

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

GIỮA

CÔNG TY TNHH BECAMEX TOKYU

VÀ

[TÊN KHÁCH HÀNG]

SỐ HỢP ĐỒNG	[*]
NGÀY	[*]
DỰ ÁN	[*]
KÝ HIỆU CĂN HỘ	[*]

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

....., ngày.....thángnăm 20...

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:

Căn cứ Bộ Luật Dân Sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Nhà Ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Kinh Doanh Bất Động Sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đất Đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Bảo Vệ Người Tiêu Dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;

Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 6 tháng 1 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo Vệ Người Tiêu Dùng;

Và các văn bản có liên quan.

Các Bên dưới đây gồm:

I. Bên A: BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi là “Bên Bán”):

Tên tổ chức	CÔNG TY TNHH BECAMEX TOKYU
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:	3702013478
Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số:	[461022000756]
Người đại diện theo pháp luật:	[*]
Chức vụ:	[*]
(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số ngày.....)	
Hộ chiếu số	[*] cấp ngày [*] tại [*]

Địa chỉ:	Khu đô thị mới thuộc khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ - Đô thị tỉnh Bình Dương, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam
Điện thoại liên hệ:	+84 -274-222-1109
Fax:	+84-274-222-1112
Số tài khoản:	[*]
Mã số thuế:	3702013478

Bên B: BÊN MUA CĂN HỘ (sau đây gọi là “Bên Mua”):

Tên tổ chức, cá nhân:	[*]
Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu số:	[*] cấp ngày [*] tại [*]
Nơi đăng ký cư trú:	[*]
Địa chỉ liên hệ:	[*]
Điện thoại liên hệ:	[*]
Email:	[*]
Số tài khoản (nếu có):	[*] tại Ngân hàng
Mã số thuế (nếu có):	[*]

Bên Bán và Bên Mua, gọi riêng là “**Bên**”, gọi chung là “**Các Bên**”

Các Bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

1.1 Trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác đi, các từ ngữ và thuật ngữ dưới đây sẽ có nghĩa như sau:

(a) Căn Hộ

nghĩa là một căn hộ có công năng sử dụng để ở, bao gồm 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 TNHH Becamex Tokyu đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ được mô tả tại Điều 2.1 của Hợp Đồng này và cũng được xác định cụ thể tại Điều

- 1 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
- (b) **Tòa Nhà Chung Cư** nghĩa là toàn bộ tòa nhà chung cư mà trong đó có Căn Hộ mua bán như được mô tả tại Điều 2 của Phụ Lục 1, do Công ty TNHH Becamex Tokyu làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, v.v... thuộc Dự Án, và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên được xây dựng tại ô quy hoạch số [*] thuộc Dự Án, tại phường [*], Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.
- (c) **Hợp Đồng** nghĩa là Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư này và tất cả các Phụ Lục và Phụ Đính của Hợp Đồng này cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
- (d) **Giá Bán Căn Hộ** nghĩa là giá bán của Căn Hộ được nêu tại Điều 3.1 của Hợp Đồng này.
- (e) **Bảo Hành** nghĩa là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ để khắc phục, sửa chữa, hoặc thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do Sự Kiện Bất Khả Kháng, hoặc các cư dân của Căn Hộ, nhân viên của Công Ty Quản Lý, hoặc các bên thứ ba khác không phải là người bán của Bên Bán gây ra trong thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- (f) **Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ** là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ được tính từ tim tường bao và tường ngăn của Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột hoặc hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.
- (g) **Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ** nghĩa là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo diện tích sàn hiệu dụng (được biết như là diện tích thông thủy) và được ghi vào Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cấp cho Bên Mua, bao gồm ban công, lô-gia như trong sơ đồ mặt bằng đính kèm tại Phụ Đính 4 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng; không tính tường bao quanh Căn Hộ, tường phân chia Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Toàn bộ

		diện tích sàn của ban công gắn liền với Căn Hộ cũng được tính vào Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, nếu ban công có diện tích tường chung, thì diện tích sàn ban công được tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt.
(h)	Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua	là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, diện tích khác trong Tòa Nhà Chung Cư được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này, hoặc các diện tích khác thuộc sở hữu riêng được Các Bên đồng ý tại Điều 11.1 của Hợp Đồng này.
(i)	Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán	là phần diện tích trong Tòa Nhà Chung Cư mà Bên Bán giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và không phân bổ vào Giá Bán Căn Hộ như được định nghĩa tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này.
(j)	Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư	là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu hoặc sử dụng chung trong Tòa Nhà Chung Cư theo quy định của Pháp Luật Việt Nam về nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.7 của Hợp Đồng này.
(k)	Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà Chung Cư (“Phí Bảo Trì”)	nghĩa là khoản tiền 2% giá trị Căn Hộ, được đóng góp bởi cư dân của Tòa Nhà Chung Cư dùng cho mục đích bảo trì phần sở hữu chung của Tòa Nhà Chung Cư, bao gồm bảo dưỡng, kiểm tra, sửa chữa chính, tu bổ, thay thế, vận hành hoặc tái xây dựng các hạ tầng cơ sở và các khu vực công cộng của Tòa Nhà Chung Cư.
(l)	Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư	nghĩa là các dịch vụ quản lý, vận hành Tòa Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo cho Tòa Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.
(m)	Bảo Trì Tòa Nhà Chung Cư	nghĩa là việc duy tu, bảo dưỡng Tòa Nhà Chung Cư theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Tòa Nhà Chung Cư; hoạt động Bảo Trì Nhà Chung Cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Tòa Nhà Chung Cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh

- kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của Tòa Nhà Chung Cư.
- (n) **Bản Nội Quy Quản Lý Nhà Chung Cư** nghĩa là nội quy quản lý, sử dụng Tòa Nhà Chung Cư 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 Tòa Nhà Chung Cư, áp dụng cho cư dân của Tòa Nhà Chung Cư.
- (o) **Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (“Công Ty Quản Lý”)** là một doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà Chung Cư sau khi Tòa Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng, được ủy thác bởi Bên Bán hoặc Ban Quản Trị của Tòa Nhà Chung Cư.
- (p) **Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu** là một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất do Cơ Quan Thẩm Quyền cấp cho Bên Mua đối với Căn Hộ.
- (q) **Sự Kiện Bất Khả Kháng** nghĩa là một sự kiện không thể lường trước được, mà việc xảy ra và hậu quả của sự kiện ấy Các Bên không thể ngăn chặn hoặc tránh được, bao gồm nhưng không giới hạn một trong các sự kiện sau đây: (i) do chiến tranh: tình trạng nổi dậy, chiến tranh (có tuyên bố hoặc không tuyên bố), tình trạng khẩn cấp quốc gia (có tuyên bố hoặc không tuyên bố), khởi nghĩa, cách mạng và các hành động quân sự tương tự, v.v... (ii) do thiên tai: động đất, bão, lũ lụt, hỏa hoạn, giông, sóng thần và các thiên tai khác, v.v..., (iii) do sự thay đổi về chính sách Pháp Luật Việt Nam, (iv) do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định; (v) do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; và (vi) các bất ổn dân sự và đình công, trì trệ và các tranh chấp lao động khác hoặc các hành động, tẩy chay, phê chuẩn, cấm đoán, các hành động hoặc trì hoãn của bất kỳ các cơ quan, cán bộ nhà nước có thẩm quyền, cơ quan hành chính hoặc tư pháp nào, v.v...

Mọi trường hợp khó khăn về tài chính không được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

(r)	Cơ Quan Thẩm Quyền	nghĩa là các cơ quan của Nhà Nước Việt Nam liên quan đến giao dịch dự định trong Hợp Đồng này.
(s)	Thuế Và Phí	là các loại thuế, phí và lệ phí được quy định tại Điều 3.2 của Hợp Đồng này. Thuế Và Phí có thể thay đổi tùy theo Pháp Luật Việt Nam mà không cần thông báo trước.
(t)	Thuế GTGT	là thuế giá trị gia tăng.
(u)	VNĐ hoặc Đồng Việt Nam	là đơn vị tiền tệ hợp pháp của Việt Nam.
(v)	Tiền Phạt	nghĩa là số tiền áp tính cho Bên Mua như là tiền phạt do việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng dẫn đến Bên Bán phải đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, theo chi tiết được quy định tại Điều 5 Phụ lục 1.
(w)	Bồi Thường	nghĩa là số tiền bồi thường cho các thiệt hại phát sinh cho Bên Bán do việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng dẫn đến Bên Bán phải đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, theo chi tiết được quy định tại Điều 5 Phụ lục 1.
(x)	Ngày Hoàn Thành	nghĩa là ngày Bên Bán nhận bàn giao Dự Án từ nhà thầu.
(y)	Ngày Bàn Giao Dự Kiến	nghĩa là ngày Căn Hộ dự kiến được bàn giao cho Bên Mua như quy định tại Điều 8.1 của Hợp Đồng.
(z)	Ngày Bàn Giao	nghĩa là ngày được nêu trong thông báo của Bên Bán gửi cho Bên Mua, vào ngày ấy Căn Hộ được tiến hành bàn giao cho Bên Mua.
(aa)	Dự Án	nghĩa là dự án xây dựng và kinh doanh Tòa Nhà Chung Cư theo các tài liệu chấp thuận được đề cập trong Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.
(bb)	Phí Quản Lý	nghĩa là khoản phí phải trả hàng tháng bởi các chủ sở hữu và người sử dụng Căn Hộ cho mục đích vận hành và quản lý các thiết bị, máy móc và các tiện ích của Tòa Nhà Chung Cư. Phí Quản Lý sẽ được tính dựa trên tổng chi phí cho các hoạt động đó của Tòa Nhà Chung Cư và được chia cho chủ sở hữu Căn Hộ theo tỷ lệ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ.

- (cc) Ban Quản Trị là một ủy ban gồm các thành viên được bổ nhiệm bởi và từ các cư dân để đại diện các cư dân trong việc giám sát các hoạt động quản lý và vận hành của Tòa Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 3 của Nội Quy Quản Lý.

và các thuật ngữ và diễn giải khác theo định nghĩa trong Hợp Đồng này.

- 1.2 Trừ khi ngữ cảnh hoặc các quy định của Hợp Đồng này có yêu cầu khác đi, thì:
- (a) Đề mục hoặc tiêu đề trong Hợp Đồng này chỉ để tiện tham khảo và không được xem xét để diễn giải hoặc giải thích về mặt nội dung cho Hợp Đồng;
 - (b) Mọi tham chiếu đến các Điều, Phụ Lục, và Phụ Đính là các tham chiếu đến các Điều, Phụ Lục và Phụ Đính của Hợp Đồng này;
 - (c) Các từ số ít cũng bao gồm số nhiều và ngược lại; và
 - (d) Việc dẫn chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến cá nhân hoặc pháp nhân được thành lập dưới bất kỳ hình thức nào cũng như những bên thế vị hoặc bên kế nhiệm của họ.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

Bên Bán theo đây đồng ý bán và Bên Mua bằng văn bản này đồng ý mua Căn Hộ, theo như mô tả và có thông số kỹ thuật sau đây theo các điều kiện và điều khoản của Hợp Đồng:

- 2.1. Chi tiết của đặc điểm Căn Hộ được mô tả trong Điều 1 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
- 2.2. Đặc điểm về đất xây dựng Tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Khoản 1 Điều này như được mô tả tại Điều 2 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
- 2.3. Giấy tờ pháp lý của Tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Khoản 1 Điều này như được mô tả tại Điều 3 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
- 2.4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ như được mô tả tại Điều 4 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

- 3.1. Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nhân (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ mua bán. Chi tiết Giá Bán Căn Hộ như sau:

Giá Bán Căn Hộ:	[Diện tích Căn Hộ] m ² sử dụng nhân (x) [*] Đồng Việt Nam/1 m ² sử dụng = [*] Đồng Việt Nam.
Bằng chữ:	[*]
Giá Bán Căn Hộ quy định ở trên đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà Chung Cư, trong đó:	
(i) Giá Bán Căn Hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, nhưng chưa bao gồm VAT):	[*]
Bằng chữ:	[*]
(ii) Thuế GTGT (Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Cơ Quan Thẩm Quyền theo quy định của Pháp Luật Việt Nam):	[*]
Bằng chữ:	[*]
(iii) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà Chung Cư, là 2% (hai phần trăm) Giá Bán Căn Hộ được tính trước thuế:	[*]
Bằng chữ:	[*]

Giá Bán Căn Hộ sẽ được giữ cố định trong suốt quá trình thực hiện Hợp Đồng, ngoại trừ trường hợp có thoả thuận khác bằng văn bản giữa Các Bên.

- 3.2. Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1 của Hợp Đồng này không bao gồm các khoản dưới đây, Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán các khoản dưới đây bằng chi phí của Bên Mua:

- (a) Phí Quản Lý như quy định tại Điều 1 của Phụ đính 1 Phụ Lục 1;
- (b) Các chi phí, lệ phí cho bất kỳ tiện ích, và dịch vụ được cung cấp cho Căn Hộ, bao gồm nhưng không giới hạn: chi phí điện, nước, internet, điện thoại, khí đốt, và các dịch vụ khác; và
- (c) Thuế áp tính đối với quyền sở hữu nhà ở và người sử dụng đất theo Pháp Luật Việt Nam.
- (d) Các khoản Thuế Và Phí theo quy định của Pháp Luật Việt Nam liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cho Bên Mua;

3.3. Phương thức thanh toán và Thời hạn thanh toán:

- (a) Bên Mua sẽ thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ thanh toán được quy định dưới đây.

Đợt thanh toán	Hạn thanh toán	Lưu ý	%	Giá trị Hợp đồng: (Chưa bao gồm thuế GTGT)	Thuế GTGT	Giá trị Hợp đồng: (Bao gồm thuế GTGT)
Đợt 1		Khi ký Hợp Đồng	[*]	[*]	[*]	[*]
Đợt ...	[*]		[*]	[*]	[*]	[*]
Đợt ...	[*]		[*]	[*]	[*]	[*]
Đợt cuối		Khi nhận thông báo đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu	[*]	[*]	[*]	[*]
TỔNG CỘNG			100%			

* Bên Mua phải thanh toán đủ số tiền phải thanh toán trước khi nhận Bàn Giao theo Thông báo Bàn Giao.

- (b) Thời hạn thanh toán Phí Bảo Trì: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ cho Bên Bán trước Ngày Bàn Giao. Hai bên nhất trí rằng Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiết kiệm của Bên Bán mở tại tổ chức

tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn bảy (07) ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua.

Trong thời hạn bảy (07) ngày, kể từ ngày Ban Quản Trị được thành lập, Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản kinh phí này (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban Quản Trị của Tòa Nhà Chung Cư.

- (c) Thời hạn thanh toán Phí Quản Lý năm đầu tiên: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm của Ngày Bàn Giao. Đối với tiền độ thanh toán cho những năm còn lại, vui lòng tham khảo Điều 9 của Nội Quy Quản Lý.
 - (d) Các Bên thống nhất rằng kể từ Ngày Bàn Giao và trong suốt thời hạn sở hữu và sử dụng Căn Hộ, Bên Mua phải nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, tuân thủ lịch trình thanh toán Phí Quản Lý và lịch trình thanh toán các khoản phí dịch vụ khác phát sinh từ việc sử dụng điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, internet, v.v... cho những nhà cung cấp dịch vụ đó.
- 3.4. Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp Đồng sẽ được thực hiện bằng Đồng Việt Nam (VNĐ) vào tài khoản của Bên Bán (tại Phụ Đính 2 của Phụ Lục 1) hay tài khoản khác do Bên Bán chỉ định theo từng thời điểm.
- 3.5. Trường hợp Bên Mua thực hiện thanh toán theo hình thức chuyển khoản, thì Bên Bán xem như đã nhận được khi số tiền thanh toán đã vào tài khoản ngân hàng như chỉ định và ghi có vào tài khoản của Bên Bán. Bên Mua chịu trách nhiệm tất cả các khoản phí ngân hàng và chi phí khác đối với khoản thanh toán. Bên Mua bảo đảm rằng Bên Bán sẽ luôn được nhận đúng và đầy đủ số tiền của bất kỳ khoản phải trả nào theo Hợp Đồng này.
- 3.6. Các Bên theo đây đồng ý và xác nhận rằng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế vào Ngày Bàn Giao cho Bên Mua được phép dao động trong giới hạn $[\pm 2\%]$ mà sẽ không có khiếu nại nào từ Các Bên. Trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ vượt quá $[\pm 2\%]$ thì tùy trường hợp tương ứng, Bên không được lợi chỉ có thể yêu cầu Bên kia trả khoản tiền chênh lệch tương đương phần diện tích chênh lệch như sau:
- (i) Số tiền chênh lệch = Đơn Giá Bán Căn Hộ theo m^2 X Diện tích chênh lệch $[\pm 2\%]$.
Đơn Giá Bán Căn Hộ theo m^2 chỉ để phục vụ mục đích tính toán, và không thể lấy diễn giải như yếu tố hình thành Giá Bán Căn Hộ.
 - (ii) Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ chênh lệch tăng, thì Bên Mua sẽ thanh toán số tiền chênh lệch cho Bên Bán vào kỳ thanh toán tiếp theo (được nêu tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này); hoặc
 - (iii) Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ chênh lệch giảm, thì Bên Bán sẽ căn trừ số tiền chênh lệch cho Bên Mua vào kỳ thanh toán đợt cuối (được nêu tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này).

- 3.7. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thể hiện trên Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu được cấp có thể có khác biệt tùy theo cách đo đạc, tuy nhiên, sẽ không ảnh hưởng nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ đúng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

- 4.1 Bên Bán cam kết chất lượng công trình xây dựng của Tòa Nhà Chung Cư (trong đó Căn Hộ là một phần của Tòa Nhà Chung Cư) phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt của Cơ Quan Thẩm Quyền và tiêu chuẩn xây dựng do Pháp Luật Việt Nam quy định, và Căn Hộ sẽ được trang bị, và lắp đặt các vật tư xây dựng như miêu tả và liệt kê theo Hợp Đồng này.
- 4.2 Tiến độ xây dựng: [*Chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai*] Các Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
- Giai đoạn 1: [*]
- Giai đoạn 2: [*]
- Giai đoạn 3: [*]
- 4.3 Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Tòa 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 Cơ Quan Thẩm Quyền quy định.
- 4.4 Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Tòa Nhà Chung Cư theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống công trình hạ tầng xã hội, v.v.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

- 5.1 Bên Bán có các quyền sau đây:
- (a) Yêu cầu Bên Mua trả đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng và trả các khoản phạt chậm thanh toán được quy định theo Hợp Đồng này trong trường hợp Bên Mua thanh toán không đúng tiến độ;
 - (b) Yêu cầu Bên Mua nhận Bàn Giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
 - (c) Từ chối bàn giao Căn Hộ và Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - (d) Được quyền thay đổi trang thiết bị hoặc vật liệu xây dựng Tòa Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương mà không cần phải thông báo cho Bên Mua;

- (e) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua vi phạm Nội Quy Quản Lý;
- (f) Có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo các trường hợp quy định trong Hợp Đồng này;
- (g) Có quyền yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại do Bên Mua vi phạm các thỏa thuận trong Hợp Đồng hoặc theo quyết định của Cơ Quan Thẩm Quyền, tùy từng trường hợp;
- (h) Các quyền khác của Bên Bán theo thỏa thuận của Các Bên:
 - Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ bất kỳ khoản tiền nào còn tồn đọng khác khác mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này;
 - Sau khi chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Bán có toàn quyền định đoạt và bán hoặc cho thuê Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào ;
 - Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý và giao dịch và các quyền khác có liên quan đến Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định Pháp Luật Việt Nam.
- (i) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Nội Quy Quản Lý; lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ với công ty quản lý tài sản liên quan đến Tòa Nhà Chung Cư kể từ Ngày Hoàn Thành cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập.

5.2 Bên Bán thực hiện các nghĩa vụ sau đây:

- (a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa Nhà Chung Cư, Căn Hộ đã được phê duyệt; cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà Chung Cư đã được phê duyệt;
- (b) Xây dựng Tòa Nhà Chung Cư 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 Căn Hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- (c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Tòa Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- (d) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng các tiện ích như điện, nước, điện thoại sẵn sàng để kết nối và sử dụng tại Tòa Nhà Chung Cư. Các chi phí kết nối, sử dụng dịch vụ do Bên Mua chịu;
- (e) Bảo quản Căn Hộ cho đến khi được bàn giao cho Bên Mua và cung cấp Bảo Hành đối với Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này;

- (f) Bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo như đã thỏa thuận trong Hợp Đồng, cùng với bản vẽ thiết kế và kỹ thuật của Căn Hộ, của tầng Tòa Nhà Chung Cư mà có Căn Hộ;
- (g) Thanh toán tiền sử dụng đất, thuê đất và các khoản phí khác đối với Tòa Nhà Chung Cư mà do Bên Bán phải chịu cho đến Ngày Bàn Giao;
- (h) Thực hiện thủ tục với Cơ Quan Thẩm Quyền về việc xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cho Bên Mua và bàn giao các giấy chứng nhận đó cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này, trừ khi Bên Mua tự nguyện thực hiện hoặc được xem là tự nguyện thực hiện thủ tục yêu cầu cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu được quy định tại Hợp Đồng này;
- (i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua trong phạm vi được Pháp Luật Việt Nam cho phép;
- (j) Đảm bảo rằng Bên Mua được sử dụng ổn định đối với Căn Hộ và được sử dụng hoặc tiếp cận Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư sau khi Bàn Giao;
- (k) Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để bầu Ban Quản Trị, Ban Quản Trị này sẽ chịu trách nhiệm quản lý và vận hành các công trình của Tòa Nhà Chung Cư;
- (l) Thực hiện các trách nhiệm đối với quản lý và điều hành công trình Tòa Nhà Chung Cư cho đến khi Ban Quản trị được thành lập;
- (m) Nộp Kinh Phí Bảo Trì đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì vào một tài khoản được mở tại một ngân hàng thương mại và bàn giao cho Ban Quản Trị theo quy định tại Điều 3.3 (b) và quy định Pháp Luật Việt Nam.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

6.1 Bên Mua có các quyền sau đây:

- (a) Nhận Bàn Giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán, với chất lượng như đã thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- (b) Được sử dụng chỗ để xe ô tô/xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 15 Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.
- (c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu đối với Căn Hộ theo quy định của Pháp luật Việt Nam (trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục theo quy định tại Điều 17.3 và Điều 17.4 của Hợp Đồng này);
- (d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của Pháp Luật Việt Nam, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua

Bên Bán sau khi Nhận Bàn Giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

- (e) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ trong phạm vi được Pháp Luật Việt Nam cho phép;
- (f) Nhận Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ và Thuế Và Phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;
- (g) Được quyền tiếp cận hoặc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư do các nhà dịch vụ cung cấp kể từ khi nhận Bàn Giao;
- (h) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt, hoàn thiện Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư theo Hợp Đồng này;
- (i) Có quyền từ chối Nhận Bàn Giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn 2 % 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;
- (j) Yêu cầu Bên Bán thanh toán Kinh Phí Bảo Trì đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán trong Tòa Nhà Chung Cư;
- (k) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu trong Tòa Nhà Chung Cư để thành lập Ban Quản Trị khi có đủ điều kiện thành lập theo Pháp Luật Việt Nam.

6.2 Bên Mua phải thực hiện các nghĩa vụ sau đây:

- (a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì của Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư, và các Thuế Và Phí theo quy định của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán từ Bên Bán;
- (b) Nhận Bàn Giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- (c) Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý của Dự Án và việc Bảo Hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua và duy trì các chính sách bảo hiểm đối với mọi rủi ro và thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của Pháp Luật Việt Nam;
- (d) Kể từ Ngày Bàn Giao, bất kể Bên Mua có dọn vào sử dụng Căn Hộ hay chưa thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy Quản Lý và Bên Mua

có trách nhiệm tuân thủ và yêu cầu người cư trú nào trong Căn Hộ phải tuân thủ các Nội Quy Quản Lý;

- (e) Thanh toán Phí Quản Lý và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 3.2 của Hợp Đồng này, như điện, nước, khí đốt, điện thoại, truyền hình cáp, internet và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này cho nhà cung cấp dịch vụ, bất kể Bên Mua có sử dụng Căn Hộ hay không;
- (f) Chỉ sử dụng Căn Hộ theo mục đích sử dụng quy định tại Phụ Lục 1, và không được sử dụng cho các mục đích khác mà ảnh hưởng tiêu cực đến: (i) môi trường của Tòa Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Riêng của các cư dân khác trong Tòa Nhà Chung Cư bao gồm nhưng không giới hạn sự quấy rầy bởi tiếng ồn, mùi, các ô nhiễm khác; (ii) mỹ quan chung của Tòa Nhà Chung Cư; và (iii) sự sử dụng và vận hành bình thường của bất kỳ Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư; và không được chiếm dụng bất cứ Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư để sử dụng riêng;
- (g) Bảo trì Căn Hộ trong tình trạng tốt và sửa chữa kể từ khi Bàn Giao nhằm để Căn Hộ thích hợp là một phần của Tòa Nhà Chung Cư;
- (h) Mua bảo hiểm trách nhiệm dân sự và bảo hiểm cháy nổ cho Căn Hộ
- (i) Thanh toán cho Bên Bán Tiền Phạt Và Bồi Thường cho tổn thất và thiệt hại thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ Quan Thẩm Quyền, tùy từng trường hợp;
- (j) Tuân thủ và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ quy định trong Hợp Đồng này và quy định và yêu cầu khác của Cơ Quan Thẩm Quyền và Công Ty Quản Lý đối với việc sử dụng Căn Hộ tùy theo từng thời điểm cụ thể;
- (k) Trong trường hợp được quy định tại Điều 7.1 của Hợp Đồng này, thanh toán tiền lãi chậm thanh toán (nếu có) trên Thuế Và Phí cho:
 - Bên Bán nếu Bên Bán thực hiện thủ tục xin Cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu nhưng Bên Mua chậm thanh toán Thuế Và Phí cho Bên Bán; hoặc
 - Cơ Quan Thẩm Quyền nếu Bên Mua trực tiếp thực hiện thủ tục này.
- (l) Không được thực hiện bất kỳ công trình thay thế hoặc thêm vào Căn Hộ mà không có sự đồng ý bằng văn bản từ Bên Bán và Công Ty Quản Lý;
- (m) Tạo điều kiện thuận lợi cho Công Ty Quản Lý trong các công việc quản lý Tòa Nhà Chung Cư.

ĐIỀU 7. THUẾ VÀ PHÍ LIÊN QUAN

7.1 Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Cơ Quan Thẩm Quyền theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

- 7.2 Nếu Bên Bán được yêu cầu thanh toán hoặc đã thanh toán thay cho Bên Mua bất kỳ Thuế Và Phí nào mà Bên Mua có nghĩa vụ phải trả theo Pháp Luật Việt Nam thì Bên Mua sẽ hoàn trả các khoản tiền đó cho Bên Bán ngay khi Bên Bán gửi văn bản yêu cầu hoàn trả các khoản tiền đó.
- 7.3 Bên Mua phải thanh toán Thuế Và Phí liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu theo quy định của Pháp Luật Việt Nam khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ Ngày Bàn Giao.
- 7.4 Bên Mua có trách nhiệm nộp Thuế Và Phí (nếu có) theo quy định của Pháp Luật Việt Nam khi thực hiện bán lại Căn Hộ.

ĐIỀU 8. BÀN GIAO

- 8.1. Ngày Bàn Giao Căn Hộ sẽ là ngày quy định tại Điều 1 của Phụ Lục 1 và được ghi rõ trong thông báo bàn giao ("**Thông Báo Bàn Giao**") ("**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**"). Trong trường hợp Căn Hộ không được bàn giao vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến, Các Bên xác nhận và đồng ý rằng Ngày Bàn Giao Căn Hộ có thể sớm hơn Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc trong vòng [*] ([*]) ngày sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc theo văn bản thỏa thuận giữa Các Bên. Các Bên cũng xác nhận và đồng ý thêm rằng Bên Bán sẽ không phải chịu bất kỳ khoản tiền phạt nào nếu Ngày Bàn Giao sớm hơn Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc diễn ra trong vòng [*] ([*]) ngày sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Các Bên sẽ ký kết biên bản bàn giao vào Ngày Bàn Giao.
- 8.2. Ít nhất [*] ([*]) ngày trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua về Ngày Bàn Giao để Bên Mua thu xếp nhận Bàn Giao Căn Hộ. Thông Báo Bàn Giao sẽ được lập cho Bên Mua khi Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán sau:
- (a) Phần chưa thanh toán nào của Giá Bán Căn Hộ chưa thanh toán theo Điều 3 của Hợp Đồng này;
 - (b) Khoản đóng góp vào Kinh Phí Bảo Trì;
 - (c) Một (01) năm Phí Quản Lý; và
 - (d) Tất cả các khoản khác đến hạn Bên Mua phải trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng tính đến Ngày Bàn Giao.

Các nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng sẽ không ảnh hưởng hay thay đổi do lỗi trong tính toán số tiền Bên Mua phải trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng.

- 8.3. Trong vòng [*] ([*]) ngày kể từ ngày Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua phải thanh toán các khoản quy định trong Điều 8.2 trên đây. Tùy thuộc vào việc Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ này, Bên Bán sẽ thu xếp thực hiện Bàn Giao cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao.

- 8.4. Vào Ngày Bàn Giao, đại diện của Bên Bán và Bên Mua (hoặc bên đại diện hợp lệ của Bên Mua) sẽ ký biên bản bàn giao theo mẫu do Bên Bán cung cấp. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý kể từ Ngày Bàn Giao được ghi trong Thông Báo Bàn Giao.
- 8.5. Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn Hộ và tất cả Thuế Và Phí liên quan theo quy định trong Hợp Đồng, mà không nhận bàn giao vào Ngày Bàn Giao như Bên Bán thông báo, thì xem như Bên Mua đã nhận Căn Hộ và Bàn Giao được xem như đã hoàn tất vào Ngày Bàn Giao mà không có bất kỳ khiếu nại nào nữa từ Bên Mua, trừ khi Bên Bán quyết định khác.
- 8.6. Nếu Bên Mua không thực hiện thanh toán theo lịch quy định vào Ngày Bàn Giao hay từ chối nhận Bàn Giao đối với Căn Hộ vì bất cứ lý do nào, Bên Bán bảo lưu quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.
- 8.7. Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua đảm nhận tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm quy định đối với Căn Hộ (bao gồm nhưng không chỉ giới hạn việc thanh toán Kinh Phí Bảo Trì và Phí Quản Lý) cũng như mọi rủi ro đối với Căn Hộ, bất kể Bên Mua có thực chiếm giữ Căn Hộ hay chưa.
- 8.8. Vào Ngày Bàn Giao, Các Bên sẽ thực hiện đo đạc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ để xác định Giá Bán Căn Hộ điều chỉnh theo như đề cập tại Điều 3.6. Trong trường hợp Bên Mua không nhất trí về việc đo đạc, thì Bên Bán sẽ đề nghị một đơn vị độc lập thực hiện đo đạc trong vòng mười lăm (15) ngày với chi phí do Bên Mua chịu.
- 8.9. Căn Hộ xem như hoàn thành và đủ điều kiện bàn giao nếu:
- (a) Căn Hộ đã được thu xếp sẵn sàng kết nối cung cấp các tiện ích điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình cáp. Thủ tục kết nối được thực hiện bằng chi phí của Bên Mua với nhà cung ứng tương ứng;
 - (b) Tòa Nhà Chung Cư đã được kiểm tra bởi một tổ chức kiểm tra chất lượng xây dựng độc lập, chứng thực bằng Giấy Chứng Nhận Chất Lượng Xây Dựng do tổ chức đó cấp.
- 8.10. Mọi khiếm khuyết của Căn Hộ được Bên Bán chỉnh sửa và khắc phục theo các điều kiện và điều khoản về Bảo Hành, và sẽ không là căn cứ để Bên Mua từ chối việc chấp thuận việc bàn giao Căn hộ và bất kỳ khoản thanh toán đến hạn nào theo bảng tiến độ thanh toán của hợp đồng vì bất kỳ lý do gì.
- 8.11. Việc Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua theo Điều này không được hiểu hoặc được giải thích là việc chuyển giao quyền sở hữu từ Bên Bán sang Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua đã hoàn tất thanh toán toàn bộ Giá Bán Căn Hộ và thực hiện tất cả các nghĩa vụ khác quy định theo Hợp Đồng.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH

- 9.1 Bên Bán sẽ Bảo Hành các khiếm khuyết xây dựng (không kể các vật tư có thể bị tiêu hao) đối với Căn Hộ trong thời hạn Bảo Hành theo qui định sau đây:

- Bên Bán có trách nhiệm thực hiện Bảo Hành cho Căn Hộ theo quy định của pháp luật. Thời hạn Bảo Hành là [60] tháng, bắt đầu từ ngày Bên Bán ký biên bản kiểm tra và nghiệm thu để đưa Tòa Nhà Chung Cư vận hành sử dụng theo quy định của Pháp Luật Việt Nam về xây dựng và nhà ở.
 - Bảo hành của Căn Hộ phải bao gồm sửa chữa và xử lý khung, cột, dầm, cột trụ, sàn, tường, trần, mái, hiên, cầu thang, ốp gỗ, gạch, lớp trát, hệ thống cung cấp nhiên liệu, hệ thống điện sử dụng hàng ngày, hệ thống điện chiếu sáng, bể chứa nước và hệ thống cung cấp nước uống, bể tự hoại và hệ thống thoát nước thải và nước sinh hoạt bị hỏng hay có lỗi, giải quyết các trường hợp Tòa Nhà Chung Cư bị nghiêng, chìm, nứt hay lún.
 - Vật liệu và thiết bị của Tòa Nhà Chung Cư được liệt kê trong danh sách vật liệu đính kèm theo Phụ Đính 3 của Phụ Lục 1 này, theo thời hạn Bảo Hành của nhà sản xuất tương ứng.
- 9.2 Thời gian Bảo Hành Căn Hộ sẽ được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Tòa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của Pháp Luật Việt Nam về xây dựng và nhà ở.
- 9.3 Khi Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán sẽ thông báo và cung cấp cho Bên Mua một (01) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Tòa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của Pháp Luật Việt Nam để các bên xác định thời điểm Bảo Hành Căn Hộ.
- 9.4 Bên Bán không có nghĩa vụ Bảo Hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
- (a) Hao mòn thông thường, và khấu hao;
 - (b) Tổn thất và hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - (c) Tổn thất và hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - (d) Khi kết thúc thời hạn Bảo Hành như quy định tại Điều 9.1;
 - (e) Các trường hợp khác không thuộc nội dung Bảo Hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 9.1 của Hợp Đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền với Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.
- 9.5 Nếu Bên Mua không nỗ lực nhằm giảm thiểu thiệt hại hay không thông báo ngay cho Bên Bán, Bảo Hành có thể bị mất hiệu lực toàn phần hay một phần tùy theo trường hợp cụ thể.
- 9.6 Bảo Hành không bao gồm trách nhiệm bảo trì được yêu cầu đối với chủ sở hữu tài sản theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.
- 9.7 Sau thời hạn Bảo Hành, việc sửa chữa những hư hỏng hay bảo trì Căn Hộ thuộc phạm vi trách nhiệm của Bên Mua.

ĐIỀU 10. CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG

- 10.1 Cho đến khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu chưa được nộp cho Cơ Quan Thẩm Quyền, Bên Mua chỉ có quyền chuyển nhượng Hợp Đồng cho một bên khác ("**Chuyển Nhượng**") theo quy định của Điều 10 này.
- 10.2 Trong trường hợp Chuyển Nhượng, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo rõ cho bên nhận chuyển nhượng đầy đủ các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng, các hạn chế đối với việc sử dụng/ sở hữu Căn Hộ được quy định cụ thể trong Hợp Đồng cũng như việc tuân theo các điều khoản được quy định trong Nội Quy Quản Lý.
- 10.3 Bên Bán sẽ xem xét chấp thuận Chuyển Nhượng với điều kiện Chuyển Nhượng đó không trái với Pháp Luật Việt Nam và Bên Bán không phải chịu phát sinh thêm bất kỳ chi phí, trách nhiệm hay nghĩa vụ nào liên quan đến việc Chuyển Nhượng. Việc Chuyển Nhượng được thực hiện như sau:
- (a) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng của mình sẽ ký kết một văn bản thỏa thuận chuyển nhượng được xác nhận bởi một văn phòng công chứng theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.
 - (b) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng sẽ nộp đầy đủ các khoản thuế phát sinh từ việc Chuyển Nhượng và xuất trình cho Bên Bán các bằng chứng của nghĩa vụ thanh toán này theo quy định của pháp luật; và
 - (c) Chuyển Nhượng chỉ có hiệu lực khi Bên Bán xác nhận bằng văn bản chấp thuận việc Chuyển Nhượng.
- 10.4 Kể từ thời điểm Bên Bán xác nhận Chuyển Nhượng, Bên Mua sẽ chấm dứt các quyền và lợi ích của mình trong Hợp Đồng, và bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua (lúc này sẽ trở thành bên mua theo Hợp Đồng) tiếp nhận toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng.
- 10.5 Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- (a) Căn Hộ hiện đang không bị thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế Chuyển Nhượng theo quyết định của Cơ Quan Thẩm Quyền hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng có liên quan chấp thuận để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;
 - (b) Bên Mua đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán liên quan đến Căn Hộ đối với Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này đến thời điểm Chuyển Nhượng;
 - (c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Pháp Luật Việt Nam tại thời điểm Chuyển Nhượng;
 - (d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.

- 10.6 Cá nhân hoặc pháp nhân được quyền thừa kế tài sản của một Bên theo Pháp Luật Việt Nam sẽ được thừa hưởng và tiếp tục mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Bên đó trong Hợp Đồng.

ĐIỀU 11. THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, VÀ CÁC DỊCH VỤ TRONG TÒA NHÀ CHUNG CƯ

- 11.1 Sau khi được chuyển quyền sở hữu đối với Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng, Bên Mua có quyền sở hữu Căn Hộ trong phạm vi Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như xác định trong Điều 1 của Phụ Lục 1.
- 11.2 Các chủ sở hữu khác của Tòa Nhà Chung Cư, tùy theo quyết định của họ, được thực hiện quyền sở hữu của mình đối với Phần Sở Hữu Riêng của họ mà không cần phải có sự đồng ý từ Bên Mua.
- 11.3 Bên Bán giữ các quyền sở hữu đối với các hạng mục thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán Trong Tòa Nhà Chung Cư như nêu dưới đây, trừ khi Bên Bán chuyển nhượng. Bên Bán có thể thực hiện quyền sở hữu của mình để xử lý đối với những phần diện tích đó được Pháp Luật Việt Nam cho phép mà không có bất kỳ trở ngại hoặc ngăn cản nào từ Bên Mua.
- Khu vực thương mại, kinh doanh tại tầng trệt của Tòa Nhà Chung Cư và các phần diện tích gắn liền và nối với khu vực này. Tuy vậy, tùy theo quyết định của Chủ Đầu Tư, phần diện tích này có thể được thay đổi, theo hướng thêm vào hay bớt ra một phần của các diện tích này để chuyển thành Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư trong phạm vi không trái với Pháp Luật Việt Nam.
 - Bất kỳ Diện tích nào của các Căn Hộ chưa được bán và các Diện tích khác thuộc Tòa Nhà Chung Cư mà Bên A không chuyển nhượng (ngoài Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư).
- 11.4 Mức Phí Quản Lý được quy định trong Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này. Phí cho các dịch vụ thêm trong Tòa Nhà Chung Cư (nếu có) sẽ được thông báo công khai cho Bên Mua khi Bàn Giao.
- 11.5 Vì Căn Hộ là một phần của Tòa Nhà Chung Cư, việc sử dụng của Bên Mua (hay bất cứ người nào của Bên Mua) đối với Căn Hộ có quan hệ mật thiết với sự an toàn và vận hành chung của Tòa Nhà Chung Cư. Do đó, Bên Mua cam kết tuân thủ tất cả các quy định tại bảng Nội Quy Quản Lý, các quy định và hướng dẫn của Công Ty Quản Lý từng thời điểm.
- 11.6 Quyền sử dụng đất đối với khu đất Tòa Nhà Chung Cư thuộc về tất cả các chủ sở hữu trong Tòa Nhà Chung Cư. Trường hợp Tòa Nhà Chung Cư bị di dời theo quyết định hoặc lệnh của Cơ Quan Thẩm Quyền; hoặc bị thiệt hại và bị phá hủy bởi thiên tai hay bởi một lý do nào đó, thì khoản đền bù nhận được từ Cơ Quan Thẩm Quyền hay khoản tiền bảo hiểm nhận được từ bên bảo hiểm sẽ được phân chia cho các chủ

sở hữu hiện hữu theo tỉ lệ giữa Diện Tích Sàn Căn Hộ và tổng diện tích sàn của Tòa Nhà Chung Cư.

11.7 Bên Mua có quyền sở hữu chung đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư, được xác định dưới đây:

- Không gian và hệ thống cấu trúc chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật và nội thất sử dụng chung trong Tòa Nhà Chung Cư, bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngoài của Tòa Nhà Chung Cư, tường ngăn giữa các Căn Hộ, sàn, mái, mái bằng (chỉ nơi được chỉ định rõ là được sở hữu chung), hành lang, cầu thang, thang máy, cửa thoát hiểm, lối chõ rác, hộp kỹ thuật, đường dẫn vào bãi xe gắn máy, hệ thống cung cấp điện, nước hoặc khí đốt (nếu có), truyền thông, phát thanh truyền hình, truyền hình, thoát nước, bể tự hoại, chống sét [cột thu lôi], hệ thống phòng cháy chữa cháy, bể bơi, phòng tập thể dục, phòng cộng đồng và bãi đỗ xe của xe máy và xe ô tô tại Tòa Nhà Chung Cư.
- Phần diện tích còn lại của Tòa Nhà Chung Cư ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A, Phần Sử Dụng Riêng Của Bên B và phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Tòa Nhà Chung Cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Cơ Quan Thẩm Quyền hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt.
- Các công trình công cộng trong khu vực Tòa Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Cơ Quan Thẩm Quyền 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.

ĐIỀU 12. VI PHẠM CỦA CÁC BÊN

- Vi phạm của Bên Bán:

12.1 Nếu Bên Mua đã thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp Đồng và đủ điều kiện để được Bàn Giao, nhưng Căn Hộ không được bàn giao cho Bên Mua trong vòng [*] ([*]) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến (ngoại trừ nguyên do từ Sự Kiện Bất Khả Kháng) theo văn bản thoả thuận giữa Các Bên, thì Bên Mua có quyền lựa chọn:

- (a) Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, và đồng ý với thời gian được gia hạn thêm để Bên Bán hoàn thành việc Bàn Giao Căn Hộ. Trường hợp đó, Bên Bán sẽ trả lãi trên số tiền Bên Mua thực thanh toán đối với Giá Bán Căn Hộ cho khoảng thời gian tính từ ngày thứ [*] ([*]) sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày thực tế Bàn Giao Căn Hộ theo mức lãi suất quy định tại Điều 5 của Phụ Lục 1, trừ khi việc chậm trễ xảy ra là do Bên Mua có bất kỳ vi phạm nào đối với Hợp Đồng này (bao gồm nhưng không giới hạn việc Bên Mua không hoàn

thành các nghĩa vụ thanh toán của mình và Bên Mua trì hoãn tiếp nhận bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng này) hoặc bất kỳ hành động cố ý, lỗi hay sơ suất của Bên Mua hoặc do Sự Kiện Bất Khả Kháng. Bất kỳ khoản lãi phạt nào mà Bên Bán phải trả cho Bên Mua do bàn giao muộn sẽ không vượt quá [*] phần trăm ([*]) Giá Bán Căn Hộ. Điều trên đây sẽ là nghĩa vụ duy nhất của Bên Bán nếu không bàn giao Căn Hộ vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc trong vòng [*] ([*]) ngày sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến, thay thế cho tất cả các quyền và nghĩa vụ được trao theo Pháp Luật Việt Nam. Bên Mua đồng ý sẽ không có quyền chấm dứt Hợp Đồng này và nhận thêm bất kỳ khoản thanh toán nào khác ngoài khoản thanh toán quy định trong Điều 12.1(a) này do Bên Bán không bàn giao Căn Hộ trong vòng [*] ([*]) ngày sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến; hoặc

- (b) Chấm dứt Hợp Đồng và Bên Bán phải hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền mà Bên Mua đã thanh toán đối với Giá Bán Căn Hộ, đồng thời trả lãi tính trên số tiền đó từ ngày thứ [*] ([*]) sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng theo mức lãi suất quy định tại Điều 5 của Phụ Lục 1. Bất kỳ khoản lãi phạt nào mà Bên Bán phải trả cho Bên Mua do bàn giao muộn sẽ không vượt quá [*] phần trăm ([*]%) Giá Bán Căn Hộ. Điều trên đây sẽ là nghĩa vụ duy nhất của Bên Bán nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 12.1(b) này, thay thế cho tất cả các quyền và nghĩa vụ được trao theo Pháp Luật Việt Nam.

- Vi phạm của Bên Mua:

12.2 Không ảnh hưởng đến các quyền và nghĩa vụ được trao cho Bên Bán theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam áp dụng, Bên Mua phải bồi thường và bảo vệ cho Bên Bán cũng như các bên có liên quan khỏi bất kỳ tổn thất, thiệt hại, kiện tụng, thủ tục tố tụng, khiếu nại, yêu sách, trách nhiệm và chi phí, phí tổn (bao gồm cả chi phí tranh tụng) mà Bên Bán có thể gánh chịu hay chi trả bởi Bên Bán hoặc được phán quyết cho Bên Bán và các bên có liên quan, liên quan đến bất kỳ vấn đề hay sự kiện nào cho dù phát sinh từ, trong quá trình, do hoặc liên quan đến:

- (a) bất kỳ vi phạm nào của Bên Mua đối với Hợp Đồng này;
- (b) bất kỳ hành vi vi phạm nghĩa vụ (bao gồm các nghĩa vụ theo luật định) hoặc Pháp Luật Việt Nam của Bên Mua; hoặc
- (c) bất kỳ hành động hay hành vi cố ý, hoặc bất kỳ hành động hay thiếu sót sơ suất hoặc bất kỳ hành động hay thiếu sót sai trái nào mà Bên Mua gây ra.

12.3 Không ảnh hưởng đến các quyền và nghĩa vụ được trao cho Bên Bán theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam, nếu Bên Mua không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ bất kỳ khoản tiền nào trong Giá Bán Căn Hộ hay bất kỳ khoản tiền nào khác phải trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng này vào ngày đến hạn, Bên Mua sẽ phải trả tiền lãi đối với khoản tiền quá hạn với lãi suất quy định tại Điều 5 của Phụ Lục 1, được tính trên tổng số tiền trả chậm từ ngày đến hạn cho đến ngày thực trả. Bên Bán

có quyền khấu trừ bất kỳ khoản tiền nào trong Giá Bán Căn Hộ hay bất kỳ khoản tiền nào khác phải trả cho Bên Bán mà bị trễ hạn theo Hợp Đồng này và khoản tiền lãi tương ứng vào bất kỳ đợt thanh toán tiếp theo nào của Bên Mua bất kể mục đích của việc thanh toán tiếp theo đó. Nếu Bên Mua không thanh toán trong vòng [*] ngày kể từ khi nhận được thông báo cảnh cáo, Bên Bán có thể chấm dứt Hợp Đồng này và Điều 12.4 sẽ được áp dụng.

- 12.4 Không ảnh hưởng đến các quyền và nghĩa vụ được trao cho Bên Bán theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua thông báo cảnh cáo bằng văn bản nếu Bên Mua vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào của mình theo Hợp Đồng này hoặc vi phạm nghiêm trọng những cam kết khác trong Hợp Đồng này, bao gồm nghĩa vụ hợp tác với Bên Bán để có được Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu như được nêu tại Điều 5 và nghĩa vụ tiếp nhận bàn giao Căn Hộ được nêu tại Điều 8. Nếu Bên Mua không khắc phục những vi phạm nghiêm trọng này trong vòng [*] ngày kể từ ngày nhận được thông báo cảnh cáo, Bên Bán sẽ có quyền chấm dứt Hợp Đồng này và bán hoặc cho thuê Căn Hộ mà Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào.

Bên Mua đồng ý rằng khi chấm dứt như vậy:

- (a) Trong trường hợp Căn Hộ đã được bàn giao, hoàn trả lại Căn Hộ như nguyên trạng tại thời điểm Bàn Giao;
- (b) Bên Mua phải trả cho Bên Bán khoản chênh lệch giữa Giá Bán Căn Hộ và giá của Căn Hộ mà Bên Bán bán cho bên mua khác trong trường hợp Giá Bán Căn Hộ lớn hơn giá của Căn Hộ mà Bên Bán bán cho bên mua khác;
- (c) Bên Mua phải trả cho Bên Bán khoản tiền đền bù cho tất cả thiệt hại và tổn thất mà Bên Bán có thể phải gánh chịu hoặc chi trả liên quan đến việc vi phạm Hợp Đồng này của Bên Mua;
- (d) Bên Mua phải trả cho Bên Bán khoản tiền phạt vi phạm theo quy định tại Điều 5 của Phụ Lục 1 (đã bao gồm thuế GTGT) và tiền lãi đối với số tiền quá hạn với mức lãi suất theo quy định tại Điều 5 của Phụ Lục 1, được tính trên tổng số tiền trả chậm kể từ ngày đến hạn cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng này.
- (e) Bên Bán có thể ký kết hợp đồng mua và bán khác hay bất kỳ hợp đồng nào khác hoặc bán hay chuyển nhượng Căn Hộ như thể Hợp Đồng này chưa từng được ký kết và nếu cần, có thể yêu cầu Bên Mua dọn ra và lấy lại Căn Hộ, đồng thời Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm hay trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất hay thiệt hại nào đối với đồ đạc, nội thất, thiết bị và tài sản khác của Bên Mua thuộc bất kỳ loại nào và phát sinh như thế nào từ việc Bên Bán vào và lấy lại Căn Hộ như đã nêu trên.

ĐIỀU 13. CÁC CAM ĐOAN

- 13.1 Bên Bán cam đoan, bảo đảm và cam kết với Bên Mua rằng:

- (a) Bên Bán có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với Căn Hộ được giao dịch theo Hợp Đồng này;
- (b) Căn Hộ không bị cấm giao dịch theo Pháp Luật Việt Nam;
- (c) Căn Hộ không đang bị cầm cố, thế chấp hoặc bị tranh chấp.

13.2 Bên Mua theo đây cam đoan, bảo đảm và cam kết với Bên Bán rằng:

- (a) Bên Mua có đầy đủ năng lực pháp lý thực hiện hành vi dân sự và đáp ứng đủ các điều kiện sở hữu nhà ở theo Pháp Luật Việt Nam. Nếu việc đăng ký sở hữu không thể thực hiện được do Bên Mua không đáp ứng điều kiện này theo xác nhận bằng văn bản của Cơ Quan Thẩm Quyền, Bên Mua sẽ, với mọi chi phí phát sinh tự chịu, (i) chuyển giao quyền lợi của mình trong Hợp Đồng/Căn Hộ trong vòng hai (2) tháng kể từ ngày Bên Bán yêu cầu Bên Mua thực hiện, hoặc (ii) Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, hoặc (iii) chuyển Hợp Đồng thành hợp đồng thuê nhà, tùy thuộc vào sự đồng ý của Bên Bán;
- (b) Bên Mua đã tự mình kiểm tra và biết các thông tin và chi tiết của Căn Hộ;
- (c) Bên Mua hiểu rằng việc sử dụng Căn Hộ bị ràng buộc bởi các điều khoản và điều kiện trong Nội Quy Quản Lý. Cam kết này có tính ràng buộc đối với bất kỳ người nào được thừa hưởng các quyền lợi của Bên Mua đối với Căn Hộ và Hợp Đồng.

13.3 Các Bên theo đây cam đoan, bảo đảm và cam kết với nhau rằng:

- (a) Bên đó có đầy đủ quyền và thẩm quyền để ký kết và thực hiện các nghĩa vụ trong Hợp Đồng;
- (b) Bên đó ký kết Hợp Đồng trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc hoặc bị lừa dối;
- (c) Hai Bên sẽ thực hiện đầy đủ và đúng các nghĩa vụ của mình như quy định trong đây; và
- (d) Mỗi bên không được tiết lộ các thông tin về, hay liên quan đến Hợp Đồng này cho bất kỳ một bên nào nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên còn lại, ngoại trừ (i) việc tiết lộ đó theo yêu cầu, chỉ thị của Cơ Quan Thẩm Quyền; (ii) việc tiết lộ đó thực hiện trong nội bộ của Bên đó (gồm cho bất kỳ người nào thuộc bên đó); và (iii) việc tiết lộ đó là cần thiết để thực hiện Hợp Đồng (ví dụ: Để xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu).

13.4 Một Bên vi phạm bất kỳ cam đoan, cam kết và bảo đảm nào tại Điều 13 này ("**Bên Vi Phạm**") sẽ bồi thường cho Bên còn lại ("**Bên Không Vi Phạm**") một khoản phạt theo quy định tại Điều 5 của Phụ Lục 1 ("**Khoản Phạt Vi Phạm**"). Ngoài Khoản Phạt Vi Phạm, Bên Vi Phạm phải bồi thường cho Bên Không Vi Phạm những thiệt hại, mất mát, bồi thường, chi phí, phí (bao gồm nhưng không giới hạn phí luật sư) hoặc bất kỳ khoản nào mà Bên Không Vi Phạm phải gánh chịu hay chịu đựng phát sinh từ hoặc liên quan đến những vi phạm đó.

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

- 14.1 Việc thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng của các bên có thể được trì hoãn trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Tuy nhiên, Bên bị ảnh hưởng do Sự Kiện Bất Khả Kháng phải:
- (a) Nhanh chóng gửi thông báo cho Bên còn lại khi nhận thấy mình không thể tiếp tục thực hiện nghĩa vụ có nguyên nhân do Sự Kiện Bất Khả Kháng.
 - (b) Dùng mọi nỗ lực để giảm thiểu sự ảnh hưởng hoặc loại trừ nguyên nhân gây ra Sự Kiện Bất Khả Kháng; và
 - (c) Tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này (bao gồm các nghĩa vụ thanh toán) trong phạm vi có thể.
- 14.2 Hợp Đồng này có thể được chấm dứt nếu Sự Kiện Bất Khả Kháng cản trở Các Bên thực hiện Hợp Đồng trong thời gian ba (3) tháng liên tục hoặc lâu hơn. Trong trường hợp chấm dứt như vậy, không bên nào bị coi là có lỗi.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 15.1 Hợp Đồng bị chấm dứt trước thời hạn khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- (a) Do một Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 14;
 - (b) Do Bên Bán đơn phương chấm dứt căn cứ theo các Điều 12.3 hoặc Điều 8.6 hoặc do Bên Mua vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào theo Hợp Đồng và không có khả năng để khắc phục vi phạm trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo thì Điều 12.4 sẽ được áp dụng.
 - (c) Theo sự thỏa thuận của Các Bên, trường hợp này Các Bên sẽ thỏa thuận về điều kiện chấm dứt.
 - (d) Do Bên Mua đơn phương chấm dứt căn cứ theo Điều 12.1(b).
 - (e) Do Bên Mua đơn phương chấm dứt căn cứ theo nhu cầu của Bên Mua, thì khi đó Điều 12.4 sẽ được áp dụng.
- 15.2 Mỗi Bên sẽ tiếp tục giải quyết và thực hiện mọi nghĩa vụ còn tồn đọng với Bên kia sau khi Hợp Đồng chấm dứt.
- 15.3 Trong trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo các trường hợp trên và Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua để sử dụng, thì Bên Mua phải trả lại Căn Hộ theo tình trạng lúc bàn giao cho Bên Bán trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo. Nếu không thực hiện, Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán, hoàn trả mọi chi phí, thiệt hại phát sinh cho Bên Bán nhằm thu hồi lại Căn Hộ, kể cả toàn bộ chi phí pháp lý (án phí, chi phí luật sư, và chi phí khác) cho toàn bộ thủ tục tố tụng. Ngoài ra, Bên Mua phải trả cho Bên Bán một khoản phí cho việc sử dụng Căn Hộ cho đến khi Căn Hộ được hoàn trả lại cho Bên Bán, theo mức [*] phần

trăm ([*] %) của Giá bán Căn Hộ cho mỗi tháng Bên Mua lưu lại tại Căn Hộ tính từ Ngày Bàn Giao cho đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH

16.1 Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia:

- (a) Địa chỉ của Bên Bán: là địa chỉ liên hệ, thư điện tử được nêu tại phần thông tin của Bên Bán Căn Hộ của Hợp Đồng này;
- (b) Địa chỉ của Bên Mua: theo địa chỉ liên hệ, thư điện tử được nêu tại phần thông tin của Bên Mua Căn Hộ của Hợp Đồng này;

16.2 Mọi thông báo, yêu cầu, đề nghị thanh toán hay thư tín, v.v của một Bên cho Bên còn lại sẽ được lập thành văn bản và gửi đến địa chỉ của Các Bên, trừ khi Các Bên có thông báo khác bằng văn bản;

16.3 Mọi thông báo, yêu cầu, đề nghị thanh toán, hay thư tín, v.v được một Bên gửi tới Bên còn lại được coi là đã nhận được bởi Bên kia:

- (a) Vào ngày gửi thư nếu được gửi chuyển trực tiếp có biên nhận;
- (b) Vào ngày người gửi nhận được bằng chứng xác nhận việc chuyển đi đã thực hiện thành công nếu được gửi bằng fax; hoặc
- (c) Vào ngày thứ hai kể từ ngày gửi qua đường bưu điện nếu được gửi theo đường chuyển phát nhanh hoặc thư đảm bảo. Trong trường hợp này, nếu ngày nhận rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ quốc gia của Việt Nam, tất cả các thông báo, yêu cầu, đề nghị thanh toán, hay thư tín, được coi là đã được nhận bởi Bên còn lại vào ngày hôm sau;
- (d) Vào ngày email được gửi đi thành công nếu gửi bằng email.

ĐIỀU 17. QUYỀN SỞ HỮU

17.1 Bên Bán bảo lưu quyền sở hữu đối với Căn Hộ cho đến khi Bên Mua đã thực hiện thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn Hộ và hoàn tất thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng.

17.2 Sau khi Bên Mua đã thanh toán 95% Giá Bán Căn Hộ, thuế giá trị gia tăng, và các khoản thanh toán khác cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng và Bàn Giao đã hoàn thành, Bên Bán sẽ thực hiện thủ tục để xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu đối với Căn Hộ đứng tên Bên Mua. Khoản tiền còn lại tương đương với 5% Giá Bán Căn Hộ phải được Bên Mua thanh toán khi Bên Mua được Bên Bán thông báo về việc Cơ Quan Thẩm Quyền cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu đối với Căn Hộ cho Bên Mua.

17.3 Bên Mua phải hợp tác với Bên Bán trong quá trình thực hiện xin giấy chứng nhận, bao gồm việc có mặt tại Cơ Quan Thẩm Quyền liên quan, cung cấp và lập các chứng từ, tài liệu và giấy tờ cần thiết, trả Thuế Và Phí cho Cơ Quan Thẩm Quyền khi đến hạn, thực hiện mọi thủ tục theo yêu cầu nhằm xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở

Hữu. Nếu trong vòng [*] ([*]) ngày kể từ ngày Bên Bán đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua cung cấp các giấy tờ, hay thực hiện các thủ tục cần thiết cho việc xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu, nhưng Bên Mua không thực hiện đúng, thì xem như Bên Mua đã tự nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu bởi chính Bên Mua, khi đó Bên Bán sẽ bàn giao lại đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ để Bên Mua thực hiện thủ tục này mà không cần bất kỳ thông báo hay chấp thuận trước của Bên Mua. Trong trường hợp này, khoản tiền còn lại tương đương với 5% Giá Bán Căn Hộ vẫn phải được Bên Mua thanh toán khi Cơ Quan Thẩm Quyền cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu đối với Căn Hộ cho Bên Mua.

- 17.4 Bên Mua hiểu rằng trong thời hạn [*] ([*]) ngày kể từ Ngày Bàn Giao hoặc từ thời điểm Bên Mua đã thanh toán đầy đủ theo quy định của Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục yêu cầu cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu.
- 17.5 Sau khi thủ tục về Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu đã được hoàn tất và Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán và nếu áp dụng, Bên Bán sẽ giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ cho Bên Mua hay đại diện ủy quyền hợp lệ của Bên Mua.

ĐIỀU 18. MIỄN TRÁCH NHIỆM

- 18.1 Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với và miễn trừ mọi khiếu nại, yêu cầu của người thuê, nhân viên, đại diện, người sử dụng nhà, khách của Bên Mua hoặc một bên thứ ba thực hiện đối với Bên Bán mà phát sinh từ bất kỳ hoạt động, thi công hay bất cứ việc gì đối với Căn Hộ được Bên Mua cho phép thực hiện (chẳng hạn, thiệt hại nhân mạng, tài sản phát sinh từ việc sửa chữa, cải tạo Căn Hộ).
- 18.2 Không có điều khoản nào trong Hợp Đồng cho phép Bên Mua có quyền xử lý, thực hiện bất kỳ thỏa thuận hoặc giao kết giữa Bên Bán và bên khác mà không có sự đồng ý của Bên Bán, hoặc giới hạn hay gây ảnh hưởng đến quyền của Bên Bán đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán.
- 18.3 Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với Bên Mua về mọi hành vi hay vi phạm của các chủ sở hữu khác, người sử dụng, bên thuê trong Tòa Nhà Chung Cư.

ĐIỀU 19. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 19.1 Hợp Đồng này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh bởi và tuân thủ theo Pháp Luật Việt Nam.
- 19.2 Bất cứ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được giải quyết một cách thiện chí bằng thương lượng giữa Các Bên. Nếu tranh chấp không được giải quyết trong vòng [*] ([*]) ngày kể từ ngày một Bên gửi thông báo bằng

văn bản cho Bên kia về việc phát sinh tranh chấp, mỗi Bên có thể nộp đơn yêu cầu Tòa án có thẩm quyền của Việt Nam giải quyết tranh chấp này.

ĐIỀU 20. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 20.1 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 20.2 Hợp Đồng và Phụ Lục bất kỳ Phụ Lục, và Phụ Đính được đính kèm theo đây sẽ tạo thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên đối với vấn đề giao dịch. Các Phụ Lục đính kèm theo đây sẽ là phần không tách rời của Hợp Đồng và có hiệu lực cùng với Hợp Đồng.
- 20.3 Các sửa đổi liên quan đến điều kiện của Hợp Đồng chỉ có hiệu lực nếu được Các Bên nhất trí bằng văn bản.
- 20.4 Việc không thực hiện của Bên Bán vào bất cứ thời điểm nào để thực hiện bất kỳ quyền nào của mình hoặc để khắc phục hậu quả không được thực hiện như là một việc từ bỏ bất cứ quyền hoặc khắc phục hậu quả vào các thời điểm sau đó. Việc Bên Bán chấp nhận bất kỳ khoản thanh toán nào trong Hợp Đồng không được coi là hành động từ bỏ bất kỳ quyền nào của Bên Bán để tiến hành bất kỳ biện pháp khắc phục hậu quả đối với Bên Mua.
- 20.5 Hợp Đồng được lập thành [*] ([*]) bản có cùng nội dung, hình thức và cùng giá trị pháp lý. Mỗi Bên giữ một (1) bản chính. Các bản còn lại sẽ được giữ bởi Bên Bán để xuất trình và trình cho Cơ Quan Thẩm Quyền thực hiện các thủ tục cần thiết.

ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG CÁC THỎA THUẬN TRÊN, Các Bên ký kết Hợp Đồng như dưới đây.

BÊN A	BÊN B
<hr/>	<hr/>
Họ tên:	Họ tên:
<hr/>	<hr/>

PHỤ LỤC 1

THÔNG TIN VỀ CĂN HỘ TÒA NHÀ CHUNG CƯ VÀ ĐIỀU KHOẢN, ĐIỀU KIỆN KHÁC

Điều 1. Đặc điểm Căn Hộ

Căn Hộ số	[*]
Tầng	[*]
Địa chỉ Căn Hộ	thuộc Tòa Nhà Chung Cư [*], đường/phố [*], phường [*], thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ	[*] m ²
Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1.1.(g) của Hợp Đồng và là căn cứ để tính tiền mua Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng.	
Hai bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên B có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên A 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 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng 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 Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng (nếu có). Biên bản bàn giao Căn Hộ và Phụ Lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ.	
Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ	[*] m ²

Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ này được xác định theo quy định tại Điều 1.1.(f) của Hợp Đồng này.	
Mục đích sử dụng Căn Hộ	Để ở
Năm hoàn thành xây dựng:	[*]
Phần diện tích khác được mua bán cùng với Căn Hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, ...)	[N/A]
Ngày Bàn Giao Dự Kiến:	[*]

Điều 2. Đặc điểm về đất xây dựng Tòa Nhà Chung Cư

Lô đất số	[*] tại [*], Phường [*], Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam
Thửa đất số	[*]
Tờ bản đồ số	[*] do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Bình Dương cấp
Diện tích khu đất	[*] m ²
Diện tích đất sử dụng chung	[*] m ²
Diện tích đất sử dụng riêng	[*] m ²
Nguồn gốc sử dụng đất	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Số [*], cấp bởi Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương vào ngày [*]
Ngày cấp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư	[*]
Thời hạn quyền sử dụng đất	[*]
Các văn bản liên quan đến quyền sử dụng đất khác (Nếu có)	[N/A]

Điều 3. Thông tin về giấy tờ pháp lý của Tòa Nhà Chung Cư

Một Tòa Nhà Chung Cư gồm [*] tòa tháp, cao [*] tầng được xây dựng trên Khu Đất Tòa Nhà Chung Cư đã được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền như sau:

Quyết định số	[*]
---------------	-----

Giấy phép xây dựng số	[*] Cấp bởi [*], ngày [*]
Cam kết bảo lãnh của ngân hàng (chỉ áp dụng đối với bán nhà ở hình thành trong tương lai)	[N/A]
Văn bản được cấp bởi Sở Xây Dựng liên quan về các điều khoản bán nhà ở hình thành trong tương lai của Dự án đủ điều kiện đưa vào kinh doanh (chỉ áp dụng đối với bán nhà ở hình thành trong tương lai)	[*] Cấp bởi [*], ngày
Thông tin quy hoạch của Tòa Nhà Chung Cư	Số tầng cao xin phép: [*] Mật độ xây dựng: [*]

Điều 4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ

- Chi Tiết của Tòa Nhà Chung Cư

Tổng diện tích sàn xây dựng	[*] m ²
Tổng số tầng	[*]
Tổng số căn hộ	[*]
Tổng diện tích đất xây dựng	[*] m ²
Hiện trạng xây dựng	Hoàn thành phần móng
Hạn chế quyền sở hữu (nếu có)	[N/A]
Danh mục Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư A	Tầng 1: Sảnh chính Căn Hộ, Khu Thương mại, Khu kỹ thuật Tầng 2: Đậu xe, Sảnh, Khu kỹ thuật Tầng 3: Đậu xe, Sảnh, Khu kỹ thuật Tầng 4: Sân vườn, Sinh hoạt cộng đồng, Không gian mở ngoài căn hộ Tầng 5: Phòng Gym Tầng 6 – Tầng 24: Sảnh, hành lang Tầng sân thượng: Khu kỹ thuật, mái

• Điều 5. Lãi suất và Tiền phạt và Bồi thường

- Lãi suất: ([*] %) / ngày, ([*] %) / tháng
- Tiền phạt và Bồi thường

Tiền phạt

nếu Bên Mua là cá nhân	[*] % Giá trị Hợp Đồng (Bao gồm thuế GTGT)
nếu Bên Mua là tổ chức	[*] % Giá trị Hợp Đồng (Bao gồm thuế GTGT)

Bồi thường

Tất cả các thiệt hại, tổn thất phát sinh mà Bên Bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của Bên Mua gây ra, bao gồm nhưng không giới hạn bởi giá trị tổn thất thực tế, khoản lợi trực tiếp mà Bên Bán được hưởng nếu không có hành vi vi phạm của Bên Mua.

Bên B xác nhận và ký:

Họ tên

Phụ đính 1

BIỂU PHÍ

1. Phí Quản Lý

Mức Phí Quản Lý sẽ được tính dựa vào nguyên tắc theo tỷ lệ của tổng chi phí vận hành của Tòa Nhà Chung Cư và tỷ lệ của Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và tỷ lệ của Tòa Nhà Chung Cư.

Phí Quản Lý sẽ là [*] VNĐ/ m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, chưa bao gồm thuế GTGT.

Phí quản lý năm đầu: (Đã bao gồm thuế GTGT) Bằng chữ:	[*] VNĐ
Bao gồm	
Phí quản lý tòa Căn hộ Chung cư: (Đã bao gồm thuế GTGT) Bằng chữ:	[*] VNĐ
Phí quản lý Đô Thị: (nếu có) (Đã bao gồm thuế GTGT) Bằng chữ:	[*] VNĐ

Tuy nhiên, mức phí này có thể được điều chỉnh bởi Chủ Đầu Tư (khi không có Ban Quản Trị) hoặc Ban Quản Trị (khi thành lập) tùy vào từng thời điểm để bù đắp chi phí hoạt động thực tế của Tòa Nhà Chung Cư với điều kiện là một thông báo về vấn đề này đã được gửi trước đến cư dân tại Tòa Nhà Chung Cư và mức phí mới được áp dụng đối với kỳ thanh toán sau thông báo đó.

(Tổng Phí Quản Lý thực trả sẽ được làm tròn số xuống đơn vị hàng ngàn)

Việc thanh toán Phí Quản Lý cho toàn bộ năm đầu tiên sẽ được thực hiện vào thời điểm Bàn Giao. Sau đó, Phí Quản Lý sẽ được trả trước hàng tháng và từ ngày 25 đến ngày 30 của mỗi tháng.

2. Phí Bảo Trì

Thanh toán không trễ hơn Ngày Bàn Giao.

Phí bảo trì: Bằng chữ:	[*] VNĐ
Bao gồm	
Phí bảo trì tòa Căn hộ Chung cư: Bằng chữ:	[*] VNĐ

Phí bảo trì Đô Thị: (nếu có) Bằng chữ:	[*] VND
--	---------

3. Phí dịch vụ và Tiện ích

Cư dân thanh toán các dịch vụ sử dụng hoặc cung cấp cho Căn Hộ (bao gồm nhưng không giới hạn đối với điện, khí đốt, viễn thông), và thanh toán cho khoản phí đối với các tiện ích trong Tòa Nhà Chung cư do Chủ Đầu Tư/nhà cung cấp dịch vụ hiện đang cung cấp: phòng khách nghỉ, Bãi để xe v.v. như được Ban Quản Trị quy định hoặc bởi các nhà cung cấp dịch vụ tương ứng. Việc thanh toán phí sẽ được thực hiện theo yêu cầu của các bên cung cấp dịch vụ đó.

4. Tiền ký quỹ thi công

Cư dân sẽ thanh toán đặt cọc một số tiền là [*] VND, bằng chữ: ([*] Việt Nam đồng) cho Công Ty Quản Lý trước khi sửa đổi hoặc sửa chữa đối với Căn Hộ. Khoản tiền này sẽ được hoàn trả cho cư dân sau khi hoàn thành việc sửa đổi hoặc sửa chữa công trình, theo Điều 14 của Nội Quy Quản Lý.

Phụ đính 2
TÀI KHOẢN BÊN A

1. THANH TOÁN GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG

Tên tài khoản <i>Beneficiary</i>	CÔNG TY TNHH BECAMEX TOKYU <i>BECAMEX TOKYU CO., LTD</i>		
Tên ngân hàng <i>Bank Name</i>	MUFG Bank, Ltd - Chi nhánh Tp. HCM <i>MUFG Bank, Ltd. - HCM BRANCH</i>		
Số tài khoản <i>Bank Account No</i>	347779	Mã số SWIFT <i>SWIFT Code</i>	BOTKVN VX
Tên tài khoản <i>Beneficiary</i>	CÔNG TY TNHH BECAMEX TOKYU <i>BECAMEX TOKYU CO., LTD</i>		
Tên ngân hàng <i>Bank Name</i>	NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM(VCB)- Chi nhánh Đông Bình Dương <i>Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam(VCB) - BINH DUONG EASTERN BRANCH</i>		
Số tài khoản <i>Bank Account No</i>	107.1000.109109	Mã số SWIFT <i>SWIFT Code</i>	BFTVVN VX
Tên tài khoản <i>Beneficiary</i>	CÔNG TY TNHH BECAMEX TOKYU <i>BECAMEX TOKYU CO., LTD</i>		
Tên ngân hàng <i>Bank Name</i>	NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM(VCB)- Chi nhánh Bình Dương <i>Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam(VCB) - BINH DUONG BRANCH</i>		
Số tài khoản <i>Bank Account No</i>	0281.000.109109	Mã số SWIFT <i>SWIFT Code</i>	BFTVVN VX028
Tên tài khoản <i>Beneficiary</i>	CÔNG TY TNHH BECAMEX TOKYU <i>BECAMEX TOKYU CO., LTD</i>		
Tên ngân hàng <i>Bank Name</i>	NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM (VIETINBANK)- Chi nhánh KCN Bình Dương <i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (VIETINBANK)- BINH DUONG INDUSTRIAL PARK BRANCH</i>		
Số tài khoản <i>Bank Account No</i>	114.000.103603	Mã số SWIFT <i>SWIFT Code</i>	ICBVVN VX901

Tên tài khoản <i>Beneficiary</i>	CÔNG TY TNHH BECAMEX TOKYU <i>BECAMEX TOKYU CO., LTD</i>		
Tên ngân hàng <i>Bank Name</i>	NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM (BIDV) – Chi nhánh Bình Dương <i>Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) – BINH DUONG BRANCH</i>		
Số tài khoản <i>Bank Account No</i>	6501. 0000.659312	Mã số SWIFT <i>SWIFT Code</i>	BIDVVNVX

Nội dung thanh toán (Ghi rõ trên Ủy nhiệm chi)	Tên Bên B/ Thanh toán đợt [*]/Căn Hộ[*]/Dự án [*]
---	---

2. THANH TOÁN PHÍ QUẢN LÝ & PHÍ BẢO TRÌ

Nội dung thanh toán (Ghi rõ trên Ủy nhiệm chi)	Tên Bên B/ Thanh toán Phí quản lý năm đầu & Phí bảo trì của căn hộ số [*]/Dự án [*]
---	---

Phụ đính 3
VẬT TƯ HOÀN THIỆN CỦA CĂN HỘ TÒA NHÀ CHUNG CƯ

CÁC HẠNG MỤC HOÀN THIỆN CĂN HỘ TIÊU CHUẨN		
<u>PHÒNG BẾP</u>		
<u>Chi tiết</u>	<u>Mô tả</u>	<u>Nhà cung cấp</u>
Sàn	Gạch men	[*]
Tường	Sơn hoàn thiện	[*]
Trần	Thạch cao, sơn hoàn thiện	[*]
Chân tường	Gạch men	[*]
Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm, đèn âm trần	[*]
Thiết bị, phụ kiện bếp	Không có thiết bị và phụ kiện bếp	
<u>PHÒNG TẮM</u>		
<u>Chi tiết</u>	<u>Mô tả/</u>	<u>Nhà cung cấp</u>
Sàn	Gạch men	[*]
Tường	Gạch men	[*]
Trần	Thạch cao, sơn hoàn thiện	[*]
Buồng tắm	Cửa kính chịu lực, bộ sen tắm	[*]

Thiết bị vệ sinh, phụ kiện	Bồn cầu, chậu rửa, gương, vòng treo khăn, hộp giấy vệ sinh	[*]
Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm, đèn downlight âm trần	[*]
Cửa	Cửa gỗ công nghiệp	[*]
<u>PHÒNG NGỦ</u>		
<u>Chi tiết</u>	<u>Mô tả</u>	<u>Nhà cung cấp</u>
Sàn	Sàn gỗ công nghiệp	[*]
Tường	Sơn hoàn thiện	[*]
Trần	Thạch cao, sơn hoàn thiện	[*]
Chân tường	Gỗ công nghiệp	[*]
Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm,	[*]
Cửa	Cửa gỗ công nghiệp	[*]
<u>PHÒNG ĂN/PHÒNG KHÁCH</u>		
<u>Chi tiết</u>	<u>Mô tả</u>	<u>Nhà cung cấp</u>
Sàn	Gạch men	[*]
Tường	Sơn hoàn thiện	[*]
Trần	Thạch cao, sơn hoàn thiện	[*]

Chân tường	Gạch men	[*]
Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm, đèn downlight âm trần	[*]
<u>SẢNH</u>		
<u>Chi tiết</u>	<u>Mô tả</u>	<u>Nhà cung cấp</u>
Cửa chính	Cửa gỗ công nghiệp	[*]
Sàn	Gạch men	[*]
Tường	Sơn hoàn thiện	[*]
Trần	Thạch cao, sơn hoàn thiện	[*]
Chân tường	Gạch men	[*]
Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm, đèn downlight âm trần	[*]
Tủ	Tủ đựng giày	[*]
<u>Chi tiết</u>	<u>Mô tả</u>	<u>Nhà cung cấp</u>
Sàn	Gạch men	[*]
Tường	Sơn hoàn thiện	[*]
Trần	Thạch cao, sơn hoàn thiện	[*]
Chân tường	Gạch men	[*]
Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm,	[*]

Cửa	Cửa gỗ công nghiệp	[*]
<u>LÔ GIA</u>		
<u>Chi tiết</u>	<u>Mô tả</u>	<u>Nhà cung cấp/</u>
Sàn	Gạch men	[*]
Tường	Sơn hoàn thiện	[*]
Chân tường	Gạch men	[*]
Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm,	[*]
Cửa	Cửa nhôm kính	[*]
<u>BAN CÔNG</u>		
<u>Chi tiết</u>	<u>Mô tả</u>	<u>Nhà cung cấp</u>
Sàn	Gạch men	[*]
Tường	Sơn hoàn thiện	[*]
Chân tường	Gạch men	[*]
Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm,	[*]
CÁC HẠNG MỤC HOÀN THIỆN PENTHOUSE		
<u>LÔ GIA</u>		
<u>Chi tiết</u>	<u>Mô tả</u>	<u>Nhà cung cấp</u>
Sàn	Gạch men	[*]
Tường	Sơn hoàn thiện	[*]
Chân tường	Gạch men	[*]

Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm,	[*]
Cửa	Cửa nhôm kính	[*]
<u>BAN CÔNG</u>		
<u>Chi tiết</u>	<u>Mô tả</u>	<u>Nhà cung cấp</u>
Sàn	Gạch men	[*]
Tường	Sơn hoàn thiện	[*]
Chân tường	Gạch men	[*]
Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm,	[*]
<u>PHÒNG KHÁCH</u>		
<u>Chi tiết</u>	<u>Mô tả</u>	<u>Nhà cung cấp</u>
Cửa chính	Cửa gỗ MDF phủ veneer	[*]

Lưu ý: Trong quá trình thi công, vật tư có khả năng thay đổi với chất lượng tương đương.

Phụ đính 4

**BẢN VẼ SƠ ĐỒ MẶT BẰNG CỦA CĂN HỘ, SƠ ĐỒ BẢN VẼ MẶT BẰNG CỦA
TÒA NHÀ CHUNG CƯ**

PHỤ LỤC 2

NỘI QUY QUẢN LÝ NHÀ CHUNG CƯ

Nội quy Quản lý Nhà chung cư (sau đây được gọi là Nội quy Quản lý) quy định các nội dung về quản lý và sử dụng Tòa nhà chung cư, được áp dụng đối với toàn bộ Cư dân (được định nghĩa dưới đây) của Tòa nhà chung cư. Tất cả Cư dân và những người cư trú tại đây đều phải có trách nhiệm tuân thủ và thực hiện nghiêm túc Nội quy Quản lý này. Trước khi thành lập Ban Quản trị (được xác định dưới đây), Chủ đầu tư bảo lưu quyền được sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh hoặc giải thích Nội quy Quản lý khi cần thiết và trong phạm vi qui định pháp luật đáp ứng tình hình thực tế nhằm đảm bảo Tòa nhà chung cư được vận hành một cách hiệu quả. Các sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh và giải thích sẽ được trình bày trong cuốn sổ tay hướng dẫn sử dụng Căn hộ tại Tòa nhà chung cư.

Điều 1: Giải thích từ ngữ

Các từ ngữ và thuật ngữ được viết in hoa trong Nội quy Quản lý này có nghĩa giống như trong Hợp đồng (nếu không được định nghĩa dưới đây) hoặc có nghĩa như sau:

- | | |
|----------------------------|--|
| Hợp đồng | : là Hợp đồng Mua Bán hoặc Hợp đồng thuê Căn hộ được ký giữa Chủ đầu tư và người thuê hoặc mua Căn hộ trong Tòa Căn hộ Chung cư. |
| Căn hộ | : là một căn hộ hoặc một mặt bằng kinh doanh thuộc Tòa Căn hộ Chung cư |
| Tòa Căn hộ Chung cư | : là tòa nhà chung cư nơi có Căn hộ trong đó. |
| Diện tích chung | là toàn bộ diện tích thuộc sở hữu chung trong Tòa Căn hộ Chung cư, bao gồm nhưng không giới hạn các Diện tích và các khoảng không gian sử dụng chung, lối đi bộ, vườn cây, bãi cỏ, cơ sở hạ tầng (hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp thoát nước), Căn hộ bảo vệ, và các tiện ích khác trong Tòa Căn hộ Chung cư được định nghĩa trong Hợp đồng. Diện tích chung sẽ không bao gồm bất cứ diện tích hoặc hạng mục nào thuộc quyền sở hữu của Chủ đầu tư hoặc các chủ sở hữu khác. |

Bàn giao	: là việc Chủ đầu tư bàn giao Căn hộ cho Cư dân theo Hợp đồng
Chủ đầu tư	: là Công ty TNHH Becamex Tokyu, được định nghĩa trong Hợp đồng.
Hội nghị Cư dân	: là hội nghị của các Cư dân được triệu tập theo Điều 6 dưới đây.
Cơ quan chức năng	là bất kỳ cơ quan quản lý Nhà nước nào có thẩm quyền giải quyết và liên quan đến các vấn đề được đề cập sau đây. :
Nội quy Quản lý	: là toàn bộ quy định trong Nội quy Quản lý này.
Luật pháp Việt Nam	: là luật pháp Việt Nam, bao gồm nhưng không giới hạn các điều luật, nghị định, thông tư, quyết định do các Cơ quan chức năng ban hành liên quan đến các vấn đề được đề cập trong Nội quy Quản lý.
Phí Bảo trì	: là số tiền đóng góp của mỗi Cư dân khi Bàn giao theo qui định của Phụ đính 1 để phục vụ việc bảo trì Tòa Căn hộ Chung cư theo như quy định dưới đây.
Ban Quản trị	: Là một tập thể được Cư dân chỉ định và bầu ra để đại diện cho họ trong việc giám sát các hoạt động vận hành của Tòa Căn hộ Chung cư theo quy định tại Điều 3 của Nội quy Quản lý này.
Công ty Quản lý	: là đơn vị quản lý bất động sản do Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị (khi được thành lập) ký kết Hợp đồng dịch vụ và giao để quản lý và vận hành Tòa Căn hộ Chung cư.
Phí Quản lý	: là phí do Cư dân thanh toán cho các dịch vụ và tiện ích chung được qui định tại Phụ đính 1 và Điều 9 của Nội quy Quản lý này.
Cư dân	: là chủ sở hữu Căn hộ, người thuê Căn hộ hoặc bất kỳ người nào được chủ sở hữu hoặc Chủ đầu tư (trong trường hợp thuê Căn hộ từ

Chủ đầu tư) cho phép chiếm giữ và cư ngụ tại Căn hộ.

Điều 2: Đối tượng và phạm vi áp dụng

2.1 Nội quy Quản lý này được lập ra vì lợi ích chung của cộng đồng dân cư trong Tòa Căn hộ Chung cư nhằm:

- a) bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và đảm bảo an toàn cho các Cư dân trong Tòa Căn hộ Chung cư;
- b) nâng cao chất lượng cuộc sống của Cư dân;
- c) đảm bảo vệ sinh môi trường, cảnh quan và giữ gìn an ninh trật tự trong Tòa Căn hộ Chung cư;
- d) phát triển Tòa Căn hộ Chung cư thành một khu Căn hộ ở hiện đại, văn minh, sạch đẹp, gìn giữ giá trị và các nét đẹp văn hóa tinh thần, và duy trì các thói quen tốt; và
- e) gia tăng giá trị bất động sản của Tòa Căn hộ Chung cư.

2.2 Sau khi nhận Bàn giao Căn hộ, Cư dân phải chấp hành việc sử dụng và sở hữu Căn hộ theo đúng Nội quy Quản lý này.

Điều 3: Thành lập Ban Quản trị

3.1 Trong vòng mười hai (12) tháng kể từ ngày bàn giao Tòa Căn hộ Chung cư và có ít nhất 50% số căn hộ được bán và bàn giao, Chủ đầu tư sẽ triệu tập “Hội nghị Cư dân lần 1” cùng với Cơ quan chức năng và các Cư dân để bầu ra Ban Quản trị. Ban Quản trị sẽ đại diện cho toàn bộ Cư dân của Tòa Căn hộ Chung cư để quản lý và giám sát các hoạt động của Tòa Căn hộ Chung cư vì các mục đích được quy định tại Điều 2 của Nội quy Quản lý này.

3.2 Các Cư dân của Tòa Căn hộ Chung cư sẽ biểu quyết theo nguyên tắc đa số để bầu ra năm (5) thành viên (bao gồm đại diện do Chủ đầu tư chỉ định). Ban Quản trị sẽ bầu ra một (1) Trưởng ban và hai (2) Phó ban (có một người từ phía Chủ đầu tư). Nhiệm kỳ của Ban Quản trị là ba (3) năm (tức 36 tháng).

Trong suốt nhiệm kỳ, nếu một thành viên của Ban Quản trị:

- (i) không còn là Cư dân của Tòa Căn hộ Chung cư;
- (ii) mất năng lực hành vi Dân sự;
- (iii) vi phạm pháp luật và bị xử tù; hoặc
- (iv) không thể tham gia vào Ban Quản trị vì bất cứ lý do nào,

thì thành viên đó sẽ chấm dứt quyền và nghĩa vụ là thành viên Ban Quản trị theo quyết định đa số của Ban Quản trị. Sau đó, Ban Quản trị sẽ triệu tập Hội nghị Cư

dân bất thường hoặc lấy ý kiến bằng văn bản của Cư dân để biểu quyết người thay thế.

- 3.3 Ban Quản trị sẽ đăng ký với Cơ quan chức năng trong vòng mười (10) ngày làm việc kể từ ngày được bầu theo Hội nghị Cư dân.
- 3.4 Ban Quản trị sẽ tổ chức họp ít nhất sáu (6) tháng một lần. Các cuộc họp bất thường sẽ được triệu tập khi cần thiết bởi Trưởng ban hoặc trên $\frac{1}{2}$ số thành viên Ban Quản trị. Quyết định của Ban Quản trị sẽ có hiệu lực nếu cuộc họp có trên $\frac{1}{2}$ số thành viên Ban Quản trị tham gia và được trên $\frac{1}{2}$ số người tham gia đồng ý thông qua.
- 3.5 Thành viên Ban Quản trị không được mâu thuẫn với quyền và lợi ích trong việc thực thi quyền và nghĩa vụ được quy định dưới đây.
- 3.6 Chủ đầu tư có thể thay thế người đại diện trong Ban Quản trị theo từng thời điểm và phải thông báo với Ban Quản trị, và có thể thôi không cử người đại diện tham gia vào Ban Quản trị khi việc vận hành và quản lý Tòa Căn Hộ Chung Cư đã đi vào ổn định và trong phạm vi Luật pháp Việt Nam cho phép.
- 3.7 Trong thời gian Ban Quản trị chưa thành lập, Chủ đầu tư hoặc bất kỳ đơn vị nào được chỉ định bởi Chủ đầu tư sẽ thực hiện chức năng và quyền hạn của Ban Quản trị theo quy định dưới đây. Vì vậy, trước khi Ban Quản trị được thành lập, các vấn đề được đề cập liên quan đến Ban Quản trị dưới đây cũng được hiểu là đề cập tới Chủ đầu tư.

Điều 4: Trách nhiệm của Ban Quản trị

- 4.1 Chủ trì và báo cáo trong Hội nghị Cư dân về tình hình thực hiện nhiệm vụ quản lý Tòa Căn hộ Chung cư trong kỳ;
- 4.2 Giám sát và yêu cầu các Cư dân chấp hành nghiêm chỉnh Nội quy Quản lý và tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty Quản lý hoàn thành nghĩa vụ được giao theo Hợp đồng quản lý đã ký kết;
- 4.3 Giám sát và đôn đốc việc bảo trì Căn hộ của Cư dân và bảo trì các Tiện ích chung của Tòa Căn hộ Chung cư theo lịch trình đã được thông qua trong Hội nghị Cư dân;
- 4.4 Đề xuất việc sửa đổi, bổ sung Nội quy Quản lý và đưa vấn đề vào Hội nghị Cư dân để thông qua, phối hợp với Chủ đầu tư tổ chức các Hội nghị Cư dân định kỳ và bất thường;
- 4.5 Tiếp thu ý kiến và yêu cầu của Cư dân về việc quản lý, sử dụng và cung cấp dịch vụ của Tòa Căn hộ Chung cư và phối hợp với các đơn vị/cá nhân liên quan để thông qua vấn đề;
- 4.6 Hòa giải tranh chấp giữa các Cư dân và tổ chức hội nghị xem xét và thảo luận các trường hợp vi phạm Nội quy Quản lý và báo cáo cho Cơ quan chức năng;
- 4.7 Ký kết Hợp đồng dịch vụ quản lý với Công ty Quản lý về việc cung cấp dịch vụ quản lý theo kế hoạch được thông qua tại Hội nghị Cư dân; giám sát công việc và hoạt động của Công ty Quản lý theo Hợp đồng đã ký;

- 4.8 Ủy quyền cho Công ty Quản lý hoặc trực tiếp thu Phí Quản lý, kiểm tra nguồn thu - chi trong báo cáo tài chính do Công ty Quản lý lập và báo cáo tại Hội nghị Cư dân;
- 4.9 Quản lý và sử dụng Phí Bảo trì được chuyển giao từ Chủ đầu tư và Phí Quản lý thu từ Cư dân theo Nội quy Quản lý và theo kế hoạch được thống nhất trong Hội nghị Cư dân;
- 4.10 Phối hợp với Cơ quan chức năng địa phương thiết lập kế hoạch duy trì an ninh trật tự của Tòa Căn hộ Chung cư và ký Hợp đồng với Công ty dịch vụ bảo vệ để thực hiện công tác bảo vệ và an ninh cho Tòa Căn hộ Chung cư;
- 4.11 Phối hợp với chính quyền địa phương xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong Tòa Căn hộ Chung cư;
- 4.12 Thu thập ý kiến của Cư dân để làm cơ sở đánh giá chất lượng dịch vụ của Công ty Quản lý 6 tháng một lần;
- 4.13 Thực hiện các công việc khác được chỉ định trong Hội nghị Cư dân.

Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của Ban Quản trị

- 5.1 Tuyên dương các cá nhân thực hiện tốt Nội quy Quản lý và xử lý các vi phạm trong phạm vi quyền hạn được giao trong Hội nghị Cư dân.
- 5.2 Đề xuất các vấn đề về hình thức khen thưởng, xử phạt đối với việc tuân thủ Nội quy Quản lý và vấn đề về mức Phí Quản lý tùy theo chi phí của Tòa Căn hộ Chung cư để thảo luận và thông qua trong Hội nghị Cư dân.
- 5.3 Các Thành viên của Ban Quản trị sẽ được nhận các khoản phụ cấp theo quyết định của Hội nghị Cư dân. Theo đó, Ban Quản trị sẽ đề xuất mức phụ cấp để Hội nghị Cư dân thông qua.
- 5.4 Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, nếu có các vấn đề phát sinh không được đề cập trong Nội quy Quản lý này, Ban Quản trị có quyền giải quyết trên tinh thần của Nội quy Quản lý và sẽ báo cáo vấn đề phát sinh cho Chủ đầu tư và trong Hội nghị Cư dân kế tiếp để bổ sung.
- 5.5 Nếu chưa được Hội nghị Cư dân cho phép, Ban Quản trị không được tự ý thành lập đơn vị nào dưới quyền hoặc thêm bớt thành viên trong Ban Quản trị.
- 5.6 Đề xuất các vấn đề liên quan đến quản lý Tòa Căn hộ Chung cư để được thông qua trong Hội nghị.

Điều 6: Hội nghị Cư dân

- 6.1 Hội nghị Cư dân được xem là hợp lệ nếu có tối thiểu 30% đại diện của các Cư dân trong Tòa Căn hộ Chung cư, đại diện Chủ đầu tư và đại diện chính quyền địa phương (nếu Luật pháp Việt Nam có quy định hoặc Cơ quan chức năng có yêu cầu). Hội nghị Cư dân tổ chức mỗi năm một lần. Trong trường hợp cần thiết, Ban Quản trị có thể triệu tập Hội nghị Cư dân bất thường theo đề xuất Chủ đầu tư nếu có sự tham

gia của tối thiểu 50% đại diện các Cư dân hoặc một tỷ lệ khác cao hơn tùy vào vấn đề cần được quyết định.

6.2 Hội nghị Cư dân có quyền:

- a) Đề cử, bầu, bãi miễn các thành viên trong Ban Quản trị;
- b) phê duyệt hoặc sửa đổi quy chế hoạt động của Ban Quản trị, phê duyệt khoản phụ cấp trách nhiệm chi trả cho các thành viên Ban Quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ hoạt động của Ban quản trị;
- c) phê duyệt việc sửa đổi, bổ sung Nội quy Quản lý liên quan đến việc quản lý Tòa Căn hộ Chung cư;
- d) xem xét việc thực hiện và chấp hành Nội quy Quản lý;
- e) xem xét Báo cáo tài chính hàng năm của Ban Quản trị;
- f) phê duyệt việc lựa chọn Công ty Quản lý;
- g) Thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành Tòa Căn hộ Chung cư; và
- h) quyết định các vấn đề liên quan đến quản lý Tòa Căn hộ Chung cư, bảo dưỡng và sửa chữa các Tiện ích chung.

6.3 Quyết định của Hội nghị Cư dân về các vấn đề nêu tại Khoản 2 Điều này sẽ có hiệu lực nếu được sự đồng ý của trên ½ số người tham gia, trong đó phải bao gồm cả đại diện Chủ đầu tư.

6.4 Nghị quyết của Hội nghị Cư dân về các vấn đề được nêu tại Khoản 2 Điều này có thể được thông qua mà không cần phải tổ chức Hội nghị Cư dân, với điều kiện trên 50% đại diện các Cư dân đồng ý chấp nhận bằng văn bản. Trong trường hợp này, Ban Quản trị có trách nhiệm thu thập ý kiến từ phía các Cư dân.

6.5 Cư dân có quyền ủy quyền cho người nhận chuyển nhượng, người đi thuê, người được chỉ định, người sử dụng hoặc cá nhân khác để tham gia và biểu quyết tại hội nghị. Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản theo quy định của pháp luật và gửi đến Ban Quản trị trước hoặc tại hội nghị. Người được ủy quyền sẽ có các quyền và nghĩa vụ của Cư dân ủy quyền cho họ.

Điều 7: Công ty Quản lý

7.1 Sau khi bàn giao, Chủ đầu tư sẽ tự thực hiện việc quản lý và vận hành Tòa Căn hộ Chung cư hoặc chỉ định Công ty Quản lý để thực hiện cho đến khi Ban Quản trị được thành lập. Khi Ban Quản trị được thành lập, việc chỉ định Công ty Quản lý sẽ do Ban Quản trị quyết định. Nếu Chủ đầu tư cung cấp dịch vụ quản lý Tòa Căn hộ Chung cư, Chủ đầu tư sẽ được xem là một Công ty Quản lý và thực thi các nghĩa vụ như đã quy định.

7.2 Công ty Quản lý có trách nhiệm sau đây:

- a. giám sát và đôn đốc việc bảo trì các Tiện ích chung cho Tòa Căn hộ Chung cư;

- b. tiếp thu ý kiến và yêu cầu từ các Cư dân về việc quản lý, sử dụng và cung cấp dịch vụ tại Tòa Căn hộ Chung cư và phối hợp với Cơ quan chức năng hoặc với các cá nhân liên quan để giải quyết tranh chấp phát sinh;
- c. hướng dẫn Cư dân thực hiện Nội quy Quản lý như: Đăng ký cư trú, sửa chữa căn hộ, các hoạt động xây dựng, v.v...
- d. xử lý các vi phạm Nội quy Quản lý theo quy định của Nội quy Quản lý và luật pháp Việt Nam;
- e. thực hiện công tác quản lý và bảo trì hoặc ký Hợp đồng với một Công ty quản lý để thực hiện các công tác và dịch vụ liên quan và giám sát việc thực hiện các Hợp đồng này;
- f. phối hợp với các Cơ quan chức năng và Chủ đầu tư xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong Tòa Căn hộ Chung cư; và
- g. thực hiện các nhiệm vụ khác do Chủ đầu tư/Ban Quản trị chỉ định theo từng thời điểm nhằm đảm bảo lợi ích cho các Cư dân.

7.3 Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty Quản lý có quyền từ chối các yêu cầu và chỉ đạo bất hợp pháp của Ban Quản trị.

Điều 8: Nguồn tài chính cho việc quản lý và vận hành Tòa Căn hộ Chung cư

- 8.1 Nguồn tài chính cho việc quản lý và vận hành Tòa Căn hộ Chung cư được lấy từ Phí Quản lý do các Cư dân đóng góp và các khoản thu được từ việc khai thác kinh doanh các Diện tích chung (nếu có).
- 8.2 Ban Quản trị chỉ được sử dụng Phí Bảo trì và Phí Quản lý vào mục đích vận hành và quản lý Tòa Căn hộ Chung cư.
- 8.3 Các Cư dân ủy quyền cho Công ty Quản lý hoặc Chủ đầu tư (nếu Chủ đầu tư cung cấp dịch vụ quản lý) để thu các khoản phải thu và thanh toán các chi phí theo hóa đơn phục vụ công tác quản lý.
- 8.4 Trong quá trình vận hành Tòa Căn hộ Chung cư, Ban Quản trị được thay đổi biểu phí quản lý và các phí khác có liên quan đến hoạt động của Tòa Căn hộ Chung cư hoặc trong trường hợp Phí Quản lý và Phí Bảo trì không đủ để đáp ứng nhu cầu quản lý và vận hành, Cư dân sẽ đóng góp thêm tương ứng theo tỷ lệ Diện tích căn hộ.

Điều 9: Phí Quản lý

- 9.1 Nhằm đạt được các mục tiêu mô tả trong Điều 2, mỗi Cư dân phải đóng góp cho Công ty Quản lý (hoặc Chủ đầu tư nếu Chủ đầu tư cung cấp dịch vụ quản lý) một khoản Phí Quản lý để sử dụng vận hành và quản lý Tòa Căn hộ Chung cư hàng tháng, bao gồm các chi phí như:
 - a) Phí điện, nước sử dụng cho các khu vực công cộng và các Tiện ích chung;
 - b) Lương và chi phí dịch vụ, hành chính khác cho Công ty Quản lý;

- c) Phí dịch vụ bảo vệ (Chỉ bảo vệ các khu vực công cộng);
 - d) Phí dịch vụ quét dọn các khu vực công cộng;
 - e) Phí dịch vụ thu gom và xử lý rác
 - f) Phí dịch vụ kiểm soát côn trùng các khu vực chung
 - g) Phí bảo dưỡng vườn cây, bãi cỏ và các khu vực chung khác;
 - h) Phí bảo trì và vận hành các Tiện ích chung;
 - i) Phí bảo hiểm Tòa Căn hộ Chung cư;
 - j) Các khoản phí và chi tiêu khác mà Ban Quản trị cho là phù hợp để phục vụ việc bảo trì Tòa Căn hộ Chung cư hoặc vì lợi ích của các Cư dân.
- 9.2 Phí Quản lý được đóng góp theo tỷ lệ Diện tích Căn hộ, được quy định cụ thể cho từng loại Căn hộ trong phần Phụ đính 1 Phụ lục 1 và có thể được điều chỉnh một cách hợp lý bởi Công ty Quản lý và Chủ đầu tư theo từng thời điểm để đáp ứng nhu cầu chi tiêu cho Tòa Căn hộ Chung cư.
- 9.3 Để Tòa Căn hộ Chung cư được vận hành một cách trôi chảy và hiệu quả, các Cư dân sẽ đóng Phí Quản lý của năm đầu tiên vào thời điểm Bàn giao. Sau đó, Phí Quản lý sẽ được thanh toán trả trước hàng tháng, từ ngày 25 – 30 mỗi tháng. Sau khi kiểm tra tài chính hàng năm, nếu Phí Quản lý còn dư thì sẽ được kết chuyển và Phí Bảo trì hoặc Quỹ của Phí Quản lý trong năm tiếp theo. Ngược lại, nếu Phí Quản lý không đủ để vận hành cho năm đó thì Ban Quản trị sẽ thông báo đến các hộ dân để thu thêm phí và bù đắp vào phần thiếu hụt. Cư dân phải thanh toán phần phí này trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Ban Quản trị. Để phục vụ cho việc này, Ban Quản trị sẽ thuê một Công ty kiểm toán độc lập để kiểm toán và ban hành báo cáo tài chính về Phí Quản lý và Phí Bảo trì trong năm tài chính để báo cáo trong Hội nghị Cư dân và các Cư dân tại Tòa Căn hộ Chung cư.
- 9.4 Trường hợp Cư dân bán Căn hộ cho bên thứ ba, Phí Quản lý chưa sử dụng trong năm theo đó sẽ được chuyển nhượng cho người mua.

Điều 10: Phí Bảo trì

- 10.1 Trước khi hoặc trong khi bàn giao, mỗi Cư dân phải đóng góp một khoản Phí Bảo trì cho Tòa Căn hộ Chung cư theo quy định cụ thể trong Hợp đồng.
- 10.2 Phí Bảo trì được dùng để thanh toán các chi phí sửa chữa lớn, đại tu, thay thế, lắp đặt hoặc xây dựng lại tiện ích cơ sở hạ tầng hoặc các hạng mục khác sử dụng cho lợi ích chung và sẽ không sử dụng để thanh toán các chi phí hoạt động hàng tháng của Tòa Căn hộ Chung cư.
- 10.3 Phí Bảo trì được Chủ đầu tư ký quỹ tại một ngân hàng thương mại. Chủ đầu tư sẽ ghi sổ kế toán Phí Bảo trì cùng với các chứng từ liên quan và chuyển giao số dư cho Ban Quản trị khi Ban Quản trị được thành lập theo Điều 3. Việc sử dụng Phí Bảo trì của Ban Quản trị phải được sự phê duyệt và thông qua của Hội nghị Cư dân.

Điều 11. Sử dụng các Tiện ích chung

11.1 Các Cư dân đều có quyền và nghĩa vụ bình đẳng trong việc sử dụng các Tiện ích chung theo đúng chức năng của các Tiện ích và quy định của Nội quy Quản lý. Nhằm đảm bảo duy trì chất lượng và sử dụng hợp lý theo đúng chức năng của các Tiện ích chung, trong bất kỳ trường hợp nào hoặc dưới hình thức nào, các Cư dân không được phép:

- a) sử dụng hoặc cho phép người khác sử dụng các Tiện ích chung có khả năng gây cản trở việc sử dụng hợp pháp của Cư dân khác. Các Tiện ích chung (cụ thể là hành lang, cầu thang, lối đi, đường chạy xe) không được để bị tắt hay cản trở bởi các đồ vật hay nhóm người tụ tập. Cư dân phải chú ý không được để các thùng, hộp ... trong khu vực Tiện ích chung;
- b) sử dụng và cho phép người khác sử dụng các Tiện ích chung vào mục đích bất hợp pháp hoặc làm mất mỹ quan của Tòa Căn Hộ Chung Cư hoặc gây ra sự bất tiện, phiền toái hoặc nguy hiểm đến các Cư dân khác, bao gồm nhưng không giới hạn việc tàng trữ, cất giấu các loại hàng hóa hay động vật nguy hiểm, các vật dụng dễ gây cháy nổ, đánh nhau, gây tiếng ồn quá mức quy định, gây ô nhiễm môi trường và lạm dụng các Tiện ích chung làm phương hại đến các Cư dân khác;
- c) sử dụng khu vực giải trí ngoài mục đích cho phép theo Nội quy Quản lý;
- d) sử dụng các sảnh, hành lang, cầu thang của Tòa Căn hộ Chung cư làm sân chơi hoặc các mục đích khác ngoài chức năng quy định;
- e) làm tắc nghẽn hoặc tổn hại đến hệ thống thoát nước, hoặc xả rác và các chất độc hại bừa bãi làm ảnh hưởng đến các đường ống cấp thoát nước;
- f) lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép người khác sử dụng các Tiện ích chung mà không tuân theo mục đích xây dựng ban đầu hoặc ngoài mục đích cho phép. Cụ thể là không được lấn chiếm, sử dụng và cho phép người khác sử dụng các Tiện ích chung để chứa đồ đạc, kinh doanh, buôn bán, tổ chức đấu giá, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, hay các mục đích khác không được cho phép;
- g) đi vào các khu vực Tiện ích chung mà chỉ dành cho những người có phận sự mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Ban Quản trị;
- h) cho phép người khác ra vào Căn hộ sau khi các cửa ngoài đã đóng, tuy nhiên, nếu được cho phép ra vào thì sau khi ra hoặc vào phải khóa ngay các cửa đó lại. Sau giờ quy định, Cư dân có khách đến thăm, Cư dân phải đón/ tiễn khách từ sảnh tòa Căn hộ.
- i) có các hành động có nguy cơ làm tăng phí bảo hiểm của Tòa Căn Hộ Chung Cư;
- j) thay thế hoặc sửa đổi bất cứ phần nào của Tiện ích chung mà công việc đó chỉ được phép thực hiện bởi những người có phận sự;
- k) can thiệp vào hệ thống điều hòa và các thiết bị đi kèm trong khu vực Tiện ích chung dưới bất kì hình thức nào;
- l) xây dựng hoặc lắp đặt bất cứ các công trình nào dưới mọi hình thức nào ở bên trên, bên dưới hoặc xung quanh khu vực Tiện ích chung;

- m) gắn hoặc treo bất cứ máy radio hay tivi trên hoặc vào tường ngoài của Căn hộ;
 - n) treo, gắn hoặc đăng các bảng quảng cáo, bảng hiệu lên trên các bảng thông báo trong khu vực Tiện ích chung hoặc các quảng cáo phía ngoài Căn hộ trừ khi có sự đồng ý trước của Ban Quản trị. Các bảng thông báo chỉ được Ban Quản trị và Công ty Quản lý sử dụng để thông báo và chỉ dẫn Cư dân những vấn đề liên quan đến Tòa Căn Hộ Chung Cư;
 - o) vận chuyển hàng hóa hoặc thiết bị công kênh bằng thang máy trong giờ cao điểm, trừ khi có sự sắp xếp trước với Công ty Quản lý và Ban Quản Trị. Trước khi vận chuyển nhiều vật dụng to lớn công kênh bằng thang máy, phải trang bị các vật liệu bảo vệ thang máy và các khu vực chung. Trừ khi được sự đồng ý trước của Công ty Quản lý và Ban Quản trị, không được sử dụng thang máy để vận chuyển hàng hóa ngoại trừ các hàng hóa vật dụng có thể xách tay và không gây nguy hiểm cho bên trong thang máy. Không được ăn uống, hút thuốc trong thang máy;
 - p) làm thang máy quá tải và phải đợi xếp hàng trước khi vào buồng thang máy. Phải tuyệt đối tuân theo các hướng dẫn của nhân viên bảo vệ;
 - q) phá hoại và cố ý làm hư hỏng hoặc thực hiện các hành vi bất hợp pháp và trái phép đối với các Tiện ích chung; và
 - r) hút thuốc trong khu vực Tiện ích chung, ngoại trừ các khu vực được cho phép và bên ngoàiTiện ích chung.
- 11.2 Một số Tiện ích chung có thể sử dụng phải trả phí (ngoài Phí Quản lý), tùy thuộc vào quyết định của Ban Quản trị. Phí thu được sẽ chuyển vào quỹ Phí Quản lý.
- 11.3 Nếu các tiện ích khác trong khuôn viên của Tòa Căn hộ Chung cư (ngoài Tiện ích chung, và thuộc quyền sở hữu của Chủ đầu tư hoặc người khác) có tính phí sử dụng, thì Cư dân sẽ trả theo mức phí của chủ sở hữu quy định.

Điều 12: Quyền lợi của Cư dân

- 12.1 Cư dân sẽ được tận hưởng một môi trường sống văn minh, sạch đẹp và thân thiện bằng cách tuân thủ Nội quy Quản lý.
- 12.2 Cư dân được cung cấp các dịch vụ bảo hành Căn hộ ở theo Hợp đồng đã ký với Chủ đầu tư.
- 12.3 Cư dân được quyền sử dụng các Tiện ích chung và các tiện ích khác (có phí hoặc miễn phí, tùy vào từng tiện ích) được lắp đặt hoặc xây dựng bởi Chủ đầu tư hoặc các Căn hộ cung cấp khác.
- 12.4 Cư dân sẽ được Công ty Quản lý hướng dẫn việc sửa chữa Căn hộ phù hợp theo thiết kế và kết cấu qui định bởi Chủ đầu tư và đăng ký cư trú theo Luật Việt Nam.

Điều 13: Nghĩa vụ của Cư dân

Cư dân có các nghĩa vụ sau đây:

- 13.1 Thực hiện và chấp hành nghiêm chỉnh Nội quy Quản lý và các quy định khác do Công ty Quản lý hoặc Cơ quan chức năng ban hành; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Căn hộ chung cư;
- 13.2 Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành, sửa chữa và bảo trì các Tiện ích chung;
- 13.3 Thực hiện bảo trì và sửa chữa Căn hộ đúng lúc và tuân thủ nghiêm ngặt Nội quy Quản lý nhằm đảm bảo tính thống nhất và thẩm mỹ chung của Tòa Căn hộ Chung cư, với chi phí do Cư dân chịu;
- 13.4 Thực hiện đúng các quy định về phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh môi trường và an ninh trật tự công cộng;
- 13.5 Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với các phần Tiện ích chung hoặc phần sở hữu riêng của người khác bị hư hỏng do mình gây ra.
- 13.6 Đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí quản lý, Phí Bảo trì, phí đậu xe, phí giữ xe và các khoản chi phí khác phải nộp theo quy định Cơ quan chức năng;
- 13.7 Thanh toán phí dịch vụ đã sử dụng (bao gồm nhưng không giới hạn các hạng mục như điện, gas, tiền điện thoại), và phí sử dụng các tiện ích có tính phí do Chủ đầu tư hoặc Căn hộ cung cấp dịch vụ hiện đang cung cấp tại Tòa Căn hộ Chung cư như: hồ bơi, các phòng khách nghỉ, phòng tập thể thao, khu vực sinh hoạt cộng đồng v.v;
- 13.8 Không được kinh doanh hoặc cho phép người khác kinh doanh tại Căn hộ trái với quy định trong Hợp đồng mua bán Căn hộ và Nội quy Quản lý.
- 13.9 Không được lắp đặt, treo móc các bảng hiệu, biển hiệu mà không được phê duyệt. Các bảng quảng cáo thương mại sẽ được phê duyệt sơ bộ bằng thiết kế và kích thước bởi Công ty Quản lý, không được viết, vẽ, quảng cáo thương mại lên tường Căn hộ mà không tuân theo Luật Việt Nam;
- 13.10 Không được thay thế, cải tạo hoặc điều chỉnh bằng bất cứ hình thức hay cách nào đối với các khu vực chung và Tiện ích chung hoặc Căn hộ trái với thiết kế, quy hoạch đã được phê duyệt;
- 13.11 Không xả rác, nước thải, khí gas và các chất độc hại bừa bãi, không bỏ các loại vật dụng bao gồm nhưng không giới hạn các thùng, hộp, đồ dùng gia đình hoặc rác thải trên đường, lối đi bộ, hoặc các nơi công cộng khác. Các vật dụng này sẽ được xem như là các vật dụng bị bỏ đi và chi phí dọn dẹp các vật dụng này sẽ do Cư dân đó chịu;
- 13.12 Không gây ra tiếng ồn làm ảnh hưởng đến các Cư dân khác; và không sử dụng điện trái với quy định của Căn hộ cung cấp;
- 13.13 Không để các vật dụng hay hàng hóa gây cản trở lối đi vào các Căn hộ khác, lối đi bộ, đường chạy xe hay các khu vực công cộng khác. Khi chạy xe vào Tòa Căn hộ Chung cư, phải giảm tốc độ và tuân theo bảng chỉ dẫn. Đậu xe đúng nơi quy định.

- 13.14 Không được nuôi thú nuôi trong Căn hộ mà không được sự đồng ý trước bằng văn bản của Công ty Quản lý hoặc để thú nuôi quấy phá hoặc thả rông thú nuôi tại các khu vực công cộng mà không có biện pháp an toàn nào;
- 13.15 Tuân thủ các quy định đối với Tiện ích chung và các hạng mục khác;
- 13.16 Thực hiện đầy đủ việc đăng ký cư trú với cơ quan công an theo quy định;
- 13.17 Mua bảo hiểm (ít nhất là bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm trách nhiệm công cộng) đối với Căn hộ.

Điều 14: Sửa chữa và điều chỉnh Căn hộ

- 14.1 Nếu cần sửa chữa hay cải tạo Căn hộ, Cư dân phải thông báo cho Công ty Quản lý mười (10) ngày trước khi thực hiện. Nếu việc này có thể gây ảnh hưởng đến những hộ lân cận, Cư dân phải thông báo kế hoạch thực hiện với các hộ đó để sắp xếp thời gian sửa chữa hợp lý.
- 14.2 Cung cấp danh sách nhà thầu và công nhân do Cư dân thuê để thi công sửa chữa Căn hộ. Công nhân không được ở lại qua đêm tại công trình. Cư dân phải chịu trách nhiệm đối với các vi phạm Nội quy Quản lý do các cá nhân hay đơn vị thi công gây ra.
- 14.3 Trước khi sửa chữa hoặc cải tạo, Cư dân phải nộp một khoản tiền ký quỹ đảm bảo để đề phòng các thiệt hại xảy ra cho các Tiện ích chung với giá trị quy định cụ thể tại Phụ đính 1 đính kèm. Khi xảy ra thiệt hại hoặc ô nhiễm cho khu vực Tiện ích chung, tài sản của Chủ đầu tư hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào trong quá trình thi công, khoản tiền ký quỹ đảm bảo đó sẽ được dùng để thanh toán cho những thiệt hại hoặc ô nhiễm đó.
- 14.4 Việc cải tạo hoặc sửa chữa Căn hộ phải tuân theo nguyên tắc: mặt chính, tường, hàng rào của Căn hộ không được khác biệt so với thiết kế ban đầu, và không được can thiệp vào kết cấu của Tòa Căn hộ Chung cư. Màu sơn của mặt chính không được khác với màu sơn mà Công ty Quản lý cho phép.
- 14.5 Trường hợp công trình có nguy cơ gây cản trở hoặc gây thiệt hại cho Khu vực Tiện ích chung, Cư dân phải nộp đơn xin chấp thuận trước cho Công ty Quản lý.
- 14.6 Cư dân không được lấn chiếm bất kỳ phần nào của khu vực chung vì bất kỳ lý do hay mục đích nào, bao gồm việc để hàng hóa, máy móc, vật liệu, rác thải, v.v mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của các chủ sở hữu căn hộ bị ảnh hưởng. Cư dân phải rào Căn hộ trong suốt quá trình thi công theo quy định của Công ty Quản lý và không được xả các chất thải rắn vào hệ thống xử lý nước thải.
- 14.7 Việc thi công phải được thực hiện trong khoảng thời gian cho phép (từ 8 giờ sáng đến 5 giờ chiều); không được thi công vào các ngày lễ hoặc ngày nghỉ cuối tuần.
- 14.8 Nếu cư dân không sửa chữa hoặc khôi phục lại toàn bộ thiệt hại gây ra cho Tiện ích chung như hiện trạng ban đầu trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ khi có thông báo bằng văn bản của Công ty Quản lý, Công ty Quản lý sẽ sửa chữa hoặc khôi phục

các hạng mục đó và Cư dân phải chịu mọi phí tổn cho việc này. Những chi phí này được trích ra từ khoản tiền ký quỹ thi công, và trường hợp chi phí này vượt quá khoản tiền ký quỹ thi công, Cư dân có trách nhiệm thanh toán số dư nợ còn lại đối với khoản thiệt hại đó.

- 14.9 Sau khi hoàn thành công trình, Công ty Quản lý sẽ hoàn trả lại tiền ký quỹ thi công (không tính lãi) cho Cư dân trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày hoàn thành nếu không có thiệt hại nào xảy ra đối với Tiềm ích chung.

Điều 15. Gửi xe và Phí gửi xe

- 15.1 Khu vực để xe cộ của Cư dân ("**Bãi để xe**") được bố trí trong và xung quanh Tòa Căn Hộ Chung Cư được sử dụng trên cơ sở không độc quyền, trả phí và tùy theo khả năng cung ứng thực tế và quyết định của Ban Quản trị. Cư dân phải nghiêm túc tuân thủ và thực hiện đúng các quy định về Bãi để xe như sau:
- i) Chỉ những xe có phiếu để xe cá nhân do Công ty Quản lý cấp ("**Phiếu để xe**") mới có thể ra vào Bãi để xe.
 - ii) Khi ra vào Bãi để xe, các phương tiện phải giảm tốc độ (tốc độ tối đa là 5km/giờ) và nghiêm túc tuân theo bảng chỉ dẫn; và
 - iii) Nếu được phân bổ vị trí để xe, thì xe đó phải đậu đúng nơi đã được chỉ định. Nghiêm cấm để các vật dụng khác tại Bãi để xe hoặc đậu xe bừa bãi, mất trật tự hoặc đậu xe tại/ xung quanh các khu vực Tiềm ích chung mà không được quy định là chỗ để xe.
- 15.2 Cư dân thanh toán Phí gửi xe ("**Phí gửi xe**") theo phương thức thanh toán trước và mức phí do Ban Quản trị quy định.
- 15.3 Phí gửi xe khách của Cư dân trong Bãi để xe do Ban Quản trị quyết định đối với từng loại xe ô tô/ xe máy/ xe đạp.
- 15.4 Việc đậu xe sẽ phải phụ thuộc vào việc Bãi để xe còn trống chỗ hay không. Công ty Quản lý không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại hoặc mất tài sản trong xe tại Bãi để xe. Người để xe tự chịu rủi ro khi để xe;
- 15.5 Các phương tiện không được chỉ định chỗ đậu xe tại một chỗ cố định (có nghĩa là không được sở hữu độc quyền)
- 15.6 Công ty Quản lý có quyền hạn chế bất kỳ phương tiện nào vào Bãi để xe nếu Phiếu để xe không hợp lệ hoặc không được xuất trình rõ ràng, hoặc các phương tiện xả khói gây khó chịu hoặc bị rò rỉ dầu nhớt, nhiên liệu;
- 15.7 Cư dân không được để khách của mình, nhà cung cấp dịch vụ hoặc những người khác đậu phương tiện giao hàng để bốc hàng hoặc tháo dỡ hàng hóa làm cản trở lối ra vào và đường đi của Bãi để xe;
- 15.8 Ban Quản trị và Công ty Quản lý bảo lưu quyền cài đặt, bảo trì, sử dụng, sửa chữa, thay đổi hoặc thay thế bất kỳ đường ống, dây dẫn, ống dẫn, cống dẫn hoặc dây cáp dưới, xuyên qua hoặc trên các Bãi để xe; và cho nước, khí, điện, nước thải, thoát nước, khí đốt hoặc bất kỳ chất nào khác đi qua các đường ống, dây dẫn, ống dẫn, cống dẫn hoặc dây cáp đó;
- 15.9 Trừ khi được Công ty Quản lý cho phép, Bãi để xe chỉ dành cho xe máy và xe hơi (trọng tải không vượt quá 2,5 tấn, và từ 8 chỗ ngồi trở xuống);

15.10 Cư dân có trách nhiệm:

không sử dụng Bãi để xe để chứa đồ;

- (ii) không lau chùi, bơm dầu mỡ, sửa chữa hoặc rửa xe trong Bãi để xe;
- (iii) tuân thủ theo sự hướng dẫn của Công ty Quản lý về việc sử dụng Bãi để xe;
- (iv) tuân thủ luật lệ và tín hiệu giao thông về phân luồng xe và hướng di chuyển giao thông tại Tòa Căn hộ Chung cư;
- (v) không đỗ xe, xuống xe trên dốc hoặc lối vào hoặc lối thoát hiểm của Tòa Căn hộ Chung cư;
- (vi) giữ vệ sinh chung tại Bãi để xe;
- (vii) trong trường hợp chuyển quyền sở hữu, hoặc cho thuê căn hộ, người chuyển nhượng hoặc cho thuê phải trả lại Phiếu để xe;
- (viii) bảo đảm Công ty Quản lý không bị ảnh hưởng và bồi thường thiệt hại cho Công ty Quản lý khi Công ty Quản lý di dời và cất đi khỏi Bãi để xe bất kỳ xe cộ hay tài sản đặt/để sai chỗ; hay đối với bất kỳ khiếu nại nào ảnh hưởng đến Công ty Quản lý từ một bên khác đối với việc để xe, vật tài sản của Cư dân;
- (ix) thanh toán cho Công ty Quản lý chi phí phát sinh khi Công ty Quản lý thực hiện quyền của mình để di dời bất kỳ xe hoặc tài sản nào từ Bãi để xe bao gồm cả chi phí phụ trội ngoài số tiền nhận được trong việc xử lý xe hoặc tài sản.
- (x) không được chuyển nhượng hoặc cho thuê lại quyền lợi của mình trong Bãi để xe;
- (xi) tuân thủ nghiêm túc các chỉ dẫn hợp lý về việc đỗ xe trong Bãi để xe hoặc việc di dời Bãi để xe của Công ty Quản lý hoặc bất kỳ người nào do Công ty Quản lý chỉ định và ủy quyền kiểm soát Bãi để xe hoặc các khu vực thuộc Bãi để xe;
- (xii) Công ty Quản lý có quyền sửa đổi, bổ sung các quy định đỗ xe theo từng thời điểm, khi đó Công ty Quản lý sẽ thông báo cho Cư dân về việc thay đổi bằng văn bản;
- (xiii) Trừ khi được Công ty Quản lý cho phép, Cư dân không được phép thực hiện những hành vi mà gây ra những hậu quả sau đây:
 - (i) Làm tăng phí bảo hiểm hoặc làm vô hiệu bảo hiểm của Bãi để xe hoặc các tài sản trong bãi;
 - (ii) Cư dân sẽ phải trả cho Công ty tất cả các chi phí phụ trội của bảo hiểm Bãi để xe và các tài sản trong bãi phát sinh từ các rủi ro do Cư dân gây ra khi cư trú và sử dụng Bãi để xe

Điều 16: Xử lý vi phạm

Trong trường hợp Cư dân vi phạm Nội quy Quản lý, Công ty Quản lý có thể áp dụng một hoặc nhiều biện pháp sau đây sau khi đã thông báo yêu cầu Cư dân dừng ngay và khắc phục các vi phạm:

- a) Đình chỉ việc sử dụng các dịch vụ và tiện ích chung tại Tòa Căn hộ Chung cư, bao gồm nhưng không giới hạn các dịch vụ dọn dẹp, an ninh, điện, nước và các dịch vụ công cộng khác;
- b) Yêu cầu Cư dân khắc phục vi phạm và bồi thường thiệt hại cho các bên liên quan trong một khoảng thời gian hợp lý (tối đa 30 ngày). Nếu không, Công ty Quản lý sẽ khắc phục các vi phạm đó và Cư dân phải chịu mọi phí tổn khắc phục;
- c) Đề nghị và phối hợp với nhà cung cấp điện, nước, điện thoại để tạm ngưng cung cấp dịch vụ;
- d) Yêu cầu nộp phạt [*] VND, bằng chữ: ([*] Việt Nam đồng) cho mỗi lần vi phạm (số tiền có thể được Hội nghị Cư dân điều chỉnh theo từng thời điểm), có thể bị trừ vào số tiền ký quỹ thi công trước đó (nếu có);
- e) Báo cáo vi phạm cho Cơ quan chức năng để giải quyết; và
- f) Các biện pháp khắc phục vi phạm khác theo Pháp luật Việt Nam.

Điều 17: Điều khoản khác

- 17.1 Nhằm đảm bảo lợi ích của Cư dân và các bên liên quan, Cư dân có nghĩa vụ tuân thủ và buộc những người sử dụng, người đi thuê, khách của bên thuê và bất kỳ người nào liên quan đến Cư dân đó khi đến Tòa Căn hộ Chung cư phải tuân theo Nội quy Quản lý và pháp luật Việt Nam.
- 17.2 Trong trường hợp chuyển nhượng Hợp đồng hoặc bán Căn hộ cho bên thứ ba, Cư dân có trách nhiệm thông báo cho Ban quản lý, người nhận chuyển nhượng và người mua tất cả các quy định của Nội quy Quản lý. Người nhận chuyển nhượng và người mua phải cam kết thực hiện và chấp hành Nội quy Quản lý theo như Hợp đồng đã ký với Cư dân.
- 17.3 Cư dân và người sử dụng Căn hộ sẽ phải chịu toàn bộ trách nhiệm liên quan đến các thiệt hại phát sinh từ việc vi phạm Nội quy Quản lý.
- 17.4 Nội quy Quản lý có thể được sửa đổi theo từng thời điểm cho phù hợp với tình hình thực tế và theo luật pháp Việt Nam thông qua Hội nghị Cư dân hay theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản của Cư dân. Việc sửa đổi sẽ có hiệu lực nếu Hội nghị Cư dân hay trên 50% Cư dân trong Tòa Căn hộ Chung cư đồng ý (nếu bằng hình thức lấy văn bản).

Bên B xác nhận và ký:

Họ tên:

PHỤ LỤC 3
NỘI QUY QUẢN LÝ KHU ĐÔ THỊ (NẾU CÓ)