

# **HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

Số.....

**GIỮA**

**CÔNG TY CỔ PHẦN HOLDINGS NGÔI SAO VIỆT**

**VÀ**

**ÔNG/BÀ:**

- Căn hộ : .....
- số
- Tầng : .....
- Diện tích : ..... m<sup>2</sup>

*Bình Dương, ngày      tháng      năm 2021*

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

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**  
*Số: .....*

**Căn cứ:**

- *Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015;*
- *Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;*
- *Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;*
- *Căn cứ Luật Bảo vệ người tiêu dùng số 59/2010/QH12QH13 được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 11 năm 2010;*
- *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;*
- *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;*
- *Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;*
- *Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*
- *Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*
- *Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;*

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_ cấp ngày \_\_\_\_\_;
- Quyết định chủ trương số \_\_\_\_\_ do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày \_\_\_\_\_;
- Giấy phép xây dựng số \_\_\_\_\_ ngày \_\_\_\_\_;
- Thông báo số \_\_\_\_\_ ngày \_\_\_\_\_ của Sở Xây dựng \_\_\_\_\_ về việc nhà ở đủ điều kiện bán, cho thuê mua theo quy định;
- Thông báo số \_\_\_\_\_ ngày \_\_\_\_\_ của Sở Công thương tỉnh Bình Dương về việc chấp nhận đăng ký Hợp Đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;
- Thỏa thuận cấp bảo lãnh số \_\_\_\_\_ ngày \_\_\_\_\_ được ký giữa Ngân hàng \_\_\_\_\_ và Công ty \_\_\_\_\_;
- Thỏa thuận giữa Hai Bên.
- Hôm nay, ngày \_\_\_\_ tháng \_\_\_\_ năm 20\_\_\_\_, tại \_\_\_\_\_, Hai Bên gồm:

#### **I. BÊN BÁN NHÀ Ở (Sau đây gọi tắt là “Bên bán”)**

- Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN HOLDINGS NGÔI SAO VIỆT**
- Địa chỉ: Tầng 4 Số 36/45 Trần Thái Tông, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
- Văn phòng đại diện: 374C/2, tổ 9, Số 2, khu phố 1B, Phường An Phú, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương.
- Đại diện bởi: Ông **Trần Quang Minh** Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
- Điện thoại: 0865065879
- Số tài khoản: 117675799999 - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Bình Dương - PGD Đồng An
- Mã số doanh nghiệp: 0109188536

#### **II. BÊN MUA NHÀ Ở (Sau đây gọi tắt là “Bên Mua”)**

- Ông/Bà: .....
- Ngày, tháng, năm sinh: ...../...../.....
- CCCD/CMND/HC số: ..... Cấp ngày: ...../...../.....
- Nơi cấp: .....
- Hộ khẩu thường trú: .....
- Địa chỉ liên lạc: .....
- Điện thoại: .....
- Email: .....

(Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi chung là “Các bên” hoặc “Hai bên”)

#### **XÉT RẰNG:**

- (i) Bên Bán là Chủ đầu tư Dự án Khu chung cư Quốc Vương tại Phường An Phú, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương;
- (ii) Bên Mua đã tìm hiểu, xem xét kỹ các thông tin về Bên Bán, Dự án và tiến độ

- thực hiện Dự án, hồ sơ về căn hộ của Dự án;
- (iii) Bên Mua có nhu cầu mua căn hộ tại dự án Khu chung cư Quốc Vương tại Phường An Phú, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương do Bên Bán làm Chủ đầu tư;

***Hai bên cùng nhau đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng”) với các điều, khoản sau đây:***

**Điều 1: Giải thích từ ngữ**

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

- 1.1. “**Căn hộ**” là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty Cổ phần Holdings Ngôi Sao Việt đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;
- 1.2. “**Nhà chung cư**” là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Holdings Ngôi Sao Việt làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại.... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc dự án Khu chung cư Quốc tại Phường An Phú, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương;
- 1.3. “**Hợp đồng**” là hợp đồng mua bán nhà ở này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này;
- 1.4. “**Giá bán**” là tổng số tiền mua căn hộ được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này;
- 1.5. “**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;
- 1.6. “**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 người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt;
- 1.7. “**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;
- 1.8. “**Phần sở hữu riêng của Bên Mua**” là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại khoản 2.1 Điều 2 và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này;
- 1.9. “**Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư**” là phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Chủ đầu tư không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Chủ

đầu tư cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ;

- 1.10. **“Phần sở hữu chung trong nhà chung cư”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 11.2 Điều 11 của hợp đồng này;
- 1.11. **“Bản nội quy nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
- 1.12. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** là khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư;
- 1.13. **“Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
- 1.14. **“Bảo trì nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;
- 1.15. **“Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư”** là đơn vị có đủ điều kiện theo quy định pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
- 1.16. **“Sự kiện bất khả kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của hợp đồng này;
- 1.17. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai;
- 1.18. **“Chủ đầu tư”** là Công ty Cổ phần Holdings Ngôi Sao Việt, Mã số doanh nghiệp: 0109188536 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 19/05/2020.

## **Điều 2. Đặc điểm của nhà ở mua bán**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua nhà ở như sau:

### **2.1. Đặc điểm chính của nhà ở mua bán**

- a) Loại nhà ở: Căn hộ chung cư - Sở hữu lâu dài;
- b) Địa chỉ: Căn hộ số .... tại tầng...., thuộc Dự án Khu chung cư Quốc Vương tại Phường An Phú, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương;
- c) 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 1.6 Điều 1 của hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán nhà ở quy định tại Điều 3 của hợp đồng này. Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này

chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ. Trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn không quá một phần trăm [1%] so với diện tích ghi trong Phụ lục này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá một phần trăm [1%] so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ. Trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng (nếu có). 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;

- d) Diện tích sàn xây dựng là: .... m<sup>2</sup>, diện tích này được tính theo quy định tại khoản 1.7 Điều 1 của hợp đồng này;
- e) Mục đích sử dụng: dùng để ở;
- f) Năm hoàn thành việc xây dựng: dự kiến Quý II/2022;

2.2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà ở nêu tại khoản 2.1 Điều này:

- Diện tích: 4.021,3 m<sup>2</sup>
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Địa chỉ: Phường An Phú, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương.

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

#### **3.1. Giá bán**

- a. Giá bán căn hộ được quy định chi tiết tại phần 1, Phụ lục 2 của Hợp đồng này.
- b. Giá bán căn hộ quy định tại điểm a khoản này 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 lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
  - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
  - Phí quản lý vận hành 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 thuận của hợp đồng này;
- c. Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ;

3.2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán tại ngân hàng (Chi phí chuyển khoản do Bên Mua chi trả) với nội dung như sau:

- Đơn vị thụ hưởng: Công ty Cổ phần Holdings Ngôi Sao Việt
- Số tài khoản: 117675799999
- Ngân hàng: TMCP Công Thương Việt Nam (VietinBank) - Chi nhánh KCN Bình Dương - PGD Đồng An
- Nội dung: [Tên chủ hợp đồng] nộp tiền mua căn hộ [.....] Dự án Khu chung cư Quốc Vương tại Phường An Phú, Thành phố Thuận An;

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

- 3.3. Thời hạn thanh toán: Được quy định chi tiết tại Phụ Lục 2 của Hợp đồng này.
- 3.4. Thời điểm thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư: Trong vòng bảy [07] Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Mua thanh toán Phí Bảo Trì, Bên Bán sẽ chuyển khoản Phí Bảo Trì này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại một ngân hàng thương mại đang hoạt động tại Việt Nam và thông báo cho Sở Xây dựng Tỉnh Bình Dương. Bên Bán sẽ tạm thời quản lý Phí Bảo Trì cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập. Trong thời hạn bảy [07] ngày, kể từ ngày Ban Quản Trị được thành lập, Bên Bán sẽ chuyển giao Phí Bảo Trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi (nếu có) cho Ban Quản Trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và có thông báo cho Sở Xây dựng Tỉnh Bình Dương; trường hợp Bên Bán không bàn giao kinh phí này thì Ban Quản Trị có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân Tỉnh Bình Dương thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải thực hiện bàn giao theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở**

- 4.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.
- 4.2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo tiến độ thỏa thuận dưới đây:
  - Giai đoạn 1: Thi công xong phần móng dự kiến tháng 01 năm 2021.
  - Giai đoạn 2: Thi công xong phần thô dự kiến tháng 06 năm 2021.
  - Giai đoạn 3: Hoàn thiện và bàn giao căn hộ dự kiến tháng 05 năm 2022.
- 4.3. Bên Bán thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu 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.
- 4.4. Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo tiến độ dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp Bên Bán bàn giao Căn Hộ xây dựng thô thì Bên Bán sẽ hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng:

- (a) Các tiện ích trong khu vực Tòa Nhà của Bên Mua theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt trước Ngày Bàn Giao: hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống đường nội bộ, hệ thống chiếu sáng công cộng nội bộ, điện cho mục đích sinh hoạt nội bộ, hệ thống thoát nước và cung cấp nước nội bộ;
- (b) Vật liệu và thiết bị kỹ thuật của Căn Hộ được quy định tại Phụ Lục 3 đính kèm theo Hợp Đồng này.

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

### **5.1. Quyền của Bên Bán**

- a. Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 12.1 Điều 12 của hợp đồng này;
- b. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;
- c. Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- d. 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; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
- e. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư có đủ điều kiện theo quy định 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;
- f. Đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;
- g. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- h. Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục đăng ký chuyển nhượng Căn Hộ và cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;
- i. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán như quy định tại Phụ lục 4 của Hợp đồng này và phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan;
- j. Các quyền lợi khác được quy định tại Hợp đồng này.

### **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 một [01] bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ, một [01] bản



- vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ, một [01] 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. 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;
- c. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- 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 cho Bên Mua được:
- Nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ theo quy định của pháp luật;
  - Được nhận nhà ở theo quy định tại Điều 2 Hợp đồng này;
  - Được dành khu vực chỗ để xe máy/xe đạp/xe cho người khuyết tật thuộc tầng hầm của Tòa nhà (hoặc vị trí khác mà Chủ đầu tư bố trí ngoài phạm vi Tòa nhà theo quy định pháp luật) theo thiết kế đã được phê duyệt cho Bên Mua (thuộc sở hữu chung của Tòa nhà); được ưu tiên mua hoặc gửi xe có thu phí 01 chỗ để xe ô tô (nếu Bên Mua có xe ô tô) của Tòa nhà thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán;
  - Được thực hiện các quyền lợi của người sở hữu căn hộ trong tòa nhà chung cư theo quy định của pháp luật.
- f. 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;
- g. Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này;
- h. Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;
- 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. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua trong thời hạn năm mươi [50] ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ. Trong trường hợp này, Bên Bán hoặc chủ đầu tư sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về căn hộ cho Bên Mua. Trong thời hạn [30] ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ mua bán cho Bên Mua;

- k. 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;
- l. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua với điều kiện là (i) việc thế chấp này được phép và hợp pháp, và (ii) Bên Bán có quyền từ chối hỗ trợ nếu việc hỗ trợ này vượt quá phạm vi được Pháp Luật Việt Nam cho phép;
- m. Nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua theo quy định của khoản 3.4 Điều 3 của Hợp đồng này;
- 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. Cung cấp thông tin về tiến độ, chất lượng đầu tư xây dựng công trình và tạo điều kiện cho Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;
- p. Bảo mật thông tin của Bên Mua và không thu thập, sử dụng hoặc chuyển các thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba mà không có chấp thuận trước của Bên Mua, trừ trường hợp theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- q. Ký kết hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng thương mại có đủ năng lực trong danh sách ngân hàng được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố và cung cấp cho Bên Mua bản sao của hợp đồng bảo lãnh khi ký Hợp Đồng này;
- r. Các nghĩa vụ khác được quy định tại Hợp đồng này.

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

### **6.1. Quyền của Bên Mua**

- a. Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;
- b. Được sử dụng Được dành khu vực 02 [hai] chỗ để xe máy/xe đạp/xe cho người khuyết tật thuộc tầng hầm của Tòa nhà (hoặc vị trí khác mà Chủ đầu tư bố trí ngoài phạm vi Tòa nhà theo quy định pháp luật) theo thiết kế đã được phê duyệt cho Bên Mua (thuộc sở hữu chung của Tòa nhà); được ưu tiên mua hoặc gửi xe có thu phí 01 chỗ để xe ô tô (nếu Bên Mua có xe ô tô) của Tòa nhà thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán;
- 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 làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ cho Bên Mua); Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ, chất lượng đầu tư xây dựng công trình và được Bên Bán tạo điều kiện để kiểm tra thực tế tại công trình;
- 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 chủ đầu tư 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 một trăm phần trăm [100%] tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- f. Yêu cầu Bên Bán và chủ đầu tư 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 các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua chưa được hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng theo đúng thỏa thuận tại khoản 4.4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn năm phần trăm [5%] 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 khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;
- i. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- j. Yêu cầu Bên Bán hoặc chủ đầu tư nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại khoản 3.4 Điều 3 của hợp đồng này;
- k. Các quyền lợi khác được quy định tại Hợp đồng này.

## **6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua**

- a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ 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 bán, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d. Kể từ ngày bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải:
  - (i) chịu trách nhiệm thanh toán đầy đủ và đúng hạn Phí Quản Lý Vận Hành, phí bảo trì bổ sung, các khoản phí và lệ phí, phí tổn khác phát sinh liên quan đến Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này và/hoặc Pháp Luật Việt Nam cho Bên Bán, Ban Quản Trị và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;
  - (ii) chịu trách nhiệm thanh toán mọi chi phí và phí tổn liên quan đến các dịch vụ cung cấp cho Căn Hộ, như điện, nước, viễn thông,... cho các

nhà cung cấp dịch vụ, và bất kỳ khoản thuế và phí nào phát sinh theo đó;

- (iii) chịu trách nhiệm với mọi thiệt hại, hao mòn tự nhiên của Căn Hộ và thiết bị được lắp đặt trong Căn Hộ (ngoại trừ trường hợp Bên Bán có trách nhiệm bảo hành cho Căn Hộ);
  - (iv) chịu trách nhiệm mua và 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 theo Pháp Luật Việt Nam; và
  - (v) Nếu Bên Mua có nhu cầu sửa chữa, cải tạo, thay đổi Căn Hộ thì phải gửi đơn đề nghị kèm theo biện pháp thi công và các giấy tờ cần thiết khác (nếu có) cho Bên Bán (nếu Ban Quản Trị chưa được thành lập) và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, và phải được Bên Bán (nếu Ban Quản Trị chưa được thành lập) và Doanh Nghiệp Vận Hành chấp thuận bằng văn bản trước khi tiến hành sửa chữa, cải tạo, thay đổi. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu sửa chữa nhỏ, không ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế của Căn Hộ thì Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán (nếu Ban Quản Trị chưa được thành lập) và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành ít nhất năm [05] Ngày Làm Việc trước khi tiến hành sửa chữa. Bên Mua chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật và Nội Quy, và chịu trách nhiệm đối với mọi thiệt hại (nếu có) liên quan đến việc sửa chữa, cải tạo, thay đổi ngay cả khi đã được Bên Bán (nếu Ban Quản Trị chưa được thành lập) và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đồng ý cho thi công.
- 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. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
  - g. Tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự theo Pháp Luật Việt Nam, và nhanh chóng thông báo các vi phạm tại Tòa Nhà;
  - h. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
  - i. Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
  - j. 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;
  - k. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
  - l. Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng quy định của Hợp Đồng;

- m. Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;
- n. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần sở hữu riêng Của Bên Bán khi Bên Bán tuân thủ đúng các thiết kế đã được phê duyệt;
- o. Các nghĩa vụ khác được quy định tại Hợp đồng này.

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

- 7.1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán hoặc chủ đầu tư làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.
- 7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ đã mua cho người khác.
- 7.3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 8. Giao nhận căn hộ**

- 8.1. Điều kiện giao nhận căn hộ: Bên Bán sẽ thực hiện bàn giao căn hộ cho Bên Mua sau khi các điều kiện sau đây được đáp ứng:
  - Bên Bán hoàn thành việc xây dựng căn hộ theo thiết kế;
  - Bên Mua đã thanh toán đủ tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
  - Bên Mua đã nộp đủ khoản kinh phí hai phần trăm [2%] tiền bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư cho Bên Bán.
  - Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo tiến độ dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp Bên Bán bàn giao Căn Hộ xây dựng thô thì Bên Bán sẽ hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng:
    - + Các tiện ích trong khu vực Tòa Nhà của Bên Mua theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt trước Ngày Bàn Giao: hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống hạ tầng xã hội, hệ thống đường nội bộ, hệ thống chiếu sáng công cộng nội bộ, điện cho mục đích sinh hoạt nội bộ, hệ thống thoát nước và cung cấp nước nội bộ;
    - + Vật liệu và thiết bị kỹ thuật của Căn Hộ được quy định tại Phụ Lục 3 và Phụ Lục 4 đính kèm theo Hợp Đồng này;
    - + Diện Tích Sử Dụng Thực Tế chênh lệch bằng hoặc thấp hơn năm phần trăm [5%] so với Diện tích Sử Dụng ghi trong Hợp Đồng này.
- 8.2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào tháng 05 năm 2022.
  - a. 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 chín mươi [90] ngày kể từ ngày kết

thúc thời hạn bàn giao dự kiến cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ;

- b. Trước ngày bàn giao căn hộ là mười lăm [15] ngày, Bên Bán phải thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.
- 8.3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm d khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng này.
- 8.4. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn ba mươi [30] ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Khoản 12.3 của hợp đồng này.
- 8.5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ và/hoặc chính thức nhận bàn giao căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ, 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 yêu cầu Chủ đầu tư bảo hành căn hộ theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 9.2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình 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 (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) 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, và sửa chữa, khắc phục các khiếm khuyết của các nguyên vật liệu hoàn công và thiết bị gắn liền với Căn Hộ do Bên Bán lắp đặt như được quy định trong Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.
- 9.4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn ba mươi [30] ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo

hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

- 9.5. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày chủ đầu tư ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, cụ thể như sau:
- a. Thời hạn bảo hành đối với phần kết cấu (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) là sáu mươi [60] tháng kể từ ngày Bên Bán ký Biên Bản Nghiệm Thu đưa Tòa Nhà vào sử dụng theo pháp luật về xây dựng;
  - b. Đối với các thiết bị gắn liền với nhà ở: Thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.
- 9.6. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:
- Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- 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;
- Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
- Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.5 Điều này;
- Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán hoặc chủ đầu tư.
- 9.7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.5 Điều này việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- 9.8. 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.

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

- 10.1. Trước khi Bên Bán thay mặt Bên Mua nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu, Bên Mua có quyền chuyển nhượng Hợp Đồng này và các quyền và lợi ích kèm theo Hợp Đồng này (bao gồm quyền mua Căn Hộ và các khoản thanh toán đã trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng này) cho bất kỳ bên thứ ba nào ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng**") theo thủ tục sau:
- (a) Bên Mua phải lập và gửi Yêu Cầu Chuyển Nhượng Hợp Đồng cho Bên Bán theo mẫu tại quy định của Hợp Đồng này ít nhất bảy (7) Ngày Làm Việc trước khi giao dịch được tiến hành, đính kèm với tài liệu chấp thuận chuyển nhượng Hợp Đồng do ngân hàng nhận thế chấp Căn Hộ ban hành (nếu có);

- (b) Bên Bán sẽ phát hành thông báo cho Bên Mua về các đợt thanh toán đến hạn phải thanh toán đầy đủ cho Bên Mua trước khi chuyển nhượng Hợp Đồng;
- (c) Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng phải chuẩn bị bảy [07] bản gốc bằng văn bản của thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng này theo Pháp Luật Việt Nam và công chứng tại văn phòng công chứng;
- (d) Bên Mua phải hoàn tất việc đóng thuế thu nhập theo Pháp Luật Việt Nam; và
- (e) Sau khi hoàn tất đóng thuế thu nhập, Bên Mua phải nộp cho Bên Bán một [01] bộ hồ sơ yêu cầu chuyển nhượng Hợp Đồng (bao gồm bản gốc biên lai nộp thuế thu nhập hoặc tài liệu chứng minh được miễn thuế thu nhập; bản gốc của Hợp Đồng này; năm [05] bản gốc thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng này đã được công chứng; và bản sao có chứng thực Giấy CMND/giấy phép kinh doanh của Bên Nhận Chuyển Nhượng) để Bên Bán xác nhận vào thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng. Miễn là việc chuyển nhượng không bị cấm theo Pháp Luật Việt Nam, Bên Bán sẽ xác nhận vào thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng này trong vòng năm [05] Ngày Làm Việc sau khi nhận được hồ sơ từ Bên Mua, và bàn giao lại cho Bên Mua hai [02] bản gốc cùng với bản gốc của các tài liệu khác mà Bên Mua đã nộp cho Bên Bán. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ không thu hoặc nhận bất kỳ khoản phí nào phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp Đồng này.

10.2. Các Bên đồng ý rằng Bên Mua có thể chuyển nhượng Hợp Đồng này cho Bên Nhận Chuyển Nhượng chỉ khi đáp ứng các điều kiện sau:

- (a) Căn Hộ không bị thế chấp tại tổ chức tín dụng, bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc đang tranh chấp với bên thứ ba, trừ khi ngân hàng nơi nhận thế chấp Căn Hộ cho phép Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng;
- (b) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ tất cả các khoản thanh toán đến hạn và các khoản nợ tồn đọng (nếu có) theo Hợp Đồng này cho Bên Bán;
- (c) Bên Nhận Chuyển Nhượng đủ điều kiện để mua và sở hữu Căn Hộ theo Pháp Luật Việt Nam; và
- (d) Bên Nhận Chuyển Nhượng cam kết tuân thủ mọi điều khoản và điều kiện do Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

10.3. Sau khi Bên Bán xác nhận vào thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng:

- (a) Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ thay Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ và trách nhiệm theo Hợp Đồng này, bao gồm nghĩa vụ thanh toán, các khoản thuế, phí và lệ phí theo Hợp Đồng này và Nội Quy; và
- (b) Tất cả các đợt thanh toán mà Bên Mua đã thanh toán trước đây theo Hợp Đồng này hoặc Nội Quy sẽ không được hoàn trả cho Bên Mua mà sẽ được chuyển cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.

10.4. Cho tới khi Bên Bán xác nhận vào thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng, Bên Mua vẫn phải thực hiện tất cả các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này.



- 10.5. Kể từ ngày Bên Bán xác nhận vào thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng, Bên Bán sẽ chấm dứt giao dịch với Bên Mua và trực tiếp giao dịch với Bên Nhận Chuyển Nhượng, và Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ trực tiếp thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này và sẽ được xem là Bên Mua trong Hợp Đồng này. Các Bên đồng ý rằng Bên Bán sẽ không phải đóng thuế, phí, chi phí và các phí tổn khác liên quan đến hoặc phát sinh từ việc chuyển nhượng 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 căn hộ theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này được quy định tại Phụ lục 04 của Hợp đồng.
- 11.2 Bên Mua có quyền sở hữu chung, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư quy định tại Phụ lục 04 của Hợp đồng.
- 11.3 Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Nhà chung cư như sau:
- 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. Phí vận hành là ..... đồng/m<sup>2</sup>/tháng chưa bao gồm thuế VAT (mức phí này có thể được điều chỉnh sau năm đầu tiên nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương). Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho chủ đầu tư từ thời điểm Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua và vào tuần đầu tiên của mỗi tháng. Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà chủ đầu tư cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị Nhà chung cư được quy định tại Phụ lục 05 của Hợp đồng.
  - 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.
  - Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban Quản Trị được quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng.
  - 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 trễ thanh toán tiền mua căn hộ như sau:
- Nếu quá bảy [07] ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này và phụ lục đính kèm hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là .....[.....%] theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm Đồng Việt Nam, kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với

khách hàng là cá nhân do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) công bố tại thời điểm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả;

- b. Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này và phụ lục đính kèm vượt quá sáu mươi [60] ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này. Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong thời hạn ba mươi [30] ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng sau khi đã khấu trừ: (i) lãi chậm trả theo quy định tại điểm a, khoản 12.1 Điều này, (ii) một khoản phạt vi phạm Hợp đồng tương đương mười phần trăm [10%] Tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế) và (iii) các nghĩa vụ tài chính theo quy định Hợp Đồng mà Bên Mua chưa hoàn thành;
- 12.2. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên Mua như sau:
- a. Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nhưng quá thời hạn chín mươi [90] ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là .....[%] theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm Đồng Việt Nam, kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.
  - b. Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá một trăm tám mươi [180] ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này. Trong trường hợp đơn phương chấm dứt này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với mười phần trăm [10%] tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế).
- 12.3. Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Bán sẽ tính thêm chi phí bảo quản căn hộ là năm mươi ngàn [50.000] đồng/ngày.
- Không ảnh hưởng đến quy định tại Điều 12.1 ở trên, trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng, các Bên thống nhất rằng Bên Bán có thể áp dụng quy định tại Điều 12.1 ở trên để xử lý hoặc gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ thêm một khoảng thời gian nhất định ("**Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao**") nhưng trong mọi trường hợp Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao không vượt quá tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng. Trong

trường hợp này, Bên Mua được hoàn trả hoặc được khấu trừ (nếu Bên Mua đã thanh toán một phần) một khoản lãi quá hạn tương ứng với tỷ lệ của Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao trên tổng tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng theo nguyên tắc tính sau đây:

	Thời Gian Gia Hạn Bàn		
	Giao		
Khoản tiền lãi quá hạn được hoàn trả/khấu trừ	=	Tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng	x
			Khoản lãi quá hạn mà Bên Mua phải trả do chậm thanh toán

- 12.4. Mặc dù có quy định tại Điểm b), Điều 12.2 của Hợp Đồng, Các Bên thống nhất rằng trong vòng mười lăm [15] 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 bằng văn bản về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng mười lăm [15] ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại Điểm b), Điều 12.2 của Hợp Đồng sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ, khi Bên Bán gửi Thông báo bàn giao Căn Hộ theo Điều 8 của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi với lãi suất là ..... [.....%] theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai [12] tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo từng đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng tính từ ngày kết thúc thời hạn chín mươi [90] ngày (như nêu tại Điểm a), Điều 12.2 cho đến ngày bàn giao thực tế Căn Hộ cho Bên Mua. Quy định nêu tại Điều này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Căn Hộ tiếp theo (nếu có).

### **Điều 13. Cam kết của các bên**

#### **13.1. Bên Bán cam kết:**

- Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán, không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- 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 B, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong hợp đồng này.

#### **13.2. Bên Mua cam kết:**

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

- c. Số tiền mua căn hộ theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua 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 Mua yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
- 13.3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 13.4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.
- 13.5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

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

- 14.1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
- a. Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
  - b. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
  - c. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
  - d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
- 14.2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
- 14.3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 14.1 Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn bảy [07] ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng. Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.
- 14.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 15 của hợp đồng này.

#### **Điều 15. Chấm dứt hợp đồng**

- 15.1. Hợp Đồng 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;
- c. Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điểm b) Điều 12.2 của Hợp Đồng;
- 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 sáu mươi [60] 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 và việc chấm dứt Hợp Đồng không được coi là vi phạm Hợp Đồng.

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

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

**Điều 16. Thông báo**

- 16.1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của Bên kia được quy định ở phần đầu của Hợp đồng.
- 16.2. Hình thức gửi thông báo: Trong trường hợp không có thỏa thuận khác, tất cả các thông báo sẽ được gửi qua bưu chính hoặc giao trực tiếp. Khi bưu điện không phát thư được vì bất cứ lý do gì thì bên thông báo sẽ thông tin cho bên kia được biết và gửi thông báo bằng fax hoặc thư điện tử cho bên kia. Trong một số trường hợp đặc biệt hoặc khẩn cấp, một trong Các Bên đồng ý hình thức thông báo cho bên kia bằng điện thoại trực tiếp.
- 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. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 16.1 và khoản 16.2 Điều này và trong thời gian như sau:
  - a. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
  - b. Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
  - c. Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

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

#### **Điều 17. Các thỏa thuận khác**

- 17.1. Các phụ lục kèm theo Hợp đồng hoặc bất kỳ các bản bổ sung và sửa đổi nào được ký kết hợp lệ sẽ được cấu thành nên một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng, có giá trị và hiệu lực thi hành như Hợp đồng.
- 17.2. Mọi sửa đổi, bổ sung đối với Hợp đồng này đều phải được Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận bằng văn bản và được người đại diện có thẩm quyền của Bên Bán và Bên Mua ký mới có giá trị hiệu lực thi hành.
- 17.3. Nếu có bất kỳ khoản mục hoặc điều khoản nào của Hợp đồng này bị tuyên bố là trái pháp luật, vô hiệu thì những điều khoản khác của Hợp đồng vẫn có đầy đủ hiệu lực thi hành.
- 17.4. Sau khi ký kết Hợp đồng và Bên Mua nộp hết tiền Đợt 1 theo quy định tại Phụ Lục 02 của Hợp đồng thì Bên Mua mới lưu bản Hợp đồng này.

#### **Điều 18. Miễn trách nhiệm**

- 18.1. Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm quản lý đối với Căn Hộ kể từ thời điểm bàn giao Căn Hộ.
- 18.2. Sau khi nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm và phải giữ cho Bên Bán được miễn trừ bởi mọi khiếu nại, khiếu kiện đối với Bên Bán từ các bên thuê, người sử dụng, khách của Bên Mua hoặc bất kỳ Bên Thứ Ba phát sinh từ các hoạt động, công việc hay vụ việc có liên quan đến Căn Hộ mà Bên Mua đặt mua theo Hợp Đồng này, trừ trường hợp có lỗi của Bên Bán.
- 18.3. Kể từ thời điểm bàn giao Căn Hộ, Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ việc sửa chữa hoặc nâng cấp cải tạo Căn Hộ do Bên Mua hoặc người của Bên Mua thực hiện gây ra đồng thời không chịu trách nhiệm với Bên Mua đối với các hành vi hoặc vi phạm của các chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng Căn Hộ khác trong Tòa Nhà gây ra cho Bên Mua, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

#### **Điều 19. 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 ba mươi [30] ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **Điều 20. Điều khoản cuối cùng**

- 20.1. Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 20.2. Các Bên cùng đồng ý rằng Hợp Đồng này cùng với các Phụ lục và các tài liệu khác đính kèm Hợp Đồng tạo thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa Các Bên và

thay thế toàn bộ các thỏa thuận, ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng miệng trước đó liên quan đến nội dung cơ bản của Hợp Đồng này.

- 20.3. Pháp luật Việt Nam được áp dụng để giải thích và điều chỉnh Hợp Đồng này.
- 20.4. Hợp Đồng có hai mươi [20] Điều, được lập thành bốn [04] bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ một [01] bản, Bên Bán giữ ba [03] bản để lưu trữ, làm thủ tục về thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 20.5. Kèm theo Hợp Đồng là một [01] bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ, một [01] bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ, một [01] 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;
- 20.6. Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.

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

**BÊN MUA**

*(ký và ghi rõ họ tên)*

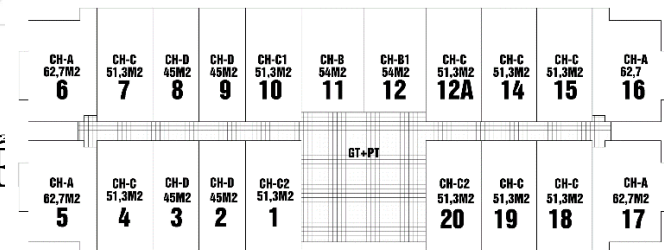
**BÊN BÁN**

**PHỤ LỤC 01**  
**SƠ ĐỒ MẶT BẰNG ĐIỂN HÌNH VÀ VỊ TRÍ CĂN HỘ**  
*(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư*  
*Số.....*



**MẶT BẰNG TẦNG ĐIỂN HÌNH 2-16**

**MẶT BẰNG TẦNG ĐIỂN HÌNH**



**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CĂN HỘ**



**PHỤ LỤC 02 - DỰ THẢO**  
**GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ**  
**THỜI HẠN THANH TOÁN**

(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư  
số: .....)

**1. Giá Bán Căn Hộ:**

Giá Bán Căn Hộ được tính bằng đồng Việt Nam theo công thức lấy đơn giá ..... đồng/01m<sup>2</sup> Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể:

Giá Bán Căn Hộ tạm tính dựa trên Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến ..... m<sup>2</sup> là:  
.....m<sup>2</sup> (x) .....đồng/1m<sup>2</sup> = ..... đồng. (Bằng chữ: .....).  
**(“Giá Bán Căn Hộ Tạm Tính”)**

bao gồm:

- a. Giá Bán Thuần: ..... đồng (Bằng chữ: .....)
- b. Thuế GTGT (không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật): ..... đồng (Bằng chữ: .....);
- c. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư: ..... đồng (Bằng chữ: .....).

**2. TIẾN ĐỘ THANH TOÁN**

Bên Mua tự nguyện thanh toán theo tiến độ thi công cụ thể thành các đợt như sau:

<b>Đợt thanh toán</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>Giá trị thanh toán (VNĐ)</b>	<b>Thời hạn thanh toán</b>
Đợt 1	30%		Ngay khi ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ
Đợt 2	5%		Hoàn thành thi công sàn tầng 2
Đợt 3	5%		Hoàn thành thi công sàn tầng 4
Đợt 4	5%		Hoàn thành thi công sàn tầng 6
Đợt 5	5%		Hoàn thành thi công sàn tầng 8
Đợt 6	5%		Hoàn thành thi công sàn tầng 10
Đợt 7	5%		Hoàn thành thi công sàn tầng 12
Đợt 8	5%		Hoàn thành thi công sàn tầng 14
Đợt 9	5%		Hoàn thành thi công sàn tầng 17
Đợt 10	25 % + 2%		Hoàn thiện và nhận bàn giao nhà
Đợt 11	5%		Khi có thông báo nhận Giấy chứng nhận Quyền sở hữu Nhà ở và Quyền sử dụng đất.

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**

**PHỤ LỤC 03 - DỰ THẢO**  
**DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ THIẾT BỊ HOÀN THIỆN CĂN HỘ**  
*(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư*  
*số: .....)*

STT	VỊ TRÍ	CHI TIẾT
<b>1</b>	<b>PHÒNG KHÁCH</b>	
	Sàn nhà	Gạch Ceramic 600x600mm
	Tường	Sơn hoàn thiện - Maxilite, Joton, Blumen hoặc tương đương
	Trần	Trần thạch cao, sơn hoàn thiện - Maxilite, Joton, Blumen hoặc tương đương
	Cửa chính căn hộ	Cửa gỗ công nghiệp chống cháy, khóa cửa tay ngang liên danh sản xuất
	Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm: Hãng MPE/Sino hoặc tương đương
		Đèn: Đèn led Downlight âm trần liên danh sản xuất hoặc tương đương
<b>2</b>	<b>PHÒNG BẾP</b>	
	Sàn nhà	Gạch Ceramic 600x600mm
	Tường	Sơn hoàn thiện - Maxilite, Joton, Blumen hoặc tương đương
	Tường mặt trên kệ bếp	Óp tường bằng kính màu cường lực
	Trần	Trần thạch cao, sơn hoàn thiện - Maxilite, Joton, Blumen hoặc tương đương
	Bộ tủ bếp	Tủ gỗ bếp trên (không bao gồm ốp đến trần) + Tủ gỗ bếp dưới + 01 Chậu rửa inox (chậu đôi) + 01 Vòi rửa + Mặt đá Granite
	Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm: Hãng MPE/Sino hoặc tương đương
		Đèn: Đèn led Downlight âm trần liên danh sản xuất hoặc tương đương
<b>3</b>	<b>PHÒNG NGỦ</b>	
	Sàn nhà	Gạch Ceramic 600x600mm
	Tường	Sơn hoàn thiện - Maxilite, Joton, Blumen hoặc tương đương
	Trần	Trần thạch cao, sơn hoàn thiện - Maxilite, Joton, Blumen hoặc tương đương
	Cửa đi	Cửa gỗ Melamine cốt MFC, khóa cửa tay nắm liên danh sản xuất
	Cửa sổ	Khung nhôm kính
	Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm: Hãng MPE/Sino hoặc tương đương
		Đèn: Đèn led Downlight âm trần liên danh sản xuất
		Internet: Có thiết kế vị trí chờ
		Điều hòa: Có thiết kế chờ hệ thống ống gas và ống thoát nước âm tường, nguồn điện
<b>4</b>	<b>VỆ SINH</b>	
	Sàn nhà	Gạch men Ceramic 30x30 cm, 30x60...
	Tường	Gạch men Ceramic 30x60 cm

	Trần	Trần thạch cao chống ẩm, bả, sơn hoàn thiện - Maxilite, Joton, Blumen hoặc tương đương
	Cửa đi	Khung nhôm kính, khóa cửa tay nắm liên danh sản xuất
	Thiết bị vệ sinh	Bồn cầu: Viglacera, Blumen, Hảo Cảnh, Thiên Thanh hoặc tương đương
		Lavabo: Viglacera, Blumen, Hảo Cảnh, Thiên Thanh hoặc tương đương
		Vòi, sen tắm: Viglacera, Blumen hoặc tương đương
		Gương, phụ kiện: khay xà phòng, treo khăn
	Thiết bị điện	Công tắc: Hãng MPE/Sino hoặc tương đương
		Đèn: Đèn led Dowlight âm trần liên danh sản xuất hoặc tương đương
		Quạt thông gió: Liên danh sản xuất
		Automat liên danh sản xuất và đầu chờ để lắp bình nóng lạnh gián tiếp
<b>5</b>	<b>BAN CÔNG, LOGIA</b>	
	Nền	Gạch Ceramic 30x30 cm
	Tường	Sơn hoàn thiện - Maxilite, Joton, Blumen hoặc tương đương
	Trần	Sơn hoàn thiện - Maxilite, Joton, Blumen hoặc tương đương
	Lan can	Lan can thép sơn tĩnh điện
<b>6</b>	<b>SẢNH THANG MÁY</b>	
	Thang máy	Hiệu Mitsubisi, Yungtay, Hitachi, Schindler, ThyssenKrupp hoặc tương đương.
<b>7</b>	<b>ĐƯỜNG ỐNG CĂN HỘ</b>	
	Đường ống cấp nước trong căn hộ	Ống PPR, PVC
	Đường ống thoát nước trong căn hộ	Ống PVC
	Đường ống thoát nước mái	Ống PVC
	Đường ống PCCC	Ống sắt mạ kẽm
<b>8</b>	<b>HỆ THỐNG PCCC</b>	
	Phòng cháy chữa cháy	Hệ thống báo cháy tự động, thiết bị chữa cháy cầm tay, hệ thống PCCC bằng vòi phun nước lắp đặt tại chỗ, hộp chữa cháy (lắp tại hành lang chung)

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**

**PHỤ LỤC 04 - DỰ THẢO**  
**NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**  
(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư  
số: .....)

**CHƯƠNG I**  
**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1: Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư**

- 1.1. 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;
- 1.2. 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;
- 1.3. 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;
- 1.4. 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;
- 1.5. 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 2: Mục đích sử dụng tòa nhà.**

Chung cư cao tầng thuộc dự án Khu Chung cư Quốc Vương tại Phường An Phú, Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (sau đây gọi là “Tòa nhà”) được sử dụng làm nhà ở, thương mại và dịch vụ công cộng.

**Điều 3: Phần sở hữu riêng của Bên Mua**

Phần sở hữu riêng của Bên Mua bao gồm:

- 3.1. Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó;
- 3.2. Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư;
- 3.3. Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng.

Diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư được tính theo kích thước thông thủy bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) 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 toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung.

#### **Điều 4: Phần sở hữu riêng của Chủ Đầu tư.**

Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư bao gồm:

- 4.1. Các căn hộ mà Chủ Đầu Tư chưa/không bán, tầng hầm (trừ phần diện tích được quy định tại điều 5.5 dưới đây);
- 4.2. Toàn bộ diện tích Dịch vụ thương mại tại tầng 1. Diện tích tầng kỹ thuật, trừ phần diện tích quy định tại điều 5.1 dưới đây;
- 4.3. Phần diện tích để xe ô tô.

#### **Điều 5: Phần sở hữu chung của các khối căn hộ.**

Phần sở hữu chung của khối căn hộ gồm:

- 5.1. Nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư tại tầng 1;
- 5.2. 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, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;
- 5.3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- 5.4. Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt;
- 5.5. Nơi để xe (xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và theo thiết kế đã được phê duyệt.

#### **Điều 6. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư**

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

- 6.1. Nơi để xe (xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại tầng một hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài Tòa Nhà;

- 6.2. 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;
- 6.3. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư;
- 6.4. 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;
- 6.5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định;
- 6.6. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- 6.7. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư;
- 6.8. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.

## **CHƯƠNG II**

### **QUẢN LÝ TÒA NHÀ**

#### **Điều 7: Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư**

- 7.1. Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- 7.2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật;
- 7.3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
- 7.4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ;
- 7.5. Thông báo các quy định nêu tại bản nội quy này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác liên quan đến sử dụng căn hộ của mình;
- 7.6. Phải thực hiện đầy đủ việc đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú, tạm vắng với cơ quan công an theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 8: Hội nghị tòa nhà.**

- 8.1. Hội nghị tòa nhà là hội nghị các Chủ sở hữu Tòa nhà. Chủ sở hữu có thể ủy quyền cho người khác tham dự Hội nghị.
- 8.2. Hội nghị tòa nhà được tổ chức định kỳ mỗi năm 01 (một) lần, trong trường hợp cần thiết hội nghị được triệu tập bất thường, khi có trên [50%] tổng số phiếu bầu của các Chủ sở hữu và người sử dụng đề nghị bằng văn bản hoặc khi Ban

quản trị đề nghị, đồng thời có văn bản đề nghị của ba mươi [30] % số phiếu tương ứng của các Chủ sở hữu và người sử dụng tòa nhà.

8.3. Hội nghị tòa nhà được tổ chức 01 (một) lần/năm, nhằm:

- Đề cử và bầu Ban quản trị; đề cử và bầu bổ sung, bãi nhiệm thành viên Ban quản trị trong trường hợp Tổ chức Hội nghị tòa nhà bất thường; thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi quy chế hoạt động của Ban quản trị; thông qua mức phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị;
- Thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi bản Nội quy quản lý sử dụng tòa nhà;
- Thông qua việc lựa chọn doanh nghiệp quản lý vận hành, doanh nghiệp bảo trì tòa nhà;
- Thông qua báo cáo công tác quản lý vận hành, bảo trì và báo cáo tài chính của các đơn vị được giao thực hiện;
- Quyết định các nội dung khác có liên quan đến việc quản lý sử dụng tòa nhà;
- Mọi quyết định của Hội nghị tòa nhà chỉ có hiệu lực khi có ít nhất [51%] tổng số phiếu biểu quyết dự họp tán thành và được xác lập bằng văn bản.

8.4. Hội nghị đầu tiên.

8.5. Hội nghị tòa nhà đầu tiên (“**Hội nghị đầu tiên**”) sẽ do Ban quản trị lâm thời thay mặt cho Chủ đầu tư triệu tập và tổ chức khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành. Ban Quản trị lâm thời có trách nhiệm gửi thư mời họp cho từng Chủ sở hữu căn hộ theo địa chỉ đăng ký của họ. Hội nghị này phải đảm bảo mỗi tòa nhà có căn hộ đi vào vận hành có ít nhất hai mươi phần trăm [20%] Chủ sở hữu căn hộ của Tòa nhà đó tham gia.

8.6. Tại Hội nghị đầu tiên, Ban quản trị lâm thời sẽ chuẩn bị và đệ trình đề Hội nghị tòa nhà thông qua các vấn đề sau:

- + Nội quy
- + Danh sách thành viên Ban quản trị dự kiến.
- + Doanh nghiệp quản lý dự kiến.

Sau khi tất cả các thành viên Ban quản trị được bầu, các Thành viên Ban Quản trị lâm thời sẽ từ nhiệm và chuyển giao nhiệm vụ cho các thành viên Ban quản trị mới.

8.7. Hội nghị tòa nhà thường niên.

8.8. Thời gian và địa điểm họp.

Hội nghị tòa nhà sẽ được tổ chức hàng năm do Ban quản trị triệu tập (“**Hội nghị tòa nhà thường niên**”) tại địa điểm và thời gian do Ban quản trị quyết định và được nêu trong thông báo mời họp.

a. Thành phần tham dự:

Thành phần tham dự toà nhà thường niên bao gồm:

- Đại diện chủ sở hữu căn hộ và (hoặc) người cư ngụ khác hoặc người được ủy quyền của Chủ sở hữu căn hộ;

- Đại diện Chủ đầu tư và đại diện của doanh nghiệp quản lý;
- Các khách mời như: Đại diện cơ quan nhà nước, công an phường sở tại, tham dự phiên họp theo giấy mời của Ban quản trị.

b. Triệu tập Hội nghị thường niên.

Ban quản trị chuẩn bị hoặc tổ chức chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu và gửi thông báo mời dự hội nghị tòa nhà thường niên, đến từng Chủ sở hữu căn hộ, tối thiểu 07 (bảy) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp. Thông báo mời họp phải nêu rõ thời gian, địa điểm và chương trình họp, cách thức cử đại biểu. Kèm theo thông báo mời họp là chương trình và tài liệu liên quan tới nội dung cuộc họp. Thông báo cuộc họp có thể gửi qua đường bưu điện, trao tay hoặc hình thức khác mà Ban quản trị cho rằng thích hợp.

c. Điều kiện và thể thức tiến hành họp.

Hội nghị tòa nhà được coi là tiến hành hợp lệ khi mỗi tòa nhà có căn hộ đi vào vận hành có số thành viên dự họp đại diện ít nhất hai mươi phần trăm [20 %] tổng số Chủ sở hữu căn hộ của tòa nhà đó hoặc đại diện theo ủy quyền của họ tham dự.

Trường hợp Hội nghị tòa nhà lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản trên, thì được triệu tập lần thứ hai hoặc các lần tiếp theo trong thời hạn mười lăm [15] ngày. Kể từ ngày dự định tổ chức Hội nghị tòa nhà lần trước đó cho tới khi đảm bảo tỷ lệ chủ sở hữu căn hộ nêu trên, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Hình thức biểu quyết do Ban quản trị lâm thời quyết định (tại hội nghị đầu tiên) hoặc do Ban quản trị quyết định (tại Hội nghị tòa nhà các lần tiếp theo).
- Hội nghị bất thường.

Ban quản trị sẽ triệu tập một cuộc họp Hội nghị tòa nhà đặc biệt khi có trên năm mươi phần trăm [50%] tổng số các Chủ sở hữu căn hộ và người cư ngụ khác đề nghị bằng văn bản (có ký tên xác nhận) hoặc khi Ban quản trị đề nghị đồng thời có văn bản đề nghị của từ ba mươi phần trăm [30%] Tổng số người sở hữu và người cư ngụ khác.

**Điều 9: Ban quản lý.**

Ban quản lý tòa nhà được thành lập bởi doanh nghiệp quản lý để đại diện thường trực cho doanh nghiệp này tổ chức thực hiện Hợp đồng khai thác và cung cấp dịch vụ đã ký với Ban quản trị.

**Điều 10: Chủ đầu tư trong quản lý sử dụng tòa nhà.**

- 10.1. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong tòa nhà cho người sử dụng;
- 10.2. Lựa chọn và ký Hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng chuyên môn để quản lý vận hành nhà tòa nhà (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa nhà tòa nhà vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập;
- 10.3. Đề xuất doanh nghiệp quản lý vận hành và bảo trì tòa nhà để Hội nghị tòa nhà thông qua;
- 10.4. Bàn giao 01 (một) bản vẽ hoàn công và sơ đồ có liên quan đến việc quản lý sử dụng tòa nhà cho Ban quản trị;
- 10.5. Cử người tham gia Ban quản trị tại Điều 9 của Nội quy này;



- 10.6. Chủ đầu tư có trách nhiệm cam kết thực hiện quản lý tốt phần sở hữu riêng của mình, cũng như phần sở hữu chung của tòa nhà;
- 10.7. Được quyền ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các công trình tiện ích khác nếu chủ sở hữu căn hộ hoặc các thành viên của căn hộ vi phạm Quy chế quản lý sử dụng tòa nhà hoặc vi phạm các quy định tại bản nội quy này.

### **CHƯƠNG III**

#### **SỬ DỤNG TÒA NHÀ**

##### **Điều 11: Cư trú.**

Tất cả người sử dụng cư trú thường xuyên tại tòa nhà, đều phải thực hiện đầy đủ trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật về cư trú.

##### **Điều 12: Điều khiển và trông gửi phương tiện giao thông.**

- 12.1. Tất cả những phương tiện giao thông ra vào tòa nhà phải theo đúng hướng dẫn của nhân viên bảo vệ;
- 12.2. Các phương tiện giao thông của người sử dụng phải được để đúng nơi quy định, theo sự sắp xếp của Ban quản lý;
- 12.3. Ưu tiên mặt bằng trông gửi phương tiện giao thông đối với người sử dụng cư trú thường xuyên tại tòa nhà, đăng ký và nộp phí sớm hơn với Ban quản lý;
- 12.4. Người gửi phải chịu mọi trách nhiệm đền bù thiệt hại, khi nguyên nhân do lỗi của thiết bị hoặc của người điều khiển gây ra;
- 12.5. Ban quản lý có trách nhiệm đền bù thiệt hại đối với phương tiện giao thông bị mất hoặc hư hại do lỗi của người trông gửi.

##### **Điều 13: Phòng chống cháy nổ.**

Tất cả người sử dụng tòa nhà phải tuyệt đối chấp hành nghiêm chỉnh các quy định sau đây về phòng chống cháy nổ (sau đây viết tắt là PCCN).

- 13.1. Tuyệt đối không hút thuốc tại tất cả các phần sở hữu chung;
- 13.2. Chỉ được hóa vàng trong dụng cụ chuyên dùng tại nơi quy định;
- 13.3. Người cuối cùng ra khỏi phần sở hữu riêng phải ngắt cầu dao điện, van bình ga;
- 13.4. Tham gia đầy đủ các lớp huấn luyện phòng chống cháy nổ do Ban quản lý tổ chức;
- 13.5. Bảo quản, giữ gìn hệ thống PCCN tại tòa nhà như bình bọt, hệ thống báo cháy, đèn chỉ dẫn;
- 13.6. Phải chịu mọi trách nhiệm khi nguyên nhân do lỗi của mình gây ra;
- 13.7. Chấp hành các quy định khác của pháp luật về PCCN.

##### **Điều 14: Sử dụng thang máy.**

Tất cả người sử dụng thang máy phải tuân thủ những quy định sau:

- 14.1. Tuân thủ theo bảng hướng dẫn sử dụng thang máy được gắn trong buồng thang;

- 14.2. Nếu có nhân viên hướng dẫn thang máy, phải tuân theo sự chỉ dẫn của người này;
- 14.3. Không được xả rác, bôi bẩn trong thang máy;
- 14.4. Người ra khỏi thang máy đi ra trước, người đi vào thang máy đi vào sau;
- 14.5. Chỉ được vận chuyển đồ quá khổ, quá tải hoặc vật liệu xây dựng khi có sự đồng ý của Ban quản lý về thời gian và mức phí vận chuyển phải đóng;

**Điều 15: Thay đổi mục đích sử dụng phần sở hữu riêng.**

Việc thay đổi mục đích sử dụng của phần sở hữu riêng, phải được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền, Chủ sở hữu phải nộp 01 bản sao bộ Hồ sơ cấp phép cho Ban quản lý và chịu mọi chi phí cho việc chuyển đổi mục đích sử dụng này.

**Điều 16: 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**

- 16.1. 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 và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác;
- 16.2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư;
- 16.3. 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 trị, đơn vị quản lý vận hành 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;
- 16.4. Trường hợp nhà chung cư có khu 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 do Bộ Xây dựng ban hành;
- 16.5. 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 trị, đơn vị quản lý vận hành 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;
- 16.6. Các quy định khác: *do hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

**Điều 17. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư**

- 17.1. 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;
- 17.2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát

hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

### **Điều 18. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư**

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

### **Điều 19: Các sự kiện không thường xuyên.**

Người sử dụng nào có nhu cầu tổ chức các hoạt động như hiếu, hỷ, hội nghị ... phải đăng ký với Ban quản lý trước khi thực hiện, để Ban quản lý phối hợp điều hành sao cho giảm thiểu mức độ ảnh hưởng đối với những người sử dụng khác.

### **Điều 20: Phí dịch vụ tòa nhà.**

- 20.1. Phí dịch vụ tòa nhà: được huy động từ các chủ sở hữu hoặc người sử dụng theo mức đã thỏa thuận tại Hợp đồng và trên cơ sở quy định của UBND tỉnh Bình Dương.
  - Mức đóng góp kinh phí được tính theo tháng, phân bổ theo diện tích phần sở hữu riêng của từng Chủ sở hữu và thu từ người sử dụng mỗi tháng một lần;
  - Phí dịch vụ đó sẽ được thu đối với các Chủ sở hữu bắt đầu từ Ngày bàn giao căn hộ;
  - Nếu chậm thanh toán, thì Chủ sở hữu hay người sử dụng phải nộp khoản tiền phạt chậm thanh toán.
- 20.2. Chi phí trông giữ tài sản:
  - Chi phí trông giữ xe đạp, xe máy: theo thông báo của Doanh nghiệp quản lý phù hợp với quy định của UBND tỉnh Bình Dương;
  - Chi phí trông giữ ô tô: Phù hợp với mức phí do UBND tỉnh Bình Dương quy định.
- 20.3. Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (nếu có): theo thông báo của những chủ kinh doanh dịch vụ này.
- 20.4. 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 tòa nhà hoặc Ban quản trị nếu được Hội nghị tòa nhà ủy quyền.

### **Điều 21: Kinh phí bảo trì tòa nhà.**

Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung: Chỉ thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì phần sở hữu chung không đủ (từ 2% khi bán căn nhà chung cư). Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị nhà chung cư đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng Chủ sở hữu trong nhà chung cư.

Hội nghị tòa nhà quyết định mức thu và phương thức quản lý sử dụng khoản kinh phí này theo các quy định của pháp luật.

### **Điều 22: Bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Căn Hộ**

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

- 22.1. Chủ sở hữu và/hoặc người cư ngụ khác có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ đối với khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu;
- 22.2. Đối với trang thiết bị nội thất và tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quản lý, hoặc sử dụng của Chủ sở hữu và/hoặc Người cư ngụ khác, Chủ sở hữu và/hoặc Người cư ngụ khác tự chịu trách nhiệm mua, duy trì, giải quyết Bảo hiểm mọi rủi ro tài sản và chịu mọi rủi ro đối với tài sản đó;
- 22.3. Chủ sở hữu và/hoặc Người cư ngụ khác sẽ phải cung cấp cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý một bản sao y bản chính hợp đồng bảo hiểm và biên lai nộp phí bảo hiểm của Chủ sở hữu và/hoặc Người cư ngụ khác trong vòng ba mươi [30] ngày kể từ ngày bắt đầu thời hạn bảo hiểm (nhưng trong mọi trường hợp không quá bốn mươi lăm [45] ngày sau Ngày bàn giao căn hộ và trong vòng ba mươi [30] ngày kể từ ngày gia hạn của hợp đồng bảo hiểm). Quá thời hạn này, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý có quyền chỉ định Công ty Bảo hiểm và/hoặc công ty tư vấn bảo hiểm đến để Chủ sở hữu và/hoặc Người cư ngụ khác thực hiện mua bảo hiểm bắt buộc quy định tại điểm a) nêu trên. Bất cứ khi nào có văn bản yêu cầu của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Công ty Quản lý, trong vòng 24h, Chủ sở hữu hoặc/và Người cư ngụ khác sẽ phải cung cấp hợp đồng bảo hiểm và các văn bản liên quan mà Chủ sở hữu và Người cư ngụ khác cần xác lập theo Nội Quy này và biên lai thanh toán phí bảo hiểm mới nhất theo hợp đồng bảo hiểm đó;
- 22.4. Trong các trường hợp: (i) toàn bộ hay bất cứ phần nào thuộc tài sản của Bên thứ ba bị thiệt hại hoặc/và (ii) bất kỳ tổn thương cá nhân nào gây ra cho Bên thứ ba thì Chủ sở hữu và/hoặc Người cư ngụ khác có trách nhiệm bồi thường cho Bên thứ ba toàn bộ các khoản thiệt hại phát sinh.

### **Điều 23: Báo cáo tài chính.**

Các báo cáo tài chính về tình hình thu chi hàng năm của tòa nhà phải được công khai hóa 06 (sáu) tháng một lần và tại Hội nghị tòa nhà.

### **Điều 24: Những hành vi nghiêm cấm cư dân trong sử dụng tòa nhà**

- 24.1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở và pháp Luật có liên quan. Cụ thể như sau:
  - a. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
  - b. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;

- c. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư;
  - d. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc;
  - e. 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;
  - f. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư;
  - g. 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;
  - h. 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;
  - i. 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;
  - j. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.
- 24.2. 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.

## **CHƯƠNG IV**

### **GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM**

#### **Điều 25: Giải quyết tranh chấp.**

Nguyên tắc đồng thuận là ưu tiên hàng đầu trong việc giải quyết các tranh chấp trong quản lý và sử dụng tòa nhà. Chỉ trong trường hợp thật cần thiết, Ban quản lý mới can thiệp dựa trên lợi ích của đa số người sử dụng.

Người sử dụng không đồng tình với quyết định của Ban quản trị thì có quyền khiếu nại lên cơ quan có thẩm quyền, nhưng trong khi chờ phán quyết của cơ quan đó, người sử dụng vẫn phải chấp hành quyết định của Ban quản trị.

#### **Điều 26: Xử lý vi phạm.**

- 26.1. 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;

- 26.2. 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.

## **CHƯƠNG V**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 27: Đối tượng áp dụng.**

Nội quy này được áp dụng đối với tất cả người sử dụng tòa nhà

#### **Điều 28: Hiệu lực thi hành**

Nội quy này có hiệu lực thi hành kể từ ngày hội nghị tòa nhà biểu quyết thông qua và được ký xác nhận bởi Trưởng ban, Ban quản trị tòa nhà. Cho đến trước khi Hội nghị tòa nhà được tổ chức, Nội quy này sẽ có hiệu lực áp dụng kể từ thời điểm Hợp đồng mua bán căn hộ được ký giữa Bên Mua và Chủ Đầu tư dự án./.

**CƯ DÂN**

*(Đã đọc và hiểu rõ trước khi ký)*

**CHỦ ĐẦU TƯ**

**PHỤ LỤC 05 - DỰ THẢO**  
**DANH MỤC CÁC CÔNG VIỆC,**  
**DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**

*(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư  
số:.....)*

**Các công việc quản lý vận hành và bảo trì chung:**

- a. Quản lý vận hành, điều khiển, duy tu, bảo dưỡng, bảo trì hệ thống kỹ thuật, các trang thiết bị sử dụng chung trong Tòa nhà theo quy định về quản lý nhà chung cư;
  - b. Lập kế hoạch bảo dưỡng, sửa chữa, bảo trì đối với phần sở hữu chung, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị sử dụng chung trong Tòa nhà. Việc bảo trì phải tuân thủ các chỉ dẫn, chế tạo, quy trình của nhà thiết kế; quy trình, quy phạm do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành;
  - c. Giám sát việc bảo trì Tòa nhà nhằm đảm bảo an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường, cảnh quan, kiến trúc của Tòa nhà;
  - d. Hỗ trợ và giám sát việc sửa chữa phần sở hữu riêng của chủ căn hộ trong Tòa nhà (nếu có) nhằm đảm bảo trật tự, an ninh, tránh gây ảnh hưởng đến các căn hộ xung quanh;
  - e. Quản lý, bảo quản tài liệu, hồ sơ Tòa nhà;
  - f. Xây dựng và phê duyệt nội quy, quy định sử dụng Tòa nhà;
  - g. Thường xuyên kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn các đối tượng có liên quan trong việc thực hiện Nội quy, quy định sử dụng Tòa nhà;
  - h. Xây dựng quy trình quản lý vận hành hệ thống kỹ thuật và các trang thiết bị của Tòa nhà, thực hiện đúng quy trình đề ra;
  - i. Thanh toán các chi phí có liên quan tới công tác quản lý vận hành Tòa nhà;
  - j. Triển khai các hoạt động văn hóa, vui chơi giải trí cho cư dân trong Tòa nhà (nếu có);
  - k. Tổ chức quản lý, cung cấp và thu tiền sử dụng điện, sử dụng nước theo đồng hồ tiêu thụ đối với từng chủ sử dụng (trong thời gian chưa bàn giao cho các cơ quan chuyên ngành của tỉnh Bình Dương). Giá tiền điện, nước theo quy định của tỉnh Bình Dương, được điều chỉnh hệ số hao hụt so với đồng hồ tổng. Hàng tháng thanh toán kịp thời tiền sử dụng điện, tiền sử dụng nước cho các cơ quan chuyên ngành.
  - l. Quản lý dịch vụ có liên quan.
- 1. Công tác bảo vệ và an ninh:**
- a. Bố trí lực lượng bảo vệ phụ trách công tác bảo vệ trật tự Tòa nhà 24/24h với chế độ chốt trực và tuần tra;
  - b. Giữ trật tự an toàn giao thông trong phạm vi Tòa nhà được thông thoáng; trông giữ sắp xếp việc đậu, đỗ xe đạp, xe máy, ô tô;

- c. Đảm bảo công tác phòng cháy, chữa cháy: Xây dựng lực lượng thường trực tại chỗ để thực hiện công tác phòng cháy, chữa cháy và sẵn sàng chữa cháy khi có tình huống cháy xảy ra.

**2. Công tác vệ sinh môi trường:**

- a. Quản lý, duy tu, bảo dưỡng, vệ sinh phần diện tích và không gian thuộc sở hữu chung hoặc sử dụng chung, công cộng của Tòa nhà;
- b. Quét dọn, chăm sóc vườn hoa, thảm cỏ, cây xanh, vỉa hè xung quanh Tòa nhà;
- c. Đảm bảo xử lý nước thải, xả nước thải Tòa nhà theo các tiêu chuẩn quy định bởi Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương và Bộ Tài nguyên và môi trường.

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**