

Số:.....

Ngày.....tháng.....năm.....

## HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 10 năm 2010;

Căn cứ Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

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

Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị Định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

Căn cứ Hồ sơ pháp lý dự án (sẽ được thể hiện cụ thể tương ứng với từng Dự án);  
.....<sup>1</sup>.

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310694943 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 17/03/2011;

Các bên dưới đây gồm:

**Bên bán Căn hộ:**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC PHÚ ĐÔNG**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310694943 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 17/03/2011

Người đại diện theo pháp luật: Ông/Bà ..... Chức vụ: .....

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi “Theo Giấy ủy quyền số ..... ngày ..... của Tổng Giám đốc, Thẻ căn cước công dân số: ..... cấp ngày: ....., tại .....”)

Địa chỉ: 55 Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại : 1900.2929.39

Số tài khoản : ....., Tại Ngân hàng .....

Chủ tài khoản: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC PHÚ ĐÔNG**

(Sau đây gọi tắt là Bên Bán)

Và

**Bên mua Căn hộ:**

Ông/Bà : ..... Ngày sinh: .....

CMND/CCCD (Hộ chiếu) số : ..... tại: .....

Nơi đăng ký cư trú: .....

Địa chỉ liên hệ : .....

Địa chỉ ghi trên hóa đơn, chứng từ: .....

Điện thoại : .....

---

<sup>1</sup> Tất cả Các thông tin để trống trong toàn bộ hợp đồng được điền cụ thể theo thỏa thuận của hai bên khi ký kết hợp đồng và phù hợp với quy định pháp luật.

*(Sau đây gọi tắt là Bên Mua)*

*Hai bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán/thuê mua 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. **“Căn hộ”** là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Nhà Chung cư được bán kèm theo căn hộ tại hợp đồng này, 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 Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Đông đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả cụ thể tại Phụ lục .... đính kèm 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/cho thuê mua cùng với căn hộ tại hợp đồng này.
2. **“Nhà Chung cư”** là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC PHÚ ĐÔNG làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, ... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số ..... thuộc dự án.....
3. **“Hợp đồng” hoặc “Hợp đồng mua bán”** nghĩa là Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này và toàn bộ các Phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này.
4. **“Bên”** được hiểu là hoặc Bên Bán hoặc Bên Mua; “Các Bên” hoặc “Hai Bên” được hiểu là cả Bên Bán và Bên Mua của Hợp đồng này.
5. **“Giá bán căn hộ”** là tổng số tiền bán căn hộ được quy định tại khoản 3.1 Điều 3 của Hợp Đồng này.
6. **“Bảo hành nhà ở”** là việc Bên bán 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, bao gồm việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại khoản 9.2 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 cụ thể tại khoản 9.4 Điều 9 của Hợp đồng này.
7. **“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.

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

8. **“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 (nếu có) gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công, 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.
9. **“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 (nếu có) 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.
10. **“Phần sở hữu riêng của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán theo quy định của Luật Nhà ở.
11. **“Phần sở hữu chung của nhà chung cư”** là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các Căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này.
12. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** là khoản tiền 2% giá trị căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.
13. **“Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.
14. **“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, cụm nhà chung cư.
15. **“Bản nội quy Nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư kèm theo tại Phụ lục..... của 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.
16. **“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.

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

17. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
18. **“Phí quản lý”** là các khoản chi phí Bên Mua (hoặc đại diện của Bên Mua sử dụng Căn hộ) phải trả cho Ban Quản lý như nội dung được quy định cụ thể tại Bản Nội quy Nhà chung cư cho các dịch vụ quản lý nêu trên.
19. **“VAT”** nghĩa là thuế giá trị gia tăng mà Bên Mua phải trả liên quan đến việc mua bán Căn hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam tùy từng thời điểm.
20. **“Sự kiện bất khả kháng”** nghĩa là sự kiện xảy ra mang tính khách quan và nằm ngoài tầm kiểm soát của các bên như: lệnh cấm hoặc tạm đình chỉ theo quy định của pháp luật hoặc do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành không do lỗi của một bên hoặc các bên, bạo động, chiến tranh, tình trạng khẩn cấp quốc gia (có tuyên bố hoặc không tuyên bố), tình trạng chiến sự, khủng bố, rối loạn công cộng, đình công, tẩy chay, lệnh cấm vận, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, thủy triều, hoặc các thảm họa tự nhiên khác hoặc các sự kiện khác nằm ngoài tầm kiểm soát của con người.
21. **“Ngày bàn giao Căn hộ”** là ngày dự kiến theo khoản 8.2 Điều 8 của Hợp Đồng này Bên Bán sẽ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua.
22. **“Thời hạn Hợp đồng”** là thời hạn có hiệu lực của Hợp đồng này được tính kể từ ngày Hợp đồng được Hai Bên ký kết cho đến khi cả Hai Bên hoàn thành các nghĩa vụ của mình.
23. **“Công trình tiện ích chung”** là các công trình tiện ích sử dụng chung của Nhà Chung cư như được liệt kê cụ thể tại Bản nội quy Nhà Chung cư.
24. **“Phụ lục 1”** là Sơ đồ bản vẽ mặt bằng Căn hộ.
25. **“Phụ lục 2”** là Danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ.
26. **“Phụ lục 3”** là Bản Nội quy Nhà Chung cư
27. **“Phụ lục 4”** là Mẫu Biên bản bàn giao Căn hộ.

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

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ chung cư với các đặc điểm dưới đây:

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

- a) Căn hộ số : .....
- Tại tầng : .....
- Thuộc Nhà chung cư/Khu căn hộ:.....,đường.....thuộc phường/xã....., quận/huyện/thị xã....., tỉnh/thành phố.....

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

- b) Diện Tích sử dụng Căn hộ là: ..... m<sup>2</sup>, Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 8 Điều 1 của Hợp đồng này;

Diện tích sàn xây dựng là: ..... m<sup>2</sup>. Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này.

Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quy định khác về cách tính diện tích thì hai bên thống nhất sẽ ký kết phụ lục hợp đồng điều chỉnh theo quy định.

- c) Hai bên thống nhất rằng: Diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu Căn hộ. Trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn .....% (.....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 thực tế chênh lệch vượt quá ....% (.... 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 tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu Căn hộ. Khi đó hai bên sẽ tiến hành ký kết phụ lục hợp đồng điều chỉnh diện tích căn hộ thực tế và giá bán căn hộ.

Phụ lục của Hợp đồng mua bán căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên mua được xác định theo diện tích đo đạc thực tế để thực hiện việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu Căn hộ. Tiền chênh lệch được tính bằng diện tích chênh lệch nhân với đơn giá bán Căn Hộ theo từng cách tính diện tích được nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này.

- d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: Dùng để ở.

- e) Năm hoàn thành xây dựng: .....

- f) Phần diện tích khác được mua bán cùng với căn hộ (nếu có) : .....

- g) Căn hộ được xây dựng theo danh mục các vật liệu tại Phụ lục..... đính kèm theo Hợp đồng này.

## **2.2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung cư có Căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:**

- Thửa đất số:..... hoặc lô số: .....
- Tờ bản đồ số:..... do cơ quan .....lập;
- Diện tích đất xây dựng Chung cư :.....m<sup>2</sup>
- Nguồn gốc sử dụng đất:.....

## **2.3. Giấy tờ pháp lý của Căn hộ:**

Bên Bán cung cấp cho Bên Mua thông tin các giấy tờ sau đây:

- a) Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án bất động sản, .....
- b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: .....
- c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: .....
- d) Hợp đồng bảo lãnh về nhà ở số ..... ngày .... của Ngân hàng ....

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

- e) Văn bản số ... ngày ..... của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

#### **2.4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn hộ:**

- Công trình đã hoàn thành thi công phần đài, giằng móng và đang tiếp tục thi công công trình.

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

#### **3.1. Giá bán căn hộ:**

- a) Giá bán Căn hộ (chưa bao gồm VAT) là: ..... đồng. (Bằng chữ: .....).

+ Đơn giá bán Căn hộ theo cách tính diện tích sử dụng Căn hộ:.....đ/m<sup>2</sup> (Bằng chữ: .....trên một mét vuông).

+ Đơn giá bán Căn hộ theo cách tính diện tích sàn xây dựng Căn hộ:.....đ/m<sup>2</sup> (Bằng chữ: .....trên một mét vuông).

Giá bán Căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất; chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

- Tiền sử dụng đất (tạm tính):.....

- Thuế giá trị gia tăng (tạm tính):.....

Tiền sử dụng đất và thuế giá trị gia tăng là tạm tính, có thể điều chỉnh tăng hoặc giảm theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên cam kết thực hiện theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và ký kết phụ lục hợp đồng và các hồ sơ có liên quan (nếu có) để bổ sung.

- Tổng giá bán căn hộ (đã bao gồm VAT tạm tính):..... (Bằng chữ:.....)

- b) Giá bán Căn hộ không bao gồm:

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung cư tương đương với 2% giá bán Căn hộ, khoản kinh phí này sẽ được Bên Mua thanh toán một lần trước thời điểm bàn giao Căn hộ theo Thông báo của Bên Bán.
- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ 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 trước bạ, phí và lệ phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

- Kinh 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 kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại hợp đồng này;
  - Chi phí sử dụng các Tiện ích công cộng như: giữ xe, thu gom rác, thang máy, vệ sinh công cộng, hệ thống đèn chiếu sáng, bảo vệ....;
  - Chi phí sử dụng các dịch vụ khác (nếu có);
- c) Hai bên thống nhất kể từ ngày căn hộ đủ điều kiện bàn giao và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh 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: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, vệ sinh môi trường,..... cho nhà cung cấp dịch vụ.

### 3.2. Phương thức thanh toán:

Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp đồng này phải trả bằng tiền Đồng Việt Nam. Tất cả các khoản thanh toán (Trừ khoản đóng kinh phí bảo trì) có thể trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo địa chỉ sau:

Chủ tài khoản : .....

Tài khoản số : .....

Tại Ngân hàng .....

Nội dung : Khách Hàng .... Chuyển tiền thanh toán đợt .... để mua căn hộ ..... dự án .....

Trường hợp Bên Mua thanh toán các khoản phải trả trong Hợp đồng này bằng chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán, phí chuyển khoản phát sinh cho việc thanh toán này sẽ do Bên Mua chi trả.

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:

#### 3.3.1 Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%):

*(Việc thanh toán trong mua bán/thuê mua căn hộ hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp Bên bán/bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. Trường hợp Bên mua/bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền*

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*



*sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Bên bán/bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua)*

- a) **Đợt 1:** Trong vòng .....ngày kể từ ngày ký Hợp đồng này, Bên Mua sẽ thanh toán .....% giá bán căn hộ tương đương với số tiền là: ... đ và thuế Giá trị gia tăng tạm tính là: ... đ. Tổng cộng.....(bằng chữ:.....)
- b) **Đợt ...:** Ngày..... Bên Mua thanh toán .....% giá bán căn hộ tương đương với số tiền là: ... đ và thuế Giá trị gia tăng tạm tính là: ... đ. Tổng cộng là: ... đ (Bằng chữ: ...);
- c) **Đợt.....**
- d) **Đợt ...:** Ngay khi Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc bàn giao Căn hộ, Bên Mua thực hiện thanh toán theo thông báo **25%** giá bán Căn hộ tương đương với số tiền là: ... đ và thuế Giá trị gia tăng tạm tính là: ... đ, tạm tính tổng cộng là: ... đ (**Bằng chữ: ...**). Đồng thời, Bên Mua thanh toán lệ phí trước bạ; chi phí đăng ký xác lập quyền sở hữu Căn hộ của Bên Mua (phí hành chính) và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung cư là 2% giá trị Căn hộ hoặc theo quy định của pháp luật Việt Nam theo từng thời điểm. Lệ phí trước bạ, chi phí đăng ký xác lập quyền sở hữu Căn Hộ của Bên Mua (phí hành chính) là các khoản phí Bên Mua tạm ứng trước cho Bên Bán để Bên Bán thay mặt Bên Mua nộp các khoản phí này tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ nêu trên.  
Trường hợp có sự điều chỉnh về giá bán căn hộ do thay đổi diện tích quy định tại Điểm b, c Khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng này hoặc thay đổi thuế giá trị gia tăng hai bên tiến hành ký kết phụ lục hợp đồng điều chỉnh theo thông báo của Bên bán.
- Lệ phí trước bạ, chi phí đăng ký xác lập quyền sở hữu Căn hộ của Bên Mua (phí hành chính) là các khoản phí do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán và được Bên Bán thu hộ để nộp hộ cho Bên Mua;
- e) **Đợt ...:** Bên Mua thanh toán **5%** giá bán Căn hộ, tương đương với số tiền là: .....đ (Bằng chữ:.....) ngay khi Bên Bán thông báo về việc bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

Trước khi nhận bàn giao Giấy chứng nhận, Hai Bên sẽ thực hiện việc quyết toán và Bên Mua phải xuất trình đầy đủ chứng từ thanh toán 100% tổng giá trị hợp đồng và các loại thuế và phí liên quan.

### **3.3.2 Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%:**

Bên mua có trách nhiệm nộp 2% tiền kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư (tương đương số tiền .....đ) trước thời điểm nhận bàn giao căn hộ vào tài khoản sau:

Tên tài khoản:.....

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

Số tài khoản:.....

Tại Ngân hàng:.....

Kỳ hạn gửi tiền:.....

*Trước khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với tổ chức tín dụng chuyển tiền từ tài khoản thanh toán này sang tiền gửi có kỳ hạn theo quy định của pháp luật và quy định của Ngân hàng.*

**3.4. Chiết khấu thanh toán:** Trường hợp Bên Mua thanh toán trước hạn phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành, Bên Mua sẽ được hưởng mức chiết khấu thanh toán theo chính sách bán hàng mà Bên Bán đang áp dụng tại thời điểm thanh toán. Lãi suất chiết khấu được áp dụng là lãi suất Bên Bán công bố tại từng thời điểm.

**3.5. Đối tượng sở hữu Căn hộ:** Trường hợp đến thời điểm Bên Bán tiến hành các thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua theo tiến độ chung, nếu Bên Mua không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua vẫn phải thanh toán cho Bên Bán đủ 100% tổng giá trị Hợp đồng này cùng các lệ phí, chi phí liên quan, đồng thời Bên Mua có quyền chọn một trong những phương thức sau:

- a) Chấp nhận chờ đợi cho đến khi đủ điều kiện để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua với điều kiện phương thức này không làm ảnh hưởng đến việc cấp Giấy chứng nhận đối với những căn hộ khác. Trong trường hợp này Bên Mua vẫn được sử dụng Căn hộ dưới hình thức thuê 50 năm mà không bị bất kỳ một sự tranh chấp nào;
- b) Chuyển nhượng Căn hộ này cho người có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận và chịu mọi chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng này;
- c) Hai bên tiến hành chấm dứt Hợp đồng mua bán và Bên Bán hoàn lại đúng toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và Bên Bán không phải trả lãi cho Bên Mua.

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

4.1 Bên Bán cam kết 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, quy phạm, quy chuẩn chất lượng Việt Nam, sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.

4.2 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.

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

- 4.4 Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn hộ cho Bên mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông, hệ thống đèn chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt, hệ thống cung cấp thoát nước sinh hoạt, nước thải, cây xanh, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, hệ thống thông tin liên lạc, khu sinh hoạt cộng đồng và giáo dục/nhà trẻ;

## **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 này và được tính lãi suất chậm thanh toán 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 và các khoản thanh toán khác (nếu có) từ Bên Mua theo Hợp đồng này và Bản nội quy Nhà chung cư;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 8 của 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 và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- 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 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 của Nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; Được thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ nhưng phải đảm bảo trang thiết bị thay đổi có giá trị chất lượng tương đương hoặc cao hơn so với trang thiết bị đã thỏa thuận với Bên mua (nếu có).
- 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 đủ điều kiện 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; Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 16 Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- g) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi Bên Mua 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;

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

- h) Yêu cầu Bên Mua cung cấp các hồ sơ, giấy tờ cần thiết và ký các giấy tờ, hồ sơ theo đúng tiến độ mà Bên Bán thông báo để Bên Bán lập các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua (trừ trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận); Yêu cầu Bên Mua nộp các khoản phí, lệ phí trước bạ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật.
- i) Được quyền điều chỉnh thiết kế, mặt bằng căn hộ trong thẩm quyền của Bên Bán hoặc trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo thỏa thuận của hai bên và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- j) Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh sử dụng và các quyền khác phù hợp với quy định của pháp luật đối với phần sở hữu riêng của Bên Bán.
- k) Được toàn quyền sở hữu đối với Căn hộ và có các quyền hợp pháp khác đối với Căn hộ cho đến thời điểm Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán và Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận.
- l) Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp phát sinh giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào khác liên quan đến việc ký kết, thực hiện, chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng cũng như chấm dứt Hợp đồng này. Nếu tranh chấp đó gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc tiến độ xây dựng Căn hộ thì Bên Mua và Bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
- m) Các quyền khác theo quy định của pháp luật Việt Nam và Hợp đồng này.

## **5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán**

- a) Chịu trách nhiệm về tính pháp lý của Căn hộ đối với việc mua bán theo Hợp đồng này; 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 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ;
- b) Xây dựng và hoàn thành Căn hộ và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án, tiến độ, thiết kế và yêu cầu về chất lượng đã được phê duyệt và các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng; đảm bảo khi bàn giao căn hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật, mỹ thuật và chất lượng công trình của Căn Hộ được thực hiện theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành; Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn hộ và Nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
- d) 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, ...;

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

- e) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác thuộc trách nhiệm của Bên Bán liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;
- f) Bàn giao Căn hộ theo đúng chất lượng và thời hạn đã cam kết tại Điều 8 của Hợp Đồng; bàn giao các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- g) Cung cấp các dịch vụ quản lý và bảo trì theo quy định của Nội Quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư kể từ Ngày bàn giao Căn Hộ;
- h) 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 với điều kiện Hợp đồng thế chấp và các hồ sơ liên quan không mâu thuẫn với Hợp đồng này;
- i) Bảo hành Căn hộ theo quy định tại Điều 9 Hợp đồng này;
- j) 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.

Trong thời hạn theo Thông báo của Bên Bán hoặc tối đa là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua xác nhận Bên Mua tự đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận (bằng các hình thức và chi phí do Bên Mua tự chi trả). Khi Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì khi Bên Mua có đề nghị, Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý theo đúng quy định về căn hộ mua bán cho Bên Mua; Khi đó, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ phần nghĩa vụ còn lại cho Bên Bán trước khi Bên Bán bàn giao hồ sơ cho Bên Mua theo thời hạn được Bên Bán thông báo mà không phụ thuộc vào thời gian Bên Mua hoàn thành việc tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua, Bên Mua hiểu rằng việc cấp Giấy Chứng nhận Quyền sở hữu Căn hộ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định nên thủ tục và tiến độ xét duyệt hoàn toàn phụ thuộc vào các cơ quan này. Tuy nhiên, Bên Bán sẽ bằng mọi nỗ lực và uy tín của mình để thúc đẩy việc cấp Giấy Chứng nhận Quyền sở hữu Căn hộ đứng tên Bên Mua trong thời gian sớm nhất.

- k) Có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán;
- l) 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;
- m) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

luật về nhà ở để Ban Quản trị Nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm 3.3.2 khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này và quy định pháp luật;

- n) Có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan Nhà nước có yêu cầu hoặc pháp luật có quy định khác;
- o) Có trách nhiệm ký hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố;
- p) Bên Bán có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng và tạo điều kiện phù hợp để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;
- q) Không được bán Căn hộ cho Bên thứ ba, trừ trường hợp chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn hoặc Hợp đồng hết hiệu lực hoặc Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản;
- r) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật Việt Nam và 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 xây dựng như thể hiện tại Phụ lục ..... đính kèm Hợp Đồng và hồ sơ căn hộ theo đúng thời hạn nêu tại Điều 8 của Hợp Đồng;
- b) Được sử dụng chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư theo thiết kế đã được phê duyệt và theo sắp xếp của Bên Bán/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư do Bên Bán chỉ định (khi Ban Quản trị Nhà chung cư chưa thành lập hoặc Ban quản trị Nhà chung cư (sau khi được thành lập) sau khi hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn hộ đảm bảo phù hợp quy định của pháp luật và phải trả phí trông giữ xe theo bảng giá do đơn vị quản lý vận hành ban hành.
- 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 đi làm thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm j khoản 5.2 Điều 5 Hợp đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng này; 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 với điều kiện xuất trình đầy đủ bản gốc Hợp Đồng này và các biên nhận thanh toán hợp lệ do Bên Bán phát hành chứng minh Bên Mua đã thanh toán đầy đủ 100% Giá trị Hợp đồng và các loại thuế và phí liên quan theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

- 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 diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn từ ....% (..... phần trăm) so với Diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán; Khi đó Bên Bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Mua và hai bên tiến hành thanh lý Hợp đồng.
- 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 khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư theo quy định pháp luật;
- i) Được quyền thế chấp Căn hộ và 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 theo quy định tại khoản 10.1 Điều 10 Hợp đồng này;
- j) Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng;
- k) Yêu cầu Bên bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm 3.3.2 khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này;
- l) Các quyền khác theo quy định của pháp luật Việt Nam và Hợp đồng này.

## **6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:**

- a) Thanh toán cho Bên Bán đầy đủ và đúng thời hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo tiến độ thanh toán quy định tại điểm 3.3.2 khoản 3.3 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. Trước khi nhận bàn giao Căn hộ, Bên Mua phải hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán đầy đủ các khoản phải thanh toán theo khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này;
- c) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- d) Kể từ ngày nhận 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 và duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với pháp luật. Đồng thời, Bên Mua có trách nhiệm đóng góp phí bảo hiểm cho Ban quản trị đối với diện tích sở hữu chung của Nhà Chung cư;

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

- e) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, Bên mua có trách nhiệm tuân thủ theo các nội quy, quy định của Chung cư và các văn bản khác có liên quan được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;
- f) Thanh toán các khoản kinh phí bảo trì, thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật như nội dung nêu tại Khoản 3.3 Điều 3 và Điều 7 của Hợp đồng này;
- g) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc ..... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên mua theo quy định;
- h) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 11.6 Điều 11 của hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên mua không sử dụng căn hộ đã mua;
- i) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
- j) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- k) Hợp tác, cung cấp hoặc ký mọi giấy tờ cần thiết hoặc được Bên Bán yêu cầu cho việc:
  - Hoàn tất và ký kết bổ sung các hồ sơ cần thiết và đúng quy định theo hướng dẫn của Bên Bán và Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; và
  - Thực hiện và hoàn tất các thủ tục cần thiết tại cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cho việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua.
- l) Kể từ ngày Bên Bán thông báo về việc bàn giao căn hộ, ngay cả trong trường hợp Bên Mua chưa vào cư trú trong Căn hộ, Bên Mua đồng ý rằng Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản nội quy Nhà Chung Cư và theo quy định của Pháp luật hiện hành, Bên Mua phải tuân thủ và thực hiện nghiêm túc các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy Nhà chung cư và Bên Mua sẽ phải thanh toán cho Ban Quản Lý tiền Phí quản lý Căn hộ để đảm bảo mọi hoạt động chung của Nhà chung cư. Trường hợp Bên Mua có sử dụng thêm các dịch vụ của những nhà cung cấp dịch vụ thì Bên Mua phải trả trực tiếp cho các nhà cung cấp dịch vụ như: tiền nước, tiền điện, tiền internet, đường dây thuê riêng ... và chi phí sử dụng trang thiết bị khác (nếu có) trên cơ sở mức tiêu thụ thực tế hàng tháng. Ngoài ra Bên Mua phải đóng góp và thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền khác (nếu có) mà Ban quản lý quy định theo Bản nội quy Nhà chung cư;
- m) Trực tiếp ký kết hợp đồng và chịu trách nhiệm thanh toán chi phí sử dụng dịch vụ tiện ích khác với các cơ quan, tổ chức cung cấp dịch vụ; ký các cam kết với đơn vị Quản lý chung cư về việc sử dụng các tiện ích công cộng;

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*



- n) Sau khi tiếp nhận Căn hộ, với tư cách là chủ Căn hộ, Bên Mua (không kể có hoặc không trực tiếp sử dụng) cam kết có trách nhiệm bảo đảm việc Căn hộ được sử dụng đúng mục đích để ở phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của cá nhân, hộ gia đình và đúng công năng thiết kế, không thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với Căn hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu và có tác động đến kết cấu công trình, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng của Căn hộ và toàn bộ Nhà chung cư;
- o) Cung cấp các giấy tờ, thực hiện các thủ tục theo quy định của cơ quan có thẩm quyền/và hoặc Bên Bán liên quan đến việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ của Bên Mua đối với Căn hộ;
- p) Nộp các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc sở hữu, sử dụng, chuyển giao quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng theo quy định của pháp luật (nếu có);
- q) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng, phạt chậm thanh toán và các khoản bồi thường thiệt hại phát sinh cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo quy định pháp luật;
- r) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi có hành vi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
- s) Đảm bảo và chịu trách nhiệm hoàn toàn về tư cách pháp lý, về quyền được mua nhà của mình khi ký kết Hợp đồng này theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- t) Tại bất kỳ thời điểm nào, Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này) đều phải tuân thủ mọi điều khoản của Hợp đồng này cùng các phụ lục, Bản nội quy Nhà Chung cư kèm theo Hợp đồng, sử dụng các tiện ích mà Bên Mua đã ký với doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư (nếu có);
- u) Không tự ý sửa chữa, coi nói, đục tường, xây dựng thêm hoặc lắp đặt các thiết bị, thay đổi cấu trúc, hình dáng, màu sơn, treo, dán các thông tin quảng cáo mặt trong và ngoài của Căn hộ gây ảnh hưởng đến kết cấu, kiến trúc bên trong của Căn hộ hoặc mỹ quan chung của Dự án, trừ trường hợp được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán hoặc đơn vị quản lý được Bên Bán ủy quyền. Trường hợp Bên Mua hoặc người trực tiếp sử dụng Căn hộ muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi các chi tiết nhỏ bên trong của Căn hộ (không gây ảnh hưởng đến kiến trúc, kết cấu bên trong Căn hộ, Tòa nhà) thì phải thông báo cho Bên Bán trong thời hạn bảo hành hoặc Ban quản trị Nhà chung cư hay doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư sau thời gian bảo hành. Việc thông báo này của Bên Mua phải được thực hiện trước 07 (bảy) ngày. Nếu có hành vi vi phạm, Bên Mua phải bồi thường chi phí sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng công trình ban đầu cho Bên Bán hoặc Ban quản trị Nhà chung cư hay doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư (nếu công trình đã hết thời hạn bảo hành);

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

- v) Cung cấp cho Bên Bán thông tin chính xác về địa chỉ thường trú (là địa chỉ sẽ thể hiện trên hóa đơn VAT mà Bên Bán xuất cho Bên Mua), nơi ở (địa chỉ liên lạc), số chứng minh nhân dân, hoặc số Căn cước công dân hoặc số hộ chiếu, số điện thoại liên lạc... Đồng thời, thông báo cho Bên Bán bằng văn bản hoặc email ngay khi có sự thay đổi theo các nội dung đã nêu nhằm đảm bảo việc liên lạc, thông tin giữa hai Bên được chính xác và không bị gián đoạn. Bên Mua sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin đã cung cấp (kiểm tra lại trước khi ký Hợp đồng), đồng thời, Bên Bán sẽ không bị phát sinh bất kỳ nghĩa vụ, trách nhiệm nào từ việc cung cấp hồ sơ không đầy đủ và/hoặc không chính xác, cũng như việc không thông báo khi có sự thay đổi khác với thông tin tại Hợp đồng này của Bên Mua;
- w) Cung cấp cho Bên Bán tất cả các giấy tờ, hồ sơ cần thiết nhằm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo thời hạn nêu trong Thông báo của Bên Bán gửi cho Bên Mua. Trong trường hợp Bên Mua không cung cấp các giấy tờ, hồ sơ như thông báo trong thời hạn theo thông báo của Bên Bán hoặc tối đa không quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận thông báo thì coi là Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận
- x) Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận theo nội dung quy định tại điểm (w) nêu trên hoặc theo thông báo của Bên Bán, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán phần nghĩa vụ còn lại cho Bên Bán trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán. Trong trường hợp quá thời hạn nêu trên mà Bên Mua không hoàn tất thanh toán phần nghĩa vụ còn lại cho Bên Bán thì Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 15 Hợp đồng này.
- y) Các nghĩa vụ khác theo quy định Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

## **Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí phải nộp**

7.1 Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán thuế giá trị gia tăng (VAT), lệ phí trước bạ và các loại thuế và lệ phí khác (nếu có) cho Nhà nước liên quan đến việc mua bán Căn Hộ giữa Các Bên theo quy định của Pháp luật và của Hợp Đồng này. Trong trường hợp có sự thay đổi về luật dẫn đến tăng giá trị các loại thuế, phí, lệ phí thì Bên Mua sẽ thanh toán khoản vượt trội đó. Ngoài ra, trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, theo nhu cầu phát sinh của Bên Mua, Bên Mua có thể phát sinh nghĩa vụ thanh toán bao gồm các khoản thanh toán được nêu dưới đây:

- a. 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. Các loại phí này bao gồm các khoản thuế, lệ phí, phí như sau: phí công chứng (nếu có), lệ phí trước bạ, phí đo vẽ để cấp Giấy chứng nhận, lệ phí cấp Giấy chứng nhận, các khoản phí về cấp địa chỉ số nhà và các loại phí khác (nếu có)... Nếu nộp trễ hạn, Bên Mua phải chịu mọi khoản thiệt hại phát sinh do sự chậm trễ gây ra như: phí phạt do nộp trễ hoặc chính sách của Nhà nước thay đổi....

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

- b. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định pháp luật cho Nhà nước khi thực hiện bán/chuyển nhượng Căn hộ, chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn hộ đã mua cho người khác.
  - c. Bên Mua nộp kinh phí bảo trì đối với phần sở hữu chung là 02% (hai phần trăm) trên Giá bán Căn hộ (giá bán chưa bao gồm thuế GTGT) theo quy định của Nhà nước. Số tiền này Bên Mua phải nộp một lần theo quy định tại Điểm 3.3.2 Khoản 3.3 Điều 3. Trước khi nhận bàn giao nhà ở, Bên Mua phải nộp phần kinh phí bảo trì theo quy định vào tài khoản được quy định tại Điểm 3.3.2 Khoản 3.3 Điều 3 và cung cấp giấy tờ xác nhận đã nộp kinh phí bảo trì theo quy định cho Bên Bán. Trong trường hợp Bên Mua không nộp hoặc nộp không đủ phần kinh phí bảo trì vào tài khoản được quy định tại Điểm 3.3.2 Khoản 3.3 Điều 3 thì xem như không đủ điều kiện để nhận bàn giao Căn hộ.
  - d. Bên Mua có trách nhiệm nộp phí quản lý vận hành Nhà chung cư cho Bên Bán theo quy định tại Khoản 11.6 Điều 11 Hợp Đồng này và các điều khoản liên quan.
- 7.2 Bên Bán có trách nhiệm nộp các loại thuế và phí, lệ phí thuộc nghĩa vụ của Bên Bán (nếu có) cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- 7.3 Bên Bán sẽ phát hành hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua theo quy định của pháp luật, thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật, tạo điều kiện để Bên Mua thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và thanh toán phí và lệ phí. Trong trường hợp có sự điều chỉnh tăng/giảm thuế giá trị gia tăng theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên có trách nhiệm ký kết phụ lục điều chỉnh giá trị hợp đồng, Bên Bán có trách nhiệm điều chỉnh hóa đơn, hoàn trả phần tiền chênh lệch trong trường hợp thuế giá trị gia tăng sau khi điều chỉnh thấp hơn trước khi điều chỉnh và ngược lại, Bên Mua có trách nhiệm đóng bổ sung thêm tiền thuế giá trị gia tăng nếu giá trị gia tăng sau khi điều chỉnh cao hơn so với trước khi điều chỉnh. Các Bên hiểu rằng, khoản thuế giá trị gia tăng này là khoản thuế phải nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- Các khoản thuế, phí khác liên quan đến giá trị của Hợp đồng mua bán cũng sẽ đồng thời được điều chỉnh nếu giá trị Hợp đồng mua bán có sự điều chỉnh.
- 7.4 Trong trường hợp pháp luật có sự thay đổi dẫn đến tăng giá trị các loại thuế, phí, lệ phí, hoặc các khoản phát sinh khác thì Bên Mua sẽ thanh toán khoản vượt trội đó.

## **Điều 8. Giao nhận căn hộ**

### **8.1 Điều kiện bàn giao căn hộ:**

- a) Căn hộ đã được xây dựng xong theo thiết kế;
- b) Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng căn hộ, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó;

- c) Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế không nhỏ hơn/lớn hơn quá .....% (..... phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ được nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này;
- d) Bên Mua đã thanh toán đủ tiền mua Căn hộ theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng và đã nộp kinh phí bảo trì đối với phần sở hữu chung là 02% trên giá bán Căn hộ (chưa bao gồm thuế GTGT); Lệ phí trước bạ tạm tính bằng 0,5% trên giá bán Căn hộ đã bao gồm VAT; Phí hành chính; phí dịch vụ quản lý cho 12 tháng đầu tiên (nếu có); lãi phạt chậm thanh toán (nếu có).
- e) Bên Mua đã thanh toán tất cả các khoản tiền còn thiếu (nếu có) cho Bên Bán trước ngày bàn giao Căn Hộ.

#### 8.2 Thời gian bàn giao căn hộ:

- Thời gian bàn giao Căn hộ dự kiến: Quý.....năm.....
- Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng nhằm đảm bảo chất lượng công trình ở mức độ cao nhất, các bên thống nhất rằng việc hoàn thành thi công và bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc trễ hơn so với dự kiến nhưng không được vượt quá 06 (sáu) tháng và Bên Bán không phát sinh bất kỳ trách nhiệm nào trong trường hợp này. Trường hợp chậm bàn giao Căn hộ, Bên Bán sẽ gửi thông báo cho Bên Mua biết lý do.

Trước ngày bàn giao Căn hộ tối thiểu là 05 (năm) ngày, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.

- 8.3 Bên Bán có trách nhiệm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thiết kế được duyệt, Căn hộ được sử dụng các vật liệu như thể hiện tại Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này (Phụ Lục 2 là một phần không tách rời của Hợp Đồng này) và theo các quy định tại Hợp đồng này.
- 8.4 Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế của Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này và cùng với đại diện của Bên Bán kiểm tra và ký xác nhận việc chấp thuận nhận Căn hộ vào Biên bản bàn giao Căn hộ theo mẫu Biên bản bàn giao căn hộ được quy định tại Phụ Lục 4 của Hợp đồng này (Sau đây gọi tắt là “*Thủ Tục Bàn Giao Căn Hộ*”).
- 8.5 Trường hợp Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các khoản phải thanh toán theo quy định tại khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này nhưng từ chối việc thực hiện Thủ Tục Bàn Giao Căn Hộ hoặc không đến làm thủ tục bàn giao Căn hộ 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) hoặc không trả lời bằng văn bản thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

thì 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. Trong trường hợp này Bên Mua vẫn phải đóng phí quản lý Căn hộ và thực hiện các nghĩa vụ khác của chủ sở hữu căn hộ (nếu có) kể từ ngày đến hạn bàn giao theo thông báo của Bên Bán.

- 8.6 Kể từ thời điểm hoàn tất việc bàn giao Căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm (nếu có) liên quan đến Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này. Đồng thời, Bên mua đồng ý với hiện trạng căn hộ đã nhận bàn giao, bao gồm cả những khiếm khuyết của Căn hộ mà Bên Bán phải khắc phục theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm bàn giao căn hộ.
- 8.7 Trường hợp Bên Bán đã gửi thông báo cho Bên Mua về việc hoàn tất nghĩa vụ thanh toán và thực hiện thủ tục bàn giao căn hộ, nhưng Bên Mua không tiến hành thực hiện theo thông báo. Trong trường hợp này, ngoài việc phát sinh nghĩa vụ chậm thanh toán theo Điều 12 của Hợp đồng này thì phí quản lý Căn hộ và các khoản tiền khác (nếu có) theo quy định của Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư cũng sẽ bắt đầu được tính kể từ ngày đến hạn theo thông báo Bên Bán đã gửi.

## **Điều 9. Bảo hành nhà ở**

- 9.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 9.2 Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt và bể nước, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

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

- 9.3 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc kiểm tra, bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật. Trường hợp việc bảo hành bị trì hoãn do điều kiện khách quan, Bên Bán phải thông báo cho Bên Mua thời gian dự

kiến thực hiện việc bảo hành. Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

9.4 Thời gian bảo hành kết cấu nhà ở được tính bắt đầu từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về xây dựng là 60 (sáu mươi) tháng hoặc thời hạn khác mà pháp luật quy định.

9.5 Bên Bán không thực hiện việc bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau:

- Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc bất kỳ một Bên thứ ba nào khác gây ra;
- Trường hợp hư hỏng gây ra bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng;
- Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối theo thỏa thuận tại khoản 9.4 Điều này và các thời hạn khác mà pháp luật quy định;
- Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.2 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;

9.6 Sau thời hạn bảo hành được quy định ở trên, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phân sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

9.7 Mọi việc sửa chữa Căn hộ hay lắp đặt thêm các thiết bị, vật liệu khác đều phải được báo cho Ban Quản Lý và chỉ được tiến hành thực hiện khi nhận được sự chấp thuận của Ban Quản Lý. Khi được Ban Quản Lý chấp thuận, việc thực hiện sửa chữa Căn hộ hay lắp đặt thêm các thiết bị, vật liệu khác vào Căn hộ phải tuân thủ đúng sự hướng dẫn của Ban Quản Lý cũng như Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư.

9.8 Tùy theo quyết định của Bên Bán và phù hợp quy định pháp luật, việc bảo hành sẽ được thực hiện bằng cách thay thế hoặc sửa chữa (các) điểm bị khuyết tật trở về như nguyên trạng tại thời điểm bàn giao Căn hộ, hoặc thay thế (các) đồ vật cùng loại có chất lượng tương tự hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

9.9 Trường hợp Bên Mua có lỗi do không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế thiệt hại (ví dụ như không thông báo cho Bên Bán ngay khi phát hiện có bất kỳ thiệt hại nào; sử dụng các thiết bị, vật liệu do Bên Bán cung cấp không đúng theo các đặc tính vật lý, hóa học... của sản phẩm), hoặc không tuân thủ khoản 9.7 Điều 9 của Hợp đồng này, Bên Bán có quyền từ chối bảo hành hoàn toàn hoặc từng phần tùy theo mức độ nghiêm trọng của vi

phạm. Trường hợp Bên Bán thực hiện sửa chữa thì Bên Mua phải thanh toán toàn bộ hoặc một phần chi phí khắc phục thiệt hại phát sinh tùy mức độ vi phạm.

## **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 tổ chức tín dụng. Các Bên qua đây đồng ý rằng trong trường hợp Bên Mua muốn thế chấp Căn hộ trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ, thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản và cung cấp cho Bên Bán bản dự thảo hợp đồng thế chấp dự định sẽ ký giữa Bên Mua và tổ chức tín dụng nói trên để Bên Bán xem xét và chấp thuận. Bên Bán sẽ chỉ chấp thuận việc thế chấp này nếu như:

- a) Hợp đồng thế chấp dự định ký giữa Bên Mua và tổ chức tín dụng liên quan trên bất kỳ phương diện nào cũng không mâu thuẫn với Hợp đồng này; và
- b) Không gây ảnh hưởng bất lợi đến các quyền và lợi ích của Bên Bán theo Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật; và
- c) Bên Mua đồng ý bồi hoàn và thanh toán cho Bên Bán toàn bộ chi phí hoặc thiệt hại phát sinh mà Bên Bán phải chịu do việc chấp thuận việc thế chấp này.

10.2 Trường hợp 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 kinh doanh bất động sản. 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) Sau ngày ký Hợp Đồng này và Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn, nghĩa vụ thanh toán của đợt liền kề tiếp theo quy định tại điểm 3.3.1 khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này, các khoản lãi phát sinh liên quan đến Căn hộ đã mua, các khoản phí (nếu có) theo chính sách tại từng thời điểm cho Bên Bán;
- b) Bên Bán chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Căn hộ mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba;
- c) 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;
- d) 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;
- e) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này.

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

### 10.3 Các Bên đồng ý rằng:

- a) Bên Bán có quyền từ chối việc chuyển nhượng quyền mua Căn hộ đó nếu Bên Bán có lý do chính đáng để nghi ngờ rằng Bên thứ ba nhận chuyển nhượng không có đủ khả năng tài chính để thanh toán, dù toàn bộ hay một phần, các khoản tiền ứng trước cần phải thanh toán thêm cho Bên Bán theo điểm 3.3.1 khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này (nếu có); hoặc mục đích nhận chuyển nhượng của Bên thứ ba không chính đáng hoặc có uy cơ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Bên Bán, tới cộng đồng cư dân tại Nhà Chung cư...; và
- b) Bên Mua có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục về thuế và phí theo quy định của Nhà nước đối với việc chuyển nhượng bất động sản; và trong trường hợp Bên Bán đồng ý với việc chuyển nhượng quyền mua Căn hộ đó thì trình tự thủ tục chuyển nhượng sẽ được thực hiện như sau:
  - Nếu việc mua Căn hộ được hỗ trợ vay vốn, Bên Mua phải trình cho Bên Bán xem chấp thuận bằng văn bản của Bên cho vay về việc chuyển nhượng nêu trên, phù hợp với các điều kiện mà Bên Bán thấy cần thiết.
  - Bên Mua và Bên thứ ba có trách nhiệm cung cấp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ cho Bên Bán theo quy trình chuyển nhượng được Bên Bán phát hành theo từng thời điểm.
  - Bên Mua và Bên thứ ba có liên quan sẽ phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Bất động sản theo quy định của Pháp luật và theo quy trình chuyển nhượng do Bên Bán ban hành tại từng thời điểm.
  - Mọi khoản tiền trả trước Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán sẽ không được Bên Bán hoàn lại cho Bên Mua mà sẽ được kết chuyển để thanh toán cho nghĩa vụ của Bên thứ ba nhận chuyển nhượng. Việc thanh toán bất kỳ các khoản phải trả theo điểm 3.3.1 khoản 3.3 Điều 3 cũng như các khoản thuế và các khoản phí, lệ phí khác (nếu có) sẽ được Bên Mua và Bên thứ ba liên quan tự giải quyết.
  - Bên Bán sẽ 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 Căn hộ giữa Bên Mua và Bên thứ ba có liên quan.

10.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 10.1 và 10.2 Điều này, người mua lại Căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này, các phụ lục đính kèm (nếu có) và trong Bản nội quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.

10.5 Trong trường hợp quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng này trở thành di sản thừa kế, người được hưởng di sản phải làm thủ tục khai nhận hoặc phân chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển giao, người được nhận sẽ tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của Bên mua.

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*



- 10.6 Trong trường hợp cần thiết theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc theo quy định của pháp luật, Bên Mua cam kết cùng với Bên Bán thực hiện một cách đầy đủ và nhanh chóng các thủ tục hành chính – pháp lý cần thiết trong phạm vi trách nhiệm của mình cho việc chuyển giao chủ quyền Căn hộ từ Bên Mua sang Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng.
- 10.7 Bên Mua được quyền cho thuê Căn hộ cho những đối tượng có đủ điều kiện thuê theo quy định của Pháp luật Việt Nam, với điều kiện là Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản cho Ban quản lý về việc này và người thuê phải tuân thủ theo các quy định của Bản nội quy Nhà Chung Cư bao gồm cả các nghĩa vụ liên quan đến các khoản phí quản lý cũng như các chi phí khác. Mọi nghĩa vụ và đóng góp khi sử dụng Căn hộ mà người thuê Căn hộ chưa hoàn thành đối với các nhà cung cấp dịch vụ hay Ban quản lý thì Bên Mua phải có trách nhiệm và nghĩa vụ nộp bổ sung thay thế.
- 10.8 Trong trường hợp Bên Mua đã được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua có quyền tự do chuyển nhượng Quyền sở hữu Căn hộ của mình cho Bên thứ ba theo quy định của Pháp luật, nhưng phải thông báo bằng văn bản về việc này cho Ban quản lý Nhà chung cư. Kể từ thời điểm Bên thứ ba có liên quan được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ và được đứng tên trên các hóa đơn thanh toán các khoản phí phải chi trả theo Bản nội quy Nhà chung cư như phí quản lý, phí bảo trì v.v... trở về trước, Bên Mua vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ các khoản phí nêu trên trừ trường hợp Bên Mua và Bên thứ ba có liên quan thỏa thuận với nhau bằng văn bản về việc phân định rõ mốc thời gian mà mỗi Bên có nghĩa vụ thanh toán các khoản phí nêu trên và gửi văn bản này cho Ban quản lý.

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

- 11.1 Phần diện tích và khu vực thuộc sở hữu riêng của Bên Mua trong nhà chung cư bao gồm:
- a) Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó;
  - b) Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư;
  - c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng theo Phụ lục 02 (Danh mục vật tư hoàn thiện bên ngoài và bên trong căn hộ); có quyền sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại Khoản 11.3 Điều này.
- 11.2 Phần diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm các hạng mục sau:
- a) Diện tích thương mại – dịch vụ - văn phòng: .....
  - b) Diện tích giáo dục/mẫu giáo: .....

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

- c) Diện tích để xe ô tô: .....
- d) Diện tích để xe công cộng: .....
- e) Diện tích các căn hộ chưa bán hoặc không bán.
- f) Các diện tích khác theo quy định của pháp luật.

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 còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 11.1 và 11.2 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;
- b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;
- c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- d) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt;
- e) Diện tích để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh.

11.4 Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư.

11.5 Đối với chỗ để xe ô tô, diện tích để xe công cộng tại Nhà Chung cư thuộc quyền quản lý, sở hữu của Bên Bán, Bên Bán được quyền quyết định bán hoặc cho thuê đối với phần diện tích này.

Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu mua hoặc thuê chỗ để xe ô tô trong Nhà chung cư, Các Bên thống nhất sẽ lập một Hợp Đồng riêng hoặc Phụ lục Hợp đồng về việc

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

thuê/mua bán chỗ để xe ô tô này. Bên Bán sẽ giải quyết bán hoặc cho thuê chỗ để xe ô tô đảm bảo mỗi chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác trong Nhà chung cư không được mua, thuê vượt quá số lượng chỗ để xe được thiết kế, xây dựng theo dự án được duyệt dành cho một căn hộ hoặc một phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong Nhà chung cư. Trường hợp Nhà chung cư không có đủ chỗ để xe ô tô dành cho mỗi căn hộ thì Bên Bán giải quyết bán, cho thuê chỗ để xe này trên cơ sở thỏa thuận của những người mua căn hộ với nhau; trường hợp những người mua căn hộ không thỏa thuận được thì Bên Bán giải quyết theo phương thức bốc thăm để được mua/thuê chỗ để xe này. Số chỗ để xe và vị trí để xe được sắp xếp phù hợp với hồ sơ thiết kế dự án đã được duyệt, và tùy thuộc vào nhu cầu thực tế và sự bố trí của Công ty quản lý Nhà chung cư.

Người mua chỗ để xe ô tô nếu có nhu cầu chuyển nhượng hoặc cho thuê chỗ để xe này thì chỉ được chuyển nhượng, cho thuê cho các chủ sở hữu, người đang sử dụng nhà chung cư đó hoặc chuyển nhượng lại cho Bên Bán.

- 11.6 Hai bên thống nhất mức phí quản lý vận hành Nhà Chung cư dự kiến đã bao gồm VAT 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 căn hộ với đơn vị quản lý vận hành dự kiến là:.....đồng/m<sup>2</sup>/tháng ( $\pm$  ...%) Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế và phải thông báo cho Bên Mua được biết. Bên mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên Bán vào thời điểm Bên Bán thông báo về việc nhận bàn giao căn hộ.

Các bên thống nhất, đối với năm đầu tiên, Bên Mua đóng ....tháng tiền phí quản lý cho Bên Bán kể từ thời điểm căn hộ đủ điều kiện bàn giao, sau năm đầu tiên, phí quản lý sẽ được thu định kỳ hàng quý từ ngày .... đến ngày .... tháng đầu tiên mỗi quý hoặc thời gian khác theo thông báo của Bên Bán hoặc Đơn vị quản lý vận hành cho Bên Bán chỉ định.

- 11.7 Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh 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. Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng khác tại Nhà chung cư được thu theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.

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

- 12.1 Hai bên thống nhất hình thức, cách 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 theo thỏa thuận tại khoản 3.3 Điều 3 của hợp đồng này mà Bên mua vẫn chưa thanh toán đầy đủ thì Bên mua phải thanh toán thêm cho Bên bán khoản lãi suất tương ứng .....%(.....phần trăm) trên mỗi ngày trễ hạn đối với số tiền chậm thanh toán. Thời gian tính lãi được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán theo quy định của Hợp đồng đến ngày Bên mua thực tế thanh toán đầy đủ, bao gồm cả khoản lãi chậm thanh toán nêu trên.

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

- b) Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3.3 Điều 3 của hợp đồng này vượt quá ..... ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không cần sự đồng ý của Bên mua sau khi Bên bán đã thông báo cho Bên mua theo quy định tại Điều 15 của hợp đồng này.
- c) Trường hợp Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với các quy định tại Hợp đồng này hoặc trường hợp nêu tại điểm b khoản này, khi đó các bên thống nhất:
  - (i) Bên bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước ít nhất .....ngày.
  - (ii) Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán..... sau khi đã khấu trừ tiền phạt vi phạm hợp đồng tương ứng .....% (..... phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế), tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại điểm a Khoản này và khoản tiền bồi thường thiệt hại (nếu có).
  - (iii) Việc hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã chỉ được thực hiện sau khi Bên mua đã liên hệ Bên bán để hoàn tất các thủ tục thanh lý, chấp dứt Hợp đồng, đồng thời Bên bán đã bán được Căn hộ cho người khác. Bên bán sẽ hoàn trả tiền cho Bên mua trong vòng.....ngày kể từ ngày Bên bán ký Hợp đồng mua bán với Bên mua mới. Nếu tổng số tiền lãi suất chậm thanh toán và tiền phạt vi phạm Hợp đồng vượt quá số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán tính đến thời điểm Hợp đồng này được chấm dứt theo điều khoản này thì Bên mua có trách nhiệm thanh toán thêm cho Bên bán.
- d) Các quy định tại điểm a, b khoản này sẽ không áp dụng do Bên Mua gặp Sự kiện bất khả kháng nên không thể thanh toán tiền mua Căn hộ theo đúng thời hạn quy định tại điểm 3.3.1 khoản 3.3 Điều 3 Hợp đồng này. Trong trường hợp này, Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán và Sự kiện bất khả kháng và được sự đồng ý của Bên Bán. Khi đó, Bên Mua được hoãn việc thanh toán cho tới khi Sự kiện bất khả kháng chấm dứt và thời hạn thanh toán được kéo dài tương ứng.

12.2 Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên mua:

- a) Nếu Bên mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn ..... ngày, kể từ ngày Bên bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 8.2 Điều 8 của hợp đồng này mà Bên bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên mua (trừ trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng, các sự kiện phát sinh không do lỗi của Bên Bán hoặc Bên Mua không đáp ứng các điều kiện để được nhận bàn giao Nhà ở theo quy định tại Hợp đồng này) thì Bên bán phải thanh toán cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là .....%/ngày (.....phần trăm/ngày) trên tổng số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán và tính từ thời gian tính phạt vi phạm đến ngày Bên Bán thông báo bàn giao căn hộ cho Bên Mua. Thời gian tính phạt vi phạm do việc chậm trễ giao Căn hộ được bắt đầu từ thời điểm sau.....tháng kể từ

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

ngày đến hạn phải bàn giao Căn hộ nêu tại Điều 8 Hợp đồng này cho đến ngày Bên Bán thông báo bàn giao Căn hộ.

- b) Nếu Bên bán chậm bàn giao căn hộ quá ..... ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này thì Bên mua có quyền:

- Tiếp tục Hợp Đồng này với Ngày Bàn Giao căn hộ mới; hoặc
- Đơn phương Chấm dứt Hợp Đồng này sau khi đã Thông báo bằng văn bản cho Bên bán trước ..... (.....) ngày. Khi đó, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất và không bao gồm các khoản lãi phạt phát sinh của Bên mua đã thanh toán cho Bên bán) và thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với .....% giá trị Hợp Đồng chưa bao gồm VAT. Ngoài ra, Bên Bán sẽ không có bất kỳ nghĩa vụ nào khác đối với Bên Mua. Việc hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và chi trả khoản bồi thường nói trên được thực hiện trong vòng .....(.....) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng.

- 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 nhưng 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 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. Trong trường hợp này Bên Mua vẫn phải đóng phí quản lý Căn hộ và thực hiện các nghĩa vụ khác của chủ sở hữu căn hộ (nếu có) kể từ ngày đến hạn bàn giao theo thông báo của Bên Bán.

12.4 Các thỏa thuận khác:

- a) Các quy định ở các điểm a, b và c của khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng này sẽ không áp dụng do Bên Bán gặp Sự kiện bất khả kháng nên không thể bàn giao Căn hộ theo đúng ngày bàn giao dự kiến. Trong trường hợp này, Bên Bán được hoãn việc bàn giao Căn hộ cho tới khi Sự kiện bất khả kháng chấm dứt và Bên Bán đã khắc phục xong hậu quả tiêu cực của Sự kiện bất khả kháng và thời gian bàn giao căn hộ được kéo dài tương ứng.
- b) Các quy định ở các Mục a, b và c của Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng này sẽ không được áp dụng đối với việc chậm bàn giao căn hộ của Bên Bán nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn của tất cả các đợt thanh toán vượt quá .....ngày theo tiến độ thanh toán quy định tại Khoản 3.3 Điều 3 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 không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán 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;
- 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 phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

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

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

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

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

**14.1** Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

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

- a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
- b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- c) Do dịch bệnh, quyết định giãn cách xã hội của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- d) Do sự chậm trễ của cơ quan, cán bộ nhà nước có thẩm quyền;
- e) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

- 14.3** Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
- 14.4** Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết tổng thời hạn .....ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này nếu bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng đã thực hiện đúng trách nhiệm theo quy định tại điều này. 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 15.3 Điều 15 Hợp đồng này.

## **Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng**

**15.1** Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

- a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt;
- b) Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ và Hợp đồng chấm dứt theo thỏa thuận tại điểm b khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng này;
- c) Bên bán chậm trễ giao Căn hộ và Hợp đồng chấm dứt theo thỏa thuận tại điểm c khoản 12.2 của Điều 12 của Hợp đồng này;
- d) Các trường hợp khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

**15.2** Khi xảy ra trường hợp chấm dứt hợp đồng theo điểm a, b khoản 15.1 Điều này mà Bên Bán đã bàn giao Căn hộ hoàn thiện cho Bên Mua, thì Bên Mua phải bàn giao lại Căn hộ nêu trên cho Bên Bán trong thời hạn không quá ..... ngày, kể từ ngày nhận được Thông báo chấm dứt Hợp đồng của Bên bán. Trong trường hợp này, kể từ thời điểm chấm dứt Hợp đồng, Bên Bán được toàn quyền bán lại căn hộ này cho khách hàng khác.

**15.3** 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 ..... 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;

## **Điều 16. Thông báo và thư tín giao dịch**

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

- 16.1** Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư tín giao dịch, v.v... mà một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp Đồng này phải được lập bằng văn bản (hoặc dưới dạng tin nhắn, email khi được hai bên thống nhất) và gửi đến địa chỉ, điện thoại Các Bên như sau:

**Cho Bên Bán:**

Phòng Dịch Vụ Khách Hàng – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC PHÚ ĐÔNG

Địa chỉ : 55 Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại : 1900.2929.39

(Ngoài bì thư ghi rõ nội dung liên quan đến Hợp đồng mua bán Căn hộ .....)

**Cho Bên Mua:**

Ông/Bà : .....

Địa chỉ liên hệ : .....

Điện thoại : .....

Email: .....

- 16.2** Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là Bên kia đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 15.1 Điều này và thời điểm nhận được xác định như sau:

- Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận;
- Vào ngày gửi trong trường hợp thông báo qua hình thức thông tin điện tử như: thư điện tử (email), tin nhắn sms, zalo, viber...
- Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm. Trong trường hợp này, nếu ngày nhận là ngày Chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch, v.v... được xem là được Bên kia nhận được vào ngày tiếp theo.

- 16.3** Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có sự thay đổi về địa chỉ, hình thức nhận thông báo. Nếu có thay đổi về địa chỉ, hình thức nhận thông báo mà bên có thay đổi không thông báo cho bên kia biết, thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo và được miễn trừ mọi trách nhiệm (nếu có).

**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** Mọi sửa đổi, bổ sung đối với hợp đồng này đều phải được Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận bằng văn bản và được cả Hai Bên cùng ký kết mới có hiệu lực thi hành.

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*



- 17.3** Mỗi Bên không phải chịu trách nhiệm với Bên kia về việc không thực hiện đúng bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo Hợp đồng này trong trường hợp có Sự kiện bất khả kháng xảy ra. Tuy nhiên, Bên vi phạm dẫn vào Sự kiện bất khả kháng này phải nỗ lực tối đa để khắc phục Sự kiện bất khả kháng trong thời gian sớm nhất có thể. Việc mất hoặc không có khả năng tài chính hoặc khả năng thanh toán không được xem là một Sự kiện bất khả kháng. Các Bên qua đây đồng ý rằng trong trường hợp Bên Mua chết, (những) người thừa kế của Bên Mua sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định của pháp luật về thừa kế.
- 17.4** Trường hợp Bên Mua muốn đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ trước thời hạn mà không do lỗi của Bên Bán thì phải làm đề nghị bằng văn bản và gửi đến Bên Bán. Khi và chỉ khi được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán thì Hợp đồng mua bán căn hộ mới được chấm dứt; khi đó, Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua và Bên Bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) cho Bên Bán tính tới thời điểm Hợp đồng mua bán căn hộ được chấm dứt sau khi đã khấu trừ khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là .....% (.....) tổng giá trị Hợp đồng cho việc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn. Việc hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi đã khấu trừ khoản bồi thường nói trên được thực hiện trong vòng..... (.....) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng này.
- 17.5** Các Bên sẽ tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng Hợp đồng này. Mọi vi phạm Hợp đồng này sẽ khiến Bên vi phạm phải chịu phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại cho Bên kia theo quy định của pháp luật Việt Nam. Trừ khi được quy định cụ thể khác đi trong Hợp đồng này, các quyền của mỗi Bên đối với Bên kia theo Hợp Đồng này là song song thực hiện và không làm mất, triệt tiêu hoặc thay đổi hoặc khước từ lẫn nhau.
- 17.6** Không có điều khoản nào của Hợp đồng này được xem là bị khước từ trừ khi việc khước từ đó phù hợp quy định của pháp luật được lập bằng văn bản và được Hai Bên cùng ký.
- 17.7** Các Bên đồng ý rằng Bản nội quy Nhà Chung Cư đính kèm Hợp đồng này sẽ được bổ sung, điều chỉnh bởi Ban quản lý theo nhu cầu thực tế khi Nhà Chung cư được xây dựng xong và đi vào sử dụng.
- 17.8** Bên Bán được quyền lắp đặt các biển hiệu, biểu tượng của dự án và doanh nghiệp tại các điểm thuộc phần sở hữu chung của dự án. Chi phí lắp đặt do Bên Bán chịu trách nhiệm chi trả.
- 17.9** Các Bên đồng ý rằng, trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu có bất kỳ thay đổi nào của cơ quan Nhà nước về các quy định có liên quan đến các Điều khoản, quyền và nghĩa vụ của các Bên trong Hợp đồng này mà những quy định hiện tại của Hợp đồng không phù hợp với quy định mới của cơ quan Nhà nước thì các Bên thống nhất sẽ điều chỉnh những nội dung không phù hợp bằng một Phụ lục Hợp đồng.
- 17.10** Các Bên không được tiết lộ bất kỳ thông tin nào của hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, và bất kỳ thông tin nào của Bên kia cho bất kỳ Bên thứ ba nào mà không được sự chấp

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

thuận trước bằng văn bản của Bên đó, trừ trường hợp cung cấp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Pháp luật Việt Nam

**17.11** Trường hợp thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua thì Bên Bán có trách nhiệm:

- a) Thông báo rõ ràng, công khai trước khi thực hiện với Bên Mua về mục đích hoạt động thu thập, sử dụng thông tin của Bên Mua;
- b) Sử dụng thông tin phù hợp với mục đích đã thông báo với Bên Mua và phải được Bên Mua đồng ý;
- c) Bảo đảm an toàn, chính xác, đầy đủ khi thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua;
- d) Tự mình hoặc có biện pháp để Bên Mua cập nhật, điều chỉnh thông tin khi phát hiện thấy thông tin đó không chính xác;  
Chỉ được chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi có sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

## **Điều 18 Giải quyết tranh chấp**

Mọi tranh chấp liên quan hoặc phát sinh từ Hợp đồng này sẽ được bàn bạc giải quyết trên tinh thần thương lượng, hoà giải giữa Hai Bên. Trong trường hợp tranh chấp không thể giải quyết thông qua thương lượng hoà giải trong vòng ..... (.....) ngày kể từ ngày một Bên thông báo cho Bên kia bằng văn bản về việc phát sinh tranh chấp thì mỗi Bên có thể đưa tranh chấp đó ra Tòa án Nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết theo quy định của pháp luật.

## **Điều 19. Hiệu lực của hợp đồng**

- 19.1 Quyền và nghĩa vụ của các Bên theo quy định của Hợp đồng này chỉ phát sinh và ràng buộc trách nhiệm của các Bên khi Đại diện của Bên Bán và chính Bên Mua ký kết vào Hợp đồng này.
- 19.2 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. 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.
- 19.3 Hợp đồng này có ... điều, với ... trang, được lập thành 06 (sáu) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 05 (năm) bản.

*Sau khi đã đọc kỹ và hiểu rõ tất cả các điều khoản trong Hợp đồng, Hai Bên đồng ý ký tên.*

**BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

*(Ký tên và ghi rõ Họ tên)*

*Hợp đồng mua bán căn hộ\_ Chung cư.....(mã căn)*

## PHỤ LỤC .....

**Mô tả Căn hộ thuộc Dự án .....**

Danh mục vật liệu hoàn thiện của Căn hộ thuộc Dự án ..... tại Đường ....., phường  
....., ....., Tỉnh ..... được mô tả như sau:

STT	CHI TIẾT	VẬT LIỆU/NHÀ CUNG CẤP
<b>SÀN</b>		
1	Phòng khách/bếp/kho/lối đi	Gạch bóng kiếng 60cmx60cm Bạch Mã, Taicera hoặc tương đương
2	Phòng ngủ	Gạch giả gỗ chất lượng cao
3	Phòng tắm	Gạch thạch anh chống trượt Bạch Mã, Taicera hoặc tương đương
4	Ban công, lô gia, sân phơi	Gạch thạch anh chống trượt Bạch Mã, Taicera hoặc tương đương
<b>TƯỜNG</b>		
5	Phòng khách/phòng ngủ/kho/lối đi	Sơn nước nội thất hiệu Nippon, Jotun hoặc tương đương
6	Phòng tắm	Gạch Bạch Mã, Taicera hoặc tương đương
7	Phòng bếp	Sơn nước nội thất hiệu Nippon, Jotun hoặc tương đương
8	Len chân tường	Gạch Bạch Mã, Taicera hoặc tương đương
<b>TRẦN</b>		
9	Thạch cao, sơn phủ	Vĩnh tường, sơn phủ Nippon, Jotun hoặc tương đương
<b>CỬA ĐI VÀ CỬA SỔ</b>		
10	Cửa sổ nhôm kính đồng bộ	Sinh Nam, Quân Đạt hoặc tương đương

STT	CHI TIẾT	VẬT LIỆU/NHÀ CUNG CẤP
11	Cửa đi ra ban công/lô gia/sân phơi nhôm kính đồng bộ	Sinh Nam, Quân Đạt hoặc tương đương
12	Cửa đi chính của căn hộ	Cửa thép chống cháy, sơn vân gỗ, có thấu kính Lecmax hoặc tương đương
13	Cửa đi trong nhà	Cửa nhựa ABS, sơn vân gỗ Lacmax hoặc tương đương
14	Cửa vệ sinh	Cửa nhựa ABS, sơn vân gỗ Lacmax hoặc tương đương
15	Khóa bảo mật bằng vân tay, mã số và thẻ từ an toàn dành cho cửa chính	Hafele, Avent hoặc tương đương
16	Hệ thống liên lạc nội bộ có hình ảnh Videocall Intercom	Hàng nhập khẩu hoặc sản xuất trong nước chất lượng tương đương
<b>THIẾT BỊ VỆ SINH</b>		
17	Lavabo	Hafele, Kohler, Toto hoặc tương đương
18	Vòi Lavabo	Hafele, Kohler, Toto hoặc tương đương
19	Bồn cầu	Hafele, Kohler, Toto hoặc tương đương
20	Vòi nước	Hafele, Kohler, Toto hoặc tương đương
21	Khu vực tắm đứng: kính an toàn, tay nắm inox	Sản phẩm kính trong nước chất lượng cao cấp
22	Vòi nước bồn tắm đứng (nóng lạnh)	Hafele, Kohler, Toto hoặc tương đương
23	Máy nước nóng dùng cho tất cả các phòng vệ sinh	Ferrolti, Ariston hoặc sản xuất trong nước chất lượng tương đương
24	Móc treo giấy vệ sinh, thanh treo khăn	Hàng nhập khẩu hoặc sản xuất trong nước chất lượng tương đương
25	Gương soi	Hàng nhập khẩu hoặc sản xuất trong nước chất lượng tương đương

STT	CHI TIẾT	VẬT LIỆU/NHÀ CUNG CẤP
<b>HỆ THỐNG PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY</b>		
26	Hệ thống PCCC	Thiết bị PCCC theo tiêu chuẩn
27	Hệ thống nhà thông minh (Smarthome)	Hàng nhập khẩu hoặc sản xuất trong nước chất lượng tương đương
<b>THIẾT BỊ ĐIỆN</b>		
28	Ổ cắm điện	Panasonic, Schneider, AC hoặc sản xuất trong nước chất lượng tương đương
29	Công tắc điện	Panasonic, Schneider, AC hoặc sản xuất trong nước chất lượng tương đương
30	Ổ cắm tivi	Panasonic, Schneider, AC hoặc sản xuất trong nước chất lượng tương đương
31	Đèn ốp trần cho ban công/sân phơi	Hàng nhập khẩu hoặc sản xuất trong nước chất lượng tương đương
32	Hệ thống chiếu sáng cho căn hộ	Hàng nhập khẩu hoặc sản xuất trong nước chất lượng tương đương
33	Hệ thống điều hòa cung cấp cho phòng ngủ và phòng khách	Cung cấp và lắp đặt hệ thống đường ống gồm ống đồng và ống thoát nước theo thiết kế của căn hộ. Không cung cấp máy lạnh
34	Dây điện	Cadivi hoặc tương đương
<b>THIẾT BỊ CẤP NƯỚC</b>		
35	Ống nước nhựa PCV	Sản xuất trong nước chất lượng cao
<b>BẾP</b>		
36	Tủ bếp: khung bao gỗ, cánh panô gỗ MDF dán veneer	Gỗ MDF hoặc tương đương
37	Mặt tủ bếp: đá granite	Đá Phú Yên/ Bình Định hoặc tương đương
38	Chậu rửa	Hafele, Kohler, Teka hoặc tương đương

STT	CHI TIẾT	VẬT LIỆU/NHÀ CUNG CẤP
39	Vòi rửa bếp (lạnh)	Hafele, Kohler, Teka hoặc tương đương
40	Bếp điện	Hafele, Teka hoặc tương đương
41	Máy hút khử mùi bếp	Hafele, Teka hoặc tương đương
42	Kính màu hoặc gạch ốp bếp	Sản xuất trong nước chất lượng cao

**Ghi chú:**

1. Quy cách vật liệu, vị trí lắp đặt tùy theo thiết kế.
2. Tùy theo điều kiện thực tế phát sinh, Chủ đầu tư có thể thay đổi quy cách, vị trí lắp đặt thiết bị và vật liệu có chất lượng tương đương.
3. Do việc thi công, lắp đặt các vật liệu hoàn thiện căn hộ được thực hiện bằng phương pháp thủ công nên có thể có chênh lệch trong dung sai kỹ thuật hoàn thiện cho phép.

*Tp.HCM, ngày      tháng      năm 202....*

**NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG**  
**NHÀ CHUNG CƯ – .....**

- *Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014 và có hiệu lực từ ngày 01/07/2015;*
- *Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở 2014;*
- *Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;*
- *Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 và một số thông tư có liên quan khác;*
- *Căn cứ Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;*
- *Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở,*

**PHẦN I**

**ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI**

**1. Các định nghĩa**

Các thuật ngữ và từ ngữ viết hoa trong Nội quy này sẽ có nghĩa như đã được quy định tại Phần I [Định Nghĩa và Diễn Giải] của Hợp đồng mua bán Căn hộ.

**2. Diễn giải**

- a) Các đề mục hoặc tiêu đề chỉ mang tính tham khảo và không nhằm mục đích để diễn giải hoặc giải thích ý nghĩa của Nội quy và các tài liệu đính kèm.
- b) Các danh từ dùng cho số ít cũng chính là các danh từ dùng cho số nhiều và ngược lại.
- c) Các tham chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là các tham chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân được thành lập dưới bất cứ hình thức nào cũng như những người thừa kế hoặc những người thay thế các cá nhân và pháp nhân đó.

## **PHẦN II**

### **CÁC NỘI DUNG CỦA NỘI QUY**

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

Nội quy này quy định các nội dung về quản lý, sử dụng Nhà chung cư – .....được áp dụng đối với Chủ Đầu tư (nếu Chủ Đầu tư còn sở hữu phần diện tích riêng tại KCH), các Chủ sở hữu Căn hộ, người sử dụng Căn hộ, Đơn vị quản lý vận hành và người tạm trú, khách ra vào KCH và các tổ chức, cá nhân khác liên quan đến quản lý, sử dụng KCH (sau đây gọi là “Người cư ngụ khác”).

#### **Điều 2. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu tư**

- 2.1** Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Khoản 2 và điểm b Khoản 3 Điều 27 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Trường hợp Chủ Đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung cư thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở để Hội nghị nhà chung cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành nhà chung cư.
- 2.2** Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 108, Điều 109 của Luật Nhà ở năm 2014, Điều 36 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, Khoản 6, Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 và bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định của Pháp luật về nhà ở và Nội quy này.
- 2.3** Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu (hoặc ủy quyền cho một đơn vị/tổ chức khác có đủ năng lực để tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu), cử người tham gia Ban Quản trị nhà chung cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.
- 2.4** Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương theo quy định của Pháp luật; lập, bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 2.5** Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt.
- 2.6** Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho Chủ sở hữu khác.
- 2.7** Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Đầu tư.
- 2.8** Phối hợp với Ban Quản trị nhà chung cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- 2.9** Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của Pháp



luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

## **2.10 Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của Pháp luật.**

### **Điều 3. Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư**

#### **3.1 Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư**

- a. Đơn vị Quản lý vận hành nhà chung cư có thể là Chủ Đầu tư hoặc đơn vị khác có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định pháp luật.
  - b. Khi chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu thì Chủ Đầu tư có trách nhiệm tổ chức việc quản lý vận hành nhà chung cư. Trường hợp nhà chung cư có thang máy mà Chủ Đầu tư không đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở thì phải thuê đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để thực hiện việc quản lý vận hành.
  - c. Sau khi tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo quy định sau đây:
    - Trường hợp nhà chung cư có thang máy mà Chủ Đầu tư có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở và có nhu cầu tham gia quản lý vận hành thì Ban Quản trị nhà chung cư và Chủ Đầu tư thương thảo để Chủ Đầu tư tiếp tục ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.
    - Trường hợp nhà chung cư có thang máy mà Chủ Đầu tư không có chức năng, năng lực hoặc có đủ chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc Chủ Đầu tư tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ thì Hội nghị nhà chung cư quyết định lựa chọn đơn vị khác có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để thực hiện quản lý vận hành.
  - d. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thể ký kết hợp đồng với các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ để thực hiện các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư nhưng phải chịu trách nhiệm về chất lượng cung cấp dịch vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết với Ban Quản trị nhà chung cư.
- #### **3.2 Quyền và trách nhiệm của Đơn vị quản lý vận hành**
- a. Thực hiện việc quản lý vận hành Khu Căn hộ, bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác thuộc các công trình tiện ích chung hoặc phần sử dụng chung của nhà chung cư. Cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Khu Căn hộ hoạt động bình thường.
  - b. Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng Căn hộ. Hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc Khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ vào hệ thống trang thiết bị sử dụng chung trong Khu Căn hộ.

- c. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thể ký hợp đồng với đơn vị cung cấp dịch vụ để thực hiện các công việc quản lý vận hành nhà chung cư nhưng phải chịu trách nhiệm về việc quản lý vận hành theo nội dung hợp đồng dịch vụ đã ký kết với Ban quản trị nhà chung cư.
- d. Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho người sử dụng nhà chung cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu.
- e. Định kỳ kiểm tra cụ thể, tình trạng hoạt động của hệ thống kỹ thuật chung của Khu Căn hộ để thực hiện việc quản lý vận hành Khu Căn hộ.
- f. Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng Khu Căn hộ và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của các công trình tiện ích chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong Khu Căn hộ bị hư hỏng đảm bảo cho Khu Căn hộ hoạt động được bình thường.
- g. Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định của hội nghị nhà chung cư.
- h. Được tạm ngừng cung cấp các dịch vụ và đề nghị đơn vị cung cấp cho nhà chung cư tạm ngừng cung cấp các dịch vụ này trong trường hợp Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành, kinh phí hoạt động của Ban Quản trị và kinh phí khác do Đơn vị thu nhưng Chủ sở hữu vẫn không nộp các kinh phí này, khi đã thông báo trước ít nhất 3 ngày làm việc về việc ngừng cung cấp các dịch vụ, không thực hiện bảo trì đối với phần sở hữu riêng của mình tại Chung cư, ...
- i. Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban Quản trị nhà chung cư; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội nghị nhà chung cư, lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.
- j. Phối hợp với Ban Quản trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Chung cư
- k. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc theo quy định của Pháp luật có liên quan.

### 3.3 Dịch vụ quản lý vận hành bao gồm

- a. Dịch vụ quản lý Tòa nhà và các công trình tiện ích chung, bao gồm cả việc xử lý các vi phạm Nội quy.
- b. Dịch vụ vận hành Tòa nhà và các công trình tiện ích chung, bao gồm cả các công trình tiện ích chung nằm trong Căn hộ (trừ hoạt động Bảo trì các công trình tiện ích, hệ thống chung quy định tại Nội quy này).
- c. Các dịch vụ an ninh (24h) cho Tòa nhà, cho các công trình tiện ích chung và giải quyết

những vấn đề liên quan đến việc không tuân theo quy định và đe dọa đến an ninh.

- d. Dọn dẹp và làm sạch các công trình tiện ích chung, thu gom rác và đảm bảo cảnh quan của Tòa nhà, Căn hộ và của các công trình tiện ích chung.
- e. Duy trì, kiểm tra Hệ thống phòng cháy chữa cháy.
- f. Dịch vụ phát sinh khác do Chủ Đầu tư/Ban Quản trị công bố tại từng thời điểm.

#### **Điều 4. Ban Quản trị.**

Ban Quản trị nhà chung cư..... được tổ chức, hoạt động và có các quyền, trách nhiệm theo quy định của Pháp luật và Quy chế tổ chức và hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản trị nhà chung cư ..... được thông qua tại Hội nghị nhà chung cư.....

#### **Điều 5. Hội nghị nhà chung cư**

Thẩm quyền của Hội nghị nhà chung cư:

Hội nghị nhà Chung cư quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền, không mâu thuẫn với các quy định của pháp luật đang được áp dụng hoặc có thể được ban hành tùy từng thời điểm thông qua Hội nghị thường niên hoặc Hội nghị bất thường.

Hội nghị nhà Chung cư quyết định các vấn đề sau đây thông qua biểu quyết hoặc bỏ phiếu tại cuộc họp Hội nghị nhà Chung cư. Mọi quyết định của Hội nghị nhà chung cư về các vấn đề này được thông qua theo nguyên tắc đa số, được lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì cuộc họp và thư ký cuộc họp Hội nghị nhà chung cư.

- a. Quy chế họp Hội nghị nhà Chung cư;
- b. Thông qua, bổ sung, sửa đổi Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- c. Đề cử, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban Quản trị nhà chung cư; bãi miễn Ban Quản trị nhà chung cư;
- d. Thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi quy chế tổ chức hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản trị nhà chung cư;
- e. Thông qua mức đóng góp kinh phí hoạt động của Ban quản trị, mức thù lao, phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản trị theo các quy định trong Nội quy này và quy định pháp luật;
- f. Thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;
- g. Thông qua việc lựa chọn Đơn vị Quản lý vận hành hoặc đề nghị thay đổi Đơn vị quản lý vận hành;
- h. Thông qua báo cáo về hoạt động quản lý vận hành, hoạt động bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung cư;
- i. Các vấn đề khác được đưa ra họp trước khi tiến hành phiên họp và Ban Quản trị thấy là cần thiết hoặc theo quy định của pháp luật được ban hành tùy từng thời điểm, phải thông qua bởi Hội nghị Nhà Chung cư;

- j. Quyết định các nội dung khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

## **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác**

### **6.1 Quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu Căn hộ**

- a. Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của Pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của Pháp luật về nhà ở và Quy chế này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho Chủ sở hữu khác.
- b. Yêu cầu Chủ Đầu tư, Ban Quản trị nhà chung cư hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này; tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Pháp luật.
- c. Yêu cầu Chủ Đầu tư, đơn vị quản lý vận hành, Ban Quản trị nhà chung cư cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- d. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư; kể cả trường hợp không tham dự Hội nghị nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- e. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí Quản lý hàng tháng, kinh phí Bảo trì phải nộp và các chi phí lệ phí khác theo quy định của Bản nội quy này và quy định của Pháp luật hoặc thỏa thuận với đơn vị quản lý. Trường hợp Chủ sở hữu không đóng đầy đủ các khoản phí này thì bị xử lý theo quy định của Bản nội quy này và quy định của Pháp luật và thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban Quản trị nhà chung cư đã ký với đơn vị quản lý vận hành.
- f. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm ra vào khu vực sở hữu riêng để thực hiện việc vận hành và Bảo trì các công trình tiện ích chung.
- g. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, bảo vệ môi trường, an ninh trật tự, phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi, vi phạm trong Khu Căn hộ.
- h. Không xả rác, bỏ rác ngoài thùng, phân loại rác thải sinh hoạt tại nguồn theo quy định của Đơn vị quản lý vận hành và bỏ vào thùng rác thích hợp của từng loại rác thải tại phòng chứa (*cho rác vào túi, cột chặt, bỏ rác vào thùng và đậy nắp thùng*).
- i. Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của Pháp luật.
- j. Tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì phần sở hữu chung theo quy định, bao gồm cả việc ra vào phần diện tích sở hữu riêng trong trường hợp cần thiết.
- k. Thông báo các quy định nêu tại Bản nội quy này cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng Căn hộ, người mua lại và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn hộ của mình.

- l. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của Chủ sở hữu khác; Bị xử lý theo quy định của Pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ sở hữu Khu văn phòng, dịch vụ, thương mại.
- m. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của Pháp luật.
- n. Sử dụng căn hộ bảo đảm đúng công năng thiết kế, đúng mục đích đã được phê duyệt và không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác hoặc phần sở hữu chung của nhà chung cư.
- o. Có các quyền và nghĩa vụ khác quy định tại bản nội quy này, quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành và Pháp luật có liên quan.

#### 6.2 Quyền và nghĩa vụ của Người cư ngụ khác

- a. Khi được sự đồng ý của Chủ sở hữu Căn hộ, được sử dụng hợp pháp Khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc các công trình tiện ích chung.
- b. Yêu cầu Chủ sở hữu Căn hộ cung cấp Bản nội quy này và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Khu Căn hộ; Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với Chủ sở hữu.
- c. Tham gia Hội nghị nhà chung cư, đóng góp Phí Quản lý hàng tháng và kinh phí Bảo trì theo quy định của Nội quy trong trường hợp có thỏa thuận với Chủ sở hữu Căn hộ.
- d. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này. Yêu cầu Chủ Đầu tư, đơn vị quản lý vận hành, Ban Quản trị nhà chung cư cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- e. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.
- f. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước Pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.
- g. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư.
- h. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, n của Khoản 6.1 Điều này.

#### **Điều 7. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà chung cư**

Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-

CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở và Pháp luật có liên quan:

- 7.1** Chiếm dụng diện tích nhà ở trái Pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các Chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.
- 7.2** Sử dụng phần diện tích, không gian, công trình tiện ích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.
- 7.3** Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
- 7.4** Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định của Chính phủ.
- 7.5** Gây thấm, dột, gây tiếng ồn quá mức quy định của Pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của Pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- 7.6** Không được nuôi gia súc, gia cầm, chó, mèo, chim, các loài bò sát, thú cảnh hoặc các loài động vật khác trong căn hộ.
- 7.7** Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà Pháp luật không cho phép. Sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài Căn hộ, Tòa nhà trái với quy định. Thay đổi kết cấu, thiết kế của Khu vực sở hữu riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với các công trình tiện ích chung, đục phá Căn hộ, coi nơi diện tích dưới mọi hình thức).
- 7.8** Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:
  - a. Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của Pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
  - b. Kinh doanh vũ trường, các dịch vụ gây tiếng ồn; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của Pháp luật về bảo vệ môi trường.

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

- 7.9** Sử dụng không đúng mục đích Phí Quản lý hàng tháng và kinh phí Bảo trì Khu Căn hộ (áp dụng đối với Chủ Đầu tư, Ban Quản trị và Công ty Quản lý).

- 7.10** Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các công trình tiện ích chung vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của nhà Chung cư..... hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Chủ sở hữu Căn hộ nào khác và Người cư ngụ khác của các Căn hộ khác bao gồm việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc đốt lửa, nấu ăn, ăn uống tại các công trình tiện ích chung, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán mùi tại các công trình tiện ích chung và sử dụng quá mức Các công trình tiện ích chung gây ảnh hưởng đến việc sử dụng Căn hộ hoặc Các công trình tiện ích chung hoặc gây thiệt hại cho các Chủ sở hữu Căn hộ khác.
- 7.11** Không gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào và hạn chế gây tiếng ồn từ 22h00 trở đi gây ảnh hưởng những căn hộ xung quanh.
- 7.12** Không cho người lạ mượn hoặc dùng nhờ thẻ từ thang máy.
- 7.13** Buôn bán, tổ chức buôn bán tại những khu vực sở hữu chung trong tòa nhà.
- 7.14** Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh các công trình tiện ích chung.
- 7.15** Thực hiện hành vi phá hoại hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hoặc không được phép nào khác đối với các công trình tiện ích chung.
- 7.16** Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên tường bên ngoài Căn hộ.
- 7.17** Khuyến cáo Quý Cư dân không để trẻ em vui chơi tại các khu vực có thể xảy ra tai nạn gây nguy hiểm cho tính mạng của trẻ như ban công, sân thượng, lối thoát hiểm, phòng Kỹ thuật, nhà chứa rác,...
- 7.18** Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định.
- 7.19** Các hành vi khác theo quy định của Pháp luật.

## **Điều 8. Sử dụng phần sở hữu chung và sử dụng Các công trình tiện ích chung của Nhà chung cư**

Mọi Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng phần sở hữu chung và các công trình tiện ích chung của Khu Căn hộ và chỉ được sử dụng đúng với chức năng và quy định của Nội quy. Trường hợp Chủ sở hữu căn hộ đã chuyển nhượng hoặc cho thuê thì quyền sử dụng các tiện ích đó sẽ được chuyển giao cho Chủ sở hữu mới hoặc Khách thuê. Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp phần sở hữu chung và các công trình tiện ích chung theo Nội quy, Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác phải tuân thủ các quy định sau đây:

- a. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.

- b. Mang theo thẻ từ và bấm đúng số tầng cần đến khi sử dụng thang máy. Nhân viên Lễ tân (nếu có), bảo vệ sẽ không hỗ trợ quẹt thẻ, ngoại trừ trường hợp cấp bách hoặc có lý do chính đáng.
- c. Đăng ký và thực hiện đúng quy định/quy trình hướng dẫn sử dụng thang tải hàng khi vận chuyển hàng hóa, đồ vật cồng kềnh. Trong quá trình vận chuyển, nếu làm hư hỏng thang máy Quý cư dân/khách hàng phải chịu hoàn toàn trách nhiệm sửa chữa hoặc thay thế theo hiện trạng ban đầu.
- d. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy, khuôn viên cảnh quan sân thượng hoặc các tiện ích khác phải có cha, mẹ hoặc người giám hộ đi kèm.
- e. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Khu Căn hộ.
- f. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định, đỗ xe đúng khu vực có kẻ vạch và không được dừng, đỗ xe trước các phòng kỹ thuật, lối thoát hiểm, che khuất trụ nước cứu hỏa, miệng cống thoát nước.
- g. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của Pháp luật về nhà ở.
- h. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.
- i. Khu căn hộ được lắp đặt và trang bị hệ thống bếp điện để sử dụng, không được sử dụng gas, xăng/dầu, than, củi và các chất liệu phát ra khói, lửa để đun nấu, nướng tại căn hộ.
- j. Không được can thiệp, điều chỉnh, thay thế vào các thiết bị, bộ phận kèm theo tại Các công trình tiện ích chung bằng bất kỳ cách thức nào. Chủ sở hữu Căn hộ và hoặc Người cư ngụ khác phải thuê (các) nhà thầu được Đơn vị quản lý vận hành chỉ định để tiến hành các công việc có ảnh hưởng đến các dịch vụ dành cho Căn hộ bao gồm hệ thống điều hòa không khí, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chiếu sáng và hệ thống cung cấp điện.
- k. Không hút thuốc trong các công trình tiện ích chung (khu vực để xe, thang máy, phòng Kỹ thuật, nhà chứa rác, hành lang, ...) và Quý cư dân/Khách hàng nên hạn chế hút thuốc tại các khu vực công cộng như, công viên, sân thượng, hồ bơi, nhà sinh hoạt cộng đồng, ...
- l. Không xả rác, phơi quần áo, chăn mền (màn), không để vật dụng nào trên lan can hoặc vắt ngang cửa sổ, nơi công cộng, để rác đúng nơi quy định.
- m. Không ném hoặc vứt đồ vật từ ban công (lô gia), cửa sổ xuống bên dưới.
- n. Không treo chậu cây cảnh phía bên ngoài hoặc trên ban công (lô gia).
- o. Không xả và sử dụng nước công cộng vào mục đích riêng.
- p. Các quy định khác tại Nội quy sử dụng các tiện ích tại Khu căn hộ..... đính kèm theo Bản nội quy này do Hội nghị nhà chung cư thông qua.

## **Điều 9. Diện tích thuộc khu vực sở hữu riêng, diện tích thuộc các công trình tiện ích chung và được sử dụng chung của Khu Căn hộ**

**9.1** Diện tích thuộc khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu căn hộ, khu vực sở hữu riêng của Chủ Đầu tư, bao gồm:

- a. Phần diện tích thuộc khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ bao gồm: phần diện tích riêng bên trong căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó); Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho Chủ sở hữu căn hộ; hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, được xác



định cụ thể theo Hợp đồng mua bán Căn hộ ký kết giữa từng Chủ sở hữu căn hộ với Bên bán.

- b. Phần diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ Đầu tư bao gồm các hạng mục sau: các căn hộ mà Chủ Đầu tư chưa hoặc không bán, diện tích các tầng (ngoại trừ các phần diện tích được dùng để làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh), phần diện tích để xe ô tô, phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại – dịch vụ và phần diện tích khác theo quyết định phê duyệt dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 9.2** 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 còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 9.1 Điều này; gian lánh nạn, nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư.
  - b. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, , hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu nhà chung cư.
  - c. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt.
  - d. Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.
  - e. Diện tích để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh.

## **Điều 10. Xử lý khi có sự cố của nhà chung cư**

- 10.1** Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì Chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban quản lý nhà chung cư bằng các biện pháp, phương tiện nhanh nhất để xử lý kịp thời.
- 10.2** Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển đến nơi an toàn sớm nhất.

## **Điều 11. Sửa chữa hư hỏng, thay đổi, hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng**

### **11.1 Sửa chữa hư hỏng**

Trong trường hợp Căn hộ (bao gồm cả các công trình tiện ích chung nằm trong căn hộ) có hư hỏng thì:

- a) Chủ sở hữu căn hộ và Người cư ngụ khác phải ngay lập tức thông báo cho Đơn vị

quản lý vận hành và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp mà theo đánh giá khách quan của Bên thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong trường hợp có vi phạm, Chủ sở hữu căn hộ và Người cư ngụ khác phải gánh chịu, toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ nghiêm trọng của vi phạm đó, mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh.

- b) Đối với hư hỏng của các công trình tiện ích chung nằm trong Căn hộ mà không gây ra do lỗi của Chủ sở hữu căn hộ và Người cư ngụ khác hay bất kỳ Bên thứ ba nào khác hoặc bởi một Sự kiện bất khả kháng, thì Đơn vị quản lý vận hành sẽ thực hiện việc sửa chữa theo Dịch vụ quản lý. Khi đó, Chủ sở hữu căn hộ và Người cư ngụ khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn vị quản lý vận hành và những công ty chuyên nghiệp do Đơn vị quản lý vận hành thuê được vào căn hộ và cho phép họ mang vào căn hộ máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Đơn vị quản lý vận hành và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ sở hữu căn hộ và Người cư ngụ khác và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho căn hộ, Chủ sở hữu căn hộ và Người cư ngụ khác và tài sản của họ trong căn hộ.
- c) Đối với mọi hư hỏng khác của căn hộ (kể cả hư hỏng của các công trình tiện ích chung nằm trong căn hộ) mà do lỗi của Chủ sở hữu căn hộ và Người cư ngụ khác gây ra, thì Chủ sở hữu căn hộ và Người cư ngụ khác phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khắc phục hư hỏng đó. Trong trường hợp như vậy:
- Để đảm bảo tính an toàn và đồng bộ của các công trình tiện ích chung, việc sửa chữa hư hỏng của các công trình tiện ích chung nằm trong căn hộ trong mọi trường hợp phải do Đơn vị quản lý vận hành hay các công ty chuyên nghiệp do Đơn vị quản lý vận hành thuê thực hiện. Khi đó, Chủ sở hữu căn hộ và Người cư ngụ khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn vị quản lý vận hành và những công ty chuyên nghiệp do Đơn vị quản lý vận hành thuê được vào căn hộ và cho phép họ mang vào căn hộ máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Đơn vị quản lý vận hành và những công ty chuyên nghiệp do Đơn vị quản lý vận hành thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ sở hữu căn hộ và Người cư ngụ khác và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho căn hộ, cho Chủ sở hữu căn hộ và Người cư ngụ khác và tài sản của họ trong căn hộ.
  - Trường hợp khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Khu căn hộ thì Chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
  - Đối với các hư hỏng khác của căn hộ, Chủ sở hữu căn hộ và Người cư ngụ khác có thể thuê Công ty quản lý hay tự thuê các đơn vị chuyên nghiệp để sửa chữa. Trong trường hợp Chủ sở hữu căn hộ và Người cư ngụ khác muốn tự thuê các đơn vị chuyên nghiệp để sửa chữa hư hỏng thì:
    - Chủ sở hữu căn hộ và Người cư ngụ khác phải thông báo cho Đơn vị quản lý

vận hành để được chấp thuận các thông tin chi tiết như: Biện pháp thi công (phải được Đơn vị quản lý vận hành phê duyệt trước khi được thực hiện thi công), danh sách thợ thi công (nêu rõ họ tên, số CMND/CCCD, địa chỉ) tiến độ thi công, Chủ sở hữu căn hộ hoặc Đơn vị thi công phải cam kết tuân thủ các nội quy, quy định của Tòa nhà, quy định thi công và đặt cọc theo mức phí quy định tại Phụ Lục 02 Nội quy thi công và trang trí nội thất căn hộ kèm theo Bản nội quy này.

- Trong quá trình sửa chữa Căn hộ thì Ban Quản trị/ Đơn vị quản lý vận hành có quyền vào căn hộ để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn chung cho Tòa nhà, các công trình tiện ích chung và các căn hộ khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh căn hộ. Đơn vị thi công có trách nhiệm tự vận chuyển thiết bị, công cụ và vật liệu xây dựng phục vụ thi công, rác thải thi công vào và ra từ căn hộ (phải đăng ký sử dụng thang máy với Đơn vị quản lý vận hành và được chấp thuận trước khi bắt đầu vận chuyển).
- Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa nói trên không được làm ảnh hưởng hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của Chủ sở hữu căn hộ và Người cư ngụ khác của các căn hộ ở bên trên, bên dưới và xung quanh, cũng như không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho các căn hộ này hay Chủ sở hữu căn hộ và Người cư ngụ khác.
- Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 17 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

### **11.2 Thay đổi hoặc lắp đặt thêm**

Chủ sở hữu căn hộ và Người cư ngụ khác trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

- a) Trổ cửa, lỗ thông hơi, ống dẫn khói/dẫn mùi, đục tường, cột, coi nói, làm thêm hàng rào sắt cố định tại ban công/logia hay sân phơi, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác, ... đối với căn hộ hay Các công trình tiện ích chung.
- b) Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong căn hộ hay dưới khu vực sở hữu chung bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc đào giếng, lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm, xây tường ngăn lên mặt sàn, phá vỡ, di chuyển các trang thiết bị trong căn hộ, hệ thống kỹ thuật gắn với các công trình tiện ích chung ...
- c) Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu, các tiện ích sinh hoạt và Dịch vụ khác hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài Tòa nhà, căn hộ hay các công trình tiện ích chung, bao gồm nhưng không giới hạn việc đặt các biển quảng cáo, panô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của căn hộ, không được coi nói thêm ra xung quanh và tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của Tòa nhà và mặt

ngoài của căn hộ.

Nếu có nhu cầu sửa chữa hay cải tạo, Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành để được chấp thuận và chỉ được thực hiện sửa chữa, cải tạo theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật, chất lượng và các yêu cầu khác mà Đơn vị quản lý vận hành chấp thuận hay đưa ra và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường và khắc phục bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại nào khác phát sinh. Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Đơn vị quản lý vận hành hoặc đại diện nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Tòa nhà thì Đơn vị quản lý vận hành có quyền yêu cầu Chủ sở hữu căn hộ và đơn vị thi công đình chỉ thi công, thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Tòa nhà trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ Sở hữu căn hộ/nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục, Đơn vị quản lý vận hành có quyền thuê Bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ sở hữu căn hộ, vào thi công và hoàn tất công việc, mọi chi phí liên quan sẽ do Chủ sở hữu căn hộ chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Công ty quản lý nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng.

## **Điều 12. Các khoản phí**

### **12.1. Kinh phí Bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư:**

Chỉ thu thêm khi khoản kinh phí Bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư (được tính là 2% giá bán Căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT) đã sử dụng hết hoặc không đủ để chi trả theo nhu cầu. Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị nhà chung cư đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích của Khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu căn hộ.

Ban quản trị nhà chung cư phải thông báo công khai tại Hội nghị nhà chung cư thông tin về tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì đã lập, không được thay đổi tài khoản này và định kỳ 06 tháng thông báo công khai trên bảng tin của nhà chung cư về các khoản thu, chi tiền gửi kinh phí bảo trì (nếu có). Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư phải theo đúng quy định của Luật Nhà ở, Quy chế này và phải có sổ sách, hóa đơn, chứng từ theo quy định để theo dõi, quản lý.

**12.2.** Hai bên thống nhất mức phí quản lý vận hành Nhà Chung cư dự kiến đã bao gồm VAT tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua đến thời điểm tổ chức Hội Nghị nhà Chung cư và Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành căn hộ với đơn vị quản lý vận hành dự kiến là .....**đồng/m<sup>2</sup>/tháng (Tính trên diện tích thông thủy căn hộ, ± ...% )**. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế và phải thông báo cho Bên Mua được biết. Bên mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên Bán vào thời điểm Bên Bán thông báo về việc nhận bàn giao căn hộ. Các bên thống nhất, đối với năm đầu tiên, Bên Mua đóng .....tháng tiền phí quản lý cho Bên Bán kể từ thời điểm căn hộ đủ điều kiện bàn giao, sau năm đầu tiên, phí quản lý sẽ được thu định kỳ hàng quý từ ngày 01 đến ngày 20 tháng đầu tiên mỗi quý hoặc thời gian khác theo thông báo của Bên Bán hoặc Đơn vị quản lý vận hành cho Bên Bán chỉ định.

Mức phí này không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung; kinh phí hoạt động

của Ban quản trị; phí trông giữ xe đạp, xe máy, ô tô; chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt; dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc; phí thu gom rác thải sinh hoạt hằng ngày tại Khu Căn hộ, chi phí cho việc sửa chữa, thay thế trang thiết bị kỹ thuật thuộc sở hữu riêng của căn hộ và các chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của Chủ sở hữu/người cư ngụ khác trong nhà chung cư.

**12.3. Phí trông giữ xe đạp, xe máy, ô tô:** Theo thông báo của Đơn vị quản lý vận hành

**12.4. Chi phí xử lý nước thải sinh hoạt** (nếu có): áp dụng theo quy định của nhà nước.

**12.5. Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng** (nếu có): theo thông báo của những chủ kinh doanh dịch vụ này.

**12.6.** Tuỳ vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể thay đổi tăng thêm, việc thay đổi mức thu này phải được tính toán hợp lý và được thông qua bởi Hội nghị nhà chung cư hoặc Ban Quản trị nếu được Hội nghị nhà chung cư ủy quyền.

### **Điều 13. Quy định về việc bảo trì toà nhà, Quỹ bảo trì và các khoản phí, mức phí đóng góp bổ sung**

#### **13.1 Bảo trì Tòa nhà**

a. Chủ sở hữu căn hộ và Người cư ngụ khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản trị và những đơn vị chuyên nghiệp do Ban Quản trị hoặc Chủ đầu tư thuê được vào căn hộ và cho phép họ đưa vào căn hộ các máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện Dịch vụ. Khi thực hiện Dịch vụ, Ban Quản trị, Đơn vị quản lý vận hành và đơn vị chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ sở hữu căn hộ và Người cư ngụ khác và các tài sản của họ trong căn hộ. Nếu gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho căn hộ Ban Quản trị, đơn vị chuyên nghiệp được thuê có trách nhiệm liên đới bồi thường theo quy định Pháp luật.

b. Nếu có thông báo hợp lý trước..... ngày (trừ trường hợp cấp thiết như nhà có sự cố, cháy nổ, nguy hiểm đến tính mạng, ... thì có thể vào bất cứ thời điểm nào), Ban Quản trị/ Đơn vị quản lý vận hành có quyền vào và kiểm tra các thiết bị thuộc Các công trình tiện ích chung hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong căn hộ. Chủ sở hữu căn hộ sẽ chấp thuận và tạo điều kiện cho Ban Quản trị/ Đơn vị quản lý vận hành và các nhà thầu, công nhân và nhân viên của Ban Quản trị/ Đơn vị quản lý vận hành ra vào căn hộ để:

- Xem xét, kiểm tra các thiết bị của căn hộ thuộc các công trình tiện ích chung và kể cả khu vực sở hữu riêng (nếu thấy cần thiết);
- Nếu khi thanh tra (định kỳ hoặc đột xuất) phát hiện thấy hành vi vi phạm cam kết, gây hỏng hóc, hư hao (do sử dụng sai chức năng hoặc bảo quản không đúng quy cách), dịch chuyển thiết bị cấm di dời hoặc tự ý thay đổi, gắn thêm thiết bị mà không có sự phê duyệt của Ban Quản trị hoặc Đơn vị quản lý vận hành, Đơn vị quản lý vận hành sẽ gửi hoặc để lại văn bản thông báo tại căn hộ, yêu cầu Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác phải sửa chữa khắc phục, thay thế hoặc gỡ bỏ những vi phạm đó. Trong trường hợp Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác không đáp ứng yêu cầu hợp lý của Đơn vị quản lý vận hành trong vòng 03 (ba) ngày, kể từ ngày nhận thông báo thì Đơn vị quản lý vận hành sẽ tự cho tiến hành các công việc sửa chữa, thay thế hay di dời đó và mọi chi phí liên quan

(theo hoá đơn thanh toán của các Bên Đại lý hay các Nhà thầu của Đơn vị quản lý) sẽ do Chủ sở hữu căn hộ chi trả theo quy định của Pháp luật.

- Kiểm tra, lau dọn, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất cứ công việc gì liên quan đến hệ thống ống dẫn và các thiết bị hoặc công cụ phụ trợ.
  - Thực hiện hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác mà Đơn vị quản lý vận hành thấy là phù hợp hay cần thiết với bất kỳ bộ phận nào của căn hộ và Tòa nhà.
  - Thực hiện các nghĩa vụ không bắt buộc liên quan đến việc sửa chữa, bảo dưỡng hay làm mới căn hộ và bắt buộc đối với Tòa nhà.
  - Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tu sửa bất kỳ hạng mục nào thuộc về Tòa nhà hay diện tích khác liền kề hoặc Các công trình tiện ích chung chạy qua hoặc nằm trên hoặc trong căn hộ.
  - Trong các trường hợp khẩn cấp, khi không có mặt Chủ sở hữu hoặc không thể liên lạc được với Chủ sở hữu, Ban Quản lý được quyền dùng mọi biện pháp để vào căn hộ ngăn chặn nguy cơ cháy nổ hoặc xử lý, khắc phục hỏa hoạn, sự cố kỹ thuật hoặc các tình huống và trường hợp xảy ra tại căn hộ có thể gây nguy hiểm hoặc thiệt hại trực tiếp đến tài sản, tính mạng của Chủ sở hữu căn hộ tại Căn hộ nói riêng và của cả Tòa nhà nói chung.
- c. Đơn vị Quản lý/Ban Quản trị khi ra vào căn hộ với mục đích, quyền hạn nêu trên sẽ không phải bồi thường cho bất cứ phiền toái hay thiệt hại nào đã gây ra cho Chủ sở hữu căn hộ nhưng với điều kiện là họ thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý và có thông báo trước (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng).

### **13.2 Kinh phí bảo trì Tòa nhà và Quỹ Bảo trì**

#### **a. Bảo trì Khu vực riêng**

- Chủ sở hữu căn hộ thực hiện và chịu toàn bộ chi phí cho việc Bảo trì và sửa chữa khu vực riêng của mình trừ trường hợp Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác có thỏa thuận khác. Đối với trường hợp chưa xác định được hoặc không xác định được Chủ sở hữu căn hộ thì Người cư ngụ khác có trách nhiệm Bảo trì khu vực sở hữu riêng của căn hộ đó. Trong trường hợp không xác định được Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác thì người đang thực tế sử dụng căn hộ có trách nhiệm thực hiện việc Bảo trì khu vực sở hữu riêng của căn hộ đó.
- Trường hợp có hư hỏng phần sở hữu riêng mà ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác thì Chủ sở hữu căn hộ có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng đó, nếu Chủ sở hữu căn hộ không thực hiện sửa chữa thì đơn vị quản lý vận hành hoặc người được giao quản lý nhà chung cư được tạm ngừng hoặc đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước sinh hoạt đối với phần sở hữu riêng này; trường hợp có hư hỏng phần sở hữu chung trong khu vực thuộc sở hữu riêng thì chủ sở hữu phần sở hữu riêng có trách nhiệm tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, đơn vị thi công sửa chữa các hư hỏng này.

- Việc Bảo trì Khu vực sở hữu riêng được thực hiện theo các quy định của Pháp luật về Bảo trì các công trình xây dựng.
- Mọi thiệt hại phát sinh từ hoạt động Bảo trì, sửa chữa hoặc không Bảo trì, sửa chữa Khu vực sở hữu riêng đối với các căn hộ khác và những người có mặt trong Tòa nhà do Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác chịu trách nhiệm.

b. Bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư

- i) Đối với các hạng mục, công việc bảo trì định kỳ hàng năm, Ban quản trị có trách nhiệm lập kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư trình Hội nghị Nhà chung cư thường niên thông qua trước khi thực hiện. Đối với các hạng mục, công việc phát sinh đột xuất, khẩn cấp cần khắc phục, sửa chữa kịp thời thì Ban quản trị được quyết định sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư khi có tối thiểu 75% tổng số thành viên Ban quản trị đồng ý;
- ii) Việc Bảo trì các công trình tiện ích chung sẽ do Đơn vị quản lý vận hành thực hiện phù hợp với các quy định của Pháp luật về Bảo trì các công trình xây dựng trên cơ sở có sự đồng ý của Ban quản trị đạt tỷ lệ theo quy định tại mục (i) nêu trên;
- iii) Kinh phí Bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư gồm:

- Chủ Đầu tư có trách nhiệm nộp các khoản kinh phí sau để phục vụ cho công tác bảo trì nhà chung cư:
  - Đối với diện tích căn hộ đã bán thì Chủ Đầu tư phải bàn giao 2% kinh phí bảo trì tính trên giá trị căn hộ đã thu của người mua cho Ban Quản trị theo quy định của Pháp luật.
  - Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà Chủ Đầu tư giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung thì Chủ Đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ, phần diện tích giữ lại.

Các khoản kinh phí này được trích trước thuế để nộp (Nhà nước không thu thuế đối với khoản kinh phí này).

Trong trường hợp kinh phí thu được để bảo trì không đủ hoặc đã sử dụng hết thì huy động từ đóng góp của các Chủ sở hữu. Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị nhà chung cư theo nguyên tắc mức đóng góp tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của Chủ sở hữu căn hộ.

- Khoản đóng góp của Chủ sở hữu/Người sử dụng trong trường hợp các công trình tiện ích chung bắt buộc phải Bảo trì, sửa chữa do lỗi của Chủ sở hữu/Người sử dụng gây ra.
- Các khoản tiền khác được quy định rõ ràng tại Nội quy này sẽ được sử dụng làm kinh phí Bảo trì và trong phạm vi Pháp luật cho phép.

- (iii) Hàng năm, Ban Quản trị sẽ dự trù ngân sách năm cho tổng chi phí quản lý và chi phí Bảo trì mỗi Tòa nhà trình Hội nghị Nhà chung cư thường niên thông qua.
- (iv) Quỹ Bảo trì chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Pháp luật, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành nhà chung cư, không trích sử dụng cho các hoạt động của Ban quản trị và các mục đích khác; trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.

### 13.3 Phí Quản lý hàng tháng

- a. Chủ sở hữu căn hộ (hoặc Người cư ngụ khác nếu được Chủ sở hữu căn hộ thông báo bằng văn bản rằng Người cư ngụ khác đó phải thanh toán thay cho Chủ sở hữu căn hộ) phải thanh toán Phí quản lý hàng tháng trên cơ sở diện tích căn hộ được xác định trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn hộ (sau đây gọi là “Giấy chứng nhận”) hoặc Hợp đồng mua bán căn hộ (trường hợp chưa có Giấy chứng nhận) với một mức giá do Đơn vị quản lý vận hành xác định và được Hội nghị nhà chung cư (hoặc Ban quản trị nếu được Hội nghị nhà chung cư ủy quyền) thông qua tại từng thời điểm điều chỉnh.  
Tại thời điểm bàn giao căn hộ, Phí quản lý hàng tháng được quy định cụ thể tại Hợp đồng cung cấp dịch vụ được ký kết giữa Chủ sở hữu căn hộ và Đơn vị quản lý. Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác cũng phải thanh toán các chi phí sinh hoạt cá nhân như chi phí điện, nước, điện thoại hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác (“**Tiện ích sinh hoạt và Dịch vụ khác**”) theo các mức giá và cách tính được đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc cơ quan có thẩm quyền liên quan ấn định tùy từng thời điểm cho căn hộ. Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác phải thanh toán Phí quản lý hàng tháng và các loại phí khác theo quy định của Nội quy này sau khi nhận bàn giao căn hộ bất kể trường hợp có ở tại căn hộ hay không.
- b. Trong trường hợp Dịch vụ quản lý liên quan đến khu vực sở hữu riêng của Chủ Đầu tư, Chủ Đầu tư có trách nhiệm đóng góp một phần chi phí quản lý theo tỷ lệ tương ứng phần diện tích sàn của Khu vực sở hữu riêng của Chủ Đầu tư.
- c. Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác, Chủ Đầu tư (nếu thuộc trường hợp nêu tại điểm a và b khoản này) phải thanh toán đầy đủ Phí quản lý hàng tháng từ ngày .... đến ngày .... của mỗi tháng. Sau ngày thứ.... của tháng, Đơn vị quản lý vận hành sẽ thông báo nhắc nhở cho Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác, Chủ Đầu tư về việc phải hoàn tất trách nhiệm thanh toán khoản Phí quản lý trên, Kể từ ngày đầu tiên của tháng tiếp theo nếu Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác/Chủ Đầu tư vẫn không đóng phí mà không có lý do chính đáng, Đơn vị quản lý vận hành có quyền:
  - Tạm ngưng cung cấp điện nước và dịch vụ quản lý cho đến khi Chủ sở hữu căn hộ và Người cư ngụ khác/Chủ Đầu tư thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn. Đơn vị quản lý vận hành Khu căn hộ sẽ thông báo đến cho Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác/Chủ Đầu tư trước khi bắt đầu ngừng cung cấp các dịch vụ cơ bản và dịch vụ quản lý cho căn hộ.
  - Với điều kiện được Hội nghị nhà chung cư chấp thuận, Ban Quản trị có thể thỏa thuận với Đơn vị quản lý vận hành để điều chỉnh Phí Quản lý hàng tháng cho



phù hợp tại từng thời điểm và phù hợp với quy định của Pháp luật bằng cách thông báo bằng văn bản gửi cho Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác/Chủ Đầu tư trước một (01) tháng kể từ ngày bắt đầu áp dụng mức phí mới.

#### **13.4 Các tiện ích sinh hoạt, dịch vụ khác**

Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác phải thanh toán các khoản phí về Các tiện ích sinh hoạt và dịch vụ khác (nếu có) cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Đơn vị quản lý vận hành nếu được đơn vị này ủy quyền, trong thời hạn yêu cầu của đơn vị cung cấp dịch vụ/Đơn vị quản lý vận hành. Trong trường hợp có vi phạm, Đơn vị quản lý vận hành có quyền tạm ngừng cung cấp Các Tiện ích sinh hoạt và dịch vụ khác (nếu có) cho đến khi Chủ sở hữu căn hộ và Người cư ngụ khác thực hiện đầy đủ việc thanh toán đó.

#### **13.5 Quy định về việc mua bảo hiểm cháy nổ đối với nhà chung cư**

Theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 11 của Luật Nhà ở năm 2014 thì nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà chung cư phải “Đóng bảo hiểm cháy, nổ đối với nhà ở thuộc diện bắt buộc phải tham gia bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm”.

#### **13.6 Thù lao Ban quản trị**

Mức thù lao của các thành viên Ban quản trị nhà chung cư do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng góp theo quyết định của hội nghị nhà chung cư. Ngoài ra, theo quy định mới tại **Khoản 8 Điều 1 Thông tư 06/2019/TT-BXD** thì từ ngày 01/01/2020 Hội nghị nhà chung cư có thể tham khảo mức lương tối thiểu vùng theo quy định của Nhà nước để xem xét, quyết định về mức thù lao tương xứng với trách nhiệm, nghĩa vụ của các thành viên Ban quản trị trên cơ sở điều kiện cụ thể của từng tòa nhà, cụm nhà chung cư và từng địa phương, trừ trường hợp thành viên Ban quản trị từ chối nhận thù lao.

Đối với trường hợp nhà chung cư có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD thì chủ sở hữu, người đang sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm đóng thù lao qua đơn vị này để chi trả cho các thành viên Ban quản trị; khoản tiền này không phải hạch toán vào hoạt động kinh doanh của đơn vị quản lý vận hành. Nếu nhà chung cư không có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế này thì thù lao này do Ban quản trị nhà chung cư thu và chi trả cho từng thành viên.

### **Điều 14. Quy định khu vực giữ xe**

- a. Khu để xe ô tô được đặt tại khu vực do Chủ Đầu tư quy định trong tầng/nhà xe của các Tòa nhà và Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác được để xe trên cơ sở thuê hoặc mua chỗ để xe của Chủ Đầu tư và tùy thuộc vào nhu cầu thực tế và quyết định của Đơn vị quản lý. Đối với tầng/nhà để xe, các quy định dưới đây phải được tuân thủ và thực hiện nghiêm túc: Chỉ có những xe có thể để xe riêng do Ban quản lý cấp mới được phép ra vào tầng/nhà để xe của Khu căn hộ. Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác cũng cần trình/cho xem thẻ để xe trong khi đang để xe hoặc khi được yêu cầu bởi nhân viên trông giữ xe của Đơn vị quản lý.

- Khi ra vào tầng/nhà để xe của Khu căn hộ, các xe đều phải giảm tốc độ, đảm bảo tốc độ trong tầng/nhà để xe không vượt quá 5 km/giờ và tuân thủ nghiêm túc các bảng hướng dẫn.
  - Nếu có quy định về chỗ để xe, các xe phải để đúng nơi quy định. Nghiêm cấm để bất kỳ đồ vật nào khác tại nơi để xe hoặc để xe bừa bãi hay để xe tại hay xung quanh bất kỳ khu vực nào của các công trình tiện ích chung mà không được quy định làm nơi để xe. Nghiêm chỉnh chấp hành các nội quy, quy định trong tầng để xe để đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy.
  - Không có khiếu nại hoặc bất kỳ thắc mắc nào về chỗ để xe, loại ô để xe (có định hoặc không có định) do Chủ Đầu tư/ Đơn vị quản lý vận hành thông báo và cung cấp đến các Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác.
  - Có trách nhiệm chủ động khai báo với nhân viên trông giữ xe của Đơn vị quản lý vận hành về tình trạng xe, khuyết tật hoặc mất mát nếu có trước khi đưa xe vào gửi.
- b. Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác sẽ đóng phí gửi xe hàng tháng theo quy định của Đơn vị quản lý.
- c. Phí gửi xe dành cho Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác sẽ do Đơn vị quản lý vận hành quy định vào từng thời điểm.
- d. Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (không chiếm giữ độc quyền).
- e. Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác phải bảo đảm di chuyển xe theo đúng luồng/hướng đi quy định.
- f. Đơn vị quản lý hoặc người được ủy quyền có quyền từ chối không cho bất cứ xe nào vào trong khu vực tầng để xe nếu:
- Thẻ giữ xe không hợp lệ hoặc Thẻ giữ xe không rõ ràng hoặc thẻ giữ xe không phải do Đơn vị quản lý vận hành ban hành.
  - Các xe có thải khói quá nhiều hoặc bị chảy dầu hoặc có nguy cơ gây mất an toàn.
  - Người điều khiển xe đang trong tình trạng say do sử dụng rượu, bia, đồ uống có cồn, chất kích thích hoặc không làm chủ được hành vi.
  - Đậu xe ngay trước cửa thoát hiểm tại tầng, trước trụ nước chữa cháy, trên miệng cống thoát nước (đã nhắc nhở nhiều lần nhưng không di dời).
- g. Chủ Đầu tư có quyền lắp đặt, bảo trì, sử dụng, sửa chữa hoặc thay thế bất cứ đường ống, dây điện, ống, dây dẫn, ống dẫn hoặc dây cáp phía dưới, đi ngang qua hoặc phía trên tầng để xe và có quyền vận chuyển hoặc tải nước, không khí, điện, chất thải, nước thải và các vật liệu khác trong những đường ống, dây điện, ống, dây dẫn, ống dẫn hoặc dây cáp nói trên.
- i. Không được sử dụng tầng để xe làm nhà kho.
- j. Không được làm vệ sinh, lau chùi, sửa chữa hoặc rửa xe ô tô trong tầng để xe hoặc trong bất kỳ phần nào của Tòa nhà.

- k. Phải tuân theo các hướng dẫn của Chủ đầu tư/ Đơn vị quản lý vận hành và các nhân viên bãi xe trong việc sử dụng tầng để xe.
- l. Phải tuân thủ các quy định và thông báo về giao thông được chỉ dẫn trong tầng để xe để điều tiết lưu lượng xe và hướng dẫn giao thông.
- m. Không để xe hoặc lên xuống đón khách tại đoạn dốc hoặc lối ra vào tầng để xe.
- n. Phải giữ vệ sinh sạch sẽ và không được xả rác trong khu vực để xe.
- o. Phải hoàn trả lại thẻ xe “vãng lai” và thanh toán tiền gửi xe theo biểu phí được niêm yết sau khi sử dụng, trong trường hợp làm mất thẻ xe “vãng lai” thì phải đền bù theo giá được quy định.
- q. Thanh toán cho Đơn vị quản lý vận hành bất cứ chi phí nào mà Đơn vị quản lý vận hành phải chịu khi thực thi quyền di dời xe hoặc tài sản khỏi khu vực để xe như là khoản tiền phải thanh toán của Cư dân đó khi được yêu cầu.
- p. Không được cho mượn, chuyển **nhượng hoặc cho thuê lại chỗ để xe trong tầng để xe.**
- r. Tuân thủ kịp thời các chỉ dẫn hợp lý liên quan đến việc để xe trong hầm xe hoặc việc phân bổ chỗ để xe theo quy định.
- s. Quy định để xe này có thể được sửa đổi hoặc bổ sung tùy theo tình hình thực tế sử dụng chỗ để xe và trong trường hợp này Công ty quản lý sẽ thông báo cho các Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác bằng văn bản về sự thay đổi đó.
- t. Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh) và phí gửi xe:
  - Khu vực để xe cho xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh cho Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác sẽ được Chủ Đầu tư phân chia bảo đảm mỗi căn hộ đều được bố trí chỗ đậu xe và trả phí theo quy định của Đơn vị quản lý vận hành.
  - Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác có nghĩa vụ tuân thủ các quy định chung trong khu vực để xe theo quy định tại Điều này.

## **Điều 15. Quy định về việc công khai thông tin của Khu căn hộ và Thông báo**

### **15.1 Quy định về việc công khai thông tin của Khu căn hộ**

- a) Ban Quản trị, Đơn vị quản lý vận hành Khu căn hộ phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng chung của Khu căn hộ trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Khu căn hộ.
- b) Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

### **15.2 Thông báo**

Đối với các thông báo riêng cho từng căn hộ được Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành gửi về cho từng căn hộ bằng các hình thức sau:

- Hộp thư của từng căn hộ đặt tại khu vực tầng trệt của mỗi Block.
- App quản lý ...
- Địa chỉ email do chủ sở hữu/người sử dụng cung cấp cho Công ty quản lý.

## **Điều 16. Quy định về phòng cháy chữa cháy**

### **16.1 Quy định về phòng cháy chữa cháy:**

Để đảm bảo an toàn phòng cháy và chữa cháy (PCCC) đối với nhà ở, phòng ở. Chủ sở hữu căn hộ/Người cư ngụ khác cam kết thực hiện đầy đủ các yêu cầu về PCCC sau đây:

- a. Thực hiện nghiêm các quy định về phòng cháy và chữa cháy do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành và nội quy này.
- b. Tích cực đề phòng không để hỏa hoạn xảy ra; đồng thời chuẩn bị sẵn sàng về lực lượng, phương tiện để thực hiện việc chữa cháy kịp thời và có hiệu quả.
- c. Không để xe máy, phương tiện dụng cụ có xăng dầu, chất lỏng, hàng hóa dễ cháy ở gần nơi đun nấu, nguồn sinh nhiệt. Không dự trữ xăng dầu, khí đốt và các chất lỏng dễ cháy ở trong nhà ở, trường hợp cần phải để dự trữ thì dự trữ với số lượng ít nhất phù hợp với nhu cầu sử dụng, phải kín và an toàn.
- d. Phải lắp thiết bị tự ngắt (Aptomat) cho hệ thống điện chung toàn căn hộ, từng tầng, từng nhánh và từng thiết bị tiêu thụ điện công suất lớn; không để hàng hóa dễ cháy gần bóng điện, ổ cắm, cầu dao, chấn lưu (tăng phô) đèn nê-ông. Khi sử dụng bàn ủi, bếp điện, lò sấy phải có người trông coi.
- e. Không để các dụng cụ, vật liệu có nguy cơ cháy nổ trong/trên xe.
- f. Cắm câu mắc, sử dụng điện tùy tiện. Không dùng dây đồng, dây bạc thay cầu chì, dùng dây điện cắm trực tiếp vào ổ cắm điện. Không để chất dễ cháy nổ gần cầu chì, bảng điện, đường dây dẫn điện. Thường xuyên kiểm tra thiết bị tiêu thụ điện, thiết bị nấu nướng và tắt các thiết bị trước khi rời khỏi khu vực làm việc hoặc khi rời khỏi căn hộ.
- g. Đốt lửa, đốt vàng mã hoặc đốt bất kỳ hoặc làm bất kỳ điều gì để tạo ra lửa cháy hoặc có nguy cơ tự phát ra lửa cháy mà không thực hiện biện pháp an toàn được báo trước để nhân viên Ban quản lý giám sát; bao gồm và không loại trừ sạc điện tại khu vực tầng hầm xe hoặc gần nơi có chất dễ cháy.
- h. Nghiêm cấm đốt lửa, đốt vàng mã bên trong căn hộ và các khu vực khác trong toà nhà trừ địa điểm được chủ đầu tư bố trí đốt vàng mã tại tầng 1 phía sau block B.
- i. Bố trí nơi thờ cúng hợp lý, tường phía đặt bàn thờ, trần phía trên bàn thờ phải bằng vật liệu không cháy. Đèn, hương, nến phải đặt chắc chắn trên các vật không cháy, cách xa vật dễ cháy; hạn chế tối đa vàng mã, hương, nến để trên bàn thờ.
- j. Nơi đun nấu phải có vách ngăn bằng vật liệu không cháy.
- k. Nghiêm cấm đun nấu, thắp hương, hút thuốc lá tại hành lang các tầng, thang thoát hiểm, khu vực để xe, khu vực trạm máy phát điện và các khu vực có biển báo cấm lửa, cấm hút thuốc.
- l. Vứt, ném, bỏ vật dễ phát cháy, bao gồm và không loại trừ tàn thuốc lá, vật hoặc chất tự

cháy khi va chạm hay ma sát.

- m. Cấm để vật tư hàng hóa cá nhân như kệ giày dép, xe đạp trẻ em, đồ chơi, chậu cây, ... ngoài khu vực hành lang, lối thoát hiểm chung. Không chèn, khóa chặn cửa thoát hiểm hoặc che chắn hết các phương tiện phòng cháy chữa cháy. Đường thoát hiểm phải thông thoáng. Cửa thoát hiểm phải ở trạng thái thường đóng.
- n. Để hoặc đậu, gắn, lắp, đặt đồ vật, thiết bị có thể gây cản trở hoạt động phòng cháy chữa cháy, bao gồm nhưng không loại trừ đậu xe không đúng ô đậu, đậu xe nơi có ký hiệu cấm đậu hoặc khu vực không dành để đậu, đậu ngược chiều, đậu cản lối thoát hiểm hoặc chữa cháy, chèn hoặc kê hoặc chặn cửa thoát hiểm hoặc có bất kỳ sự tác động hay can thiệp nào vào hoạt động bình thường của các trang thiết bị, hệ thống PCCC.
- o. Phương tiện chữa cháy phải để đúng nơi quy định, đảm bảo dễ thấy, dễ lấy đưa vào sử dụng khi cần thiết. Không được sử dụng phương tiện chữa cháy vào việc khác. Mỗi cư dân và CBCNV cùng nhau có trách nhiệm bảo quản phương tiện PCCC, phải tham gia học và tuyên truyền cho mọi người về PCCC.
- p. Đơn vị hoặc cá nhân có thành tích phòng cháy, chữa cháy sẽ được khen thưởng. Trường hợp vi phạm các quy định trên thì tùy mức độ nặng nhẹ mà bị xử lý từ thi hành kỷ luật hành chính đến truy tố theo Pháp luật hiện hành.

#### **16.2 Quy định về vệ sinh, an ninh, an toàn.**

Bất kỳ người nào, bao gồm không loại trừ Chủ sở hữu căn hộ/Người khác đang sử dụng căn hộ hoặc người đang sử dụng phần diện tích khác trong khu căn hộ hoặc người đang tạm ở trong khu căn hộ hoặc gần phạm vi khu căn hộ không được có những hành vi sau đây:

- a. Nuôi động vật, bao gồm và không loại trừ gia súc, gia cầm, chó, mèo, thú, hoặc bất kỳ loài động vật nào có thể mang mầm bệnh lây nhiễm, có thể gây tiếng ồn, có thể tấn công hoặc đe dọa hoặc gây hoảng sợ đối với trẻ nhỏ, có thể thải chất thải ra khu vực sở hữu chung.
- b. Gây, xả, ném, bỏ rơi, làm đọng nước hoặc rác hoặc tàn thuốc hoặc bất kỳ chất thải nào ra khu vực diện tích chung, phần sở hữu chung, phần diện tích riêng của chủ sở hữu khác, bao gồm và không loại trừ đường đi, sảnh, thang máy, hành lang, cầu thang bộ, lối thoát hiểm, ...
- c. Bỏ rác ngoài thùng rác, hoặc bỏ không đúng nơi có hướng dẫn bỏ rác.
- d. Tạo ra âm thanh hay tiếng ồn lớn ảnh hưởng đến sức khỏe và tinh thần người khác vượt quá những giới hạn âm thanh được quy định bởi Nhà nước hoặc được khuyến cáo bởi các tổ chức y tế, hoặc đến mức độ có đến 03 chủ sở hữu căn hộ khác phản đối.
- e. Treo, gắn, ném, thả, đặt, để, làm rơi bất kỳ vật hoặc trang thiết bị nào ở bất kỳ vị trí nào trong hoặc ngoài căn hộ, ở ban công mà có thể rơi hoặc bay sang vị trí khác tức thời hoặc sau một thời gian hoặc rơi hoặc bay do tác động của gió, của mưa, của bão.
- f. Treo, gắn, để bất kỳ vật dụng hoặc trang thiết bị nào ở bất kỳ vị trí nào thuộc phạm vi diện tích sở hữu riêng của người khác hoặc diện tích sở hữu chung.

#### **Điều 17. Điều khoản thi hành**

### **17.1 Giải quyết tranh chấp**

- a. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong Khu căn hộ do Tòa án có thẩm quyền giải quyết.
- b. Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng các công trình tiện ích chung, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Khu căn hộ được giải quyết bằng phương thức hoà giải, thương lượng. Ban Quản trị có trách nhiệm làm trung gian hòa giải giữa các bên tranh chấp. Nếu tranh chấp không thể giải quyết được bằng con đường hoà giải, thương lượng thì các bên có quyền khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền.
- c. Chủ Đầu tư, Ban Quản trị và Đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm phổ biến Nội quy này tại các vị trí thuận lợi để Các Chủ sở hữu/Người cư ngụ khác biết và nghiêm chỉnh chấp hành.
- d. Trong quá trình thực hiện Nội quy này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung Nội quy, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Đơn vị quản lý vận hành và Ban Quản trị để trình Hội nghị nhà chung cư quyết định.

### **17.2 Xử lý vi phạm**

- a. Chủ sở hữu căn hộ hoặc người khác đang sử dụng căn hộ hoặc người đang sử dụng phần diện tích khác trong khu căn hộ mà không thực hiện hoặc vi phạm các quy định của Ban Quản lý ban hành, Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung cư, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì Ban Quản trị có quyền yêu cầu đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Đơn vị quản lý vận hành Khu Căn hộ tạm ngừng cung cấp dịch vụ đến Căn hộ mà người đó đang sử dụng (bao gồm và không loại trừ dịch vụ cung cấp nước, dịch vụ giữ xe hoặc những dịch vụ bất kỳ) cho đến khi có thông báo chấm dứt vi phạm và khắc phục xong hậu quả vi phạm. Đồng thời, tùy theo mức độ vi phạm mà người vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của Pháp luật.
- b. Đơn vị quản lý vận hành Khu căn hộ nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của Pháp luật.
- c. Ban Quản trị, thành viên Ban Quản trị nhà chung cư nếu vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo Bản nội quy này, vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị bãi nhiệm, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và bị xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của Pháp luật.
- d. Người có hành vi vi phạm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của Pháp luật.
- e. Thành viên Ban Quản trị, Đơn vị quản lý vận hành Khu căn hộ, Chủ sở hữu, người cư ngụ khác phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.
- f. Chế tài đối với các trường hợp thực hiện sai nội quy trong Khu căn hộ:

Ban Quản trị, Ban quản lý hoặc bất kỳ người nào đang sở hữu căn hộ hoặc sở hữu diện tích khác trong khu căn hộ có quyền yêu cầu bên cung cấp dịch vụ tiến hành tạm ngưng dịch vụ sau khi Ban quản lý đã lập biên bản mà người đó chưa thực hiện hoặc chưa chấm dứt vi phạm hoặc chưa khắc phục hậu quả của vi phạm với hình thức và mức độ vi phạm như sau:

<b>Loại vi phạm</b>	<b>Lần 1</b>	<b>Lần 2</b>	<b>Lần 3</b>
<b>I./</b> Liên quan đến an ninh trong khu căn hộ, đậu xe không đúng quy định.	Lập biên bản nhắc nhở.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lập biên bản xử lý vi phạm.</li> <li>- Dán thông tin vi phạm lên bảng thông tin chung cư.</li> <li>- Tạm ngưng cung cấp dịch vụ giữ xe trong 07 ngày.</li> </ul>	Lập biên bản tạm ngưng dịch vụ cung cấp nước sinh hoạt đến khi khắc phục xong hậu quả vi phạm.
<b>II./</b> Liên quan đến an toàn, thẩm mỹ, vệ sinh môi trường tại chung cư.	Lập biên bản nhắc nhở.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lập biên bản xử lý vi phạm.</li> <li>- Dán thông tin vi phạm lên bảng thông tin Chung cư.</li> <li>- Tạm ngưng cung cấp nước sinh hoạt trong vòng 02h (từ 08h00-10h00).</li> </ul>	Lập biên bản tạm ngưng dịch vụ cung cấp nước sinh hoạt đến khi khắc phục xong hậu quả vi phạm.
<b>III./</b> Liên quan đến an toàn PCCC.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lập biên bản xử lý vi phạm.</li> <li>- Dán thông tin vi phạm lên bảng thông tin Chung cư.</li> <li>- Một số trường hợp có thể cơ quan nhà nước xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lập biên bản xử lý vi phạm.</li> <li>- Tạm ngưng cung cấp dịch vụ giữ xe máy, ô tô (nếu có) trong 30 ngày.</li> </ul>	Lập biên bản tạm ngưng dịch vụ cung cấp nước sinh hoạt đến khi khắc phục xong hậu quả vi phạm.

## DIỄN GIẢI CÁC VI PHẠM NỘI QUY CHUNG CƯ:

<b>Các nội dung áp dụng hình thức chế tài đối với trường hợp thực hiện không đúng nội quy nhà Chung cư..... như sau:</b>	
<b>I. Liên quan đến an ninh trong khu căn hộ, đậu xe không đúng quy định</b>	
1	<i>Gây mất an ninh trật tự, nói bậy, sử dụng truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây tiếng ồn sau 22h00 hoặc thời gian khác vào ban ngày làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các căn hộ khác ,...</i>
2	<i>Đậu xe không đúng quy định, khu vực cấm đậu xe, để xe ngược chiều, đem xe máy, xe điện, xe đạp điện lên căn hộ (trừ những xe điện phải mang lên trên căn hộ để sạc), ...</i>
<b>II. Liên quan đến an toàn, thẩm mỹ, vệ sinh môi trường tại chung cư</b>	
1	<i>Nuôi gia súc, gia cầm, chó, mèo, thú cưng, ... bên trong căn hộ thuộc sở hữu riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của căn hộ khác và khu vực công cộng.</i>
2	<i>Lắp đặt giàn phơi đồ ngoài ban công (lô gia), lắp cục nóng máy lạnh không đúng quy định tiềm ẩn nguy cơ đến an toàn tính mạng người khác.</i>
3	<i>Phóng uế, không giữ gìn vệ sinh trong thang máy, hành lang chung và các khu vực công cộng.</i>
4	<i>Bỏ rác không đúng nơi quy định: để rác ở hành lang, cầu thang bộ, ngoài thùng rác, trên nắp thùng rác, ... gây mùi hôi và làm ảnh hưởng vệ sinh chung.</i>
5	<i>Để vật dụng cá nhân ngoài hành lang, lan can ban công, cầu thang bộ: kệ giày dép, chậu cây kiểng, xe đạp trẻ em, đồ chơi, mùng mền, quần áo, ...</i>
6	<i>Treo chậu cây cảnh phía bên ngoài hoặc trên ban công (lô gia). Phơi quần áo, chăn mền, vật dụng ngoài ban công (lô gia) hoặc vắt ngang cửa sổ.</i>
7	<i>Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình trên hoặc lên tường bên ngoài Căn hộ.</i>
<b>III. Liên quan đến an toàn PCCC</b>	
1	<i>Chèn, kê, chặn cửa thoát hiểm ở cầu thang bộ.</i>
2	<i>Lắp thêm cửa/song chắn phía trước cửa chính, ban công/logia/sân phơi căn hộ gây cản trở công tác chữa cháy trong căn hộ.</i>
3	<i>Đậu xe trước cửa thoát hiểm, khu vực đặt thiết bị PCCC khu vực hầm, trạm bơm nước PCCC, ...</i>



4	<i>Vứt bỏ rác, tàn thuốc lá, vật dụng cá nhân khác, ... xuống ban công và khu vực hành lang căn hộ bên dưới. Đốt lửa, vàng mã, lấp đặt bàn thờ trước cửa chính căn hộ.</i>
5	<i>Sạc bình điện xe máy điện và xe đạp điện, ... tại khu vực giữ xe và khu vực công cộng.</i>

### **17.3 Quy định chung**

- a. Nội dung chi tiết của Bản nội quy này sẽ được quy định cụ thể tại thời điểm ký kết hợp đồng Quản lý vận hành với Bên Bán/hoặc đơn vị có chức năng do Bên Bán thuê để quản lý vận hành nhà chung cư.
- b. Những vấn đề khác về quản lý, sử dụng nhà chung cư không được quy định tại Bản nội quy này sẽ thực hiện theo quy định của Pháp luật có liên quan.