

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

GIỮA

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG
HOÀNG NAM**

VÀ

[TÊN KHÁCH HÀNG]

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

Căn cứ:

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 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 số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Nghị định 30/2021/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở;
- Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;
- Hồ sơ pháp lý của dự án, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà;
- Căn cứ các quy định pháp luật khác;
- Căn cứ nhu cầu và khả năng các bên.

BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là «bên bán»):**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG HOÀNG NAM**

Địa chỉ : Số 180 đường Huỳnh Thị Tươi, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Mã số thuế : 3702358095

Người đại diện theo pháp luật: [*]

Chức vụ: [*]

Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền số [*]

Số tài khoản : [*]

Số điện thoại liên hệ : [*]

BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là «bên mua»):

Tên tổ chức, cá nhân : [*]

Thẻ căn cước công dân/ hộ chiếu số : [*]

Địa chỉ thường trú : [*]

Địa chỉ liên hệ : [*]

Số điện thoại : [*]

Số tài khoản (nếu có) : [*]

Mã số thuế (nếu có) : [*]

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

Điều 1: Giải thích từ ngữ

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

- 1.1. **“Căn hộ”** là căn hộ có công năng sử dụng để ở, bao gồm: “Căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do bên bán đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này và “Phần diện tích khác” trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên mua sẽ mua từ Bên bán theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại hợp đồng này.
- 1.2. **“Nhà chung cư”** là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do bên bán làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại,... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên được xây dựng tại ô quy hoạch số [*] thuộc dự án [*], phường/xã [*], quận/huyện/thị xã [*], tỉnh/thành phố [*].
- 1.3. **“Hợp đồng”** là hợp đồng mua bán căn hộ và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này;
- 1.4. **“Giá bán căn hộ”** là giá bán căn hộ mà bên mua phải trả cho bên bán được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này;
- 1.5. **“Bảo hành”** nghĩa là việc Bên bán mua căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong hợp đồng này.
- 1.6. **“Diện tích sàn xây dựng căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng của căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ.
- 1.7. **“Diện tích sử dụng căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt; diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua căn hộ.
- 1.8. **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong căn hộ, bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua theo quy định của Luật Nhà ở.

- 1.9. **“Phần sở hữu riêng của Bên Bán”** là phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ;
- 1.10. **“Phần sở hữu chung trong tòa nhà chung cư”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 11.3 Điều 11 của hợp đồng này;
- 1.11. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** là khoản tiền 2% giá bán Căn Hộ trước thuế mà Bên Mua có nghĩa vụ phải đóng để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong 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.
- 1.12. **“Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
- 1.13. **“Bảo trì nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng 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 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.
- 1.14. **“Bản nội quy nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng 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 nhà ở.
- 1.15. **“Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 1.16. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của pháp luật;
- 1.17. **“Sự kiện bất khả kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của hợp đồng này;

Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua căn hộ chung cư theo các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này với các chi tiết và đặc điểm căn hộ như sau:

- 2.1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:
- Căn hộ số: [*] tại tầng (tầng có căn hộ): [*], thuộc dự án [*].
 - Diện tích sử dụng căn hộ là: [*] m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy theo quy định tại khoản 1.7 Điều 1 của hợp đồng này.

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng căn hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch trong phạm vi $\pm 2,0\%$ (cộng trừ hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá $\pm 2,0\%$ (cộng trừ hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

Trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong phụ lục của hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích 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 ghi trong hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ và phụ lục của hợp đồng mua bán căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này. Diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng căn hộ thực tế khi bàn giao căn hộ;

- c. Diện tích sàn xây dựng căn hộ là: [*] m², diện tích này được tính theo quy định tại khoản 1.6 Điều 1 của hợp đồng này;
 - d. Mục đích sử dụng căn hộ: Dùng để ở.
 - đ. Năm hoàn thành xây dựng: [*]
 - e. Phần diện tích khác được mua bán cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ...): [*]
- 2.2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 2.1 Điều này:
- a. Thửa đất số: [*]
 - b. Tờ bản đồ số: [*]
 - c. Diện tích khu đất xây dựng nhà chung cư : [*]
 - d. Địa chỉ: [*]
 - đ. Mục đích sử dụng đất : [*]
 - e. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: [*]
- 2.3. Căn hộ có các đặc điểm kỹ thuật và vật liệu được mô tả tại Phụ lục 2 – Danh mục vật tư đính kèm hợp đồng này.
- 2.4. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên bán cung cấp cho bên mua thông tin các giấy tờ sau:
- Quyết định về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500....
 - Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án số [*]
 - Giấy phép xây dựng số [*]
 - Cam kết bảo lãnh của Ngân hàng (chỉ áp dụng đối với bán nhà ở hình thành trong tương lai)
 - 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)
- 2.5. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ:

- Tổng diện tích sàn xây dựng: [*]
- Tổng số tầng : [*]
- Tổng số căn hộ: [*]
- Tổng diện tích đất xây dựng: [*]
- Hiện trạng xây dựng: [*]

Điều 3. Giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán

3.1. Tổng Giá bán căn hộ:

a. Giá bán căn hộ

TT	Nội dung	Số tiền	ĐVT (VNĐ)
1	Giá bán căn hộ (chưa bao gồm thuế GTGT)		đồng
Trong đó	Giá trị căn hộ		đồng
	Giá trị quyền sử dụng đất		đồng
2	Thuế GTGT		đồng
3	Phí bảo trì (2% trên giá bán chưa bao gồm thuế GTGT)		đồng
4.	Tổng giá trị Hợp đồng		đồng

Số tiền bằng chữ:

Tổng giá trị hợp đồng quy định tại khoản này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung (*kinh phí bảo trì phần sở hữu chung bằng 2% giá bán căn hộ đã bao gồm quyền sử dụng đất, chưa bao gồm VAT*). Giá bán căn hộ là giá cố định, không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng.

Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản riêng tại ngân hàng thương mại. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản kinh phí này cho Ban Quản trị nhà chung cư quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo quy định trong thời hạn tối đa là 30 ngày, kể từ ngày có Quyết định công nhận Ban quản trị của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận thống nhất để Chủ Đầu Tư tạm quản lý kinh phí này. Trường hợp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đủ để thực hiện việc bảo trì thì các chủ sở hữu có nghĩa vụ đóng góp thêm, tương ứng với tỷ lệ phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu theo qui định của Hợp đồng và quy định của pháp luật.

b. Giá bán căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên

Mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại khoản 11.4 Điều 11 của hợp đồng này;
 - Các chi phí, khoản thuế, lệ phí khác (nếu có) như: Chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng dịch vụ tiện ích khác...đối với việc sở hữu Căn hộ theo các quy định của pháp luật tại từng thời điểm và thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này.
 - Các chi phí khác theo quy định của pháp luật.
 - c. Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính và các khoản chi phí khác theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.
- 3.2. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo tài khoản quy định tại Phụ lục 3 của Hợp đồng này.
- Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.
- 3.3. Thời hạn thanh toán:
- a. Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%) thể hiện theo quy định tại Phụ lục 3 đính kèm.
 - b. Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký biên bản bàn giao căn hộ.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

- 4.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt của Cơ quan có thẩm quyền và tiêu chuẩn xây dựng do pháp luật Việt Nam quy định. Đồng thời, căn hộ sẽ được trang bị và lắp đặt các vật tư xây dựng như mô tả và liệt kê theo phụ lục đính kèm hợp đồng này.
- 4.2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo tiến độ xây dựng dự kiến trong thời hạn dưới đây:
- a. Giai đoạn 1: [*]
 - b. Giai đoạn 2: [*]
 - c. 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 khu nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế,

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

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

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

5.1. Quyền của Bên Bán:

- a. Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 12.1 Điều 12 của hợp đồng này;
- b. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;
- c. Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này và các phụ lục kèm theo;
- d. Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
- e. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng trên cơ sở thỏa thuận trước với Bên Mua;
- f. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;
- g. Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;
- h. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- i. Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu có tranh chấp của bên thứ ba đối với bên mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của bên bán thì bên mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho bên bán;
- j. Các điều chỉnh, thay đổi hoặc thay thế các thiết kế, kết cấu kỹ thuật, đặc điểm, đặc trưng, mặt bằng sàn hoặc vật tư của căn hộ, phần sở hữu chung nhà chung cư và dự án,

hoặc mục đích sử dụng dự kiến của phần sở hữu chung nhà chung cư được thực hiện trong trường hợp (i) có yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc (ii) theo thỏa thuận với bên mua và được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Trong trường hợp này, bên bán không được xem là vi phạm Hợp đồng, trừ khi việc điều chỉnh, thay đổi hoặc thay thế theo yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền do lỗi của bên bán.

- k. Các quyền khác của bên bán do các bên thỏa thuận:
- Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, giao dịch và các quyền khác theo pháp luật có liên quan đến phần sở hữu riêng của bên bán theo quy định của pháp luật;
 - Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý căn hộ trong thời gian bên bán bảo lưu quyền sở hữu;
 - Khi chấm dứt hợp đồng này (nếu có), bên bán toàn quyền định đoạt và bán căn hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào.

5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo hợp đồng này 01 (một) bản vẽ mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ mặt bằng tầng nhà có căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ;
- b. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c. Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- d. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- e. Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này;
- f. Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;
- g. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp ;
- h. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;
- i. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về căn hộ cho Bên Mua;

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ mua bán cho Bên Mua.

- k. Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;
- l. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- m. Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- n. Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3.3 Điều 3 của hợp đồng này.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

6.1. Quyền của Bên Mua:

- a. Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;
- b. Được sử dụng 02 (hai) chỗ để xe máy, 01 (một) chỗ để xe đạp trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư;
- c. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm i khoản 5.2 Điều 5 của hợp đồng này);
- d. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e. Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá trị căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí, các khoản phạt, bồi thường (nếu có) liên quan đến căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- f. Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- g. Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu 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 khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

- h. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;
 - i. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;
 - k. Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này.
- 6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:
- a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ, các khoản phát sinh khác từ hợp đồng (nếu có) và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên Bán;
 - b. Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
 - c. Kể từ ngày bàn giao căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
 - d. Kể từ ngày bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;
 - e. Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng này;
 - f. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua cho nhà cung cấp dịch vụ, bất kể bên mua có sử dụng căn hộ hay không;
 - g. Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 11.4 Điều 11 của hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng căn hộ đã mua;
 - h. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
 - i. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
 - k. Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
 - l. Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- m. Cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký hợp đồng này đáp ứng đủ điều kiện được sở hữu căn hộ tại Việt Nam tại thời điểm ký kết hợp đồng;
- n. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư.

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

- 7.1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ;
- 7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ đã mua cho người khác; Khi có yêu cầu thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí và tiền bảo hiểm cháy nổ theo quy định tại điều này, bên mua phải nộp đầy đủ đúng theo thời hạn ấn định của thông báo. Trong trường hợp bên mua chậm nộp thì phải chịu trách nhiệm liên quan đến việc chậm trễ này, bằng chi phí của mình thanh toán các khoản phạt của cơ quan thuế theo quy định pháp luật.
- 7.3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- 7.4. Trường hợp bên bán được yêu cầu thanh toán hoặc đã thanh toán thay cho bên mua bất kỳ khoản thuế, phí hoặc lệ phí nào mà bên mua có nghĩa phải trả theo hợp đồng này và cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì bên mua có nghĩa vụ hoàn trả các khoản tiền đó cho bên bán ngay khi bên bán gửi văn bản yêu cầu hoàn trả.

Điều 8. Giao nhận căn hộ

- 8.1. Điều kiện giao nhận căn hộ: Bên mua đã thanh toán đủ **95%** (*chín mươi lăm phần trăm*) tổng giá trị căn hộ và tiền thuế GTGT ghi tại điểm a khoản 1 điều 3, đồng thời hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, các khoản phí, lệ phí theo quy định của Nhà nước;
- 8.2. Bên Bán dự kiến bàn giao căn hộ cho Bên Mua vào [*];
Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá **90 ngày** kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ.
Trước ngày bàn giao căn hộ là **07** ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ;
- 8.3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 5.1 Điều 5 của hợp đồng này;
- 8.4. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn **03 (ba) ngày** hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 6.1 Điều 6 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của hợp đồng này;

- 8.5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ mua bán trừ nghĩa vụ bảo hành theo quy định hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này.

Điều 9. Bảo hành

- 9.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo quy định tại Điều 20 của Luật kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của nhà nước vào từng thời điểm.
- 9.2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở;
- 9.3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, đường dây cáp điện sinh hoạt, cáp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở như thiết bị vệ sinh, đèn chiếu sáng, công tắc điện, ổ cắm điện thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định về thời hạn và điều kiện của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

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

- 9.4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành chậm nhất là 03 (ba) ngày kể từ ngày phát hiện căn hộ có các hư hỏng và thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra; Nếu bên mua không tạo điều kiện cần thiết hoặc cản trở bên bán trong việc thực hiện nghĩa

vụ bảo hành, bên bán không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại phát sinh do hành vi của bên mua.

- 9.5. Thời gian bảo hành cho hạng mục kết cấu bê tông là 60 tháng; bảo hành cho hạng mục hoàn thiện là 24 tháng, được tính kể từ ngày hoàn thành việc xây dựng và Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- 9.6. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:
- a. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra bao gồm việc Bên Mua không thông báo kịp thời khi có hư hỏng, dẫn đến hư hỏng lây lan sang các hạng mục khác (trường hợp này, Bên Bán chỉ sửa chữa bảo hành cho hạng mục hư hỏng ban đầu);
 - c. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.5 Điều này;
 - e. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.
- 9.7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

- 10.1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng;
- 10.2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- 10.3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- a. Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba;
 - b. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến căn hộ đã mua và các khoản phạt do vi phạm hợp đồng (nếu có) cho Bên Bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
 - c. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng hợp đồng;
 - d. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong hợp đồng này.

- 10.4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 10.1 và 10.2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này.
- 10.5 Bên bán không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng giữa bên mua và bên nhận chuyển nhượng.
- 10.6 Bên bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc khiếu kiện, khiếu nại giữa bên mua với bất kỳ bên thứ ba nào khác liên quan đến việc thực hiện hợp đồng này mà không phải do lỗi của bên bán.

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

- 11.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua theo thỏa thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này; Có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này;
- 11.2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: Phần diện tích để xe trong tầng hầm và trong khuôn viên chung cư; các phần diện tích và thiết bị thuộc khu thương mại, dịch vụ, nhà trẻ và hồ bơi được xác định cụ thể theo bản vẽ đính kèm hợp đồng này;
- 11.3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm:
- a. Phần diện tích nhà còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1, phần diện tích thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán quy định tại khoản 11.2 Điều này;
 - b. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư, gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà (trừ phần tường bao của các khu vực thương mại, phòng thông tin), tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, phòng rác, hộp gen kỹ thuật, nơi để xe tại tầng hầm (trừ phần diện tích để xe trong tầng hầm quy định tại khoản 11.2 Điều này), hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, bể phốt, hệ thống thông gió và tạo áp, hệ thống chống sét, hệ thống phòng cháy chữa cháy và báo cháy tự động và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của căn hộ nào;
 - c. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó (trừ phần diện tích để xe quy định tại khoản 11.2 Điều này).
- 11.4. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành nhà chung cư dự kiến như sau:
- a. Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành dự kiến là: [*] đồng/m² thông thủy/tháng(chưa bao gồm VAT) Mức phí này có thể được điều chỉnh tùy vào tình hình thực tế tại thời điểm bàn giao căn hộ. Sau khi bàn giao căn hộ, bên mua có trách nhiệm

đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư của **03 (ba)** tháng đầu tiên kể từ ngày bàn giao Căn hộ. Thời điểm sau, bên mua sẽ thực hiện thanh toán vào ngày đầu tiên của mỗi tháng theo mức phí quy định trên.

- b. Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;
- c. Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

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

12.1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ như sau:

- a. Nếu quá [*] ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ (bao gồm VAT) theo thỏa thuận tại Khoản 3.3 Điều 3 của hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì sẽ phải thanh toán cho bên bán lãi suất chậm thanh toán được tính theo mức lãi suất là [*] trên tổng số tiền chậm thanh toán. Thời gian tính lãi chậm thanh toán được bắt đầu từ ngày quá hạn thanh toán cho đến ngày bên mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán thực tế cho bên bán.
- b. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán, bên bán gửi thông báo yêu cầu bên mua khắc phục vi phạm. Nếu bên mua không khắc phục vi phạm đúng thời hạn và tổng thời gian bên mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Khoản 3.3 Điều 3 của hợp đồng này vượt quá [*] ngày, thì bên bán sẽ ra thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng này. Trường hợp này, bên bán được quyền thu hồi, bán, cho người khác thuê căn hộ hoặc định đoạt khác theo ý chí bên bán mà không cần sự đồng ý của bên mua. Hai bên thống nhất rằng, ngay thời điểm hợp đồng chấm dứt, bên mua phải thanh toán các khoản lãi suất chậm thanh toán và phạt vi phạm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12. Ngoài ra, bên mua còn phải chịu phạt vi phạm hợp đồng với mức phạt [*]% tổng giá trị hợp đồng chưa bao gồm VAT.

Trong vòng [*] ngày kể từ ngày bên bán ký hợp đồng bán căn hộ cho bên thứ ba, hoặc trong vòng [*] ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý hợp đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, bên bán có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền mà bên mua đã thanh toán (*không tính lãi suất*) sau khi khấu trừ các khoản bên mua phải trả cho bên mua theo quy định tại hợp đồng này.

12.2. Các bên thống nhất hình thức xử lý khi bên bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho bên mua như sau:

- a. Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá [*] ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì Bên bán phải thanh toán cho bên mua tiền lãi chậm bàn giao tính theo mức lãi

suất là [*] trên tổng số tiền mà bên mua đã thanh toán cho bên bán (*không bao gồm các khoản phạt, lãi chậm trả và bồi thường thiệt hại*). Thời gian tính lãi chậm bàn giao bắt đầu từ ngày quá hạn đầu tiên của ngày bàn giao căn hộ dự kiến cho đến ngày bên bán hoàn thành nghĩa vụ bàn giao căn hộ thực tế cho bên mua.

- b. Nếu bên bán chậm bàn giao vượt quá [*] ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến, thì bên mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng. Trường hợp này, bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà bên mua đã thanh toán và bồi thường cho bên mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương [*] % tổng giá trị hợp đồng chưa bao gồm VAT.

- 12.3. Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Mua phải chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với căn hộ mà mình đã mua kể từ ngày phải nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán thì sẽ được áp dụng theo quy định tại Điều 8 của hợp đồng này.

Điều 13. Cam kết của các bên

- 13.1. Bên Bán cam kết:

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

- 13.2. Bên Mua cam kết:

- a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua bán;
- b. Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c. Số tiền mua căn hộ theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán căn hộ này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
- d. Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

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

- 13.4. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này. Trong trường hợp nhà nước ban hành những Quy định, Quyết định mới có liên quan đến căn hộ và nhà chung cư thì hai bên tiến hành thực hiện theo những Quy định, Quyết định mới được đưa ra.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

- 14.1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng: Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách, quy định pháp luật của Nhà nước; Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu; do bạo loạn, dịch bệnh, hỏa hoạn, các thảm họa tự nhiên khác; do sự chậm trễ giải quyết, phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với thủ tục liên quan trong việc thực hiện các nội dung của Hợp đồng mà không phải do lỗi của bên bán.
- 14.2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng;
- 14.3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn 03 (ba) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng. Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này;
- 14.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại khoản 15.4 Điều 15 của hợp đồng này.

Điều 15. Chấm dứt hợp đồng

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

- 15.1. Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;
- 15.2. Bên Mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 12.1 Điều 12 của hợp đồng này;
- 15.3. Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 12.2 Điều 12 của hợp đồng này;
- 15.4. Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.

Trong trường hợp này Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng của Bên Mua.

- 15.5 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 sử dụng thì bên mua phải trả lại căn hộ theo tình trạng lúc bàn giao cho bên bán trong vòng **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 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 hoàn trả căn hộ lại cho bên ban, theo mức [*] % 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

- 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... của một bên cho bên còn lại sẽ được lập thành văn bản và gửi đến địa chỉ các bên, trừ khi các bên có thông báo khác bằng văn bản;
- 16.3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 16.1, khoản 16.2 và khoản 16.3 Điều này và trong thời gian như sau:
- a. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b. Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c. Vào ngày thứ 04, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

- 17.1. Các bên sẽ trợ giúp và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện hợp đồng này;
- 17.2. Bên mua sẽ chịu mọi rủi ro và trách nhiệm quản lý đối với phần sở hữu riêng của bên mua kể từ ngày bàn giao thực tế.
- 17.3. Bên bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hoặc không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo hợp đồng này gây ra do sự kiện bất khả kháng.
- 17.4. Bên bán được miễn trừ mọi trách nhiệm và thiệt hại về tài sản, vật chất phát sinh bởi khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường từ bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến căn hộ hoặc dự án mà khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường đó xuất phát từ lỗi của bên mua.
- 17.5. Bên mua được miễn trừ mọi trách nhiệm và thiệt hại về tài sản, vật chất phát sinh bởi khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường từ bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến căn hộ hoặc dự án mà khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường đó xuất phát từ lỗi của bên bán.
- 17.6. Trong quá trình sử dụng căn hộ, Bên mua cam kết tuân thủ liên quan đến việc sửa chữa, bảo hành đối với Căn hộ được quy định của Hợp Đồng và nội quy quản lý và sử dụng Căn hộ.
- 17.7. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của hai bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với các bên kể nhiệm và các bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong

trường hợp bên mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, người thừa kế của bên mua được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của bên mua theo hợp đồng này theo quy định của pháp luật.

- 17.8 Trong mọi trường hợp, Bên mua không được thay đổi Căn Hộ hoặc diện tích Căn Hộ, kết cấu chính của Căn Hộ theo như thiết kế được cấp thẩm quyền phê duyệt. Trong mọi trường hợp, Bên Mua cam kết không thay đổi mục đích sử dụng của Căn Hộ trừ trường hợp pháp luật tại thời điểm đó cho phép thay đổi mục đích sử dụng, và khi đó Bên Bán hoặc ban quản trị chung cư có quyền yêu cầu Bên Mua phải thanh toán thêm một khoản tiền phí dịch vụ tính theo tháng được ban quản trị tính toán và thu một cách hợp lý và hợp pháp ngoài Phí quản lý vận hành theo quy định của Hợp Đồng này.
- 17.9 Bên mua cam kết sẽ tuân thủ và đảm bảo rằng những người thuê Căn Hộ để ở hoặc người sử dụng thực tế Căn hộ của Bên Mua sẽ phải tuyệt đối tuân thủ các quy định về xây dựng và sửa chữa đối với Căn Hộ phù hợp với quy định của Hợp Đồng này, Nội Quy Khu Căn Hộ và các quy định có liên quan của pháp luật.
- 17.10 Mặc dù Hợp đồng này có thể ghi nhận gồm hai người hoặc nhiều người cùng đứng tên Bên Mua nhưng Bên Bán sẽ coi đây là quyền và nghĩa vụ chung hợp nhất không phân chia của Bên Mua. Tất cả mọi người đều có nghĩa vụ thực hiện những cam kết thỏa thuận trong Hợp Đồng này. Khi có một hoặc một số trong những người đứng tên trên Hợp Đồng không hoặc không thể hiện nghĩa vụ thì những người khác còn lại có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong Hợp Đồng kể cả khi chỉ còn một người duy nhất.

Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của hai Bên trong hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với các bên kể nhiệm và các bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

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

Điều 19. Hiệu lực của hợp đồng

- 19.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký;
- 19.2. Hợp đồng này có 19 Điều, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua;
- 19.3. Kèm theo hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ và bảng tiến độ thanh toán căn hộ.

Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên;

- 19.4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên./.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 1
SƠ ĐỒ MẶT BẰNG ĐIỂN HÌNH
(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn hộ số)

1. Bản vẽ mặt bằng căn hộ
2. Bản vẽ mặt bằng tầng có căn hộ
3. Bản vẽ mặt bằng nhà chung cư

PHỤ LỤC 2
DANH SÁCH VẬT TƯ, THIẾT BỊ CUNG CẤP THEO TIÊU CHUẨN CHO CĂN HỘ DỰ
ÁN KHU NHÀ Ở CAO TẦNG HOÀNG NAM
(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn hộ số/.....)

STT	LOẠI PHÒNG	HẠNG MỤC	MÔ TẢ	NHÀ CUNG CẤP
1	PHÒNG KHÁCH	Nền	Gạch ceramic (600x600)mm	Á Mỹ, Viglacera, Prime, CMC hoặc tương đương
		Tường	Sơn nước; Len chân tường gạch ceramic (100x600)mm	Jotun, Nipon hoặc tương đương; Á Mỹ, Viglacera, Prime, hoặc tương đương.
		Trần	Tấm thạch cao khung chìm, hoàn thiện sơn nước	- Khung xương Vĩnh Tường hoặc tương đương. - Tấm Knauf, Gyproc, Boral hoặc tương đương
		Cửa chính	Gỗ công nghiệp và chống cháy 60p	An Cường hoặc tương đương;
		Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm, dây điện, hệ thống đèn chiếu sáng: Đèn led âm trần theo thiết kế	- Công tắc, ổ cắm: Panasonic, Schneider hoặc tương đương - Đèn chiếu sáng: Duhal, MPE hoặc tương đương - Dây điện: Cadivi hoặc tương đương
		Viễn thông	- Thiết bị kết nối: Tivi, internet, điện thoại: theo thiết kế (<i>không bao gồm phí hòa mạng</i>) - Đầu phát wifi nhà mạng lắp đặt khi khách hàng ký hợp đồng dịch vụ.	Panasonic, Schneider hoặc tương đương
		Điều hòa nhiệt độ	- CB và cấp nguồn chờ; - Ống đồng và đường ống thoát nước ngưng	- CB: Panasonic, Schnerder hoặc tương đương;

			máy lạnh (<i>không bao gồm máy lạnh</i>)	- Ống đồng: Hailiang, Luvata hoặc tương đương.
2	PHÒNG NGỦ	Nền	Gỗ sàn công nghiệp dày 8mm	Daoo, krono, An Cường, Gromax hoặc tương đương.
		Tường	- Sơn nước; - Len chân tường: Đồng bộ sàn gỗ công nghiệp (cao 80mm)	- Jotun, Nipon hoặc tương đương; - Daoo, krono, An Cường, Gromax hoặc tương đương.
		Trần	Tấm thạch cao khung chìm, hoàn thiện sơn nước	- Khung xương Vĩnh Tường hoặc tương đương; - Tấm Knauf, Gyproc, Boral hoặc tương đương
		Cửa phòng	Gỗ công nghiệp	An Cường hoặc tương đương
		Thiết bị điện	- Công tắc, ổ cắm, dây điện: Theo thiết kế Hệ thống đèn chiếu sáng: Đèn led âm trần theo thiết kế	- Công tắc, ổ cắm: Panasonic, Schneider hoặc tương đương - Dây điện: Cadivi hoặc tương đương - Đèn chiếu sáng: Duhal, MPE hoặc tương đương
		Viễn thông	- Thiết bị kết nối: Tivi, internet, điện thoại: theo thiết kế (<i>không bao gồm phí hòa mạng</i>) - Đầu phát wifi nhà mạng lắp đặt khi khách hàng ký hợp đồng dịch vụ.	Ổ cắm điện nhẹ: Panasonic, Schneider hoặc tương đương

		Điều hòa nhiệt độ	- CB và cấp nguồn chờ; - Ống đồng và đường ống thoát nước ngưng máy lạnh (<i>không bao gồm máy lạnh</i>)	- CB: Panasonic, Schnerder hoặc tương đương; - Ống đồng: Hailiang, Luvata hoặc tương đương.
3	BẾP PHÒNG ĂN	Nền	Gạch ceramic (600x600)mm	Á Mỹ, Prime, CMC, Viglacera hoặc tương đương
		Tường	- Sơn nước - Len chân tường gạch ceramic (100x600)mm	Sơn: Jotun, Nipon hoặc tương đương; Gạch: Á Mỹ, Prime, CMC, Viglacera hoặc tương đương
		Trần	Tấm thạch cao, khung chìm, hoàn thiện sơn nước	- Khung xương Vĩnh Tường hoặc tương đương; - Tấm Knauf, Gyproc, Boral hoặc tương đương
		Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm, dây điện: Theo thiết kế Hệ thống đèn chiếu sáng: Đèn led âm trần theo thiết kế.	- Công tắc, ổ cắm: Panasonic, Schneider hoặc tương đương - Dây điện: Cadivi hoặc tương đương - Đèn chiếu sáng: Duhal, MPE hoặc tương đương
		Tủ bếp	Tủ bếp trên, tủ bếp dưới: Gỗ công nghiệp MDF chống ẩm phủ melamin	An Cường, Asia, Casta hoặc tương đương
		Bồn rửa chén, vòi rửa chén	Bồn rửa chén 01 ngăn, vòi rửa nóng lạnh (inox 304)	Sen Nam, Sơn Hà, Toàn Mỹ hoặc tương đương
		Mặt bếp	Đá granite	Đen campuchia hoặc tương đương

		Kính ốp bếp	Kính ốp tường giữa tủ bếp trên và bếp dưới	Kính đơn màu dày 5mm
		Hút mùi bếp	Ống chờ trên trần (vị trí tủ bếp trên)	Quy cách ống theo thiết kế
4	PHÒNG VỆ SINH	Nền	Gạch chống trượt kích thước (300x300)mm	Á Mỹ, Prime, CMC hoặc tương đương
		Tường	Ốp gạch (300x600)mm	Á Mỹ, Prime, CMC hoặc tương đương
		Trần	Tấm thạch cao khung chìm, hoàn thiện sơn nước	- Khung xương Vĩnh Tường hoặc tương đương; - Tấm Knauf, Gyproc, Boral hoặc tương đương
		Cửa WC	Chất liệu: Nhựa ABS vân gỗ theo thiết kế	Nhựa ABS: Đài Loan, Hàn Quốc hoặc tương đương
		Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm, dây điện: Theo thiết kế Hệ thống đèn chiếu sáng: Đèn led âm trần theo thiết kế	- Công tắc, ổ cắm: Panasonic, Schneider hoặc tương đương; - Dây điện: Cadivi hoặc tương đương; - Đèn chiếu sáng: Duhal MPE hoặc tương đương
		Thiết bị vệ sinh	- Bồn cầu 01 khối kèm vòi xịt; - Lavabo + vòi nóng lạnh; - Sen tắm nóng lạnh	American standard, Caesar hoặc tương đương
		Móc treo giấy vệ sinh, thanh treo khăn	Phụ kiện inox 304	Sen Nam, Toàn Mỹ, Sơn Hà hoặc tương đương
		Gương soi	Gương tráng thủy tinh	Đình Quốc, Vietglass hoặc tương đương

		Vách ngăn tắm đứng	Kính cường lực dày 10mm + Phụ kiện inox 304	Kính VIFG, Bình Dương, Vietglass hoặc tương đương.
		Quạt hút mùi WC	Theo thiết kế	Onkyo, Senko, Tomeco hoặc tương đương
5	SÂN PHOI (Logia)	Nền	Loại gạch chống trơn trượt - kích thước (300x600)mm	Á Mỹ, Prime, CMC hoặc tương đương
		Tường	- Sơn nước - Len chân tường gạch ceramic đồng bộ nền (100x600)mm	- Jotun, Nipon hoặc tương đương; - Á Mỹ, Viglacera, Prime, CMC hoặc tương đương.
		Thiết bị điện	Ổ cắm (khu vực đặt máy giặt) Hệ thống đèn chiếu sáng	- Ổ cắm: Panasonic, Schneider hoặc tương đương; - Đèn chiếu sáng: Duhal, MPE hoặc tương đương
6	THANG MÁY (Sở hữu chung toàn dự án)	31 điểm dừng	7 thang máy gồm thang chở khách, thang dịch vụ và thang PCCC	Hitachi, Kone, Mitsubishi hoặc tương đương
7	MÁY PHÁT ĐIỆN (Sở hữu chung toàn dự án)	Động cơ Diesel	Phục vụ cho tải: Thang máy PCCC, Hệ thống PCCC	Generic Power, Cummins, FG Wilson hoặc tương đương
8	HỆ THỐNG PCCC	Hành lang và bên trong căn hộ	Hệ thống báo cháy, báo khói trong căn hộ và ngoài hành lang theo thẩm duyệt	Hochiki, Multron hoặc tương đương
9	HỆ CỬA NHÔM KÍNH	Cửa đi, cửa sổ, vách nhôm kính	Quy cách theo thiết kế	- Nhôm hệ Xingra, Tungshing hoặc tương đương; - Kính dày 8mm cường lực VIFG, Bình Dương

				và tương đương; - Phụ kiện Draho hoặc tương đương.
10	SƠN HOÀN THIỆN NGOÀI TRỜI	Sơn hoàn thiện ngoài trời	Màu sắc, quy cách theo thiết kế	Jotun, Nipon hoặc tương đương
11	KHÓA CỬA VÀ PHỤ KIỆN	Khóa cửa chính	Khóa điện tử, tính năng: Cơ, mã số, thẻ từ cảm ứng	Imudex, Samsung, Kaadas, Hafele hoặc tương đương
		Cửa phòng ngủ và cửa nhà vệ sinh	Khóa tay nắm tròn	Vickini, Zani, Neo hoặc tương đương

PHỤ LỤC 3
THỜI HẠN VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN
(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn hộ chung cư số)

A. Giá căn hộ:

Giá căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT:

Thuế giá trị gia tăng:

Giá căn hộ bao gồm thuế GTGT:

Phí bảo trì (2%):

Tổng cộng:

B. Tiến độ thanh toán:

STT	ĐỢT THANH TOÁN	TỶ LỆ THANH TOÁN	TỶ LỆ LŨY TIỀN (tính trên TGT gồm VAT)	THỜI GIAN THANH TOÁN	GHI CHÚ
1	Đợt 1	30%	30%	Ký Hợp đồng mua bán	
2	Đợt 2	5%	35%	Trong vòng 02 tháng kể từ đợt 1	
3	Đợt 3	5%	40%	Trong vòng 04 tháng kể từ đợt 1	
4	Đợt 4	5%	45%	Trong vòng 06 tháng kể từ đợt 1	
5	Đợt 5	5%	50%	Trong vòng 08 tháng kể từ đợt 1	
6	Đợt 6	5%	55%	Trong vòng 10 tháng kể từ đợt 1	
7	Đợt 7	5%	60%	Trong vòng 12 tháng kể từ đợt 1	
8	Đợt 8	5%	65%	Trong vòng 14 tháng kể từ đợt 1	
9	Đợt 9	5%	70%	Trong vòng 16 tháng kể từ đợt 1	
10	Đợt 10	25% (+ 2% phí bảo trì)	95%	Ngay khi nhận thông báo bàn giao căn hộ	

11	Đợt 11	5%	100%	Ngay khi nhận thông báo bàn giao giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở	
Tổng		100% + 2% phí bảo trì	100% + 2% phí bảo trì		

C. Hướng dẫn thanh toán:

- 1 Thanh toán bằng tiền mặt tại:
Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản và Xây dựng Hoàng Nam
Địa chỉ: 180 Huỳnh Thị Tươi, Tân Thắng, Tân Bình, Dĩ An, Bình Dương
- 2 Thanh toán bằng hình thức chuyển khoản:
Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản và Xây dựng Hoàng Nam
Tài khoản: 65610000556789
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam Chi nhánh Dĩ An

PHỤ LỤC 4
NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ
(Đính kèm Hợp đồng Mua bán Căn hộ số)

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 Dịch vụ bất động sản và Xây dựng Hoàng Nam 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 ½ số thành viên Ban Quản trị.

Quyết định của Ban Quản trị sẽ có hiệu lực nếu cuộc họp có trên ½ số thành viên Ban Quản trị tham gia và được trên ½ 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 như 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 kỳ 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 cồng kềnh 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 cồng kềnh 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 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 quậy 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 Tiện 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 Toà

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 Tiện 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).

KHÁCH HÀNG KÝ XÁC NHẬN

.....