

Số: 698 /TB-SCT

Bình Dương, ngày 03 tháng 3 năm 2020

THÔNG BÁO
Về việc chấp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010;

Căn cứ Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các Văn bản pháp luật có liên quan,

Sau khi xem xét Văn bản ngày 20/02/2020 của Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam về việc đăng ký hợp đồng theo mẫu, Sở Công thương thông báo chấp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung của Công ty. Trong trường hợp thay đổi nội dung của hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung đề nghị Công ty thực hiện thủ tục đăng ký lại theo đúng quy định.

Sở Công thương thông báo để Công ty biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam;
- Cục QLCT (để b/c);
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLTM, T, "pdf".

n

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Hồ Văn Bình



HỢP ĐỒNG MẪU

HỢP ĐỒNG MUA BÁN

CĂN HỘ CHUNG CƯ

THUỘC KHU PHỨC HỢP CHARM PLAZA 1 TẠI KHU PHỐ THỐNG NHẤT,
PHƯỜNG DĨ AN, THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

(CĂN HỘ CHUNG CƯ CHARM CITY)

GIỮA

CÔNG TY TNHH DCT PARTNERS VIỆT NAM

(BÊN BÁN)

VÀ

ÔNG:

BÀ:

(BÊN MUA)

Mã căn hộ :

Mã Hợp đồng:...../HĐMBCH/2020/CHARM CITY

BÌNH DƯƠNG, NGÀY THÁNG NĂM 2020

MỤC LỤC

Tiêu đề	Trang
ĐIỀU 1:	GIẢI THÍCH TỪ NGỮ VÀ THAM CHIẾU.....5
ĐIỀU 2:	ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN7
ĐIỀU 3:	TỔNG GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG, GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN8
ĐIỀU 4:	CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH TÒA NHÀ CHUNG CƯ CHARM CITY ..9
ĐIỀU 5:	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN10
ĐIỀU 6:	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN MUA.....13
ĐIỀU 7:	THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN.....17
ĐIỀU 8:	BẢO HÀNH18
ĐIỀU 9:	CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ18
ĐIỀU 10:	PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG TÒA NHÀ CHUNG CƯ CHARM CITY19
ĐIỀU 11:	TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG 20
ĐIỀU 12:	CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.....22
ĐIỀU 13:	SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG24
ĐIỀU 14:	CHẤM DỨT – HỦY BỎ HỢP ĐỒNG24
ĐIỀU 15:	GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP27
ĐIỀU 16:	HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG.....27
PHỤ LỤC 1:	MÔ TẢ THÔNG TIN CĂN HỘ.....28
PHỤ LỤC 2:	THIẾT BỊ VÀ VẬT LIỆU HOÀN THIỆN29
PHỤ LỤC 3:	TIẾN ĐỘ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN.....34
PHỤ LỤC 4:	BẢNG PHÂN ĐỊNH QUYỀN SỞ HỮU HỢP PHÁP ĐỐI VỚI CÁC TÀI SẢN THUỘC DỰ ÁN CHUNG CƯ CHARM CITY35
PHỤ LỤC 5:	MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ.....36
PHỤ LỤC 6	MẪU NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ.....38

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN
CĂN HỘ KHU CHUNG CƯ

THUỘC KHU NHÀ Ở CHUNG CƯ TẠI PHƯỜNG DĨ AN, THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

(CĂN HỘ CHUNG CƯ CHARM CITY)

Số:/HĐMBCH/2020/CHARMCITY

Căn cứ pháp lý:

- Luật bảo vệ người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 5 năm 2015;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;
- 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;
- Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn về việc Ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 về việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư,
- Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Giấy phép Xây dựng số 4871/GPXD ngày 02/12/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương;

- Thỏa thuận bảo lãnh ngày ký giữa Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam và Ngân hàng
- Thông báo số ngàythángnăm 2020 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc nhà ở đủ điều kiện bán, cho thuê mua theo quy định;
- Thông báo sốngàythángnăm 2020 của Sở Công thương về việc chấp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;
- Căn cứ nhu cầu của các bên;

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ Ở NÀY ("**Hợp Đồng**") được lập và ký ngày ("**Ngày Ký Kết**") bởi và giữa các bên dưới đây:

Bên A: BÊN BÁN CĂN HỘ (sau đây gọi tắt là Bên Bán):

CÔNG TY TNHH DCT PARTNERS VIỆT NAM

- (a) Giấy phép ĐKKD số: **3700926063**
do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/6/2008 thay đổi lần thứ 8 ngày 08/05/2019.
- (b) Đại diện theo pháp luật: **ÔNG NGUYỄN HỮU NGHĨA**
Chức vụ: Tổng Giám đốc
- (c) Trụ sở: Khu phố Thống Nhất, phường Dĩ An, TX. Dĩ An, tỉnh Bình Dương, Việt Nam.
Điện thoại: Fax:
- (d) Số tài khoản:
- (e) Mã số thuế: **3700926063**

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

- Ông/bà:
- (a) Sinh ngày:
- (b) Giấy CMND/Hộ chiếu số:
Cấp ngày.....tại.....
- (c) Địa chỉ thường trú:
- (d) Địa chỉ liên hệ:
Số điện thoại:

Và:

Ông/bà:

- (a) Sinh ngày:
- (b) CCCD/CMND/Hộ chiếu số:
Cấp ngày.....tại.....
- (c) Địa chỉ thường trú:
- (d) Địa chỉ liên hệ:
Số điện thoại:

Trong Hợp Đồng này, Bên A (Bên Bán) và Bên B (Bên Mua) được gọi riêng là “Bên” và gọi chung là “Các Bên” hoặc “Hai Bên” tùy theo ngữ cảnh.

CÁC BÊN THỎA THUẬN VÀ CAM KẾT NHƯ SAU:

ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ VÀ THAM CHIẾU

- 1.1. “**Căn Hộ**” là căn hộ chung cư xây dựng theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc dự án Khu phức hợp Thương mại Charm Plaza 1 tọa lạc tại Khu phố Thống Nhất, phường Dĩ An, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương, Việt Nam và còn được gọi là “**Dự Án Charm City**” do Bên Bán làm chủ đầu tư;
- 1.2. “**Dự Án**” là toàn bộ tòa nhà chung cư thuộc Khu phức hợp Charm Plaza 1 (Tên thương mại Charm City) bao gồm các Căn Hộ, Căn hộ kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của Tòa nhà chung cư này;
- 1.3. “**Hợp Đồng**” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do Các Bên lập và ký kết vào từng thời điểm trong quá trình thực hiện hợp đồng;
- 1.4. “**Giá Bán Căn Hộ**” là tổng số tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán để có được Căn Hộ như được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng;
- 1.5. “**Diện Tích Sử Dụng Của Căn Hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao Tòa Nhà Chung cư Charm City, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt;
- 1.6. “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Của Căn Hộ**” là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ;
- 1.7. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là phần Diện Tích Sử Dụng Của Căn Hộ được quy định tại Điều 11.1 và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này;

- 1.8. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là phần diện tích trong Tòa nhà Chung cư Charm City nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ;
- 1.9. **“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 chủ sở hữu nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định pháp luật nhà ở và/hoặc được các Bên thỏa thuận cụ thể tại Phụ lục 4 của Hợp Đồng này;
- 1.10. **“Nội Quy Tòa Nhà Chung Cư”** là bản nội quy chung của Tòa nhà cơ bản theo mẫu đính kèm tại Phụ lục 6 và tất cả các bản sửa đổi, bổ sung được Ban Quản lý/Ban Quản trị ban hành tại từng thời điểm theo pháp luật hiện hành;
- 1.11. **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư”** là khoản tiền 2% mà Các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với Phần Sở Hữu Riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư theo quy định tại Phụ lục 3.
- 1.12. **“Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là các dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà Dự Án Charm City bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho tòa nhà Chung Cư Dự Án Charm City hoạt động ổn định;
- 1.13. **“Bảo Trì Nhà Chung Cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với tòa nhà Chung cư Charm City nhằm duy trì chất lượng tòa nhà này;
- 1.14. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc các Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 12 của Hợp Đồng này;
- 1.15. **“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 về đất đai;
- 1.16. **“Thuế VAT”** là Thuế Giá trị gia tăng mà Bên Mua phải đóng theo quy định của pháp luật về thuế hiện hành vào từng thời điểm thanh toán;
- 1.17. **“Ngày Bàn Giao”** là ngày hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc ngày bàn giao ghi trong Thông Báo Bàn Giao;
- 1.18. **“Thông Báo Bàn Giao”** là Văn bản thông báo của Bên Bán gửi đến Bên Mua được nêu tại thông báo ngày bàn giao dự kiến cùng với các Khoản phí, Lệ phí và Đợt thanh toán tiếp theo mà Bên Mua phải thanh toán trước ngày bàn giao dự kiến;
- 1.19. **“Biên Bản Bàn Giao căn hộ”** là văn bản thể hiện việc xác nhận việc bàn giao căn giữa Bên Bán & Bên Mua theo Phụ lục 5 của Hợp đồng này;

- 1.20. Cụm từ “**Chậm trễ trong việc thanh toán**”, “**Để chậm trễ**”, hoặc “**Chậm trễ**” có nghĩa là Bên Mua thanh toán trễ hạn; thời gian chậm trễ bằng hoặc ít hơn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán. Cụm từ “**Để quá chậm trễ trong việc thanh toán**” hoặc “**Quá chậm trễ**” có nghĩa là bên Mua thanh toán trễ hạn; thời gian chậm trễ nhiều hơn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán;
- 1.21. “**Các Bên Liên Quan**” là Cơ quan Nhà Nước, các tổ chức, cá nhân có quyền và trách nhiệm trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này;
- 1.22. “**Bên Thứ Ba**” hay còn gọi là Bên C là Bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua;
- 1.23. “**Ban Quản Lý Nhà Chung Cư**” là doanh nghiệp, đơn vị có năng lực chuyên môn về quản lý vận hành tòa nhà Charm City được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp do Bên Bán chỉ định trong thời gian đầu để quản lý & điều hành tòa nhà này. Sau khi tòa nhà Charm City đi vào ổn định, Chủ sở hữu hoặc người được Chủ sở hữu ủy quyền sẽ bầu chọn theo Nội Quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư & pháp luật hiện hành.
- 1.24. “**Ban Quản Trị Nhà Chung Cư**” là ban quản trị do các Chủ sở hữu hoặc người được Chủ sở hữu ủy quyền (bao gồm căn hộ và phần diện tích không phải là căn hộ trong nhà chung cư), thông qua Hội Nghị Nhà Chung Cư, bầu ra để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Chủ sở hữu và những người sử dụng theo quy định pháp luật;
- 1.25. “**Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là các khoản chi phí mà Bên Mua hoặc người đại diện của Bên Mua khi sử dụng Căn Hộ sẽ phải thanh toán đúng hạn cho Ban Quản Lý Nhà Chung Cư được nêu tại Điều 9.4. Chi phí này dùng thanh toán cho các công việc chung của Tòa nhà Charm City. Đến khi có Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập theo đúng quy trình quy định pháp luật thì chi phí này sẽ được tái lập hoặc giữ nguyên dựa theo đúng mức thu chi thực tế;
- 1.26. “**Chi Phí Sử Dụng Riêng**” bao gồm, nhưng không giới hạn, là điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình cáp, gửi xe, thu gom rác và sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như: bể bơi, phòng tập thể hình, Khu sân vườn;

ĐIỀU 2: ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ thuộc Tòa nhà Chung Cư Charm City với các đặc điểm được mô tả như dưới đây:

2.1 Đặc điểm của Căn Hộ

- 2.1.1 Căn Hộ số:.....; Tầng: thuộc Blockthuộc Dự án Khu phức hợp Charm Plaza 1 tọa lạc tại Khu phố Thống Nhất, phường Dĩ An, Thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (Tên thương mại Charm City) theo nội dung thoả thuận tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng này;

- 2.1.2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là "**Diện Tích Thông Thủy**") theo nội dung thoả thuận Phụ lục 1 của Hợp Đồng này;
- 2.1.3 Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Thông Thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn giới hạn cho phép $\pm 2\%$ (cộng trừ hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Thông Thủy thực tế chênh lệch vượt quá giới hạn cho phép $\pm 2\%$ (cộng trừ hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì Tổng giá bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại tương ứng với phần chênh lệch đó, và khi đó Các Bên sẽ phải ký một Phụ lục để điều chỉnh, sửa đổi diện tích và giá bán căn hộ theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ tại Phụ lục 5. Các Bên thống nhất và đồng ý thanh toán trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận Bàn giao căn hộ.
- 2.1.4 Căn hộ có các đặc điểm kỹ thuật và vật liệu được mô tả tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này;
- 2.1.5 Thời điểm dự kiến bắt đầu bàn giao căn hộ: 30/09/2021 (+/- 120 ngày)

ĐIỀU 3: TỔNG GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG, GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

3.1 Tổng Giá Trị Hợp Đồng:

Tổng Giá Trị Hợp Đồng bao gồm (i) giá trị quyền sử dụng đất, (ii) thuê giá trị gia tăng và (iii) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được quy định tại Phụ lục 1 của Hợp đồng này:

3.1.1 Giá Bán Căn Hộ quy định tại khoản này không bao gồm các khoản sau:

- (a) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- (b) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas (nếu được phép sử dụng), 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;
- (d) Chi phí sử dụng các Dịch Vụ Tiện ích phải trả phí khi có sử dụng;

- (e) Chi phí giữ xe: Đơn giá sẽ được Chủ đầu tư ban hành cụ thể khi cư dân nhận nhà và có Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, biểu phí giữ xe sẽ được tính không vượt quá quy định của UBND tỉnh Bình Dương.
- (f) Các chi phí sinh hoạt, dịch vụ mà Bên Mua phải thanh toán sau khi nhận bàn giao căn hộ từ Bên Bán và các chi phí phát sinh khác (nếu có).

3.1.2 Hai Bên thống nhất Phí Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (DVQLVHNCC) sẽ được thu từ ngày thứ 10 sau ngày phát hành thông báo bàn giao căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí Phí DVQLVHNCC và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: gas, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, internet cho nhà cung cấp dịch vụ.

3.2 Phương thức thanh toán

Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo số tài khoản:

..... tại ngân hàng TMCP..... - Chi nhánh

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 Của Nhà Chung Cư 2%):

Bên Mua đồng ý thanh toán theo Phương Thức Thanh Toán nêu tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này;

3.3.2 Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư 2%:

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm bàn giao căn hộ.

3.3.3 Thời hạn thanh toán phần chênh lệch diện tích (nếu có):

Bên A sẽ thanh toán cho Bên B trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao.

ĐIỀU 4: CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH TÒA NHÀ CHUNG CƯ CHARM CITY

4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình tòa nhà Chung Cư Charm City trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu hoàn thiện nội thất Căn Hộ mà Hai Bên đã cam kết tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.





4.2 Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng tòa nhà Chung Cư Charm City – Block có Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:

- 4.2.1 Giai đoạn 1: Dự kiến hoàn thành cất nóc vào ngày 31/3/2021 (+/- 120 ngày)
- 4.2.2 Giai đoạn 2: Dự kiến Hoàn thành phần hoàn thiện vào ngày 30/08/2021 (+/- 120 ngày)
- 4.2.3 Giai đoạn 3: Dự kiến Tiến hành bàn giao Căn Hộ vào ngày 30/09/2021 (+/- 120 ngày)

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

5.1 Quyền của Bên Bán

- 5.1.1 Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại các Khoản 11.1 Điều 11 của Hợp Đồng này;
- 5.1.2 Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- 5.1.3 Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 5.1.4 Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Căn Hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- 5.1.5 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; lựa chọn và ký Hợp Đồng với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành nhà Chung Cư Charm City kể từ khi đưa nhà chung cư này vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập theo quy định;
- 5.1.6 Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ Hợp Đồng và thu hồi Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp Đồng này;
- 5.1.7 Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- 5.1.8 Bên Bán có quyền giữ bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán hết Giá Bán Căn Hộ nêu tại **Phục lục 3**, cũng như hoàn tất các nghĩa vụ của Hợp Đồng này hoặc giao cho ngân hàng của Bên Mua giữ khi Bên Mua chọn Phương án vay qua ngân hàng.
- 5.1.9 Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm về việc chậm trễ hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng mà nguyên nhân gây ra là do những thay đổi về chính sách, pháp luật của Việt Nam và/ hoặc trong những trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng quy định tại Điều 13;
- 5.1.10 Bên Bán hoàn toàn không chịu trách nhiệm về các vụ việc hoặc bất kỳ hành vi trái pháp luật của các cư dân trong Căn Hộ của Bên Mua kể từ ngày các Bên Mua ký Biên Bản Bàn Giao hoặc được xem như đã bàn giao theo **Phụ lục 3**;
- 5.1.11 Bên Mua sẽ cho phép bất kỳ người nào được ủy quyền bởi Bên Bán, Ban Quản Lý Nhà Chung Cư hay Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (sau khi được thành lập) được quyền vào Căn Hộ của Bên Mua nhằm mục đích:
- (a) Tiến hành kiểm tra hoặc khắc phục bất kỳ vấn đề nào bắt nguồn từ Căn Hộ của Bên Mua mà gây nguy cơ cho các Căn Hộ khác hoặc tòa nhà Chung Cư Charm City;
 - (b) Thực hiện các công việc lắp đặt, sửa đổi hoặc sửa chữa các dịch vụ về cơ khí, điện (như đường ống nước hay thiết bị điện) trong Căn Hộ của Bên Mua;
 - (c) Các yêu cầu vào Căn Hộ trên phải thông báo cho Bên Mua và tiến hành vào thời điểm thuận tiện một cách hợp lý cho Bên Mua. Trong trường hợp khẩn cấp (như hỏa hoạn, cháy nổ, chập điện, bể ống nước hay có người gặp sự cố trong Căn Hộ), quyền vào Căn Hộ được thực hiện ngay lập tức cho dù Bên Mua có mặt vào thời điểm đó hay không. Tuy nhiên, Bên Bán, Ban Quản lý Lâm Thời hay Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (sau khi được thành lập) phải có văn bản tường thuật sự việc vào Căn Hộ cho Bên Mua;
- 5.1.12 Bên Bán được quyền miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của Bên Thứ Ba (Bên C) đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Hộ;
- Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu các tranh chấp giữa Bên Thứ Ba với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện Chung cư Charm City thì Bên Mua và Bên Thứ Ba đó phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán. Đồng thời, Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng;
- 5.1.13 Yêu cầu Bên Mua ký tên trên các văn bản liên quan & cung cấp đầy đủ các loại giấy tờ cần thiết để phục vụ cho quá trình hoàn tất thủ tục chuyển quyền sở hữu

1

Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định của pháp luật hiện hành; và Bên Bán có quyền kéo dài thời gian nộp hồ sơ cấp GCNQSH cho bên mua và không chịu trách nhiệm liên quan đến chi phí phát sinh do việc cấp GCNQSH do bên mua không thực hiện hoặc chậm thực hiện việc cung cấp giấy tờ cần thiết theo yêu cầu của bên Bán hoặc vi phạm thời hạn tiến độ thanh toán.

5.1.14 Các quyền khác theo quy định của pháp luật và theo Hợp Đồng.

5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán

- 5.2.1 Cung cấp cho Bên Mua các thông tin về quy hoạch, thiết kế nhà chung cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt cần thiết theo mô tả tại Phụ lục 1.
- 5.2.2 Xây dựng căn hộ và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng ổn định;
- 5.2.3 Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật.
- 5.2.4 Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà Chung cư Charm City theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- 5.2.5 Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua;
- 5.2.6 Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 5.2.7 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;
- 5.2.8 Làm thủ tục đề 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 cho Bên Mua;

Trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận và Bên Mua phải hoàn thành nghĩa vụ thanh toán 5% Tổng Giá trị Hợp đồng + Thuế VAT. Khi đó, Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán tạo điều kiện hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cần thiết về Căn Hộ cho Bên Mua;
- 5.2.9 Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có Căn Hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư khi nhà Chung cư Charm City thành lập được Ban Quản Trị Nhà Chung Cư;
- 5.2.10 Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua hoặc Bên thứ ba;



ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN MUA

6.1 Quyền của Bên Mua:

- 6.1.1 Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này;
- 6.1.2 Được sử dụng 2 (hai) chỗ để xe máy có thu phí tại Tòa nhà Chung cư Charm City;
- 6.1.3 Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này);
- 6.1.4 Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- 6.1.5 Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn Hộ và thanh toán các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- 6.1.6 Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có Căn Hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định;
- 6.1.7 Yêu cầu Bên Bán xem xét hỗ trợ thủ tục cho vay, thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu vay vốn, hoặc thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng đó;
- 6.1.8 Được quyền chuyển nhượng Căn Hộ sau khi đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 10 của Hợp đồng này.

6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

- 6.2.1 Thanh toán đầy đủ và đúng hạn (i) Giá Bán Căn Hộ, (ii) Thuế VAT tương ứng và (iii) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư hai phần trăm (2%) theo thỏa thuận tại **Phụ lục 3** theo thông báo thanh toán tiền mua Căn Hộ của Bên Bán;
- 6.2.2 Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 6.2.3 Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc Bảo Hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

- 6.2.4 Kể từ Ngày Bàn Giao, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- 6.2.5 Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật và/hoặc thỏa thuận với Bên Bán mà Bên Mua bắt buộc phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
- 6.2.6 Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- 6.2.7 Thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo thỏa thuận tại **Phụ lục 3** của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
- 6.2.8 Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- 6.2.9 Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà Chung cư Charm City;
- 6.2.10 Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 6.2.11 Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 6.2.12 Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- 6.2.13 Cung cấp đầy đủ thông tin về nhân thân như CMND và/hoặc Hộ Chiếu, Sổ hộ khẩu; địa chỉ thường trú, địa chỉ liên lạc, số điện thoại, email... để tiến hành việc ký kết Hợp Đồng và giao nhận hồ sơ tài liệu để Bên bán tiến hành thực hiện thủ tục đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu căn hộ cho Bên Mua. Trường hợp, quá thời hạn cung cấp hồ sơ theo Thông báo của Bên Bán mà Bên Mua vẫn chưa thực hiện, dẫn đến việc phát sinh chi phí (nếu có) thì các Bên có sự thống nhất bằng văn bản;
- 6.2.14 Hợp tác với Bên Bán bằng cách:
- (a) Dích thân có mặt tại các Cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền khi được yêu cầu thực hiện những việc có liên quan đến Căn Hộ;

- (b) Cung cấp kịp thời khi được yêu cầu nộp các giấy chứng nhận, tài liệu và các giấy tờ hợp lệ liên quan đến việc làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận (như Hợp Đồng, Phiếu thu tiền, Bản sao CMND, Hộ khẩu có chứng thực);
 - (c) Thực hiện các bước do Bên Bán hay do các Cơ quan Nhà Nước có liên quan khác yêu cầu để xin cấp Giấy Chứng Nhận;
 - (d) Ký mọi giấy tờ do Bên Bán yêu cầu vào từng thời điểm nhằm đảm bảo hiệu lực Hợp Đồng này;
- 6.2.15 Nhận và ký Biên Bản Bàn Giao theo đúng nội dung thỏa thuận tại Khoản 2.1 Điều 2 & Điều KIỆN Giao Nhận Căn Hộ;
- 6.2.16 Chỉ sử dụng Căn Hộ đúng theo Mục Đích Sử Dụng Căn Hộ đã thỏa thuận tại Phụ lục 1, nhằm tạo môi trường cư ngụ hài hòa trong tòa nhà Chung Cư Charm City và bảo vệ giá trị của các Căn Hộ khác, Bên Mua không được phép cho bất kỳ người nào khác (như Bên thuê lại, đối tác, người quen của Bên Mua) sử dụng Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua hoặc Diện Tích Sử Dụng Của Căn Hộ trái với Mục Đích Sử Dụng Căn Hộ đã thỏa thuận tại Hợp đồng này;
- 6.2.17 Thanh toán các khoản phí nếu có nhu cầu sử dụng các tiện ích, dịch vụ gia tăng do Bên Bán cung cấp;
- 6.2.18 Tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật; Hợp Đồng; Điều lệ thi công xây dựng; các quy tắc, quy định khác được Bên Bán và các Cơ quan chức năng quy định vào từng thời điểm;
- 6.2.19 Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua hoàn toàn:
- (a) Chịu trách nhiệm khắc phục sự cố & bồi thường mọi thiệt hại phát sinh (nếu có) cho Bên Bán và Bên Thứ Ba/Bên C - nếu những thiệt hại này gây ra do lỗi Bên Mua làm ảnh hưởng, hư hỏng, mất mát đối với những công trình chung, bao gồm cảnh quan, kiến trúc bên ngoài và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các trang thiết bị bên trong tòa nhà Chung Cư Charm City không thuộc phạm vi quyền sở hữu của Bên Mua;
 - (b) Chịu mọi trách nhiệm (nếu có) liên quan đến Căn Hộ, bất kể là Bên Mua đã sử dụng Căn Hộ đó hay chưa;
 - (c) Tự chịu trách nhiệm về mọi rủi ro, thiệt hại xảy ra đối với Căn Hộ, trừ những thiệt hại phát sinh từ các trường hợp được quy định thuộc trách nhiệm Bảo Hành của Bên Bán theo Hợp Đồng này;
- 6.2.20 Sau khi tiếp nhận Căn Hộ, Bên Mua cam kết sử dụng Căn Hộ đúng công năng thiết kế, và:



- (a) Không được thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với Căn Hộ để làm sai lệch đến thiết kế ban đầu, kiến trúc & màu sắc bên ngoài Căn Hộ, kiến trúc thẩm mỹ chung của toàn công trình; hay có tác động đến kết cấu chịu lực của công trình ; hoặc có ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng cũng như toàn bộ khu tòa nhà Chung Cư Charm City và ảnh hưởng đến cuộc sống bình thường của các gia đình khác;
- (b) Không được tự ý xây dựng và lắp đặt bất kỳ thiết bị hay kết cấu nào trong phạm vi Căn Hộ để có thể ảnh hưởng đến cơ sở hạ tầng cho các tiện ích công cộng, an toàn PCCC mà không được Bên Bán, Ban Quản Lý Lâm Thời hay Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (sau khi được thành lập) đồng ý trước bằng văn bản;
- (c) Không được lập các tấm chắn cố định như mái, tường, vách ngăn, cột hoặc các vật dụng khác làm ảnh hưởng đến mỹ quan và kết cấu của Căn Hộ trên, ngoài ban công hoặc sân thượng;
- (d) Không được di chuyển và tạo mở cửa sổ mới; cũng như không được di dời cửa phòng khách hướng vào hay ra phía ngoài ban-công, hoặc làm bất cứ thay đổi nào khác với thiết kế kiến trúc bên ngoài ban đầu của tòa nhà Chung Cư Charm City;
- (e) Trừ những trường hợp thay đổi nêu trên, trong trường hợp muốn cải tạo, sửa chữa, nâng cấp, tự trang trí nội thất hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết nào của Căn Hộ như đập, bỏ, đục, trám, sơn, tô, gắn mà có tác động đến các bộ phận nền, tường, cột, cửa hoặc vật kiến trúc, kết cấu bên trong thuộc Căn Hộ (trong thời hạn Bảo Hành), Bên Mua cần phải có bản vẽ thiết kế hay văn bản mô tả và phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán hay Ban Quản Lý Lâm Thời hay Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (nếu sau thời gian Bảo Hành), để Bên Bán:
- (i) Kiểm tra việc cải tạo, sửa chữa, nâng cấp, tự trang trí của Bên Mua không ảnh hưởng đến thiết kế ban đầu, kiến trúc tổng thể, kết cấu của tòa nhà Chung Cư Charm City;
 - (ii) Hỗ trợ cho Bên Mua về bản vẽ chi tiết điện, nước của Căn Hộ để Bên Mua thuận tiện trong việc cải tạo, sửa chữa, nâng cấp hay tự trang trí đó; và
 - (iii) Đồng thời, Bên Mua phải thông báo cho các Bên liên quan trước bảy (7) ngày, đăng ký theo Mẫu Sửa Chữa và đóng Phí Bảo Đảm Sửa Chữa Đúng Quy Định được nêu tại Phụ lục 6.
- (f) Trường hợp thực hiện sửa chữa sai thiết kế đã được thông qua, Bên Mua phải bồi thường chi phí sửa chữa để khôi phục lại hiện trạng công trình ban đầu cho Bên Bán hay Ban Quản Lý Lâm Thời hay Ban Quản Trị Nhà

Chung Cư hoặc chủ sở hữu Căn Hộ có liên quan. Đồng thời, Bên Mua thanh toán bất kỳ và tất cả các tổn thất, thiệt hại, vụ kiện, thủ tục tố tụng, phí tổn, trách nhiệm thanh toán án phí theo luật định có thể phát sinh;

- (g) Chịu trách nhiệm trước pháp luật trong trường hợp Bên Mua gây thiệt hại tổn thất về người và tài sản trong tòa nhà Chung cư Charm City từ việc tự thực hiện công việc trang trí, sửa chữa trên;

6.2.21 Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm giải quyết mọi tranh chấp, khiếu nại do người đi thuê, người làm công, người đại diện, người sử dụng, khách của Bên Mua hay bất kỳ Bên Thứ Ba/Bên C nào gây ra đối với Bên Bán, cũng như với cư dân của tòa nhà Chung cư Charm City mà có nguyên do từ các hành vi của Bên Mua hoặc do các sự việc Bên Mua cho phép làm liên quan đến Căn Hộ.

6.2.22 Trong trường hợp Bên Mua chưa thanh toán đầy đủ trọn vẹn cho Bên Bán theo quy định tại Phụ Lục 3 và không tuân thủ thì Bên Mua không được quyền mua bán, chuyển nhượng Hợp Đồng này; không được chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này cho bất kỳ Bên Thứ Ba/Bên C nào nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán;

6.2.23 Tại bất kỳ thời điểm nào, Bên Mua cũng như Bên Thứ Ba/Bên C nhận chuyển nhượng của Bên Mua đều phải tuân thủ mọi điều khoản, điều kiện của Hợp Đồng cùng các Phụ Lục kèm theo về việc sử dụng các tiện ích mà Bên Mua đã ký với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư; và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, và theo Hợp Đồng.

ĐIỀU 7: THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN

- 7.1 Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí công chứng (nếu có), lệ phí và lệ phí hành chính chuyển nhượng cho Bên Bán, 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 xin 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;

Bên Mua phải thanh toán cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi Bên Bán nhận được yêu cầu. Nếu Bên Bán đã thanh toán bất kỳ khoản thuế hay phí nào nêu trên, Bên Mua sẽ hoàn trả lại cho Bên Bán;

- 7.2 Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn Hộ đã mua cho người khác hoặc bên thứ ba.

- 7.3 Các khoản thuế, phí và lệ phí phải nộp trên có thể thay đổi vào bất kỳ thời điểm nào theo quy định của pháp luật và/hoặc theo thông báo của Bên Bán mà không cần thông báo trước cho Bên Mua;

- 7.4 Bên Bán có trách nhiệm hoàn thành các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8: CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 8.1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam (“**Ngân Hàng**”) trước khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định của Ngân Hàng;
- 8.2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho Bên Thứ Ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- 8.3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho Bên Thứ Ba khi có đủ tất cả các điều kiện sau đây:
 - 8.3.1 Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ tài chính đến hạn liên quan đến Căn Hộ cho Bên Bán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và chịu thanh toán chi phí hành chính theo quy định Bên Bán;
 - 8.3.2 Bên nhận chuyển nhượng/Bên Thứ Ba phải đủ điều kiện được mua và được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;
 - 8.3.3 Hoàn trả lại các văn bản đã nhận từ Bên Bán;
 - 8.3.4 Bên bán có quyền từ chối nếu bên mua chưa đủ điều kiện chuyển nhượng cho Bên Thứ ba. Bên mua và Bên thứ 3 tự chịu các khoản thuế phí liên quan đến việc chuyển nhượng (nếu có).
 - 8.3.5 Bên Mua hoàn tất Đơn đề nghị chuyển nhượng theo mẫu của Bên Bán ban hành;
 - 8.3.6 Bên nhận chuyển nhượng/Bên Thứ Ba phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua tại Hợp Đồng này và các Phụ lục đi kèm.
- 8.4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 8.1 và Khoản 8.2 Điều 8, Bên nhận chuyển nhượng/Bên Thứ Ba đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- 8.5. Mọi khoản tiền mà Bên Bán đã nhận của Bên Mua sẽ không được hoàn lại mà sẽ được chuyển sang tiếp tục cho Bên nhận chuyển nhượng/Bên Thứ Ba.

ĐIỀU 9: BẢO HÀNH

- 9.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán (“**Bảo Hành**”) theo thỏa thuận của Hợp đồng này và/hoặc theo hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm;
- 9.2 Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua một (1) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình tòa nhà Chung cư Charm City vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các Bên xác định thời điểm Bảo Hành;

- 9.3 Thời gian Bảo Hành ("**Thời Hạn Bảo Hành**") được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Căn Hộ vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, cụ thể như sau:
- 9.3.1 Kết cấu (bao gồm sàn bê tông, dầm, cột, móng); đường dây cáp điện sinh hoạt, cáp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải: Thời Hạn Bảo hành là 60 (sáu mươi) tháng;
 - 9.3.2 Gạch lát sàn, trần thạch cao, hệ thống cửa, thiết bị vệ sinh, nhà tắm: Thời Hạn Bảo Hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.
- 9.4 Bên Bán không thực hiện Bảo Hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
- 9.4.1 Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - 9.4.2 Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - 9.4.3 Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - 9.4.4 Trường hợp đã hết Thời Hạn Bảo Hành theo thỏa thuận;
 - 9.4.5 Các trường hợp không thuộc nội dung Bảo Hành, 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;
 - 9.4.6 Lỗi không do Bên Bán gây ra.
- 9.5 Sau khi hết Thời Hạn Bảo Hành, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

ĐIỀU 10 : PHÂN SỞ HỮU RIÊNG, PHÂN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG TÒA NHÀ CHUNG CƯ

10.1 Phân Sở Hữu Riêng Của Bên Mua

Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Diện Tích Sử Dụng Của Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ; có quyền đồng sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Toà Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại **Phụ lục 4**.

10.2 Phân Sở Hữu Riêng Của Bên Bán

- 10.2.1 Các diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán được quy định tại **Phụ lục 4** của Hợp đồng này;

↓

✓

10.2.2 Bên Bán được toàn quyền sở hữu đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng này Bên Bán không phân bổ giá trị vào giá bán Căn hộ cho Bên mua;

10.3 Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư

Tất cả các diện tích phần sở hữu chung của Toà nhà Chung cư được liệt kê tại **Phụ lục 4** của Hợp đồng này không thuộc sở hữu riêng của Bên Bán, không thuộc sở hữu riêng của Bên Mua và không thuộc sở hữu riêng của bên thứ 3.

10.4 Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư

Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư như sau:

- 10.4.1 Tính từ thời điểm Bên Bán phát hành thông báo bàn giao căn hộ bằng văn bản cho Bên Mua thông qua một trong những hình thức gồm: điện thoại, email, fax, văn bản niêm yết tại Toà nhà Chung cư Charm City được nêu tại Điều 3.1.2 Khoản 3.1 Điều 3 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký Hợp Đồng quản lý, vận hành nhà ở với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư là: **11.000 đồng/m²/tháng** (Đã bao gồm thuế VAT). Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm, Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán hoặc người được Bên Bán ủy quyền vào thời điểm từ ngày 01 đến ngày 05;
- 10.4.2 Phí Quản lý đối với Khu dịch vụ thương mại, các tiện ích khác được áp dụng mức phí do chủ đầu tư quyết định nhưng không thấp hơn Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đối với khu Căn Hộ.
- 10.4.3 Mức phí gửi xe theo quy định tại địa bàn tỉnh Bình Dương (Căn cứ theo quy định của UBND tỉnh Bình Dương tại từng thời điểm)
- 10.4.4 Phí sử dụng hồ bơi được áp dụng mức phí do chủ đầu tư toàn quyền quyết định.
- 10.4.5 Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư do Chủ đầu tư quyết định theo các danh mục dịch vụ, mức phí dịch vụ áp dụng tại Phụ lục 6 của Hợp đồng này;

ĐIỀU 11: TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

11.1 Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ như sau:

- Giai đoạn từ ngày ký kết Hợp đồng đến thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao
 - (a) Nếu quá mười ngày (10) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán theo thỏa thuận tại **Phụ Lục 3** của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện

thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là:% (..... phần trăm) cho mỗi ngày trễ hạn được tính bắt đầu từ ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày thực trả;

- (b) Trong giai đoạn này, nếu Bên Mua trễ hạn thanh toán quá ba mươi (30) ngày của từng đợt thanh toán hoặc tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại **Phụ Lục 3** của Hợp Đồng này vượt quá chín mươi (90) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại các Khoản 14.1 và 14.2 Điều 14 của Hợp Đồng này;

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này là% (..... phần trăm) Giá Bán Căn Hộ (Giá Bán Căn Hộ không bao gồm Thuế Giá trị gia tăng - VAT) và% (..... phần trăm) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, và số tiền phạt chậm trễ thanh toán theo quy định tại Điểm (a) Khoản 11.1 Điều 11 tính từ ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày Bên Bán gửi Thông Báo đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng cho Bên Mua. Bên Bán có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền nêu trên cho Bên Mua sau khi thực hiện giao dịch mua bán căn hộ thành công trong thời hạn 30 ngày.

o Giai đoạn sau thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao

- (a) Nếu quá mười (10) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 3.3 Điều 3 và Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là:% (..... phần trăm) cho mỗi ngày trễ hạn được tính bắt đầu từ ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày thực trả;
- (b) Trong giai đoạn này, nếu Bên Mua tiến hành các giao dịch liên quan đến Căn Hộ nhưng trễ hạn thanh toán quá ba mươi (30) ngày của từng đợt thanh toán hoặc 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 và Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này vượt quá chín mươi (90) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương hủy bỏ Hợp Đồng mà không phải bồi thường thiệt hại và được quyền thu hồi Căn Hộ theo các điều kiện đã thỏa thuận tại các Điểm 14.4.3 Khoản 14.4 Điều 14 của Hợp Đồng này.

11.2 Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như sau:







- (a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá thời hạn một trăm hai mươi (120) ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 4.2 Điều 4 của Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm là% (..... phần trăm) tính trên số tiền Bên Mua đã thanh toán (không bao gồm Thuế Giá trị gia tăng - VAT) cho Bên Bán cho mỗi ngày chậm bàn giao được tính từ ngày thứ 121 trở đi đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua;
- (b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá thời hạn một trăm hai mươi (120) ngày, kể từ ngày phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 4.2 Điều 4 của Hợp Đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới với Bên Bán;
- Trong trường hợp, nếu Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng với Bên Bán, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với% (..... phần trăm) Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Thuế Giá trị gia tăng - VAT) và% (..... phần trăm) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán;
- (c) Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Mua chịu phạt lãi suất%/ngày tính trên số tiền phải nộp khi nhận bàn giao Căn Hộ (không bao gồm Thuế Giá trị gia tăng - VAT). Ngày bắt đầu tính lãi phạt trong trường hợp này là ngày Bên mua gửi Thông Báo Bàn Giao được gửi đến Bên Mua theo. Tuy nhiên, việc chậm nhận bàn giao Căn Hộ và chậm thanh toán của lần thanh toán khi bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không được vượt quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Thông Báo Bàn Giao được gửi đến địa chỉ của Bên Mua theo hồ sơ mà Bên mua cung cấp (trừ trường hợp có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán). Nếu vượt quá thời hạn này Bên Mua xem như vi phạm Hợp Đồng và Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng với Bên Mua và Bên Mua chấp thuận bị xử lý theo thỏa thuận tại Điểm 14.1.2 Khoản 14.1 Điều 14 của Hợp đồng này;

ĐIỀU 12: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

12.1 Bên Bán cam kết:



ĐOÀN X
CÔNG
NH B

12.1.1 Căn Hộ nêu tại Điều 2 thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;

12.1.2 Căn Hộ nêu tại Điều 2 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 vật liệu xây dựng căn hộ theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.

12.2 Bên Mua cam kết:

12.2.1 Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ của Dự án này;

12.2.2 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 rõ các quy định của Hợp Đồng 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;

12.2.3 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. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn Hộ thì Hợp Đồng vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;

12.2.4 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;

12.3 Cam kết của Hai Bên

12.3.1 Việc ký kết Hợp Đồng giữa Hai Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu cần chỉnh sửa, thay đổi hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào của Hợp Đồng thì Các Bên lập thêm Phụ Lục của Hợp Đồng;

12.3.2 Hợp Đồng cùng với các Phụ Lục kèm theo, tạo thành toàn bộ các thỏa thuận có hiệu lực cao nhất giữa Các Bên, sẽ thay thế cho bất kỳ thỏa thuận nào hoặc/và ghi nhớ nào trước đây bằng văn bản hoặc/và bằng miệng đối với các vấn đề nêu tại Hợp Đồng;

12.3.3 Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng 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 còn lại của Hợp Đồng vẫn giữ nguyên hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên;

12.3.4 Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã được thể hiện tại Hợp Đồng.

ĐIỀU 13: SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

13.1 Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:

13.1.1 Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

13.1.2 Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

13.1.3 Do đình công ở cấp quốc gia và có ảnh hưởng đến một phần đáng kể hoặc thiết yếu đến tiến độ xây dựng và Thời Hạn hoàn thành việc xây dựng;

13.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng;

13.3 Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo Khoản 14.1 Điều 14 thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo (bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp) cho Bên còn lại biết trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện 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 Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng 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;

13.4 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điểm 14.1.5 Khoản 14.1 Điều 5 của hợp đồng này;

13.5 Hợp Đồng có thể chấm dứt trong trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng làm ngăn trở các Bên thực hiện Hợp Đồng trong thời gian tối đa là 03 (ba) tháng liên tục hoặc lâu hơn theo thỏa thuận bằng văn bản giữa Hai Bên.

ĐIỀU 14: CHẤM DỨT – HỦY BỎ HỢP ĐỒNG

14.1 Chấm dứt Hợp Đồng

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

14.1.1 Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;

14.1.2 Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại **Phụ lục 3** hoặc chậm nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 11.1 Điều 11 của Hợp

Đồng này; hoặc xảy ra tranh chấp với Bên Thứ Ba theo Khoản 8.3 Điều 8 của Hợp đồng này;

14.1.3 Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 11.1 Điều 11 của Hợp đồng này;

14.1.4 Hợp Đồng đã thực hiện xong;

14.1.5 Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn sáu mươi (60) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì bất cứ Bên nào cũng có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng;

14.2 Hệ quả chấm dứt Hợp Đồng

Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều 13:

14.2.1 Trường hợp chấm dứt thực hiện Hợp Đồng do những vi phạm của Bên Mua theo Khoản 11.1 Điều 11, Bên Bán sẽ gửi thông báo chấm dứt thực hiện Hợp Đồng cho Bên Mua, thông báo về thời điểm chấm dứt và có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng. Khi đó, Bên Bán còn có quyền:

- (a) Quyết định hợp tác đầu tư hoặc bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;
- (b) Phạt Bên Mua một số tiền tương đương%(.....*phần trăm*) Giá Bán Căn Hộ (Giá Bán Căn Hộ không bao gồm Thuế Giá trị gia tăng - VAT), và% (.....*phần trăm*) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, và số tiền phạt chậm trễ thanh toán theo quy định tại Điểm (a) Khoản 10.1.1 Điều 10 tính từ ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày Bên Bán gửi Thông Báo đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng cho Bên Mua;
- (c) Yêu cầu Bên Mua bồi thường các tổn thất hoặc thiệt hại thực tế phát sinh từ việc vi phạm Hợp Đồng của Bên Mua và sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi) sau khi khấu trừ tiền phạt vi phạm Hợp Đồng theo Điểm 10.2.1 Khoản 10.2 Điều 10 trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Mua.

14.2.2 Trường hợp chấm dứt thực hiện Hợp Đồng do những vi phạm của Bên Bán theo Điểm 14.1.3 Khoản 14.1 Điều 14 của Hợp đồng này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi) và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với%(..... *phần trăm*) Giá Bán Căn Hộ (Giá Bán Căn Hộ không bao gồm Thuế Giá trị gia tăng - VAT) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán

trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Mua gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán.

14.3 Hủy bỏ Hợp Đồng

Hợp Đồng được hủy bỏ trong trường hợp nếu Bên Mua tiến hành các giao dịch liên quan đến Căn Hộ nhưng chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng;

14.4 Hệ quả hủy bỏ Hợp Đồng

Việc xử lý hậu quả do hủy bỏ Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 14.3 Điều 14 của Hợp đồng này:

14.4.1 Bên Bán sẽ gửi thông báo hủy bỏ Hợp Đồng cho Bên Mua, thông báo về thời điểm hủy bỏ và có quyền hủy bỏ Hợp Đồng ("**Thông Báo Hủy HĐ**"); và

14.4.2 Bên Bán được quyền hủy bỏ Hợp Đồng và không phải bồi thường thiệt hại; và

14.4.3 Bên Bán được quyền thu hồi Căn Hộ như trong tình trạng ban đầu trong vòng bảy (07) ngày kể từ ngày Thông Báo Hủy, miễn là trong vòng bảy (07) ngày kể từ ngày Bên Bán thu hồi Căn Hộ, Bên Bán phải hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này là% (..... phần trăm) Giá Bán Căn Hộ (Giá Bán Căn Hộ không bao gồm Thuế Giá trị gia tăng - VAT) và 30% trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, và số tiền phạt chậm trễ thanh toán theo quy định tại Điều (a) Khoản 11.1 Điều 11 tính từ ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày Bên Bán thu hồi Căn Hộ.

(a) Bên Mua phải di chuyển tất cả các đồ đạc, vật dụng, hàng hoá, và các tài sản khác (gọi chung là "**Tài Sản**") của mình ra khỏi Căn Hộ và bàn giao Căn Hộ trống; và bất kỳ Tài Sản nào bị bỏ lại trong Căn Hộ sau khi Bên Bán thu hồi Căn Hộ coi như đã bị Bên Mua từ bỏ và Bên Bán được bán hay bằng cách khác xử lý những Tài Sản đó theo cách mà Bên Bán thấy thích hợp mà không cần phải thảo luận hay thông báo với Bên Mua. Bên Bán có quyền lấy lại từ Bên Mua các chi phí cho việc di dời và xử lý những Tài Sản đó; và

(b) Nếu Bên Mua trì hoãn việc bàn giao Căn Hộ lại cho Bên Bán, Bên Bán có quyền tiến hành các biện pháp cần thiết để thu hồi lại Căn Hộ; và trong thời gian Bên Mua trì hoãn việc bàn giao Căn Hộ lại cho Bên Bán như vậy:

(h) Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán một khoản tiền phạt vi phạm tương đương% (..... phần trăm) đơn giá



thuê nhà trên thị trường đối với những căn hộ có chất lượng, địa điểm tương đương.

- (i) Bên Bán được quyền tiến hành các biện pháp ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước, cắt thẻ thang máy, từ chối nhận giữ xe và các dịch vụ tiện ích khác.

ĐIỀU 15: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

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

ĐIỀU 16: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 16.1 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ Ngày Ký Kết;
- 16.2 Hợp Đồng này có mười sáu (16) Điều, với hai mươi bảy (27) trang, được lập thành bốn (4) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ một (1) bản, Bên Bán giữ ba (3) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- 16.3 Kèm theo Hợp Đồng này là:
- (a) 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán;
 - (b) 01 (một) bản mẫu Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư,
 - (c) Bản vẽ quy định Phần Sở hữu chung, Sở hữu riêng
 - (d) Các Phụ lục Hợp đồng (Phụ lục 1 – Phụ lục 6);
 - (e) Các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo Hai Bên là bộ phận không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên;
- 16.4 Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản và/hoặc Phụ lục hợp đồng bổ sung có chữ ký của cả Hai Bên./.

BÊN BÁN

Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam

Tổng Giám Đốc 

BÊN MUA

(Đã đọc hiểu và đồng ý ký tên)

PHỤ LỤC 1

MÔ TẢ THÔNG TIN CĂN HỘ

- Mã Căn Hộ:.....(Block:.....Tầng.....Căn Hộ số.....)
- Diện tích tim tường.....m²; Diện tích thông thủy.....m².
- Tổng Giá trị Hợp đồng:.....đồng (bao gồm: thuế VAT, phí bảo trì 2%).

(Bằng chữ:).

- Mục đích sử dụng căn hộ: Chỉ sử dụng để ở

Ghi chú:

- Tổng diện tích Căn Hộ có thể tăng hoặc giảm so với diện tích thực tế khi bàn giao.
- Thuế VAT là tạm tính và sẽ được hiệu chỉnh trước thời điểm bàn giao căn hộ liên quan đến Giá đất không chịu thuế GTGT.
- Tổng giá trị Căn Hộ sẽ được điều chỉnh khi nhận bàn giao thực tế.

Chủ Đầu Tư (Bên A)
Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam
TÔNG GIÁM ĐỐC 

Khách Hàng (Bên B)
(Đã đọc hiểu & đồng ý ký tên).

Họ tên:

Họ tên:

PHỤ LỤC 2
DANH MỤC THIẾT BỊ VÀ VẬT LIỆU HOÀN THIỆN CĂN HỘ

STT	Vị trí	Mô tả
1	Phòng khách	
1.1	Sàn	Gạch lát nền 600x600, len chân tường cùng loại Màu sắc theo thiết kế
		Ngạch cửa: Đá granite
1.2	Tường	Sơn nước
1.3	Trần	Thạch cao, khung chìm Sơn nước
1.4	Cửa chính	Gỗ công nghiệp chống cháy, chặn cửa Màu sắc theo thiết kế Khóa cửa
1.5	Thiết bị điện	CB (cầu dao tự động) đóng cắt điện
		Công tắc đơn, đôi
		Ổ cắm đôi (03 chấu)
		Đèn chiếu sáng
		Điểm đầu nối đèn trang trí (nếu có)
1.6	Điện thoại, viễn thông	Cung cấp đầu ra ổ cắm TV truyền hình cáp, ADSL
1.7	Điều hòa nhiệt độ	Chỉ lắp ống gas và ống thoát nước (ống chờ theo thiết kế)
2	Phòng ngủ	
2.1	Sàn	Gạch lát nền 600x600, len chân tường cùng loại Màu sắc theo thiết kế
		Ngạch cửa: Đá granite
2.2	Tường	Sơn nước

2.3	Trần	Thạch cao, khung chìm Sơn nước
2.4	Cửa đi	Gỗ công nghiệp Màu sắc theo thiết kế Khóa tay nắm
2.5	Cửa sổ (nếu có)	Kính cường lực an toàn, khung nhôm sơn tĩnh điện Màu sắc theo thiết kế
2.6	Thiết bị điện	Công tắc đơn, đôi
		Công tắc đơn, đôi
		Ổ cắm đôi (03 chấu)
		Đèn chiếu sáng
		Điểm đầu nối đèn trang trí (nếu có)
2.7	Điện thoại, viễn thông	Cung cấp đầu ra ổ cắm TV truyền hình cáp, ADSL
2.8	Điều hòa nhiệt độ	Chỉ lắp ống gas và ống thoát nước (ống chờ theo thiết kế)
3.I	Phòng vệ sinh lớn (Master theo thiết kế)	
3.1	Sàn	Gạch lát nền 300x600, bề mặt mờ, nhám chống trơn Màu sắc theo thiết kế
3.2	Tường	Gạch lát nền 300x600, ốp cao 1800, bề mặt mờ, nhám chống trơn Màu sắc theo thiết kế
3.3	Trần	Thạch cao chống ẩm, khung chìm
3.4	Cửa đi	Cửa gỗ công nghiệp/ gỗ nhựa ABS cao cấp Màu sắc theo thiết kế Khóa cửa
3.5	Cửa sổ(nếu có)	Kính cường lực an toàn, khung nhôm sơn tĩnh điện Màu sắc theo thiết kế
		Công tắc đơn, đôi
		Ổ cắm đôi (03 chấu)


3.6	Thiết bị điện	Đèn chiếu sáng
		Nguồn cấp điện và cấp nước cho bình nước nóng
3.7	Vách ngăn phòng tắm	Vách kính cường lực, khung inox
3.8	Thiết bị vệ sinh	Bồn cầu Loại 02 khối, nắp đóng êm, 2 chế độ xả tiết kiệm nước Màu trắng
		Chậu rửa 01 vòi Màu trắng
		Vòi sen tắm: Loại nóng lạnh 02 vòi
		Gương treo, khung sơn trắng
3.II	Phòng vệ sinh thường	
3.1	Sàn	Gạch lát nền 300x600, bề mặt mờ, nhám chống trơn Màu sắc theo thiết kế
3.2	Tường	Gạch lát nền 300x600, ốp cao 1800, bề mặt mờ, nhám chống trơn Màu sắc theo thiết kế
3.3	Trần	Thạch cao chống ẩm, khung chìm
3.4	Cửa đi	Cửa gỗ công nghiệp/ gỗ nhựa ABS cao cấp Màu sắc theo thiết kế Khóa cửa
3.5	Cửa sổ (nếu có)	Kính cường lực an toàn, khung nhôm sơn tĩnh điện Màu sắc theo thiết kế
3.6	Thiết bị điện	Công tắc đơn, đôi
		Ổ cắm đôi (03 chấu)
		Đèn chiếu sáng
		Bồn cầu Loại 02 khối, nắp đóng êm, 2 chế độ xả tiết kiệm nước Màu trắng

3.7	Thiết bị vệ sinh	Chậu rửa 01 vòi Màu trắng
		Vòi sen tắm: Loại lạnh 01 vòi
		Gương treo, khung sơn trắng
4	Phòng bếp	
4.1	Sàn	Gạch lát nền 600x600, len chân tường cùng loại Màu sắc theo thiết kế
4.2	Tường	Sơn nước
4.3	Trần	Thạch cao, khung chìm Sơn nước
4.4	Thiết bị điện	Công tắc đơn, đôi
		Ổ cắm đôi (03 châu)
		Đèn chiếu sáng
4.5	Bếp (Vật tư và thiết bị bếp)	Mặt bàn đá granite tự nhiên/ Nhân tạo
		Tủ bếp dưới
		Gỗ công nghiệp MFC chống ẩm Màu sắc theo thiết kế
4.6	Thiết bị nước	Bồn rửa chén Inox 2 hộc
		Vòi rửa chén (vòi lạnh)
5	Sân phơi	
5.1	Sàn	Gạch men chống trượt 400x400, len chân tường cùng loại
5.2	Tường	Sơn nước
5.3	Cửa đi	Kính cường lực, khung nhôm sơn tĩnh điện Màu sắc theo thiết kế
		Công tắc đơn, đôi
		Ổ cắm đôi (03 châu)
		Đèn chiếu sáng

5.4	Thiết bị điện	Nguồn cấp nước cho máy giặt
6	Ban công/ lô gia (nếu có)	
6.1	Sàn	Gạch men chống trượt 400x400, len chân tường cùng loại
6.2	Tường	Sơn nước
6.3	Thiết bị điện	Đèn chiếu sáng Nguồn cấp nước cho máy giặt
6.4	Cửa lùa ra ban công/ lô gia	Kính cường lực an toàn, khung nhôm sơn tĩnh điện Màu sắc theo thiết kế
6.5	Lan can	Sắt sơn tĩnh điện Màu sắc theo thiết kế
7	Phòng cháy chữa cháy	Hoàn thiện hệ thống phòng chống cháy, báo cháy đến từng căn hộ theo bản vẽ thiết kế đã được phê duyệt.
8	Thông gió căn hộ	Thông gió cưỡng bức toilet bằng quạt hút âm trần nối ống gió ra lô gia.

Ghi chú:

1. Bên A có quyền thay thế những vật liệu hoặc thiết bị có chất lượng & tiêu chuẩn tương đương cho các vật liệu hoặc thiết bị đã được liệt kê như trên;
2. Các trang thiết bị tại phòng bếp, thiết bị âm tường - âm trần, máy điều hòa nhiệt độ & toàn bộ vật liệu trang trí nội thất như bàn ghế, giường tủ, đèn trang trí, kiếng trang trí (các hạng mục không nêu tại Phụ lục này): Không bao gồm.
3. Trường hợp có bất kỳ sự khác biệt nào giữa các thông tin, hạng mục nêu tại Phụ lục này với các tài liệu bán hàng hoặc/ và Nhà mẫu của Dự án (nếu có) thì quy định tại Phụ lục này là cơ sở pháp lý chính thức có giá trị áp dụng đối với các bên

Chủ Đầu Tư (Bên A)
Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam
 Tổng Giám Đốc 

Khách Hàng (Bên B)
 (Đã đọc hiểu & đồng ý ký tên)


Họ tên:.....

PHỤ LỤC 3

TIỀN ĐỘ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

Đợt	Thời hạn thanh toán	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
	Thông báo ký Hợp Đồng Mua Bán	30% Tổng GTHĐ + Thuế VAT	Dự kiến 16/03/2020
1	Trong vòng 45 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng.	5% Tổng GTHĐ + Thuế VAT	
2	Trong vòng 45 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 1	5% Tổng GTHĐ + Thuế VAT	
3	Trong vòng 45 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 2	5% Tổng GTHĐ + Thuế VAT	
4	Trong vòng 45 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 3	5% Tổng GTHĐ + Thuế VAT	
5	Trong vòng 45 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 4	5% Tổng GTHĐ + Thuế VAT	
6	Trong vòng 45 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 5	5% Tổng GTHĐ + Thuế VAT	
7	Trong vòng 45 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 6	5% Tổng GTHĐ + Thuế VAT	
8	Trong vòng 45 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 7	5% Tổng GTHĐ + Thuế VAT	
9	Trong vòng 20 ngày kể từ ngày Chủ đầu tư phát hành Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ	25% Tổng GTHĐ + Thuế VAT + 2% Phí bảo trì căn hộ.	
10	Trong vòng 07 ngày kể từ ngày Chủ đầu tư phát hành Thông báo Bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sở hữu Căn hộ.	5% Tổng Giá trị Hợp đồng + Thuế VAT	

Chủ Đầu Tư (Bên A)
Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam

Giám Đốc 

Khách Hàng (Bên B)
 (Đã đọc hiểu & đồng ý ký tên).


Họ tên:



PHỤ LỤC 4

BẢNG PHÂN ĐỊNH QUYỀN SỞ HỮU HỢP PHÁP ĐỐI VỚI CÁC TÀI SẢN THUỘC DỰ ÁN CHUNG CƯ CHARM CITY

STT	TÀI SẢN	ĐỊNH NGHĨA	DIỆN TÍCH	QUYỀN SỞ HỮU
1	-..... -.....			Phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư
2	- -			Phần sở hữu riêng của Bên mua
3	- -			Phần sở hữu riêng của Bên bán
4				

Chủ Đầu Tư (Bên A)
Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam
 Tổng Giám Đốc 

Khách Hàng (Bên B)
 (Đã đọc hiểu & đồng ý ký tên).

Họ tên:



PHỤ LỤC 5

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

Bên Giao (Bên Bán): CÔNG TY TNHH ĐCT PARTNERS VIỆT NAM

Mã số DN : 3700926063 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu 04/6/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 08 tháng 05 năm 2019 ;

Địa chỉ trụ sở chính : Khu phố Thống Nhất, phường Dĩ An, Thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương

Điện thoại :

Fax :

Đại diện pháp luật : **Ông/Bà:**..... Chức vụ : Tổng Giám đốc

Và

Bên Nhận (Bên Mua) : Ông (Bà):.....

Số CMND (hộ chiếu) : cấp ngày...../...../..... tại

Hộ khẩu thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại :

Số tài khoản (nếu có) : tại Ngân hàng.....

Mã số thuế (nếu có) :

Căn cứ:

- Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số ngày...../...../202.... giữa Bên Mua và Bên Bán ("Hợp Đồng");
- Kết quả đo đạc và kiểm tra thực tế căn hộ

Hôm nay, ngàytháng..... năm, sau khi kiểm tra Căn Hộ, Các Bên đã đồng ý ký Biên Bản này với các thông tin chi tiết dưới đây:

1. CĂN HỘ

- (i) Căn Hộ số:, tầng.....Block..... của Chung cư Charm City
- (ii) Lô đất số:Tờ Bản đồ số:
- (iii) Diện Tích Sử Dụng đo đạc thực tế là :... m² (Bằng chữ:)
- (iv) Diện Tích Sử Dụng trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ là :..... m² (Bằng chữ:.....)
- (v) Diện tích thông thủy:

- (vi) Diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng thực tế và Diện Tích Sử Dụng trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ là:m², tương đương % /
- (vii) Chỉ số năng lượng trên thiết bị đo đếm của căn hộ (bao gồm Điện:kW; Nước.....m³)

2. VẬT LIỆU, THIẾT BỊ VÀ TÀI SẢN, NỘI THẤT RỜI CỦA CĂN HỘ

Các Bên xác nhận Căn Hộ cũng như vật liệu, thiết bị và tài sản, nội thất rời của Căn Hộ được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua không có khuyết điểm hoặc hư hại nào và theo đúng các quy định của Hợp Đồng.

3. CÁC NỘI DUNG KHÁC

- (i) Bên Bán, theo yêu cầu của Bên Mua, đồng ý sẽ chỉnh sửa, hoàn thiện nốt một số công việc được liệt kê dưới đây (nếu có) trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký Biên Bản này.
- (ii) Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.
- (iii) Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý Căn Hộ cùng các tài liệu liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng.
- (iv) Bên Mua đồng ý đảm nhận mọi rủi ro, nghĩa vụ, trách nhiệm liên quan đến Căn Hộ với tư cách là chủ sở hữu Căn Hộ (ngoại trừ nghĩa vụ bảo hành được nêu tại Hợp Đồng).
- (v) Bên Mua đồng ý rằng trường hợp Bên Mua không cư trú tại Căn Hộ sau thời điểm bàn giao Căn Hộ theo Biên bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán Phí Quản Lý và phí dịch vụ theo quy định tại Nội Quy Chung. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Nội Quy trong quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ.
- (vi) Bên Mua biết và hiểu rằng bất cứ thay đổi nào của Căn Hộ kể từ ngày bàn giao Căn Hộ sẽ thực hiện đúng theo Hợp Đồng Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ và quy định của Nội Quy Chung.

Biên Bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành ba (03) bản bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ hai (02) bản, Bên Mua giữ một (01) bản.

Ký bởi: Đại diện Bên giao

Họ Tên: ...

Chức vụ:

Ký bởi: Bên nhận

Họ Tên:

Chức vụ (nếu có):

PHỤ LỤC 6

MẪU NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

Trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác đi, các thuật ngữ và từ ngữ viết hoa dùng trong Nội Quy Chung này sẽ có nghĩa như sau:

- 1.1 “**Căn Hộ**” là căn hộ chung cư xây dựng theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc dự án Khu Phức hợp Thương mại Charm Plaza 1 tọa lạc tại Khu phố Thống Nhất, phường Dĩ An, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương, Việt Nam và còn được gọi là “**Dự Án Charm City**” do Bên Bán làm chủ đầu tư;
- 1.2 “**Dự Án**” là toàn bộ tòa nhà chung cư thuộc Khu phức hợp Charm Plaza 1 (Tên thương mại Charm City) bao gồm các Căn Hộ, Căn hộ kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của Tòa nhà chung cư này;
- 1.3 “**Hợp Đồng**” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do Các Bên lập và ký kết vào từng thời điểm trong quá trình thực hiện hợp đồng;
- 1.4 “**Giá Bán Căn Hộ**” là tổng số tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán để có được Căn Hộ như được xác định tại Phụ lục 3 của Hợp Đồng;
- 1.5 “**Bảo Hành Căn Hộ**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng khi chúng bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- 1.6 “**Diện Tích Sử Dụng Của Căn Hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao tòa Nhà Chung cư Charm City, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt;
- 1.7 “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Của Căn Hộ**” là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ;
- 1.8 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là phần Diện Tích Sử Dụng Của Căn Hộ được quy định tại Phụ lục 4 và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này;

- 1.9 **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là phần diện tích trong tòa nhà Chung cư Charm City nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ;
- 1.10 **“Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong tòa nhà Chung cư Charm City theo quy định của pháp luật nhà ở và được các Bên thỏa thuận tại Phụ lục 4 của Hợp Đồng này;
- 1.11 **“Nội Quy Tòa Nhà Chung Cư”** là bản nội quy chung của Tòa nhà cơ bản theo mẫu đính kèm tại Phụ lục 6 và tất cả các bản sửa đổi, bổ sung được Ban Quản lý/Ban Quản trị ban hành tại từng thời điểm theo pháp luật hiện hành;
- 1.12 **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư”** là khoản tiền 2% mà Các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với Phần Sở Hữu Riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư theo quy định tại Phụ lục 3;
- 1.13 **“Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là các dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà **Dự Án Charm City** bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho tòa nhà Chung Cư Dự Án Charm City hoạt động ổn định;
- 1.14 **“Bảo Trì Nhà Chung Cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với tòa nhà Chung cư Charm City nhằm duy trì chất lượng tòa nhà này;
- 1.15 **“Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành tòa nhà **Dự Án Charm City** sau khi tòa nhà này được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
- 1.16 **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc các Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 13 của Hợp Đồng này;
- 1.17 **“Giấy Chứng Nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật về đất đai;
- 1.18 **“Thuế VAT”** là Thuế Giá trị gia tăng mà Bên Mua phải đóng theo quy định của pháp luật về thuế hiện hành vào từng thời điểm thanh toán;
- 1.19 **“Ngày Bàn Giao”** là ngày hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc ngày bàn giao ghi trong Thông Báo Bàn Giao;
- 1.20 **“Thông Báo Bàn Giao”** là Văn bản thông báo của Bên Bán gửi đến Bên Mua được nêu tại thông báo ngày bàn giao dự kiến cùng với các Khoản phí, Lệ phí và Đợt thanh toán tiếp theo mà Bên Mua phải thanh toán trước ngày bàn giao dự kiến;

- 1.21 **“Biên Bản Bàn Giao căn hộ”** là văn bản thể hiện việc xác nhận việc bàn giao căn giữa Bên Bán & Bên Mua theo Phụ lục 5 của Hợp đồng này;
- 1.22 **“Các Bên Liên Quan”** là Cơ quan Nhà Nước, các tổ chức, cá nhân có quyền và trách nhiệm trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này;
- 1.23 **“Bên Thứ Ba”** hay còn gọi là Bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua;
- 1.24 **“Ban Quản Lý Nhà Chung Cư”** là doanh nghiệp, đơn vị có năng lực chuyên môn về quản lý vận hành tòa nhà Charm City được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp do Bên Bán chỉ định trong thời gian đầu để quản lý & điều hành tòa nhà này. Sau khi tòa nhà Charm City đi vào ổn định, Chủ sở hữu hoặc người được Chủ sở hữu ủy quyền sẽ bầu chọn theo Nội Quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư & pháp luật hiện hành.
- 1.25 **“Ban Quản Trị Nhà Chung Cư”** là ban quản trị do các Chủ sở hữu hoặc người được Chủ sở hữu ủy quyền (bao gồm căn hộ và phần diện tích không phải là căn hộ trong nhà chung cư), thông qua Hội Nghị Nhà Chung Cư, bầu ra để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Chủ sở hữu và những người sử dụng theo quy định pháp luật;
- 1.26 **“Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là các khoản chi phí mà Bên Mua hoặc người đại diện của Bên Mua khi sử dụng Căn Hộ sẽ phải thanh toán đúng hạn cho Ban Quản Lý Nhà Chung Cư được nêu tại Phụ lục 3 của Hợp đồng này. Chi phí này dùng thanh toán cho các công việc chung của Tòa nhà Charm City. Đến khi có Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập theo đúng quy trình quy định pháp luật thì chi phí này sẽ được tái lập hoặc giữ nguyên dựa theo đúng mức thu chi thực tế;
- 1.27 **“Chi Phí Sử Dụng Riêng”** bao gồm, nhưng không giới hạn, là điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình cáp, gởi xe, thu gom rác và sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như: bể bơi, Khu sân vườn...;
- 1.28 **“Ký quỹ thi công”** là phí Bên Mua tạm đóng cho Ban Quản Lý Nhà Chung Cư trước khi tiến hành sửa chữa hoặc trang trí nội - ngoại thất:
- 1.29.1 Những sửa chữa hoặc trang trí như đập, bỏ, đục, trám, sơn, tô, gắn hoặc các hành vi khác có tác động đến các bộ phận nền, tường, cột, cửa hoặc vật kiến trúc, kết cấu bên trong - ngoài thuộc Căn Hộ được nêu trong Hợp Đồng này thì Bên Mua phải thông báo cho Ban Quản lý Nhà Chung Cư theo Mẫu Sửa Chữa và đóng Phí Bảo Đảm Sửa Chữa Đúng Quy Định. Mức Phí này do Ban Quản Lý Nhà Chung Cư quy định chung vào thời điểm tòa nhà Chung cư Charm City được đưa vào sử dụng hay khi Bên Mua gởi yêu cầu tự sửa chữa, trang trí nội - ngoại thất;
- 1.29.2 Tiền Ký quỹ thi công này sẽ được:

- (a) Hoàn trả đầy đủ cho Bên Mua sau khi Ban Quản Lý Nhà Chung Cư nghiệm thu các hạng mục tự sửa chữa, trang trí đó đúng với quy định về quản lý sử dụng nhà Chung Cư Charm City;
 - (b) Dùng để chi trả cho việc sửa chữa Căn Hộ trở lại như lúc ban đầu bàn giao nếu Ban Quản Lý Nhà Chung Cư nghiệm thu các hạng mục tự sửa chữa, trang trí Chung Cư Charm City. Phần dư còn lại sẽ trả cho Bên Mua;
- 1.29 “**Dịch Vụ Bảo Trì**” là các dịch vụ bảo trì do Bên Bán trực tiếp cung cấp hoặc ủy quyền cho một bên khác cung cấp như được liệt kê tại Nội Quy Nhà Chung Cư;
- 1.30 “**Dịch Vụ Tiện Ích**” là những dịch vụ cho toàn bộ Dự Án Charm City mà Bên Bán sẽ tổ chức, bao gồm mặt bằng hoặc mặt bằng kinh doanh, để đem đến sự tiện ích cho cuộc sống của Bên Mua như: Khu thương mại; Khu dịch vụ y tế; Sân chơi trẻ em; Hồ bơi; Bãi cỏ; Sân tập thể dục.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH CỦA NỘI QUY CHUNG

2.1. Nội Quy Chung này được ban hành để thực hiện với mục đích sau:

- Tăng cường bảo vệ lợi ích và bảo đảm sự an toàn cho Chủ Căn Hộ và Người Lưu Trú trong Tòa Nhà;
 - Duy trì và đảm bảo trật tự an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn sức khỏe và chất lượng cho Tòa Nhà;
 - Duy trì và đảm bảo Tòa Nhà luôn đạt được các tiêu chuẩn của Tòa nhà Căn Hộ Khách Sạn để thực hiện Chương Trình Cho Thuê.
 - Gia tăng giá trị của Căn Hộ và giá trị của Tòa Nhà;
- 2.2. Tùy theo nhu cầu thực tế, Nội Quy Chung này có thể được Ban Quản Lý của Tòa Nhà sửa đổi hay điều chỉnh phù hợp vào từng thời điểm.

ĐIỀU 3: BAN QUẢN LÝ

3.1. Thành lập Ban Quản Lý:

- a) Ban Quản Lý là cơ quan cao nhất chịu trách nhiệm thay mặt Chủ Đầu Tư để quản lý và điều hành mọi hoạt động hàng ngày và cung cấp các dịch vụ cần thiết của Tòa Nhà.
- b) Ban Quản Lý có thể là một nhóm người được Chủ Đầu Tư lựa chọn, bổ nhiệm hoặc là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực quản lý bất động sản và/hoặc khách sạn do Chủ Đầu Tư lựa chọn tại từng thời điểm, có kỹ năng quản lý chuyên nghiệp đáp ứng các yêu cầu của Chủ Đầu Tư để đảm bảo Tòa Nhà được quản lý, vận hành và duy trì theo cách thức phù hợp với hình khu căn hộ nghỉ dưỡng.
- c) Ban Quản Lý trong nhiều trường hợp có thể có tên gọi khác là Đơn Vị Quản Lý.

3.2. Chức năng, nhiệm vụ của Ban Quản Lý:

↓

W

- a) Quản lý và điều hành chung mọi hoạt động của Dự Án, Tòa Nhà và Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung. Xem xét và đề xuất thực hiện những sửa đổi phù hợp hay cần thiết đối với Nội Quy Chung vào từng thời điểm;
- b) Là người đại diện có thẩm quyền của Chủ Đầu Tư trong mọi giao dịch hay vấn đề có liên quan đến các Căn Hộ của Tòa Nhà;
- c) Thông báo, hướng dẫn, hỗ trợ (trong phạm vi có thể) cho Chủ Căn Hộ và Người Lưu Trú trong việc thực hiện và tuân thủ Nội Quy Chung này;
- d) Tiếp nhận và xử lý mọi thông báo, khiếu nại, đề xuất hay ý kiến từ phía Chủ Căn Hộ và Người Lưu Trú liên quan đến Căn Hộ trong Tòa Nhà, Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung và việc thực hiện Nội Quy Chung này;
- e) Theo dõi, kiểm tra và giám sát:
 - + Việc Chủ Căn Hộ và Người Lưu Trú tuân thủ và thực hiện Nội Quy Chung và việc xử lý các vi phạm;
 - + Thu và quản lý, theo dõi và giám sát việc thanh toán Phí Quản lý, tiền điện, tiền nước, và các chi phí tiện ích khác như các khoản tiền hay đóng góp khác mà Chủ Căn Hộ và Người Lưu Trú phải trả theo quy định của Nội Quy Chung;
 - + Thu, chi tài chính đối với chi phí liên quan đến Căn Hộ và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Căn Hộ theo thỏa thuận giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ (nếu có);
 - + Các vấn đề về kỹ thuật trong Tòa Nhà, Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung, và Căn Hộ (nếu có);
 - + Đề xuất sửa đổi, bổ sung Nội Quy Chung, các quyết định về kinh phí sửa chữa lớn, cơ bản cho Tòa Nhà Chung cư và các vấn đề khác liên quan đến hoạt động và việc duy trì môi trường sống cao cấp trong Tòa Nhà.

ĐIỀU 4: PHẠM VI ÁP DỤNG

- 4.1. Nội Quy Chung được áp dụng cho tất cả các Chủ Căn Hộ và Người Lưu Trú trong Tòa Nhà Chung cư.
- 4.2. Chủ Căn Hộ và Người Lưu Trú, trong mọi trường hợp và không có ngoại lệ, phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng mọi Điều và Phụ Lục (nếu có) của Nội Quy Chung này.

ĐIỀU 5: TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ CĂN HỘ

Chủ Căn Hộ có những trách nhiệm sau:

- Hoàn toàn tự chịu trách nhiệm về Căn Hộ của mình và về việc tuân thủ và thực hiện Nội Quy Chung này.
- Hoàn toàn chịu trách nhiệm mua và duy trì bảo hiểm cần thiết để bảo hiểm các rủi ro, thiệt

hại cho Căn Hộ, các vật dụng bên trong và bảo hiểm trách nhiệm dân sự cần thiết.

- Quản lý và bảo trì Căn Hộ theo quy định của pháp luật và Nội Quy Chung này.
- Tuân thủ nghiêm chỉnh các nội dung quy định tại Nội Quy Chung này, Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và Hợp Đồng Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ đã ký với Chủ Đầu Tư. Chủ Căn Hộ chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi vi phạm của mình.
- Đóng các khoản phí (bao gồm nhưng không giới hạn ở Phí Quản Lý) đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Nội Quy Chung này.
- Tham gia mọi cuộc họp do Ban Quản Lý tổ chức để nhanh chóng nắm bắt được các thông tin cần thiết hoặc các vấn đề mới liên quan đến Tòa Nhà, Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung và Nội Quy Chung này. Ban Quản Lý sẽ gửi thông báo trước ít nhất 15 (mười lăm) ngày cho Chủ Căn Hộ bằng thư trao tay hoặc đường bưu điện hoặc chuyển phát nhanh hoặc email tới địa chỉ mà Chủ Căn Hộ đã đăng ký với Ban Quản Lý hoặc Chủ Đầu Tư. Chủ Căn Hộ có thể ủy quyền cho người khác đại diện cho mình tham gia họp với điều kiện phải thông báo bằng văn bản hợp lệ cho Ban Quản Lý. Người đại diện theo ủy quyền của Chủ Căn Hộ có quyền và nghĩa vụ như Chủ Căn Hộ khi tham dự các cuộc họp.
- Không được làm bất cứ điều gì trái pháp luật, trái thuần phong mỹ tục của Việt Nam hoặc có thể gây phiền phức hoặc gây khó chịu hoặc nguy hại đến chủ căn hộ khác hoặc Người Lưu Trú trong Tòa Nhà/Dự Án.
- Các trách nhiệm khác theo quy định tại Nội Quy Chung này và quy định pháp luật

ĐIỀU 6: QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG KHU VỰC CHUNG VÀ CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH CHUNG

- 6.1. Mọi Chủ Căn Hộ hoặc Người Lưu Trú đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung của Tòa Nhà và chỉ được sử dụng Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung đúng với chức năng và quy định của Nội Quy Chung.
- 6.2. Để đảm bảo và duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung, Chủ Căn Hộ hoặc Người Lưu Trú trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:
 - a) Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung mà có thể ngăn cản hay gây trở ngại việc sử dụng hợp pháp Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung của Chủ Căn Hộ hoặc Người Lưu Trú khác của các căn hộ. Không được cản trở hoặc che khuất bất kỳ phần nào trong Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung bằng cách để hay đặt bất kỳ đồ đạc hoặc vật gì hoặc tụ tập tại khu vực đó. Chủ Căn Hộ hoặc Người Lưu Trú phải sắp xếp việc giao hàng sao cho không đặt các vật gây khó khăn cho sinh hoạt chung tại Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung.
 - b) Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung vào

các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Dự Án/Tòa Nhà hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ các Chủ Căn Hộ khác và/hoặc Người Lưu Trú khác bao gồm nhưng không giới hạn việc lưu giữ hàng hóa nguy hiểm hoặc thú vật, đốt lửa, đánh nhau...gây ảnh hưởng xấu hoặc gây thiệt hại cho các Chủ Căn Hộ khác hoặc Người Lưu Trú khác.

- c) Sử dụng các khu vực giải trí mà không có sự cho phép của Chủ đầu tư vào từng thời điểm căn cứ theo Nội Quy Chung.
- d) Thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải, giẻ rách hoặc các chất độc hại khác vào toa-lét, bồn tiểu, bồn rửa mặt hoặc ống dẫn nước hoặc có bất cứ hành động, hành vi nào làm mất, hỏng, làm thay đổi chức năng sử dụng bình thường, thay đổi hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc, mỹ thuật, cảnh quan của Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung.
- e) Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung không đúng với mục đích xây dựng ban đầu hoặc mục đích được phép theo Nội Quy Chung này. Đặc biệt, nghiêm cấm Chủ Căn Hộ hoặc Người Lưu Trú lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung cho mục đích chứa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, sản xuất, hội họp hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác.
- f) Ra vào những khu vực trong Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào.
- g) Điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung mà chỉ có những người có trách nhiệm mới được phép thực hiện.
- h) Viết, vẽ, đóng đinh hoặc sử dụng các vật dụng tương tự, xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, dưới, bên trong hay xung quanh Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung.
- i) Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào lên tường bên ngoài Căn Hộ.
- j) Dán, treo hoặc bằng cách khác gắn quảng cáo, tranh ảnh hoặc các ký hiệu khác bên ngoài Căn Hộ. Bảng tên của mỗi Chủ Căn Hộ hoặc Người Lưu Trú khác chỉ có thể được thể hiện theo cách thức và tại các vị trí mà Ban Quản Lý chấp thuận.
- k) Gây tiếng ồn làm ảnh hưởng đến không gian yên tĩnh của Toà Nhà, Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung.
- l) Và các hành vi khác vi phạm quy định pháp luật.



H.C.
Ở
THU
H D

ĐIỀU 7: QUY ĐỊNH VỀ THÔNG BÁO LƯU TRÚ, ĐĂNG KÝ

Chủ Căn Hộ và những Người Lưu Trú trong Toà Nhà phải thực hiện việc thông báo lưu trú hoặc đăng ký thường trú, tạm trú, tạm vắng theo quy định của pháp luật, của Nội Quy Chung.

ĐIỀU 8: QUY ĐỊNH VỀ MỸ QUAN CHUNG, AN TOÀN SỨC KHỎE VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

Để đảm bảo và duy trì về mỹ quan, an toàn sức khỏe, vệ sinh môi trường, chất lượng cuộc sống cũng như nâng cao giá trị của Dự Án, Tòa Nhà, các Căn Hộ và Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung, Chủ Căn Hộ và Người Lưu Trú phải tuân thủ các quy định sau:

8.1. Quy định về phơi quần áo:

Chủ Căn Hộ, Người Lưu Trú chỉ được phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn ... tại các khu vực quy định dành riêng cho mục đích này trong phạm vi Căn Hộ. Để tránh nhầm lẫn, Chủ Căn Hộ và/hoặc Người Lưu Trú không được phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang lan can, ban công, trên hoặc vắt ngang cửa sổ hoặc cửa ra vào của Căn Hộ hay xung quanh Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung của Tòa Nhà, Dự Án.

8.2. Quy định về rác thải và vệ sinh môi trường:

- a) Toàn bộ Chủ Căn Hộ và Người Lưu Trú phải tuân thủ quy định về xử lý rác thải và vệ sinh môi trường như sau:
- Không được giặt giũ bên ngoài cổng ra vào, ném hoặc quét vật gì ra ngoài Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - Khi tưới cây tại ban công hoặc dọn dẹp, làm vệ sinh bên ngoài Căn Hộ, không được gây ảnh hưởng đến các Căn Hộ khác kế cận;
 - Không để những rác thải, những vật có mùi bất thường, hôi thối phát ra hoặc lan tỏa từ nhà của mình gây ô nhiễm, gây khó chịu, phiền hà cho người khác;
 - Không được xả rác thải, bụi, đất, các đồ dơ bẩn, các thứ bỏ đi hay bất kỳ đồ vật gì tương tự ra xung quanh Căn Hộ hay Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung hay khu vực biên gần Dự Án làm ảnh hưởng đến việc sử dụng bình thường của các Chủ Căn Hộ và Người Lưu Trú khác và mỹ quan chung của Tòa Nhà;
 - Đổ rác đúng nơi quy định;
 - Không vứt, ném, đổ hoặc để rác, nước thải hoặc phế phẩm hay bất kỳ đồ vật nào khác có tính chất tương tự trước hay xung quanh Căn Hộ hay các Căn Hộ khác hoặc tại hay xung quanh Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung, Tòa Nhà, Dự Án;
 - Không đặt đồ hoặc chất bất kỳ đồ đạc nào xung quanh Căn Hộ và/hoặc lối vào hay xung quanh Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung. Nếu Chủ Căn Hộ và Người Lưu Trú không tuân thủ quy định này thì (i) đồ đạc được đặt ở những nơi nói trên sẽ bị xem là vô chủ và (ii) Ban Quản Lý sẽ xử lý, di chuyển đồ vật đó và

yêu cầu người vi phạm hoàn trả ngay chi phí đó;

- b) Trong trường hợp vi phạm, Chủ Căn Hộ và/hoặc Người Lưu Trú có trách nhiệm phải bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư mọi chi phí liên quan đến việc làm sạch, khôi phục lại nguyên trạng và khắc phục các hậu quả phát sinh từ việc không tuân thủ các quy định về xử lý rác thải và vệ sinh môi trường nêu trên. Ngoài ra, người vi phạm còn chịu phạt tiền theo mức do Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý quy định vào từng thời điểm.

8.3. Quy định về sử dụng bề mặt ngoài của Căn Hộ:

Bề mặt ngoài của Căn Hộ khi bàn giao được coi là chuẩn mực chung về trang trí, mỹ thuật cho cả Toà Nhà nên Chủ Căn Hộ, Người Lưu Trú phải tuân thủ những quy định dưới đây:

- Không đặt hoặc dựng hàng rào, xây dựng thêm trên ban công, mái nhà hoặc khu vực xung quanh Căn Hộ, phía trước hay xung quanh các Căn Hộ khác hoặc tại hoặc xung quanh Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung;
- Không lắp đặt thêm bất cứ vật, trang thiết bị, điều hòa nhiệt độ hoặc bất kỳ bảng quảng cáo, áp-phích, thông báo dưới mọi hình thức trên mái, ban công hoặc mặt ngoài của Toà Nhà;
- Không trang trí, sơn tường, cửa ra vào, mặt ngoài Căn Hộ hay cửa sổ bằng những màu không hợp với chuẩn mực kiến trúc, mỹ thuật theo quy định của Ban Quản Lý.

8.4. Quy định về phương tiện đi lại và khu vực đỗ xe:

Chủ Căn Hộ, Người Lưu Trú khi sử dụng các phương tiện và tham gia giao thông trong Dự Án hoặc Toà Nhà phải tuân thủ các quy định dưới đây:

- Đi đúng làn đường, tốc độ theo đúng quy định, đảm bảo an toàn và yên tĩnh trong Toà Nhà;
- Dừng, đỗ xe theo quy định và không làm ảnh hưởng đến giao thông chung, không được cản trở lối ra vào của Tòa Nhà;

Ban Quản Lý có quyền di chuyển chiếc xe đỗ trái quy định đến khu vực đỗ xe. Mọi chi phí di chuyển xe (nếu có) do người vi phạm chịu trách nhiệm chi trả.

8.5. Quy định về vật nuôi, cây trồng:

- a) Chủ Căn Hộ, Người Lưu Trú không được nuôi hoặc mang đến bất kỳ con vật nào (bao gồm nhưng không giới hạn ở con chó, mèo, chim cảnh) vào trong Tòa Nhà (trừ trường hợp được Ban Quản Lý đồng ý trước).

Trong trường hợp được Ban Quản Lý cho phép mang vật nuôi vào trong Tòa Nhà thì Chủ Căn Hộ, Người Lưu Trú ký văn bản cam kết tuân thủ quy định vật nuôi và vẫn phải đảm bảo là các vật nuôi này sẽ không bị thả rông, không phóng uế bừa bãi trong Tòa Nhà, các khu vực khác của Dự Án, và khi đi ra ngoài thì vật nuôi phải có người dắt và có áp dụng các biện pháp bảo đảm an toàn khi tiếp xúc với người khác (bao gồm nhưng không giới hạn ở biện pháp đeo rọ mõm hoặc ở trong lồng).

Chủ Căn Hộ, Người Lưu Trú phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về các vật nuôi do mình

mang vào Tòa Nhà nếu các vật nuôi này gây mất trật tự, an ninh và vệ sinh trong Tòa Nhà, tại Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung hay cho Căn Hộ khác và bồi thường mọi tổn thất do chúng gây ra.

Trong trường hợp bắt buộc hoặc Chủ Căn Hộ không khắc phục, bồi thường các thiệt hại do vật nuôi của Căn Hộ gây ra thì Ban Quản Lý sẽ tạm ngưng dịch vụ bao gồm nhưng không giới hạn: nước sinh hoạt căn hộ, trông giữ xe, an ninh... đến khi Chủ Căn Hộ thực hiện khắc phục, bồi thường hoàn tất.

- b) Chủ Căn Hộ, Người Lưu Trú không được làm tổn hại, chặt, bẻ cành hoặc phá hoại bất kỳ cây cối hoặc cảnh quan khác trong Tòa Nhà, Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung hoặc Dự Án. Chủ Căn Hộ, Người Lưu Trú đồng ý bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư mọi chi phí liên quan đến việc khôi phục và/hoặc trồng lại cây cối, cảnh quan nếu chính bản thân hoặc khách hoặc những người có liên quan/nhà thầu được Chủ Căn Hộ, Người Lưu Trú mời đến Căn Hộ vi phạm quy định này.

8.6. Quy định về giữ gìn an ninh trật tự,

Để đảm bảo và duy trì trật tự an ninh của Tòa Nhà, các Căn Hộ và Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung, Chủ Căn Hộ và Người Lưu Trú trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

- Tổ chức hoặc cho phép tổ chức hay mời giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào khác mà pháp luật cấm;
Gây mất an ninh trật tự, gây tiếng ồn hay có bất kỳ một hành vi nào khác mà có thể ảnh hưởng hoặc làm xáo trộn hoặc quấy rối đến trật tự an ninh của Tòa Nhà và Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung, hoặc gây ảnh hưởng trực tiếp đến sinh hoạt của Chủ Căn Hộ khác và Người Lưu Trú.

8.7. Quy định về ra, vào Căn Hộ:

Chủ Căn Hộ, Người Lưu Trú đồng ý rằng Ban Quản Lý có quyền vào Căn Hộ của mình để (i) xử lý trường hợp khẩn cấp như tai nạn, cấp cứu, cháy nổ vv... vào bất kỳ thời điểm nào mà không cần thông báo trước và (ii) để thực hiện những việc dưới đây theo Thông báo báo trước ít nhất là (01) một ngày:

- Bảo trì, sửa chữa hoặc lắp đặt mới công thoát nước, ống nước, dây điện, dây điện thoại, mái, tường, máng nước trong, trên hoặc dưới Căn Hộ liên quan đến việc sử dụng của các Căn Hộ khác hoặc Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung;
- Thực hiện bất kỳ công việc nào cần thiết hợp lý liên quan tới việc thực thi Nội Quy Chung hoặc thực hiện các trách nhiệm khác được cho phép tại Nội Quy Chung.

8.8. Hỏa hoạn và cháy nổ:

- Tuân thủ quy định về phòng chống cháy nổ của Tòa Nhà, Ban Quản Lý.
- Nghiêm cấm việc mang vào hoặc tàng trữ hoặc cất giữ hoặc sử dụng trong Căn Hộ/Tòa

Nhà/Dự án các vật liệu, thiết bị gây cháy nổ, các vật liệu bất hợp pháp, vũ khí, đạn dược, hàng nguy hiểm, độc hại.

- Khi có hỏa hoạn, cháy nổ, Chủ Căn Hộ, Người Lưu Trú phải ngay lập tức báo cho Ban Quản Lý hoặc các nhân viên an ninh tại trạm gác để họ thực hiện các biện pháp trợ giúp khẩn cấp và gọi cứu hỏa, gọi/thông báo và hướng dẫn di chuyển người và tài sản đến nơi an toàn.
- Nếu không tuân thủ quy định này, Chủ Căn Hộ, Người Lưu Trú phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại xảy ra do hành vi chậm trễ thông báo.

8.9. Trang trí và mỹ thuật

Chủ Căn Hộ và Người Lưu Trú phải duy trì toàn bộ trang trí và mỹ thuật trong và ngoài Căn Hộ theo đúng thiết kế của Chủ Đầu tư và chỉ được tiến hành việc thay đổi nếu có sự chấp thuận của Ban Quản lý và/hoặc Chủ Đầu tư.

ĐIỀU 9: SỬ DỤNG CĂN HỘ

Khi sử dụng Căn Hộ, Chủ Căn Hộ và/hoặc Người Lưu Trú phải tuân thủ các quy định sau:

- Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích (để lưu trú) và sẽ không sử dụng hoặc cho phép sử dụng Căn Hộ vào các mục đích khác mà gây thiệt hại hoặc nguy hiểm cho người khác, cho cộng đồng, cho các Căn Hộ khác;
- Không sử dụng hoặc cho phép sử dụng Căn Hộ làm nơi phục vụ cho các hoạt động buôn bán, kinh doanh, thương mại, sản xuất hay cho bất kỳ mục đích nào khác mà không được sự đồng ý của Chủ đầu tư hoặc Ban Quản Lý;
- Tuyệt đối không tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ bên trong hay bên ngoài khu vực riêng của Căn Hộ xăng, dầu, vũ khí hay các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại hoặc dễ cháy, nổ khác hoặc các văn hóa phẩm độc hại;
Không sử dụng điện quá tải hoặc trái với các quy định của công ty điện lực hay của Ban Quản Lý mà có thể gây chập điện, cháy, nguy hiểm hoặc rủi ro cho Tòa Nhà;

ĐIỀU 10: HƯ HỎNG, THAY ĐỔI HAY LẮP ĐẶT THÊM

10.1. Hư hỏng:

- Ngoài thời gian và điều kiện bảo hành Căn Hộ của Chủ đầu tư, mọi hư hỏng của Căn Hộ, Chủ Căn Hộ và Người Lưu Trú phải gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh. Trong trường hợp đó:
- Để bảo đảm sự an toàn và tính đồng bộ, việc sửa chữa các hư hỏng đều phải do Ban Quản Lý hoặc các công ty chuyên môn được Ban Quản Lý thuê thực hiện. Khi đó, Chủ Căn Hộ và Người Lưu Trú phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Lý và các công ty chuyên môn do Ban Quản Lý thuê vào Căn Hộ và cho phép họ mang vào máy móc, thiết bị cần thiết để tiến hành việc sửa chữa nói trên. Việc ra vào Căn Hộ tuân thủ theo Điều 8.7 của Bản Nội quy nêu trên;

Trong thời gian tiến hành sửa chữa, Ban Quản Lý và những công ty chuyên môn được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Căn Hộ và Người Lưu Trú khác và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Chủ Căn Hộ và Người Lưu Trú và cho các tài sản của họ trong Căn Hộ;

10.2. Thay đổi hoặc lắp đặt thêm:

- a) Liên quan đến việc thay đổi hoặc lắp đặt thêm trang thiết bị cho Căn Hộ, các khu vực xung quanh và Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung, Chủ Căn Hộ và Người Lưu Trú phải tuân thủ theo các quy định dưới đây:
- Không thay đổi ban công, cửa sổ, cửa ra vào chính đặt ở mặt ngoài của Căn Hộ, không làm lưới sắt bao xung quanh ban công;
 - Không thay kính, sơn tường, cửa, cửa sổ bằng màu không phù hợp với quy định của Ban Quản Lý;
 - Không xây dựng hàng rào hoặc xây dựng thêm trên ban công, hoặc trên mái, coi nói phần sân đối với Căn Hộ và với khu vực khác quanh Căn Hộ;
 - Không thay đổi các phần thuộc Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - Không xây dựng, lắp đặt thêm trong Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - Không thi công các công trình ngầm dưới mặt đất ở bất cứ vị trí nào trong phạm vi của Dự Án; và
 - Không 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 của Dự Án, Căn Hộ hay Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung;
- b) Mọi việc sửa chữa, thay đổi Căn Hộ phải được thông báo trước cho Ban Quản Lý và phải được Ban Quản Lý chấp nhận trước khi thực hiện. Nếu Chủ Căn Hộ và Người Lưu Trú cố tình tự mình hoặc thuê nhà thầu thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Căn Hộ mà không thông báo cho Ban Quản Lý và/hoặc việc sửa chữa, cải tạo làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc bên khác thì phải khôi phục lại nguyên trạng và/hoặc bồi thường.

ĐIỀU 11: DỊCH VỤ QUẢN LÝ VÀ BẢO TRÌ

Dịch vụ quản lý và bảo trì do Ban Quản Lý thực hiện và điều chỉnh phù hợp vào từng thời điểm. Ban Quản Lý có thể thuê một hay nhiều công ty chuyên nghiệp để thực hiện Dịch vụ quản lý và bảo trì. Dịch vụ quản lý và bảo trì được cung cấp cho các Chủ Căn Hộ và/hoặc Người Lưu Trú bao gồm:

- a. Dịch vụ quản lý chung cho Căn Hộ, bao gồm cả việc xử lý các vi phạm Nội Quy;
- b. Dịch vụ an ninh cho Tòa Nhà;
- c. Dịch vụ thu gom, đổ rác và xử lý rác cho Căn Hộ;



- d. Kết nối các nhà cung cấp dịch vụ điện, nước, điện thoại cố định, internet, truyền hình cáp cho Bên Mua, đọc chỉ số tiêu thụ các dịch vụ đó thay mặt cho Bên Mua và thu hộ cho nhà cung cấp các khoản tiền dịch vụ này từ Bên Mua;
- e. Diệt côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối...);
- f. Dịch vụ chăm sóc ngoại thất của Căn Hộ và các dịch vụ sửa chữa, duy trì và giữ cảnh quan và khu vực vườn bên trong tường phân giới Căn Hộ được gọn gàng và sạch đẹp, bảo đảm khu vực xung quanh bên ngoài Căn Hộ luôn trong tình trạng sạch sẽ và vệ sinh, theo đúng tiêu chuẩn mà Bên Bán quy định tùy từng thời điểm.
- g. Cung cấp dịch vụ bảo trì chung, an ninh, làm vườn, diệt côn trùng, đồ rác hoặc thu gom và xử lý rác, và các dịch vụ tương tự khác (bao gồm cả sửa chữa nhỏ) tại Khu Vực Chung Và Các Công Trình Tiện Ích Chung;
- h. Mua bảo hiểm cho toàn bộ Toà Nhà, bao gồm cả: Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, Căn Hộ và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Căn Hộ theo quyết định của Bên Bán/ Đơn Vị Quản Lý tùy từng thời điểm và theo quy định tại của Hợp Đồng này. Để tránh nhầm lẫn, khoản bảo hiểm này không bao gồm bảo hiểm cho tài sản do Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn Hộ tự trang bị thêm (nếu có).
- i. Cung cấp các tiện ích sinh hoạt bao gồm điện, khí đốt, nước, xử lý nước thải và các tiện ích sinh hoạt khác cần thiết để bảo đảm vận hành được Khu Vực Chung Và Các Công Trình Tiện Ích Chung, ngoại trừ hệ thống chiếu sáng cần thiết bên ngoài Căn Hộ và phục vụ riêng cho Căn Hộ sẽ được đo bằng đồng hồ và do Bên Mua thanh toán riêng;
- j. Cung cấp dịch vụ và nhân sự tại Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung, bao gồm nhưng không giới hạn nhân viên cung cấp dịch vụ tiếp tân, nhân viên kỹ thuật, nhân viên làm vườn, bảo trì máy phát điện và dịch vụ an ninh;
- k. Thu xếp mua các tiện ích sinh hoạt, dịch vụ bảo trì thiết bị, dịch vụ điện thoại và telex, diệt côn trùng, bảo vệ an ninh, đồ rác và các dịch vụ khác cần thiết cho việc quản lý Căn Hộ và Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung cũng như cho mục đích mua hàng phục vụ cho hoạt động và các vật dụng tiêu dùng, và các dịch vụ, hàng hóa khác cần thiết cho việc quản lý phù hợp Căn Hộ và Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
- l. Dịch vụ tiếp đón, vận chuyển người và tài sản cá nhân kèm theo người từ bãi đỗ xe của Toà Nhà vào Căn Hộ và ngược lại;
- m. Thực hiện các công việc khác cần thiết, thông thường và bình thường trong việc quản lý Căn Hộ và Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung phù hợp với tiêu chuẩn mà Bên Bán/ Đơn Vị Quản Lý quy định tùy từng thời điểm.
- n. Để tránh nhầm lẫn, Các Dịch Vụ Quản Lý và Bảo Trì Chung được cung cấp sẽ không bao gồm: các dịch vụ theo yêu cầu như giặt ủi, dọn phòng, phục vụ xe, dịch vụ internet, dịch vụ spa và dịch vụ trung tâm thương mại, sử dụng các thiết bị giải trí và phim ảnh trong phòng, làm vệ sinh bên trong, dịch vụ quản gia, mua các tiện



ích trong nhà, các dịch vụ bảo trì và sửa chữa các thiết bị trong nhà, dịch vụ điện thoại và telex, dịch vụ hoa trong nhà, dịch vụ hỗ trợ/chuẩn bị cho hoạt động tổ chức hôn lễ hoặc kỷ niệm ngày cưới, dịch vụ trang trí, đặt tiệc chiêu đãi, dịch vụ trông trẻ hoặc các dịch vụ riêng biệt khác.

- o. Các dịch vụ theo yêu cầu nêu trên sẽ được cung cấp cho Bên Mua trên cơ sở thu phí dịch vụ riêng, với điều kiện là Bên Mua hoặc khách thuê/ khách mời của Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán các dịch vụ theo yêu cầu này và tuân theo các quy trình hợp lý về yêu cầu thanh toán dịch vụ do Bên Bán (hoặc đại diện do Bên Bán chỉ định tùy từng thời điểm) đưa ra vào từng thời điểm (bao gồm cả thông báo yêu cầu trả trước/đặt cọc tối thiểu bắt buộc cho một số dịch vụ nhất định, tùy thuộc vào dịch vụ yêu cầu).

ĐIỀU 12: CHI PHÍ QUẢN LÝ VÀ BẢO TRÌ

12.1. Chủ Căn Hộ có nghĩa vụ phải thanh toán đầy đủ Phí Quản Lý và các khoản phí phát sinh của căn hộ như: phí nước sinh hoạt, phí trông giữ xe của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý theo đúng các thỏa thuận trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc theo các thông báo của Ban Quản Lý. Đồng thời, Chủ Căn Hộ đồng ý rằng, cho mục đích đảm bảo cho Tòa Nhà được duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Tòa nhà Căn hộ Khách sạn đạt tiêu chuẩn sao (giống các khách sạn), Chủ Đầu Tư có quyền điều chỉnh, áp dụng mức Phí Quản Lý hợp lý tương ứng với các dịch vụ cung cấp mà không bị giới hạn bởi mức trần do cơ quan nhà nước ban hành (nếu có), phù hợp với mặt bằng giá cả thị trường trên cơ sở có xét đến tỷ lệ lạm phát do Tổng Cục Thống kê Việt Nam công bố tại từng thời điểm.

12.2. Phí Quản Lý sẽ được sử dụng cho các mục sau:

- Chi phí điện, nước tại Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung;
- Dịch vụ quản lý và bảo trì như đề cập trên;
- Các chi phí thanh toán lương và phí quản lý hành chính của Ban Quản Lý;
- Phí dịch vụ an ninh như đề cập trên;
- Bảo hiểm Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung (nếu có);
- Phí dịch vụ cho việc dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý rác cũng như đảm bảo cảnh quan như đã đề cập ở trên;
- Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy như đã quy định ở trên;
- Chi phí cho dịch vụ trông giữ bãi đỗ xe;
- Phí kiểm toán và phí quản lý hành chính phục vụ hoạt động cho thuê của Tòa Nhà;
- Chi phí quản lý và phí tư vấn khác phục vụ hoạt động cho thuê của Tòa Nhà;
- Phí nhà thầu đối với Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung và các chi phí khác.

12.3. Phí Quản Lý và các khoản phí phát sinh của căn hộ sẽ được Chủ Căn Hộ thanh toán bất kể có sử dụng và/hoặc lưu trú tại Căn Hộ hay không. Trường hợp Căn Hộ được đưa vào Chương Trình Cho Thuê Căn Hộ thì Phí Quản Lý được hạch toán vào Chi Phí Hoạt Động của Chương Trình Cho Thuê trước khi tính thu nhập để phân chia cho các Bên theo quy

định tại Chương Trình Cho Thuê Căn Hộ và Hợp Đồng Quản Lý Cho Thuê Căn Hộ.

Trường hợp Phí Quản Lý và khoản phí phát sinh của căn hộ không được thanh toán đầy đủ định kỳ hằng tháng mà không có bất kỳ lý do nào được Bên Bán/Ban Quản Lý đồng ý bằng văn bản thì sau 02 lần nhắc nhở bằng Thông báo, các tiện ích, dịch vụ của Căn Hộ sẽ tạm ngưng đến khi hoàn tất thanh toán.

- 12.4. Phí nước sinh hoạt sẽ được Ban quản lý ghi nhận chỉ số tiêu thụ định kỳ hằng tháng và thể hiện số lượng tiêu thụ, số tiền phải thanh toán trên Thông báo phí hằng tháng cùng phí quản lý và các khoản phí phát sinh khác.
- 12.5. Phí trông giữ xe sẽ được Ban quản lý ghi nhận căn cứ trên số lượng xe đăng ký của Căn Hộ và thể hiện số lượng xe đăng ký, số tiền phải thanh toán trên Thông báo phí hằng tháng cùng phí quản lý và các khoản phí phát sinh khác.
- 12.6. Phí điện, internet, điện thoại, truyền hình cáp sẽ do đơn vị cung cấp ra thông báo phí và thu tiền. Ban quản lý sẽ hỗ trợ thu nhưng không bắt buộc các khoản phí này thông qua các giải pháp thanh toán nếu có tại Chung cư.

ĐIỀU 13: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 13.1. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Căn Hộ sẽ do tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền tại Việt Nam giải quyết.
- 13.2. Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng giữa các Chủ Căn Hộ, Người Lưu Trú trong Tòa Nhà được giải quyết trên cơ sở hòa giải và tuân thủ theo Nội Quy Chung này. Nếu không hòa giải được thì sẽ chuyển cơ quan có thẩm quyền tại địa phương hoặc tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam để giải quyết.

ĐIỀU 14: XỬ LÝ VI PHẠM

Nếu Chủ Căn Hộ, Người Lưu Trú vi phạm một hoặc một số các quy định trong Nội Quy Chung này thì Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý, trong vòng 05 (năm) ngày sau khi đã có yêu cầu Chủ Căn Hộ/Người Lưu Trú chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều biện pháp như sau:

- a) Ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Căn Hộ, Chủ Căn Hộ, Người Lưu Trú đó bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ và các dịch vụ công cộng khác;
- b) Yêu cầu Chủ Căn Hộ, Người Lưu Trú có hành vi vi phạm thực hiện việc khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Nếu không, Chủ Đầu Tư sẽ khắc phục hậu quả các vi phạm đó và toàn bộ chi phí phát sinh sẽ do Chủ Căn Hộ/Người Lưu Trú gánh chịu và hoàn trả cho Chủ Đầu Tư trong vòng 10 ngày kể từ Ngày Chủ Đầu Tư thông báo tới Chủ Căn Hộ/Người Lưu Trú về việc thanh toán hoặc Chủ Đầu Tư sẽ khấu trừ vào bất cứ khoản tiền nào mà Chủ Đầu Tư đang giữ của Chủ Căn Hộ/Người Lưu Trú.

Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết và thực hiện các biện

pháp khác phù hợp với quy định pháp luật.

ĐIỀU 15: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

15.1. Bản Nội Quy Chung này được áp dụng đối với tất cả các Chủ Căn Hộ hoặc Người Lưu Trú. Mọi hành vi vi phạm của các Chủ Căn Hộ hoặc Người Lưu Trú đều bị xử lý theo quy định.

15.2. Chủ Căn Hộ đã đọc và đã hiểu, đồng thời đồng ý và cam kết sẽ tuân thủ đầy đủ các Điều và Phụ Lục của Nội Quy Chung này.


Chủ Căn Hộ cam kết, khi chuyển nhượng/tặng cho/ thừa kế Căn Hộ cho một bên thứ ba khác, Chủ Căn Hộ có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng/nhận tặng cho/nhận thừa kế về các quy định của Nội Quy Chung này. Người nhận chuyển nhượng/nhận tặng cho/nhận thừa kế phải có văn bản cam kết về việc sẽ tuân thủ đầy đủ các quy định trong Nội Quy Chung và kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Chủ Căn Hộ theo các hợp đồng/thỏa thuận mà Chủ Căn Hộ đã ký với Chủ Đầu Tư. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng/nhận tặng cho/nhận thừa kế không có văn bản cam kết về các nội dung trên, Chủ Căn Hộ phải chịu trách nhiệm liên đới với bên nhận chuyển nhượng/nhận tặng cho/nhận thừa kế về:

- a) Các nghĩa vụ của Chủ Căn Hộ/ bên nhận chuyển nhượng/nhận tặng cho/nhận thừa kế theo quy định tại Nội Quy Chung;
- b) Các vấn đề phát sinh từ việc thực hiện/không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Chủ Căn Hộ/ bên nhận chuyển nhượng/nhận tặng cho/nhận thừa kế theo Nội Quy và/hoặc các hợp đồng/thỏa thuận mà Chủ Căn Hộ đã ký với Chủ Đầu Tư.

15.3. Nội Quy Chung này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế vào từng thời điểm theo quyết định của Ban Quản Lý.

15.4. Những vấn đề liên quan đến việc quản lý Căn Hộ, Tòa Nhà mà chưa được đề cập trong bản Nội Quy Chung này sẽ thực hiện theo quy định pháp luật Việt Nam có liên quan.

15.5. Nội Quy Chung này có hiệu lực kể từ ngày ký và có tính bắt buộc thực hiện đối với các bên có liên quan.

Chủ Đầu Tư (Bên A)
Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam
Giám Đốc 

Khách Hàng (Bên B)
(Đã đọc hiểu & đồng ý ký tên)

Họ tên:

