ tòa nhà.
- s. Thực hiện trách nhiệm mua bảo hiểm đối với các tài sản bắt buộc phải mua bảo hiểm theo quy định của Pháp luật mà Bên Mua mua và sử dụng bên trong Tòa nhà;
- t. Lưu giữ và cung cấp đầy đủ các giấy tờ, thực hiện các hành vi theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ như: tất cả các văn bản chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật, biên lai nộp thuế thu nhập hoặc các giấy tờ xác nhận được miễn thuế của các lần chuyển nhượng trước đó;
- u. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí quản lý, phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc và các khoản phí khác theo quy định của Hội nghị nhà chung cư/Ban Quản trị và không trái các quy định của pháp luật;
- v. Đóng kinh phí bảo trì bổ sung theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng trong tòa nhà theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư trong trường hợp Phí Bảo Trì không đủ thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của tòa nhà;
- w. Tham gia Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các vấn đề thuộc Hội nghị nhà chung cư, ứng cử/tham gia vào Ban Quản Trị;
- x. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Hợp Đồng này, Nội quy và các Phụ lục kèm theo.

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

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

**7.4.** Bên Bán chịu trách nhiệm thanh toán các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

## **Điều 8. Giao nhận Căn hộ**

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

a. Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ theo thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu như quy định tại Hợp đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e Điều 5.1 Hợp đồng này. Trong trường hợp Hai Bên thỏa thuận phương án hoàn thiện nội thất khác, thì việc bàn giao được thực hiện khi Bên Bán xây dựng và hoàn thiện nội thất theo quy định tại phụ lục hợp đồng đã được ký kết giữa Hai Bên.

b. Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà Chung cư theo Điều 4 của Hợp Đồng;

c. Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán đến hạn được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp Đồng, các khoản chi phí phát sinh Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán theo thỏa thuận tại các phụ lục đính kèm theo Hợp đồng này; thanh toán các khoản tiền phạt, bồi thường thiệt hại cho Bên Bán (nếu có).

### **8.2. Thời điểm bàn giao Căn hộ dự kiến: Quý I/2019 (Ngày Bàn Giao Dự Kiến)**

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày cuối cùng của Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo quy định trên. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

Trước ngày bàn giao Căn hộ ít nhất 10 ngày làm việc, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.

**8.3.** Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn hộ. Bên Mua có quyền yêu cầu Bên thứ ba (một đơn vị tư vấn có chức năng cung cấp dịch vụ đo đạc) để xác định diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế với chi phí do Bên Mua chịu. Trước khi tiến hành đo đạc lại Bên Mua và bên tổ chức đo đạc lại phải có văn bản đề nghị, đồng thời cung cấp cho Bên Bán hồ sơ pháp lý của tổ chức đo đạc để làm căn cứ thống nhất chốt diện tích và bàn giao. Mọi việc kiểm tra, đối chiếu, đo đạc diện tích Căn Hộ phải được thực hiện trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày Bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán. Nếu Bên Mua không thực hiện việc kiểm tra, đối chiếu, đo đạc diện tích Căn Hộ trong thời gian nêu trên thì Bên Mua được coi là đã đồng ý với diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ được ghi nhận tại Thông báo nhận bàn giao Căn hộ của Bên Bán (trong trường hợp Bên Mua được xem như đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn

Hộ như quy định dưới đây tại Điều 8.3 Hợp Đồng này) hoặc Biên bản bàn giao Căn Hộ và thực hiện nghĩa vụ tương ứng theo quy định của Hợp đồng này.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo Thông báo bàn giao Căn hộ của Bên Bán trong thời hạn 10 (mười) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ hoặc không ký Biên bản bàn giao mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g Điều 6.1 của Hợp Đồng này) thì các bên đồng ý rằng kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán, được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng. Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12.3 của Hợp Đồng này.

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

a. Nếu diện tích Căn Hộ khi bàn giao chênh lệch không vượt quá **2% (Hai phần trăm)** so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng thì Các Bên đồng ý không điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng;

b. Nếu diện tích Căn Hộ khi bàn giao vượt quá **2% (Hai phần trăm)** so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thì Bên Mua phải thanh toán thêm cho Bên Bán giá trị tính theo công thức bằng Đơn giá 01 mét vuông quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này nhân với phần diện tích tăng thêm khi bàn giao so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này;

c. Ngược lại, nếu diện tích bàn giao thực tế thiếu hụt **quá 2% (Hai phần trăm)** so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này thì Bên Bán phải hoàn lại cho Bên Mua giá trị tính theo công thức bằng Đơn giá 01 mét vuông quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này nhân với phần diện tích thiếu hụt khi bàn giao so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này;

d. Nếu tỷ lệ chênh lệch (lớn hơn hoặc nhỏ hơn) giữa diện tích bàn giao thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này quá 05% (Năm phần trăm) trở lên thì Bên Mua có quyền lựa chọn: (1) thanh toán bổ sung hoặc được hoàn lại tiền theo quy định tại Điều 8.4.f; (2) đề nghị được chuyển sang Căn Hộ có diện tích phù hợp với khả năng tài chính của mình; (3) đơn phương chấm dứt hợp đồng và được áp dụng chế tài xử lý quy định tại Điều 12.2.d Hợp Đồng hoặc (4) giải quyết theo sự thỏa thuận của Hai Bên.

e. Bên Mua đồng ý rằng việc thanh toán hoặc hoàn trả tiền chênh lệch từ Bên Bán chỉ được áp dụng cho trường hợp có chênh lệch Diện tích thông thủy căn hộ ghi trong hợp đồng so với diện tích căn hộ thực tế đo được khi bàn giao Căn hộ được xác định theo cùng một nguyên tắc tính diện tích và không áp dụng cho khoảng chênh lệch giữa diện tích của

căn hộ nêu trong Hợp đồng so với diện tích của căn hộ thể hiện trong Giấy Chứng Nhận quyền sở hữu do áp dụng cách tính diện tích khác.

f. Thanh toán giá trị phần Diện Tích Chênh Lệch (nếu có)

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

**8.5.** Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao Căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.

## **Điều 9. Bảo hành Nhà ở**

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

**9.2.** Bên Bán khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.

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

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

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

Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp

luật. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

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

**9.5.** Bên Bán có thể tự mình hoặc thuê một hay nhiều công ty chuyên nghiệp khác để thực hiện công tác bảo hành căn hộ.

**9.6.** Thời gian bảo hành Căn hộ là 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày ký Biên bản bàn giao đưa vào sử dụng đối với kết cấu chính của Căn hộ. Thời hạn bảo hành thiết bị gắn với Căn hộ (nếu có) theo quy định của nhà sản xuất.

**9.7.** Bên Bán không phải thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:

- a. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường, tự nhiên trong quá trình sử dụng;
- b. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- c. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
- d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.6 Hợp Đồng này;
- e. Trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.3 Hợp Đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
- f. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật;

**9.8.** Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.6 của Hợp Đồng này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

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

**10.1.** Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản cho Bên Bán.

**10.2.** Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn hộ từ Bên Bán hoặc đã nhận bàn giao nhà ở từ Bên Bán nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng nhận mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng, chịu các loại thuế, phí, lệ phí,... theo quy định của pháp luật. Bên Bán sẽ không thu thêm bất kỳ

khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.

**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 Căn Hộ đã được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba; và/hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước; và/hoặc không có tranh chấp với 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.
- e. Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng sẽ phải tự chịu trách nhiệm thanh toán về bất kỳ nghĩa vụ thuế, phí, lệ phí và chi phí phát sinh nào liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng này.

**10.4.** Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.1 và Điều 10.2 Hợp Đồng này, người mua lại Căn Hộ 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 Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.

## **Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn hộ trong nhà chung cư**

**11.1.** Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này. Bên Mua có quyền sở hữu chung, sử dụng chung đối với các phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư được quy định tại Điều 11.3 Hợp Đồng này.

**11.2.** Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: các Căn hộ mà Bên Bán giữ lại không bán, chưa bán hết; hồ bơi, công viên, khu tập thể dục; các phần diện tích sân, vườn trên cao theo thiết kế được phê duyệt; thiết bị kỹ thuật tại phần diện tích thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán; khu vực để xe của khu thương mại – dịch vụ; diện tích tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích thuộc sở hữu chung tại tầng hầm như chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ 2 bánh, 3 bánh nếu có), các tầng thương mại - văn phòng; khu kinh doanh dịch vụ còn lại theo thiết kế được phê duyệt và các trang thiết bị kỹ thuật của các diện tích này. Bên Bán có quyền sở hữu chung đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư được quy định tại Điều 11.3 Hợp đồng này.



**11.3. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm:**

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

**11.4. Phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác:** là phần diện tích sử dụng làm dịch vụ thương mại, phần diện tích sàn sử dụng làm chung cư còn lại và các trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích này.

**11.5. Đối với chỗ để xe ô tô** dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư sẽ do người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

**11.6. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức Phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:**

- a. Trong khoảng thời gian tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, Bên Mua nộp các khoản phí quản lý, vận hành cho Bên Bán: 10.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng (không vượt quá 16.500 đồng/m<sup>2</sup>/tháng). Phí trông giữ ô tô là: 1.500.000 đồng/xe/tháng (không vượt quá

2.000.000 đồng/xe/tháng), phí trông giữ xe máy là: 100.000 đồng/xe/tháng (không vượt quá 250.000 đồng/xe/tháng), phí xe đạp là: 40.000 đồng/xe/tháng (không vượt quá 60.000 đồng/xe/tháng). Mức phí này có thể được điều chỉnh, bổ sung bằng thông báo gửi Bên Mua nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với quy định của pháp luật và thực tế từng thời điểm. Phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ được tính theo diện tích sử dụng căn hộ thực tế được ghi trong biên bản bàn giao căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm nộp các khoản phí này cho Bên Bán theo tháng, từ ngày 01 đến ngày 05 của tháng dương lịch theo thông báo của Bên Bán.

Các công việc dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư được quy định tại Nội quy quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư đính kèm Hợp đồng này.

b. Sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban Quản Trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trên cơ sở quy trình, quy định về quản lý, vận hành, bảo dưỡng các trang thiết bị/hệ thống được chủ đầu tư phê duyệt nhằm đảm bảo an toàn, tiết kiệm và hiệu quả cho Dự án.

c. Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư 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 thanh toán tiền mua Căn hộ như sau:

a. Trường hợp nếu quá 10 ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 3.3 của Hợp đồng này, Bên Mua chậm thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản tiền nào Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán, Bên Mua sẽ bị tính lãi quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán theo lãi suất 0,05%/ngày và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày Bên Mua thực trả cho Bên Bán;

b. Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt thanh toán theo qui định tại Điều 3 của Hợp đồng này và/hoặc tiền lãi chậm trả (nếu có) vượt quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua bị phạt vi phạm với Bên Bán 8% (tám phần trăm) Tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế). Ngoài khoản phạt vi phạm này, Bên Mua phải bồi thường các thiệt hại phát sinh theo quy định pháp luật cho Bên Bán do việc vi phạm và chấm dứt Hợp đồng gây ra.

Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới hoặc trong vòng 60 ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý Hợp Đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ đi những khoản tiền và chi phí sau: (i) tiền phạt vi phạm 8% (tám phần trăm) Tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế GTGT), (ii) tiền bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc chấm dứt Hợp đồng này theo quy định pháp luật, (iii) tiền thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp mà Bên Bán đã nộp mà không được Nhà nước hoàn lại. Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức bồi thường ở các điểm nêu trên, tổng mức bồi thường được Hai Bên ấn định bằng 16% (Mười sáu phần trăm) Tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).

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

a. Nếu Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này và phụ lục đính kèm hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày cuối cùng của Thời Điểm Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05%/ngày trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày kết thúc thời hạn 90 (chín mươi) ngày nêu trên đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua;

b. Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng, với điều kiện là Bên Mua đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán của mình theo quy định tại Hợp đồng này và Phụ lục đính kèm hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng, thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

c. Các bên thống nhất rằng, trong vòng 10 (mười) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại điểm b Điều 12.2, Bên Bán sẽ gửi cho Bên mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo cho Bên Bán về việc chấm dứt Hợp đồng trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp đồng nêu nêu tại điểm b Điều 12.2 của Hợp Đồng sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng, chấp thuận thời hạn bàn giao căn hộ Bên Bán đề xuất và sẽ nhận bàn giao Căn Hộ khi Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn Hộ theo Điều 8 của Hợp Đồng. Quy định này sẽ được áp dụng cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Căn Hộ tiếp theo nếu có.

d. Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm b Điều 12.2 Hợp Đồng này, Bên Bán phải hoàn trả lại cho Bên Mua: (i) toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi), (ii) tiền phạt vi phạm 8% (tám phần trăm) Tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế), (iii) tiền bồi thường thiệt hại phát sinh xác định theo quy định pháp luật. Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức bồi thường ở các điểm nêu trên, tổng mức bồi thường được Hai Bên ấn định bằng 16% (Mười sáu phần trăm) Tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng hoặc theo văn bản bảo lãnh có liên quan của Ngân hàng. Riêng đối với khoản thuế giá trị gia tăng tính trên tiền mua Căn Hộ Bên Mua đã nộp, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua sau khi hoàn tất các thủ tục kê khai và được cơ quan thuế hoàn trả hoặc khấu trừ khoản thuế này.

**12.3.** Trường hợp trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày đến thời hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng mà Bên Mua từ chối nhận bàn giao căn hộ thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và Bên Bán có toàn quyền ký Hợp đồng bán căn hộ cho người khác. Bên Bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ (i) tiền phạt vi phạm 8% (tám phần trăm) Tổng giá trị Hợp Đồng này (chưa tính thuế) và (ii) tiền bồi thường thiệt hại phát sinh xác định theo quy định của pháp luật trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng. Trong trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng chế tài xử phạt ở các điểm nêu trên, tổng mức xử lý được Hai Bên ấn định bằng 16% (mười sáu phần trăm) Tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế).

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

#### **13.1. Bên Bán cam kết:**

- a. Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- b. Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp đồng này;

#### **13.2. Bên Mua cam kết:**

- a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua bán;
- b. Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

- c. Số tiền thanh toán mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp 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.
- e. Bảo đảm và chịu trách nhiệm hoàn toàn về tư cách pháp lý của mình khi tham gia ký kết hợp đồng này theo quy định của pháp luật Việt Nam. Bên Mua cam kết rằng Bên Mua có đủ thẩm quyền và tư cách pháp lý để ký kết và thực hiện hợp đồng này và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này là các nghĩa vụ có hiệu lực thi hành và ràng buộc Bên Mua;
- f. Bên Mua và những người thuê/sử dụng Căn hộ của Bên Mua có cam kết tuân thủ Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo hợp đồng, yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và quy định pháp luật có liên quan.

**13.3.** Việc ký kết Hợp đồng này giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc đồng thời cùng thống nhất, cam kết hợp tác với nhau, thực hiện đúng và đầy đủ các điều khoản đã thỏa thuận ghi trong Hợp đồng trên cơ sở thiện chí, cùng có lợi sau khi Bên Bán giới thiệu và Bên Mua đã tìm hiểu rõ và xem xét kỹ các thông tin về nhà ở.

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

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

**13.6.** Các Bên đồng ý và thống nhất rằng Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành và được Bên Mua đồng ý.

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

## **Điều 14. Sự kiện bất khả kháng**

**14.1.** Các bên nhất trí thỏa thuận 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.

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

**14.3.** Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng quy định tại Điều 14.1 Hợp Đồng này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

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

## **Điều 15. Chấm dứt hợp đồng**

**15.1.** 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 Điều 12.1 của Hợp đồng này;
- c. Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b Điều 12.2 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 (*chín mươi 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.
- e. Các bên đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này với bên kia;
- f. Theo quy định của pháp luật.

**15.2.** Việc xử lý hậu quả khi chấm dứt Hợp đồng theo khoản b, c, d Điều 15.1 Hợp đồng này như sau:

- a. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo điểm b Điều 15.1 thì xử lý như quy định tại điểm b Điều 12.1 của Hợp đồng này;
- b. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo điểm c Điều 15.1 thì xử lý như quy định tại điểm b Điều 12.2 của Hợp đồng này;
- c. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo điểm d Điều 15.1 thì hai bên lập biên bản thỏa thuận cụ thể về quyền và nghĩa vụ của các bên tùy thuộc theo sự bất khả kháng xảy ra và thực tế thực hiện Hợp đồng này.

## **Điều 16. Thông tin, thông báo**

**16.1.** Địa chỉ đề các bên nhận thông báo:

a. **Gửi cho Bên Bán:** Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương

Địa chỉ thư tín: Tầng 43, tòa nhà Keangnam Landmark 72, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

**b. Gửi cho Bên Mua: [\*]**

- Địa chỉ thư tín: [\*]

- Người đại diện (nhận trực tiếp – nếu có): [\*]

- Email: [\*]

**16.2.** Hình thức giao dịch văn bản giữa các bên: gửi trực tiếp, gửi qua fax, gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử.

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

- Trường hợp gửi trực tiếp: Vào ngày gửi và có chữ ký nhận của người nhận thông báo;
- Trường hợp gửi thư tín bảo đảm: Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện;
- Trường hợp gửi bằng fax: Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công;
- Trường hợp gửi bằng thư điện tử: Vào ngày gửi.

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

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

**17.1.** Nếu Bên có nhu cầu tự thực hiện phần nội thất hoặc thay đổi thiết kế thì phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán, khi đó hai bên sẽ ký phụ lục riêng. Bên Mua cam kết thực hiện đúng thiết kế đã được Bên Bán phê duyệt, tuân thủ các quy định liên quan đến việc xây dựng và thay đổi Căn Hộ theo quy định của Bên Bán và Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư.

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

**17.3.** Trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa, cải tạo, thi công thay đổi thiết kế/xây dựng Căn hộ, Bên Mua sẽ phải nộp đơn yêu cầu thay đổi thiết kế/xây dựng (kèm theo bản vẽ thiết kế/xây dựng) tới Bên Bán để Bên Bán xem xét và phê chuẩn trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu và hồ sơ của Bên Mua. Nếu từ chối, Bên Bán sẽ nêu rõ lý do để Bên Mua có cơ sở hoàn thiện. Trường hợp sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến thiết kế, kết cấu Căn Hộ và các Căn Hộ khác như lát sàn, sơn tường... thì Bên Mua thông báo cho Bên Bán tối thiểu 03 (ba) ngày trước khi thực hiện.

**17.4.** Để đảm bảo an ninh, trật tự, an toàn lao động trong quá trình thi công, Bên Mua chỉ được bắt đầu thực hiện thi công khi có sự chấp thuận của Bên Bán và phải hoàn thiện nội thất trong thời hạn đăng ký. Bên Mua phải tạo mọi điều kiện cho Bên Bán kiểm tra, giám sát trong quá trình thi công.

## **Điều 18. Giải quyết tranh chấp**

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

## **Điều 19. Thỏa thuận khác**

**19.1.** Các bên sẽ trợ giúp và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện hợp đồng này;

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

## **Điều 20. Hiệu lực của Hợp đồng**

**20.1.** Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

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



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

**20.4.** Kèm theo Hợp đồng này (vào ngày ký) gồm 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này, 01 (một) bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ và các phụ lục khác (nếu có).

**20.5.** Hợp đồng này có 20 điều được lập thành bốn (04) bản gốc, Bên Bán giữ ba (03) bản để lưu trữ, Bên Mua giữ một (01) bản, các bản có giá trị pháp lý như nhau.

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**

## **PHỤ LỤC 01**

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

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

## **PHỤ LỤC 02**

### **DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup>Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp đồng trên cơ sở đồng thuận tùy theo từng dự án. Trường hợp thay thế vật liệu khác (bao gồm cả vật liệu tương đương) phải được sự chấp thuận của Bên Mua.

**PHỤ LỤC 03**

**MẪU THÔNG BÁO NHẬN BÀN GIAO CĂN HỘ**

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số [\*], ngày [\*])

....., ngày .... tháng .... năm ...

**Kính gửi:** Tổ chức/Ông/Bà [\*]

Địa chỉ: [\*]

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán Căn hộ số [\*] được ký ngày ...../...../ 201... giữa Công ty [\*] và Tổ chức/Ông/Bà [\*] (“Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ”);

Căn cứ [\*] việc hoàn thành xây dựng Căn hộ.

Công ty [\*] trân trọng thông báo với Quý Tổ chức/Ông/Bà rằng Căn hộ số [\*] thuộc Dự án [\*] đã hoàn thành xây dựng phù hợp với quy định của **HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ**.

Nay, bằng thông báo này, Chúng tôi trân trọng kính mời Quý Tổ chức/Ông/ Bà đến làm thủ tục nhận bàn giao Căn hộ, cụ thể như sau:

**1. Ngày bàn giao:** [\*];

**2. Thời gian bàn giao:** [\*];

**3. Địa điểm bàn giao:** [\*];

**4. Thanh toán:**

4.1. Các khoản phải trả là [\*], (Bằng chữ:[\*])gồm:

- Khoản thanh toán Giá Bán Căn Hộ đợt [\*] : [\*](Bằng chữ:[\*])
- Phần tăng thêm của giá trị Căn Hộ: [\*](Bằng chữ:[\*]);
- Kinh phí bảo trì: [\*](Bằng chữ:[\*]);
- Các khoản phạt chậm thanh toán: [\*] (Bằng chữ:[\*]);

4.2. Các khoản giảm trừ là [\*] VNĐ gồm: [\*] (Bằng chữ:[\*]);

- Phần giảm đi giá trị Căn Hộ (do giảm diện tích): [\*] (Bằng chữ:[\*]);
- Phần phạt chậm tiến độ của Chủ Đầu Tư: [\*] (Bằng chữ:[\*]);

Như vậy, số tiền mà Quý Ông/Bà phải nộp khi đến nhận bàn giao Căn Hộ bằng (4.1) – (4.2) = [\*] (Bằng chữ:[\*]);;

- Khi đến nhận bàn giao Căn Hộ, đề nghị Quý Ông/Bà thanh toán cho chúng tôi toàn bộ số tiền: [\*] (Bằng chữ:[\*]);

**Lưu ý quan trọng:**

- Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Tổ chức/Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên và nhận bàn giao Căn hộ [trong vòng [\*] ngày làm việc kể từ ngày [\*];
- Nếu quá thời hạn nêu trên, Chúng tôi có quyền yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm phát thanh toán và các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ đã ký;
- Khi đến nhận bàn giao Căn Hộ, đề nghị Quý Tổ chức/Ông/Bà mang theo bản gốc của: Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ; giấy tờ tùy thân chứng minh là người đứng tên mua Căn Hộ trên hoặc người được ủy quyền (có Hợp đồng ủy quyền được xác nhận công chứng) và các giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ;
- Trong trường hợp Quý Tổ chức/Ông/Bà không thể đến nhận bàn giao Căn Hộ, Quý Tổ chức/Ông/Bà có trách nhiệm gửi thông báo đến Chủ Đầu Tư theo quy định tại Điều 8.1.2. của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

Trân trọng cảm ơn sự hợp tác Quý Ông/Bà!

**Nơi nhận:**

**CÔNG TY [\*]**

- Như trên;
- Lưu PKD, VP.

**Ghi chú:** Mẫu Thông báo nhận bàn giao căn hộ nêu trên chỉ mang tính chất tham khảo và có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế nhưng đảm bảo tuân thủ quy định của Hợp Đồng và pháp luật có liên quan.

**PHỤ LỤC 04**

**MẪU THÔNG BÁO THAY ĐỔI THÔNG TIN**

**V/v: Thông báo thay đổi thông tin của Bên Mua**

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số [\*], ngày [\*])

....., ngày.....tháng..... năm 20....

**Kính gửi: CÔNG TY [\*]**

Địa chỉ:[\*]

Tôi tên là: [\*]

Là Bên Mua của Hợp đồng mua bán căn hộ số [\*] ngày [\*];

Bằng văn bản này, tôi thông báo với Quý Công ty rằng, các thông tin của tôi đã được thay đổi như được nêu bên dưới đây.

1. Thông tin của Bên Mua trước khi điều chỉnh: [\*]
2. Thông tin của Bên Mua sau khi điều chỉnh: [\*]

Tôi thừa nhận rằng địa chỉ mới này sẽ được thay thế cho địa chỉ cũ dùng để giao dịch thư từ giữa Quý Công ty và tôi cho đến khi tôi gửi đến Quý Công ty thông báo mới về việc thay đổi thông tin của tôi.

Tôi cũng thừa nhận rằng tôi có trách nhiệm phải thông báo lại cho Quý Công ty mỗi lần tôi thay đổi địa chỉ và trong trường hợp tôi không thông báo ngay cho Quý Công ty về việc thay đổi địa chỉ thì tôi sẽ chịu tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm phát sinh theo đó.

Trân trọng thông báo!

**BÊN MUA**

(Ký và ghi rõ họ tên)

**Ghi chú:** Mẫu Thông báo thay đổi thông tin nêu trên chỉ mang tính chất tham khảo và có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế nhưng đảm bảo tuân thủ quy định của Hợp Đồng và pháp luật có liên quan.

**PHỤ LỤC 05**

**MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ**

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số [\*], ngày [\*])

Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ này (gọi tắt là "**Biên Bản**") được lập ngày

....tháng....năm....., giữa Các Bên sau đây:

**Bên A: BÊN BÁN NHÀ Ở**

**CÔNG TY [\*]**

Địa chỉ: [\*]

Mã số thuế: [\*]

Đại diện: Ông/Bà: [\*]

Chức vụ: [\*]

**Bên B: BÊN MUA NHÀ Ở**

Tổ chức<sup>2</sup>/Ông/Bà : [\*]

Số CMND (hộ chiếu) số: [\*]

Hộ khẩu thường trú: [\*]

Địa chỉ liên hệ: [\*]

Điện thoại: [\*]

Sau khi kiểm tra Căn Hộ, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký Biên Bản này với các điều kiện dưới đây:

1. Bên Bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Căn Hộ, chi khóa Căn Hộ cùng các tài liệu 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 Căn Hộ đã được hoàn thành theo đúng quy định của Hợp Đồng, theo đó Diện Tích Thực Tế của Căn Hộ được Các Bên đo đạc thông nhất là [.....]m<sup>2</sup>. Căn Hộ đã được chính thức chuyển giao cho Bên Mua ngay tại thời điểm Bên Mua ký Biên Bản này.

3. Trước thời điểm Ban Quản trị được thành lập, Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành do Bên Bán chỉ định Phí Quản Lý Vận Hành và thanh toán cho các đơn vị cung cấp dịch vụ 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 liên quan khác (nếu có) theo mức sử dụng thực tế hàng tháng, đóng góp và

<sup>2</sup> Trường hợp khách hàng là tổ chức: Ghi tên tổ chức, Giấy ĐKKD, Địa chỉ, Người đại diện theo pháp luật/ủy quyền, Giấy ủy quyền nếu có, CMND người đại diện.

thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền khác (nếu có) phù hợp với bản Nội Quy.

4. Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên  
Mua không cư trú tại Căn Hộ sẽ thời điểm bàn giao Căn Hộ theo Biên Bản này, Bên  
Mua vẫn phải thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành phù hợp với Hợp Đồng và  
Nội Quy tính từ ngày ký Biên Bản này.

5. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Nội Quy trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ.  
Biên Bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành ba (03) 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 MUA**

**BÊN BÁN**

**Ghi chú:** Mẫu Biên bản bàn giao căn hộ nêu trên chỉ mang tính chất tham khảo và có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế nhưng đảm bảo tuân thủ quy định của Hợp Đồng và pháp luật có liên quan.

## PHỤ LỤC 06<sup>3</sup>

### ÁP DỤNG ĐỐI VỚI BÊN MUA NHÀ LÀ CÁ NHÂN, TỔ CHỨC NƯỚC NGOÀI

*(Kèm theo và không tách rời Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số ... ngày ... )*

1. Thời hạn sở hữu Căn hộ của Bên Mua:
  - Trường hợp Bên Mua nhà là cá nhân nước ngoài thì được sở hữu Căn hộ tối đa không quá 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được sở hữu Căn hộ ổn định, lâu dài và có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam;
  - Trường hợp Bên Mua là tổ chức nước ngoài thì được sở hữu Căn hộ tối đa không vượt quá thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư cấp cho tổ chức đó. Thời hạn sở hữu Căn hộ được tính từ ngày tổ chức được cấp Giấy chứng nhận và được ghi rõ trong Giấy chứng nhận này;
  - Thời hạn sở hữu Căn hộ của Bên Mua có thể được gia hạn thêm theo Quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, được ghi nhận trong Giấy Chứng nhận.
2. Căn hộ sẽ được bàn giao và chuyển quyền sở hữu cho Bên Bán trong các trường hợp sau:
  - Trong trường hợp Bên Mua không tiến hành tặng cho hoặc bán Căn hộ cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam trước khi hết hạn sở hữu Căn hộ.
  - Bên Mua không được Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận việc gia hạn sở hữu Căn hộ.
  - Các trường hợp Bên Mua bị Cơ quan có thẩm quyền buộc xuất cảnh, chấm dứt hoạt động tại Việt Nam và/hoặc không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở theo quy định của Pháp luật Việt Nam.
3. Điều khoản khác:
  - Trong trường hợp Hợp đồng, Phụ lục Hợp đồng được dịch ra Tiếng Anh hoặc một thứ tiếng khác và có mâu thuẫn với bản Tiếng Việt thì Hợp đồng, Phụ lục Hợp đồng được lập bằng bản Tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
  - Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và các Phụ lục, tài liệu đính kèm Hợp đồng được điều chỉnh bởi Pháp luật Việt Nam.
  - Phụ lục này là một phần không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư.
  - Phụ lục có hiệu lực kể từ ngày ký.

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**

---

<sup>3</sup>Bổ Phụ lục này nếu Bên Mua không phải là tổ chức, cá nhân nước ngoài



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

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số [ \* ], ngày [ \* ])

### Điều 1. Phạm vi, đối tượng điều chỉnh

1. Bản Nội quy này quy định việc quản lý, sử dụng nhà chung cư “Dự án: Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden”, do Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương làm chủ đầu tư.
2. Bản Nội quy này được áp dụng đối với các đối tượng sau:
  - a. Chủ đầu tư;
  - b. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;
  - c. Chủ sở hữu Căn hộ;
  - d. Chủ sở hữu/hộ kinh doanh thuê ki-ốt thương mại;
  - e. Các đơn vị cung cấp dịch vụ phục vụ vận hành chung cư;
  - f. Ban quản trị;
  - g. Cư dân, người sử dụng căn hộ;
  - h. Tất cả các thành viên, người trong gia đình, khách của Cư dân;
  - i. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư.
3. Bất kỳ sự vi phạm hay không tuân thủ của bất kỳ Chủ sở hữu Căn hộ nào, người trong gia đình, khách của/và người sử dụng Căn hộ của Chủ sở hữu đó đối với nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư sẽ bị coi là sự vi phạm của chính Chủ sở hữu đó và Chủ sở hữu đó sẽ phải chịu trách nhiệm cá nhân trước Đơn vị quản lý Nhà chung cư và Chủ đầu tư về việc vi phạm hay không tuân thủ đó.

### Điều 2. Giải thích từ ngữ

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

1. “*Chủ đầu tư*” là Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương;
2. “*Chủ sở hữu Căn hộ*” là người sở hữu hợp pháp Căn hộ thuộc Nhà chung cư;
3. “*Người sử dụng hợp pháp Căn hộ*” (hoặc “*Cư dân*”) là những người đang có quyền sử dụng hợp pháp Căn hộ thuộc Nhà chung cư như: Chủ sở hữu Căn hộ; Những thành viên trong gia đình chủ sở hữu Căn hộ, họ hàng, người thân hoặc người giúp việc (nếu có) cho chủ sở hữu Căn hộ có đăng ký tạm trú lâu dài trong Căn hộ; Người thuê/mượn Căn hộ của Chủ sở hữu...;

4. “Nhà chung cư” là Nhà chung cư thuộc Dự án: Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden;
5. “Đơn vị quản lý Nhà chung cư” là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng. Đơn vị quản lý Nhà chung cư phải có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định của Luật Nhà ở;
6. “Dịch vụ quản lý Nhà chung cư” là các dịch vụ liên quan đến việc quản lý, vận hành Nhà chung cư và sử dụng các Căn hộ bên trong Nhà chung cư được quy định cụ thể tại Điều 14 Nội Quy này;
7. “Phần sở hữu chung của nhà chung cư” là phần diện tích được quy định cụ thể tại Điều 11.3 của Hợp đồng mua bán Căn hộ.
8. “Phần sở hữu riêng của Bên Mua” là phần diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại Điều 11.1 của Hợp đồng mua bán Căn hộ;
9. “Phần sở hữu riêng của Bên Bán” là phần diện tích của nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán hoặc giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn hộ và được quy định cụ thể tại Điều 11.2 của Hợp đồng mua bán Căn hộ;
10. “Ban quản trị” là Ban quản trị của Nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư bầu ra để thay mặt các Chủ đầu tư, Chủ sở hữu Căn hộ và Cư dân thực hiện, giám sát các hoạt động liên quan tới quản lý, sử dụng Nhà chung cư và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan trong quá trình sử dụng các Căn hộ;
11. “Bản nội quy” là nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư này và tất cả các phụ lục, các văn bản đính kèm và các sửa đổi, bổ sung của Hội nghị nhà chung cư theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm;
12. “Phí dịch vụ” là các khoản phí phải trả cho Dịch vụ hàng tháng như được quy định tại Bản nội quy;
13. “Quỹ bảo trì” là khoản tiền được sử dụng để bảo trì Phần sở hữu chung theo quy định tại Bản nội quy;
14. “Hội nghị Nhà chung cư” là hội nghị có sự tham gia của các bên được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Nội quy quản lý Nhà Chung cư;
15. “Hợp đồng mua bán Căn hộ” là Hợp đồng mua bán Căn hộ ký giữa Chủ đầu tư và Chủ sở hữu Căn hộ để chuyển quyền sở hữu Căn hộ từ Chủ đầu tư cho Chủ sở hữu Căn hộ;
16. “Phiếu biểu quyết” được tính trên cơ sở: (i) mỗi Căn hộ tương ứng với 01 phiếu biểu quyết, (ii) đối với phần diện tích khác trong nhà chung cư không phải là căn hộ thì mỗi

phần diện tích sàn xây dựng tương đương với diện tích sàn xây dựng của căn hộ lớn nhất theo thiết kế được phê duyệt tại nhà chung cư đó có một phiếu biểu quyết. Trong thời gian có bất kỳ Căn hộ nào chưa được bán, thì Căn hộ đó được tính vào Phiếu biểu quyết của Chủ đầu tư.

### **Điều 3. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư**

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng Ban hành và Bản nội quy này.
2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.
5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại: *do chủ đầu tư, Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

### **Điều 4. Trách nhiệm, quyền hạn của Chủ đầu tư**

1. Trực tiếp quản lý vận hành nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Tòa Nhà hoặc ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để làm Doanh Nghiệp Quản Lý thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ Đầu Tư) kể từ khi đưa Tòa Nhà này vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập.

Trường hợp Chủ Đầu Tư có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2, Điều 105 Luật Nhà Ở và có nhu cầu tham gia quản lý vận hành thì Ban Quản Trị và Chủ Đầu Tư thương thảo để Chủ Đầu Tư tiếp tục ký Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

Trường hợp Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung cư thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ Điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành

theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở để hội nghị nhà chung cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành nhà chung cư

2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và bàn giao lại kinh phí này cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

3. Chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban quản trị nhà chung cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại hội nghị nhà chung cư theo quy định của pháp luật nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.

4. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương theo quy định của pháp luật; lập, bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

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

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

7. 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.

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

9. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.

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

11. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 5. Trách nhiệm, quyền hạn của Đơn vị quản lý Nhà chung cư**

1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Chủ Đầu tư (trước khi Ban quản trị được thành lập) hoặc Ban quản trị; thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì;

2. Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này;
3. Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho người sử dụng nhà chung cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của chủ sở hữu;
4. Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định của hội nghị nhà chung cư;
5. Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị nhà chung cư; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại hội nghị nhà chung cư; lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
6. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư;
7. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
8. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

#### **Điều 6. Trách nhiệm, quyền hạn của Chủ sở hữu Căn hộ**

1. Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;
2. Yêu cầu chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; tham dự hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
3. Yêu cầu chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị nhà chung cư cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư;
4. Chấp hành đầy đủ các quyết định của hội nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự hội nghị nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

5. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì phân sở hữu chung và thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua.
6. Trường hợp chủ sở hữu không đóng kinh phí quản lý vận hành theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư đã ký với đơn vị quản lý vận hành;
7. Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư;
8. Tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì phân sở hữu chung theo quy định;
9. Trong quá trình sử dụng, không được tự ý thực hiện bất cứ việc sửa đổi nào đối với Căn hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu, có tác động đến kết cấu, kiến trúc, hệ thống kỹ thuật của tòa nhà và quy hoạch chung của toàn bộ khu nhà, có ảnh hưởng đến các công trình công cộng thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của các Chủ căn hộ khác trong Tòa nhà. Trường hợp vi phạm, Bên Mua sẽ phải khắc phục sự cố, bồi thường thiệt hại, khôi phục hiện trạng như trước khi được sửa đổi hoặc bồi thường chi phí khắc phục do Bên thứ ba thực hiện thay nếu Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị đã yêu cầu mà Bên Mua không khắc phục trong vòng 10 ngày kể từ ngày yêu cầu;
10. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại;
11. 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;
12. Trong trường hợp chủ sở hữu, cư dân cải tạo, sửa chữa căn hộ phải được sự đồng ý của Chủ đầu tư/ Ban Quản trị và phải chấp hành nghiêm chỉnh các quy định trong quá trình thực hiện. Trường hợp sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến thiết kế, kết cấu Căn Hộ và các Căn Hộ khác như lát sàn, sơn tường... chủ sở hữu, cư dân cải tạo, sửa chữa căn hộ phải thông báo với Chủ Đầu Tư/Ban Quản trị tối thiểu 03 (ba) ngày trước khi thực hiện.
13. Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

## **Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng hợp pháp căn hộ**

1. Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
2. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu.
3. Thay mặt chủ sở hữu tham dự hội nghị nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự; trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư.
4. Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các Điểm 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,9, 10, 12 và 13 Điều 6 Nội quy này.

### **Điều 8. Ban Quản trị**

1. Ban Quản trị Nhà chung cư do Hội nghị Nhà chung cư bầu ra, trừ khi có quy định khác của pháp luật hoặc Hội nghị nhà chung cư có quyết định khác. Cơ cấu và số lượng người trong Ban quản trị do Hội nghị nhà chung cư quyết định phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

2. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị:

- a) Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật và quyết định của Hội nghị nhà chung cư; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
- c) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
- d) Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 102 của Luật Nhà ở.

Trường hợp nhà chung cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 105 của Luật Nhà ở và được Hội nghị nhà chung cư giao cho Ban quản trị thực hiện quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện việc thu, chi kinh phí quản lý vận hành theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

e) Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;

- f) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;
- g) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;
- h) Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;
- i) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
- j) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;
- k) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật.

3. Ban quản trị của tòa nhà chung cư bao gồm 01 Trưởng ban, 01 hoặc 02 Phó ban và các thành viên khác do hội nghị nhà chung cư quyết định.

Trường hợp Chủ đầu tư còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư thì đại diện của Chủ đầu tư có thể được hội nghị nhà chung cư bầu làm Trưởng ban quản trị nhà chung cư; trường hợp không được bầu làm Trưởng ban thì được tham gia làm Phó ban quản trị nhà chung cư.

4. Số lượng thành viên Ban quản trị do Hội nghị nhà chung cư quyết định theo nguyên tắc sau đây:

- a) Đối với một tòa nhà chỉ có một khối nhà (block) thì có tối thiểu 03 thành viên Ban quản trị; trường hợp một tòa nhà có nhiều khối nhà (block) có chung khối đế nổi trên mặt đất thì mỗi khối nhà (block) có tối thiểu 01 thành viên Ban quản trị;
- b) Đối với một cụm nhà chung cư thì có số lượng tối thiểu 06 thành viên Ban quản trị. Nhiệm kỳ của Ban quản trị nhà chung cư tối đa là ba năm. Các quyết định của Ban quản trị được thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo quy chế hoạt động của Ban quản trị, được lập thành biên bản, có chữ ký của thư ký cuộc họp, các thành viên Ban quản trị dự họp và có đóng dấu của Ban quản trị (đối với trường hợp có con dấu). Trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 50% số thành viên Ban quản trị thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết của Trưởng ban hoặc Phó ban chủ trì cuộc họp (nếu vắng Trưởng ban), trừ các trường hợp:



(i) Các đề xuất sau đây chỉ được thông qua khi có tối thiểu 75% tổng số thành viên của Ban quản trị tán thành:

- Đề xuất thay đổi đơn vị quản lý vận hành;
- Quyết định lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì;
- Đề xuất thay đổi giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
- Các đề xuất, yêu cầu của Ban quản trị đối với chủ đầu tư trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Các trường hợp khác do hội nghị nhà chung cư quyết định.

(ii) Đối với quyết định chi tiêu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì thực hiện biểu quyết theo quy định sau đây:

- Trường hợp Ban quản trị tòa nhà chung cư quyết định việc bảo trì phần sở hữu chung của tòa nhà chung cư thì phải được 100% thành viên Ban quản trị đồng ý, trừ trường hợp có thành viên vắng mặt vì lý do bất khả kháng;
- Trường hợp Ban quản trị cụm nhà chung cư quyết định việc bảo trì phần sở hữu chung của cả cụm nhà chung cư thì phải được 100% thành viên Ban quản trị cụm nhà chung cư đồng ý; nếu chỉ bảo trì phần sở hữu chung của một hoặc một số tòa nhà trong cụm thì phải được Trưởng ban và 100% số thành viên Ban quản trị là đại diện của một hoặc một số tòa nhà đó đồng ý, trừ trường hợp có thành viên vắng mặt vì lý do bất khả kháng. *[Nội dung này chỉ áp dụng cho dự án là cụm nhà chung cư]*

### **Điều 9. Các hành vi bị cấm trong việc quản lý sử dụng Nhà chung cư**

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của pháp luật.
2. Gây thối, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.
3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.
4. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

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

- a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
- b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

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

7. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Luật Nhà ở, các văn bản hướng dẫn Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan.

8. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét, quyết định.

## **Điều 10. Quy định chung**

1. Tiếng ồn:

Cư dân sẽ không gây ra tiếng ồn trong Nhà chung cư làm ảnh hưởng đến sự yên tĩnh trong Nhà chung cư, Phần sở hữu chung, Phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu khác hoặc Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư hoặc của các Cư dân khác hoặc của những người khác được sử dụng hợp pháp Phần sở hữu chung.

2. Đỗ xe:

a. Cư dân sẽ đỗ xe của mình tại khu vực đỗ xe do Đơn vị quản lý Nhà chung cư quy định.

b. Đối với xe vô chủ để tại Phần sở hữu chung hoặc tại khu vực mà Đơn vị quản lý Nhà chung cư không quy định cho đỗ xe, Đơn vị quản lý Nhà chung cư sẽ có quyền:

- Khóa chiếc xe đó;
- Đơn vị quản lý Nhà chung cư có quyền tự ý di chuyển xe đó vào khu vực đỗ xe. Mọi chi phí thực tế phát sinh cho việc di chuyển đó sẽ do chủ sở hữu của xe đó gánh chịu;
- Đơn vị quản lý Nhà chung cư và nhân viên của Đơn vị quản lý Nhà chung cư không chịu trách nhiệm về thiệt hại do người khác gây ra cho xe khi xe không để đúng nơi quy định.

3. Cản trở người khác sử dụng Phần sở hữu chung:

Cư dân sẽ không cản trở việc sử dụng hợp pháp Phần sở hữu chung của bất kỳ người nào. Đơn vị quản lý Nhà chung cư tại đây có quyền di dời hoặc vứt bỏ mọi đồ vật vô chủ đặt hoặc để ở khu vực thuộc tài sản chung mà không cần thông báo trước cho chủ sở hữu và có quyền thu hồi mọi chi phí thực tế từ chủ sở hữu của vật đó cho việc di dời hay vứt bỏ.

4. Gây thiệt hại đối với cây cối trong khu vực thuộc tài sản chung:

a. Cư dân không được gây thiệt hại đối với bất kỳ bãi cỏ, vườn, cây hoặc hoa nào trong Phần sở hữu chung;

b. Cư dân sẽ không sử dụng Phần sở hữu chung để làm vườn riêng của mình.

5. Gây thiệt hại đối với Phần sở hữu chung:

a. Cư dân sẽ không viết, vẽ, khắc, đóng đinh hoặc các vật tương tự trong khu vực thuộc tài sản chung và không gây hư hại, không di dời tài sản chung hoặc bất kỳ kết cấu nào tạo thành bộ phận của tài sản chung mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý Nhà chung cư;

b. Cư dân sẽ không thực hiện bất kỳ hành vi phá hoại nào trong Nhà chung cư. Bất cứ ai bị phát hiện sẽ được thông báo cho cơ quan công an.

6. Thay đổi đối với ban công, cửa sổ và cửa chính:

a. Cư dân sẽ không thay đổi ban công, cửa sổ và cửa ra vào chính đặt ở mặt ngoài của Căn hộ nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Đơn vị quản lý Nhà chung cư.

b. Cư dân sẽ không lắp đặt, duy trì, xây dựng hoặc cho lắp đặt, xây dựng thêm trong khu vực thuộc tài sản chung, duy trì lưới sắt bao quanh ban công mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý Nhà chung cư.

7. Mặt ngoài của Căn hộ:

Cư dân sẽ không:

a. Đặt bất kỳ bản thông báo, bảng quảng cáo, áp phích dưới mọi hình thức trong khu vực thuộc tài sản chung hoặc mặt ngoài Căn hộ của cư dân đó mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý Nhà chung cư;

b. Lắp đặt ăng ten, thiết bị thu phát sóng nằm ngoài Căn hộ, trên mái, ban công hoặc mặt ngoài của Nhà chung cư mà không có chấp thuận trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý Nhà chung cư;

c. Thực hiện bất kỳ công việc nào có thể làm ảnh hưởng đến mặt ngoài của Nhà chung cư mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý Nhà chung cư.

8. Thái độ của cư dân:

a. Cư dân nào khi vào Phần sở hữu chung sẽ phải ăn mặc đúng đắn, không dùng lời nói hoặc có thái độ có thể gây xúc phạm đến cư dân khác hoặc bất kỳ người nào khác sử dụng tài sản chung;

b. Cư dân sẽ chịu trách nhiệm đảm bảo rằng khách của mình không có thái độ gây ảnh hưởng đến sự yên tĩnh trong Nhà chung cư của cư dân khác hoặc bất kỳ người nào khác sử dụng Phần sở hữu chung.

9. Trẻ em chơi ở khu vực thuộc tài sản chung:

Cư dân sẽ chịu trách nhiệm đảm bảo rằng con em mình khi chơi ở khu vực thuộc tài sản chung sẽ không:

a. Gây bất kỳ thiệt hại nào cho Phần sở hữu chung;

b. Gây ồn ào ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của các cư dân Căn hộ khác;

c. Không ảnh hưởng đến các quy định trên, nghiêm cấm chơi trò chơi, đạp xe và các hành vi tương tự ở hành lang, cầu thang trong Nhà chung cư và trong khu để xe;

d. Cư dân phải chịu trách nhiệm và đảm bảo an toàn cho con em mình khi chơi và sinh hoạt tại Phần sở hữu chung.

10. Xả rác ra các khu vực thuộc Phần sở hữu chung:

Cư dân sẽ không được xả rác, bụi, đất hoặc các vật tương tự ra khu vực thuộc tài sản chung làm ảnh hưởng đến việc sử dụng bình thường của cư dân khác hoặc bất kỳ người nào khác sử dụng Phần sở hữu chung.

11. Phơi quần áo:

Trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của Đơn vị quản lý Nhà chung cư, cư dân sẽ không được phơi bất kỳ quần áo, vải vóc hoặc các vật khác ở khu vực thuộc tài sản chung và/hoặc Căn hộ mà có thể nhìn thấy từ bên ngoài Nhà chung cư trừ khu vực đã được quy định cho mục đích này.

12. Chứa vật liệu dễ cháy:

a. Cư dân sẽ không sử dụng hoặc chứa trong Căn hộ của mình hoặc khu vực thuộc tài sản chung bất kỳ hóa chất, chất lỏng dễ cháy nổ hoặc các dạng vật liệu dễ cháy khác trừ các hóa chất, chất lỏng, gas hoặc các vật liệu khác được sử dụng cho các mục đích gia đình hoặc được chứa trong bình xăng xe hoặc máy móc;

b. Cư dân sẽ không được phép tiến hành, thực hiện bất kỳ hoạt động nào trong Nhà chung cư này có thể gây cháy hoặc gây hư hỏng đối với sàn, tường, lối đi, mái hoặc trần của Nhà chung cư, Căn hộ. (Ví dụ như đốt lò than, nướng thịt bằng than hoa, đốt vàng mã, nấu cơm ngoài hành lang.v.v.v).

13. Xả rác thải:

Đối với hệ thống phân loại rác trong Nhà chung cư, cư dân sẽ:

- a. Không được thải bất kỳ nhưng vật có kích thước lớn có thể gây hư hỏng đối với hệ thống phân loại rác thải;
- b. Không được thải những vật đang cháy vào hệ thống phân loại rác thải;
- c. Giữ gìn vệ sinh hệ thống phân loại thải rác trong Căn hộ của mình để tránh côn trùng.

14. Vật nuôi trong nhà:

- a. Cư dân sẽ không nuôi động vật trong Căn hộ của mình hoặc các khu vực thuộc tài sản chung làm ảnh hưởng đến các cư dân của Căn hộ khác;
- b. Chỉ những con vật nuôi làm cảnh trong nhà mới được nuôi trong Nhà chung cư. Các loại gia súc, gia cầm hoặc các con vật khác không được phép nuôi trong Nhà chung cư;
- c. Những con vật nuôi không được phép thả ở khu vực thuộc tài sản chung trừ khi có dây buộc và có sự kiểm soát của cư dân;
- d. Chủ của vật nuôi sẽ chịu trách nhiệm về mọi chi phí cho việc dọn vệ sinh và/hoặc sửa chữa tài sản chung bị làm bẩn hoặc gây thiệt hại bởi vật nuôi của mình.

15. Trách nhiệm bảo trì Căn hộ:

Cư dân sẽ bảo trì Căn hộ của mình ví dụ như đối với các thiết bị vệ sinh, ống dẫn nước, đường điện và các thiết bị khác trong điều kiện tốt để không làm ảnh hưởng đến các cư dân trong Căn hộ khác.

16. Sử dụng Căn hộ:

- a. Cư dân sẽ không sử dụng Căn hộ của mình cho bất kỳ mục đích nào (bất hợp pháp hoặc mục đích nào khác) làm ảnh hưởng xấu đến uy tín chung cho các cư dân khác trong Nhà chung cư;
- b. Cư dân sẽ chỉ sử dụng Căn hộ của mình làm nơi ở và sẽ không sử dụng hoặc cho phép sử dụng Căn hộ vào các mục đích khác gây thiệt hại hoặc gây nguy hiểm cho các cư dân khác trong Nhà chung cư. Trường hợp sử dụng căn hộ gắn liền với diện tích nhà để kinh doanh theo thiết kế phê duyệt của nhà chung cư thì cư dân sử dụng căn hộ để ở và kinh doanh;
- c. Cư dân sẽ không sử dụng Căn hộ của mình dưới các hình thức và cách thức gây thiệt hại hoặc gây ra sự bất tiện cho các cư dân khác hoặc bất kỳ người nào được phép sử dụng hợp pháp Phần sở hữu chung.

17. Ra vào Căn hộ:

Cư dân sẽ cho phép đại diện Đơn vị quản lý Nhà chung cư vào Căn hộ của mình vào bất kỳ thời điểm hợp lý nào và với thông báo trước một cách hợp lý (trừ trường hợp khẩn cấp, thì không cần thông báo trước) để:

- a. Bảo trì, sửa chữa hoặc lắp đặt mới công thoát nước, ống nước, dây điện, dây điện thoại, mái, tường, máng nước trong, dưới hoặc trên Căn hộ liên quan đến việc sử dụng của các Căn hộ khác hoặc Phần sở hữu chung;
- b. Kiểm tra, bảo trì, sửa chữa hoặc nâng cấp tài sản chung;
- c. Thực hiện bất kỳ công việc cần thiết hợp lý nào cho hoặc liên quan tới việc thực hiện các trách nhiệm của mình hoặc thực thi Nội quy của Nhà chung cư. Khi thực hiện nhiệm vụ, đại diện Đơn vị quản lý không được gây bất kỳ thiệt hại nào cho Căn hộ, cho Chủ sở hữu Căn hộ và cho các tài sản của họ trong Căn hộ. Nếu gây thiệt hại, thì Đơn vị quản lý phải bồi thường toàn bộ thiệt hại.

### **Điều 11. Bảo hiểm của chủ sở hữu Căn hộ**

Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Cư dân theo ủy quyền sẽ, bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Căn hộ kể từ ngày bàn giao Căn hộ tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Căn hộ, đồng thời có trách nhiệm: mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với Phần sở hữu riêng của Căn hộ và đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần sở hữu chung tương ứng theo tỷ lệ Phần sở hữu riêng của Căn hộ.

### **Điều 12. Quy định sử dụng Phần sở hữu chung**

Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.
7. Không thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào toa-lét, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước. Phải sử dụng bộ lọc và/hoặc các thiết bị lọc rác thải đối với hệ thống thoát nước do Nhà Chung Cư cung cấp lắp đặt.
8. 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. 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
10. Các quy định khác: *do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

**Điều 13. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng**

1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung hoặc làm sai lệch thiết kế ban đầu, có tác động đến kết cấu, kiến trúc, hệ thống kỹ thuật của tòa nhà và quy hoạch chung của toàn bộ khu nhà, có ảnh hưởng đến các công trình công cộng thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của các Chủ căn hộ khác trong Tòa nhà. Mọi sự sửa chữa, thay đổi làm ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế của Căn hộ phải được sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ Đầu Tư.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng, làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư hoặc làm sai lệch thiết kế ban đầu, có tác động đến kiến trúc, hệ thống kỹ thuật của tòa nhà và quy hoạch chung của toàn bộ khu nhà, có ảnh hưởng đến các công trình công cộng thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của các Chủ căn hộ khác trong Tòa nhà.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
4. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng ban hành.

5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

6. Các quy định khác: *do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

#### **Điều 14. Các khoản phí, mức phí phải nộp**

##### **1. Phí Bảo Trì Phần sở hữu chung**

a. Phí bảo trì phần sở hữu chung: Đóng kinh phí bảo trì bổ sung theo tỷ lệ tương ứng với diện tích sở hữu riêng trong Tòa nhà theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư trong trường hợp Phí bảo trì không đủ thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của Tòa nhà;

b. Phí vận hành Nhà chung cư với mức nộp năm đầu đưa tòa nhà vào vận hành là: .....đ/m<sup>2</sup>/tháng. Mức phí này bao gồm:

- Chi phí cho đơn vị vận hành Nhà chung cư, điều khiển hoạt động của hệ thống trang thiết bị và công nhân thực hiện các dịch vụ cho Nhà chung cư, các chi phí sử dụng năng lượng, nhiên liệu, vật liệu, duy tu bảo dưỡng thường xuyên và các chi phí khác để đảm bảo hoạt động của máy móc thiết bị như: thang máy, máy bơm và các máy móc, thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư;
- Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;

Chủ sở hữu/Cư dân vẫn phải đóng Phí vận hành kể cả trường hợp không sử dụng Căn hộ; Đơn vị quản lý có thể áp dụng các biện pháp cần thiết theo quy định của pháp luật và Bản nội quy này để truy thu.

c. Chi phí trông giữ xe ô tô, xe đạp, xe máy và các phương tiện vận tải khác:

Các chi phí liên quan đến trông xe ô tô, xe đạp, xe máy và các phương tiện vận tải khác theo quy định của cơ quan có thẩm quyền hoặc đơn vị cung cấp tại thời điểm áp dụng phù hợp với quy định của Pháp luật và tình hình thực tế của tòa nhà.

Mức phí áp dụng đối với một số loại phương tiện vận tải:

- Đối với ô tô là: .....đồng/xe/tháng;

- Đối với xe máy là: .....đồng/xe/tháng;

- Đối với xe đạp, xe đạp điện, xe máy điện là: .....đồng/xe/tháng.



d. Các khoản phí khác (nếu có): Được Chủ đầu tư hoặc Đơn vị quản lý thu theo quy định của pháp luật và trên cơ sở nhu cầu sử dụng thực tế.

2. Tùy vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể thay đổi tăng thêm, việc thay đổi mức thu này phải được tính toán hợp lý và thông qua Hội nghị nhà chung cư.

### **Điều 15. Quy định về phòng chống cháy nổ trong nhà chung cư**

1. Cư dân nhà Chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001 và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC TP Hà Nội ban hành.

2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu (theo khoản 2, điều 5, Luật PCCC)

3. Cư dân nhà chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này;

b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ;

c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà;

d) Không sử dụng lửa trần;

e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi,...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn;

f) Chủ căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng;

g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC;

h) Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

a) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân;

b) Báo cháy giả;

c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất gây nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được nhà nước quy định;

d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn;

e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;

f) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong nhà chung cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà;

g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà;

h) Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bột lửa gas, bao diêm,...;

i) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas ...;

j) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của tòa nhà.

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

#### **Điều 16. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư**

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban quản trị, đơn vị quản lý nhà chung cư để xử lý.

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

### **Điều 17. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư**

1. Ban Quản trị, đơn vị quản lý nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư.
2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

### **Điều 18. Xử lý các hành vi vi phạm**

1. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
2. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

### **Điều 19. Điều khoản thực hiện**

1. Bản Nội quy này có hiệu lực kể từ ngày được Chủ đầu tư ký ban hành.
2. 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 Nhà Chung Cư 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 thống nhất ý kiến với 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 Nhà Chung Cư, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.
3. Bản nội quy là một phần không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn hộ. Người ký Hợp đồng, người nhận chuyển nhượng hoặc kế thừa Hợp đồng mua bán căn hộ đồng ý rằng Bản nội quy sẽ giữ nguyên hiệu lực và ràng buộc đối với mình, người trong gia đình, khách và Cư dân kể cả sau khi Chủ đầu tư đã bàn giao cho Ban quản trị trừ khi Hội nghị Nhà chung cư quyết định khác.

**XÁC NHẬN CHẤP THUẬN VÀ  
CAM KẾT TUÂN THỦ NỘI QUY  
CỦA BÊN MUA**

[Ký và ghi rõ họ tên]

**CHỦ ĐẦU TƯ  
CÔNG TY CỔ PHẦN SAO ÁNH DƯƠNG**