

MỤC LỤC

Điều 1. Giải thích từ ngữ.....	3
Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán.....	6
Điều 3. Giá bán Căn hộ, Kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán.....	8
Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở.....	11
Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán.....	12
Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua.....	15
Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan.....	20
Điều 8. Giao nhận Căn hộ.....	20
Điều 9. Bảo hành nhà ở.....	22
Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ.....	23
Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn hộ trong Nhà chung cư...	24
Điều 12. Trách nhiệm của Hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng.....	26
Điều 13. Cam kết của Các Bên.....	29
Điều 14. Sự kiện bất khả kháng.....	30
Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng.....	31
Điều 16. Thông báo.....	31
Điều 17. Các thỏa thuận khác.....	32
Điều 18. Giải quyết tranh chấp.....	34
Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng.....	34
Phụ lục 01-Danh mục vật liệu và trang thiết bị hoàn thiện căn hộ.....	36
Phụ lục 02-Tiến độ thanh toán giá bán căn hộ.....	37
Phụ lục 04-Danh mục phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà chung cư.....	38
Bảng 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.....	42

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

Đồng Nai, ngày ... tháng ... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:/HĐMB-CH-TLHP-20...

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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

Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

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

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

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

Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 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 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành Nhà chung cư; Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 ngày 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 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;

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý Dự án Khu dân cư Thang Long Home – Hiệp Phước¹:

- *Quyết định số 3701/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch;*
- *Quyết định số 3286/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân*

¹ Tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán sẽ bổ sung thêm các hồ sơ pháp lý về thẩm duyệt PCCC, phê duyệt thiết kế khi đã được phê duyệt các hồ sơ này.

cư theo quy hoạch tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai được phê duyệt tại Quyết định số 3701/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2007 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 4971/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh số liệu Điều 1 Quyết định số 3286/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 2337/QĐ-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất (đợt 1) cho Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng – Kinh doanh nhà Thanh Nhứt để xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch;
- Quyết định số 3177/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh tên chủ đầu tư dự án ghi tại Quyết định số 2337/QĐ-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2012 của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 742/QĐ-UBND ngày 13 tháng 3 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước chuyển mục đích sử dụng đất (đợt 2) tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch;
- Quyết định số 1602/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi diện tích đất và thời hạn sử dụng đất ở tại nội dung một số Quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 1947/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Hiệp Phước, quy mô dân số 3.350 người, diện tích 9,8414 ha (Khu dân cư Thăng Long Home – Hiệp Phước)” tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước;
- Quyết định số 3552/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (điều chỉnh lần thứ 6).

Các Bên dưới đây gồm:

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

CÔNG TY TNHH MTV THĂNG LONG HIỆP PHƯỚC

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3603148844
- Người đại diện: Ông Nguyễn Văn Trình Chức vụ: Giám đốc
- Địa chỉ: Nhà điều hành Dự án Khu dân cư Thăng Long – Hiệp Phước, đường Tôn Đức Thắng, khu phố Phước Lai, thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại liên hệ:
- Số tài khoản: – CN.....
- Mã số thuế: 3603148844

II. BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là Bên Mua):

- Tên tổ chức, cá nhân²:
- Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu³ số: cấp ngày:../../....., tại
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):
- Số tài khoản (nếu có): Tại Ngân hàng
- Mã số thuế (nếu có):

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

1. **“Căn hộ”** là Căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Nhà chung cư được bán kèm theo Căn hộ tại Hợp đồng này, bao gồm: “Căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư do Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này và “Phần diện tích khác” trong Nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong Nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng Căn hộ nhưng được bán cùng với Căn hộ tại Hợp đồng này.
2. **“Nhà chung cư”** là toàn bộ Nhà chung cư có Căn hộ mua bán do Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước làm chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại dịch vụ và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số [...] ⁴ thuộc Dự án Khu dân cư Thang Long Home – Hiệp Phước, thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
3. **“Hợp đồng”** là Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.
4. **“Giá bán Căn hộ”** là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này.
5. **“Bảo hành nhà ở”** là việc Bên Bán Căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành

² Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức; nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong Hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua Căn hộ chung cư; không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

³ Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

⁴ Ghi theo tên của Nhà chung cư (F hoặc G2, G1).

Căn hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh Bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.

6. **“Diện tích sàn xây dựng Căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng của Căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ.
7. **“Diện tích sử dụng Căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào...)*); diện tích sử dụng Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua Căn hộ.
8. **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong Căn hộ, bên trong phần diện tích khác trong Nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Luật Nhà ở.
9. **“Phần sở hữu riêng của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của Luật Nhà ở.
10. **“Phần sở hữu chung của Nhà chung cư”** là phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các Căn hộ trong Nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này.
11. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư”** là khoản tiền 2% giá trị Căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư.
12. **“Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà chung cư nhằm đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường.
13. **“Bảo trì Nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư; hoạt động bảo trì Nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa

- định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm Nhà chung cư.
14. **“Bản Nội quy Nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà chung cư.
 15. **“Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
 16. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
 17. **“Căn Thương mại dịch vụ”** là phần diện tích sử dụng cho mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ theo Dự án và thiết kế được duyệt thuộc Tòa nhà do Chủ đầu tư đầu tư xây dựng.
 18. **“Các Bên”, “Hai Bên”** là Bên Bán và Bên Mua có thông tin nêu tại Hợp đồng này.
 19. **“Mỗi Bên”, “Bên Còn Lại”, “Bên”** là Bên Bán hoặc Bên Mua.
 20. **“Bên Bán”** là Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước, là Chủ đầu tư Dự án Khu dân cư Thăng Long Home - Hiệp Phước có các thông tin về pháp nhân được mô tả ở phần đầu Hợp đồng này.
 21. **“Bên Mua”** là cá nhân hoặc tổ chức mua Căn hộ có đặc điểm nêu tại Điều 2 Hợp đồng này, có thông tin được mô tả tại phần đầu Hợp đồng này.
 22. **“Bên thứ ba”** là tổ chức, cá nhân khác không phải là Bên Mua hoặc Bên Bán trong Hợp đồng này.
 23. **“Dự án”** là Dự án Khu dân cư Thăng Long Home - Hiệp Phước do Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước làm Chủ đầu tư.
 24. **“Tòa nhà”** hay **“Tháp”** là một khối nhà (block) độc lập hoặc một số khối nhà có chung tầng hầm, khối để nổi trên mặt đất có Căn hộ, Căn thương mại dịch vụ/Diện tích thương mại dịch vụ thuộc Dự án được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ Dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
 25. **“Cư dân”** là Chủ sở hữu và/hoặc Người sử dụng Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ/Diện tích thương mại dịch vụ hoặc diện tích khác thuộc Phần sở hữu riêng trong Nhà chung cư.
 26. **“Ban Quản trị”** là Ban Quản trị Nhà chung cư được Hội nghị Nhà chung cư bầu ra để thay mặt Cư dân thực hiện giám sát các hoạt động liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư theo quy định pháp luật; đồng thời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Cư dân trong quá trình sử dụng Nhà chung cư.
 27. **“Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng”** hay **“Phí quản lý”** là khoản phí được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư theo quy định tại Hợp đồng này và/hoặc Bản Nội quy Nhà chung cư và/hoặc trong các văn bản thỏa thuận khác giữa Hai Bên. Mức đóng góp Phí quản lý được tính toán theo tháng và phân bổ theo phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ sở hữu tương ứng, tùy trường hợp áp dụng, dựa trên (i) Diện tích sử dụng Căn hộ hoặc (ii) Diện tích sử dụng Căn thương mại dịch vụ/Diện tích thương mại dịch vụ hoặc (iii) phần Diện tích sử dụng khác của Nhà chung cư. Phí quản lý được thanh

toán cho Bên Bán/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư nêu tại Khoản 15 Điều này và được quy định cụ thể tại Khoản 5 Điều 11 Hợp đồng này.

28. **“Chủ sở hữu”** là cá nhân, tổ chức có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ/Diện tích thương mại dịch vụ hoặc diện tích khác thuộc Phần sở hữu riêng trong Nhà chung cư, trên cơ sở: Hợp đồng này, Giấy Chứng nhận do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật; hoặc người có được quyền quản lý, sử dụng Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ/Diện tích thương mại dịch vụ hoặc diện tích khác thuộc Phần sở hữu riêng trong Nhà chung cư trên cơ sở hợp đồng hoặc văn bản thừa kế, tặng cho, mua bán, chuyển nhượng phù hợp với quy định của pháp luật.
29. **“Người sử dụng”** là cá nhân, tổ chức có quyền sử dụng hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ/Diện tích thương mại dịch vụ hoặc diện tích khác thuộc Phần sở hữu riêng trong Nhà chung cư trên cơ sở: hợp đồng thuê, mượn,... được ủy quyền quản lý sử dụng Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ/Diện tích thương mại dịch vụ/diện tích khác thuộc Phần sở hữu riêng trong Nhà chung cư hoặc giấy tờ khác có tính chất tương đương phù hợp với quy định của pháp luật.
30. **“Tiền đặt cọc hoàn thiện Căn hộ”** là khoản tiền được thanh toán bởi Bên Mua cho Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư (tùy từng trường hợp) cho Công việc hoàn thiện Căn hộ.
31. **“Công việc hoàn thiện Căn hộ”** là toàn bộ các thiết kế, lắp đặt, xây dựng và/hoặc các công việc khác liên quan đến các trang bị và nội thất được cung cấp cho Căn hộ bằng chi phí của Bên Mua để Căn hộ phù hợp cho nhu cầu ở của Bên Mua được thực hiện trong thời hạn 12 (Mười hai) tháng theo quy định tại điểm w Khoản 2 Điều 6 Hợp đồng này.
32. **“Phụ lục 01”** là Phụ lục số 01 – Danh mục vật liệu và thiết bị hoàn thiện Căn hộ đính kèm Hợp đồng này.
33. **“Phụ lục 02”** là Phụ lục số 02 – Tiến độ thanh toán Giá bán Căn hộ đính kèm Hợp đồng này.
34. **“Phụ lục 03”** là Phụ lục số 03 – Bản vẽ thiết kế Mặt bằng Căn hộ đính kèm Hợp đồng này.
35. **“Phụ lục 04”** là Phụ lục số 04 – Danh mục phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư.
36. **“Sự kiện bất khả kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự kiện bất khả kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 Hợp đồng này.
37. **“Ngày”** là ngày tính theo năm dương lịch, gồm cả ngày làm việc, ngày nghỉ và ngày nghỉ Lễ, Tết khác.
38. **“Ngày làm việc”** là các ngày tính theo năm dương lịch, trừ ngày thứ bảy, ngày chủ nhật, ngày nghỉ Lễ, Tết theo quy định của pháp luật.
39. **“Tháng”** là tháng tính theo năm dương lịch.

Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ chung cư với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:

- a) Căn hộ số: [...] tại tầng (tầng có Căn hộ): [...], Tháp [...] thuộc Dự án Khu dân cư Thang Long Home – Hiệp Phước, thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
- b) Diện tích sử dụng Căn hộ là: [...] m² (Bằng chữ: ... mét vuông). Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này.

Hai Bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 02% (Hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá bán Căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 02% (Hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ.

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

- c) Diện tích sàn xây dựng là: [...] m² (Bằng chữ: ... mét vuông). Diện tích này được xác định theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này;
- d) Mục đích sử dụng Căn hộ: để ở;
- e) Năm hoàn thành xây dựng: [...];⁵
- f) Phần diện tích khác được mua bán cùng với Căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sân thương mại, dịch vụ,): Không có;
- g) Phần diện tích Bên Mua được sử dụng thêm (ngoài phần diện tích sử dụng quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này và phần diện tích này không được ghi vào Giấy chứng nhận): [...];⁶
- h) Mã Căn hộ: [_____]. Mã Căn hộ nêu tại điểm này là mã số thương mại. Hai Bên đồng ý rằng ký hiệu của Căn hộ, ký hiệu Tháp, ký hiệu Tầng như được nêu tại Điều này chỉ là ký hiệu quy ước, số nhà của Căn hộ được áp dụng theo quyết định cấp số nhà của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, có thể khác với ký hiệu quy ước này. Tuy nhiên, vị trí thực tế của Căn hộ sẽ không thay đổi và việc thay

⁵ Ghi năm dự kiến hoàn thành việc xây dựng Nhà chung cư theo tiến độ đã được phê duyệt.

⁶ Khoản này chỉ áp dụng đối với Hợp đồng mua bán Căn hộ Penthouse. Lưu ý như sau: Đối với Căn hộ Penthouse tại Tầng 16 mà có thêm diện tích sân vườn + hồ bơi thì ghi rõ loại diện tích này theo thông tin do Phòng Kế hoạch – Kỹ thuật cung cấp. Phần diện tích này không được ghi vào GCN cấp cho Bên Mua do không được tính vào diện tích sàn xây dựng căn hộ.

đôi ký hiệu này sẽ không là cơ sở để bất cứ Bên nào chấm dứt Hợp đồng hay từ chối giao nhận Căn hộ;

- i) Tiêu chuẩn bàn giao Căn hộ⁷: [...].
2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại Khoản 1 Điều này⁸:
 - a) Thửa đất số: [...];
 - b) Tờ bản đồ số: [...] do cơ quan lập;
 - c) Diện tích đất sử dụng chung: m² (Bằng chữ: ... mét vuông).
3. Giấy tờ pháp lý của Căn hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây⁹:
 - a) Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác liền với đất số do cấp ngày cho Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước;
 - b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng:
 - c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án:
4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn hộ: Dự án Khu dân cư Thang Long Home – Hiệp Phước đã hoàn thành thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật, khu công viên cây xanh theo quy hoạch và hồ sơ Dự án được phê duyệt.
5. Văn bản cho phép bán nhà ở hình thành trong tương lai: ...¹⁰.
6. Phương thức xác định diện tích Căn hộ
 - a) Phương thức xác định Cách tính/đo Diện tích sử dụng Căn hộ trong Hợp đồng này tuân theo quy định của pháp luật và được thống nhất trong suốt quá trình ký kết, thực hiện Hợp đồng này.

Trong trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc pháp luật có quy định phương thức xác định Cách tính/đo Diện tích sử dụng Căn hộ khác với quy định trong Hợp đồng này dẫn đến Diện tích sử dụng Căn hộ trên Giấy Chứng nhận có thể khác với Diện tích sử dụng Căn hộ trong Hợp đồng này, Các Bên đồng ý sẽ chấp thuận sự chênh lệch giữa Diện tích sử dụng Căn hộ trên Giấy Chứng nhận và Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này; và trong trường hợp này Giá bán Căn hộ sẽ không thay đổi (nếu với cùng cách đo theo quy định tại Hợp đồng này, Diện tích sử dụng Căn hộ tại thời điểm bàn giao Căn hộ hoặc tại thời điểm cấp Giấy Chứng nhận vẫn bằng Diện tích sử dụng Căn hộ nêu trong Hợp đồng này) và Bên Bán không bị coi là vi phạm Hợp đồng và không phải là cơ sở để Bên Mua từ chối nhận Căn hộ.

- b) Diện tích sử dụng Căn hộ chính xác căn cứ vào Biên bản bàn giao thực tế được ký giữa Hai Bên.

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

1. Giá bán:
 - a) Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện tích sử dụng

⁷ Ghi tiêu chuẩn bàn giao Căn hộ là “Hoàn thiện cơ bản” hoặc “Xây thô” khi ký kết hợp đồng theo thỏa thuận của Hai Bên.

⁸ Ghi theo thông tin Phòng Pháp lý Dự án cung cấp.

⁹ Các hồ sơ pháp lý sẽ cập nhật sau khi Phòng Pháp lý Dự án hoàn tất và cung cấp.

¹⁰ Ghi văn bản cho phép bán nhà ở hình thành trong tương lai của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

Căn hộ (x) với Tổng Diện tích sử dụng Căn hộ mua bán; cụ thể là: m²
sử dụng (x) đồng/l m² sử dụng = đồng. (Bằng chữ:).

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

- i. Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: đồng (Bằng chữ: đồng);
 - ii. Thuế giá trị gia tăng:đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. (Bằng chữ: đồng);
 - iii. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư bằng 2% Giá bán Căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: đồng (Bằng chữ: đồng).
- b) Giá bán Căn hộ quy định tại điểm a Khoản này không bao gồm các khoản sau:
- i. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - ii. Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - iii. Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.
- c) Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành Nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, ... cho nhà cung cấp dịch vụ.
- d) Hai Bên thống nhất và thỏa thuận rằng, quá trình thực hiện Hợp đồng này, Giá bán Căn hộ chỉ được thực hiện điều chỉnh tăng/giảm, khi:
- i. Có sự thay đổi của Nhà nước về chính sách thuế bao gồm nhưng không giới hạn việc tăng/giảm thuế giá trị gia tăng. Trong trường hợp này, mức thuế suất được điều chỉnh theo quy định của Nhà nước;
 - ii. Có sự chênh lệch giữa Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế với Diện tích sử dụng Căn hộ theo Hợp đồng này vượt quá phạm vi $\pm 02\%$ (Hai phần trăm) theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 2 Hợp đồng này;
 - iii. Trường hợp khác theo thỏa thuận bằng văn bản của Hai Bên.
2. Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng theo quy định pháp luật.
3. Thời hạn thanh toán:

- a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%): Bên Mua thực hiện thanh toán theo tiến độ quy định tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng này.
- b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên Mua thực hiện thanh toán theo quy định sau:
- i. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phần Kinh phí bảo trì của mình theo Thông báo bàn giao Căn hộ của Bên Bán vào tài khoản quy định tại Khoản này trước thời điểm ký Biên bản bàn giao Căn hộ và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng Kinh phí bảo trì theo quy định cho Bên Bán biết. Khi Ban Quản trị có văn bản yêu cầu bàn giao Kinh phí bảo trì thì Bên Bán và Ban Quản trị thống nhất lập biên bản quyết toán số liệu Kinh phí bảo trì; căn cứ vào số liệu quyết toán này, Bên Bán có văn bản đề nghị kèm theo biên bản quyết toán số liệu gửi tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản Kinh phí bảo trì đề nghị chuyển kinh phí này sang tài khoản do Ban Quản trị lập theo quy định của pháp luật thông qua hình thức chuyển khoản và hoàn trả Kinh phí bảo trì do Bên Bán đã thực hiện bảo trì trước đó (nếu có).
 - ii. Bên Mua có trách nhiệm nộp Kinh phí bảo trì theo quy định vào tài khoản sau đây:
 Chủ tài khoản: Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước.
 Tên tài khoản:
 Tài khoản số: tại Ngân hàng
 Kỳ hạn gửi tiền:
 Nội dung chuyển khoản ghi rõ thông tin: <Họ và tên của Bên Mua> thanh toán Kinh phí bảo trì Căn hộ số __ Dự án
- c) Việc thanh toán giá trị phần chênh lệch (nếu có) giữa Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nêu tại Biên bản bàn giao Căn hộ và Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại điểm b Khoản 1 Điều 2 Hợp đồng này sẽ được thực hiện thanh toán/cán trừ cùng với đợt thanh toán cuối cùng được quy định tại Phụ lục 02.
- d) Thanh toán Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng (sau đây gọi tắt là “Phí quản lý”) và các phí dịch vụ khác: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí quản lý và các phí dịch vụ khác cho Bên Bán hoặc theo các hợp đồng mà Bên Mua/Ban Quản trị ký kết hoặc thỏa thuận với Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư và các đơn vị cung cấp dịch vụ khác kể từ thời điểm Bên Mua nhận văn bản Thông báo bàn giao Căn hộ từ Bên Bán.
- e) Xác nhận hoàn thành nghĩa vụ thanh toán: Khi Bên Mua thực hiện xong toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng này, Bên Bán có trách nhiệm phát hành văn bản xác nhận Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng. Để làm rõ và tránh hiểu nhầm, việc Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán có nghĩa là Bên Mua không còn bất kỳ khoản nợ nào phát sinh theo Hợp đồng này đối với Bên Bán bao gồm nhưng không giới hạn bởi nghĩa vụ thanh toán Giá bán Căn hộ; và/hoặc các khoản tiền lãi, phạt, bồi thường thiệt hại phát sinh khi thực hiện Hợp đồng; và/hoặc các khoản thuế, phí, lệ phí mà Bên Mua phải trả theo quy định Hợp đồng và quy định của pháp luật. Theo đó, Bên Bán có quyền từ chối xác nhận hoàn thành một phần nghĩa vụ thanh toán theo Hợp

đồng (nếu có) và chỉ xác nhận khi và chỉ khi Bên Mua đã thực hiện xong các nghĩa vụ theo Hợp đồng.

f) Phương thức thanh toán Giá bán Căn hộ:

- i. Trường hợp thanh toán bằng tiền mặt: tại trụ sở của Bên Bán.
- ii. Trường hợp thanh toán qua ngân hàng: chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin tài khoản như nêu tại phần đầu Hợp đồng này hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán nêu dưới đây hoặc một tài khoản Ngân hàng khác sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua với phí chuyển khoản do Bên Mua chịu:

- Đơn vị thụ hưởng: Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước.
- Tài khoản số: tại Ngân hàng ... – CN ...
- Nội dung chuyển khoản ghi rõ thông tin: <Họ và tên của Bên Mua> thanh toán Đợt __ Căn hộ số __ Dự án

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua (trường hợp thanh toán bằng tiền mặt) hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán (trường hợp thanh toán bằng chuyển khoản).

4. Trong Hợp đồng này, khi đề cập đến Giá trị Căn hộ thì được hiểu là Giá bán Căn hộ (đã bao gồm tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng) mà chưa bao gồm Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
 - a) Giai đoạn 1: Hoàn thành phần móng Nhà chung cư – Dự kiến Tháng .../20...;
 - b) Giai đoạn 2: Cất nóc Nhà chung cư – Dự kiến Tháng .../20...;
 - c) Giai đoạn 3: Bàn giao Căn hộ – Dự kiến Tháng .../20...¹¹
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải.

¹¹ Bộ phận Kinh doanh thuộc Phòng Tổng hợp điều tiến độ chung theo tiến độ thi công, xây dựng đã được phê duyệt.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; ban hành Bản Nội quy Nhà chung cư; thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; lựa chọn và ký Hợp đồng với Doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà chung cư để quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Được treo/dựng, lắp đặt miễn phí và vĩnh viễn tên/biển tên của Nhà chung cư, nhãn hiệu, biểu trưng (logo), tên của Bên Bán và các biển tên, nhãn hiệu, biểu trưng (logo) khác theo lựa chọn, quyết định của Bên Bán tại Phần sở hữu chung của Nhà chung cư, tầng thượng, mặt ngoài Nhà chung cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Phần sở hữu chung Nhà chung cư và việc sở hữu, sử dụng Phần sở hữu riêng của Bên Mua phù hợp với quy định pháp luật;
- j) Được quyền yêu cầu Bên Mua và Bên thứ ba khác liên đới bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu các tranh chấp của Bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán;
- k) Được quyền thực hiện các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp Bên Mua vi phạm hợp đồng tín dụng với tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất thanh toán cho tổ chức tín dụng (nếu có); và bàn giao Giấy Chứng nhận cho tổ chức

- tín dụng theo thỏa thuận ký kết với tổ chức tín dụng nơi Bên Mua vay vốn;
- l) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán như quy định tại Khoản 2 Điều 11 Hợp đồng này phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
 - m) Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các giấy tờ, các loại thuế, phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (trừ trường hợp do Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng nhận);
 - n) Được phép tiếp cận Căn hộ vì mục đích xây dựng, bảo hành, bảo trì và/hoặc mục đích kiểm tra việc sử dụng Căn hộ khi phát hiện có sai sót thuộc trách nhiệm bảo hành Căn hộ của Bên Bán trong quá trình sử dụng gây ảnh hưởng tới việc sử dụng Phần sở hữu chung của Nhà chung cư hoặc Phần sở hữu riêng của các Chủ sở hữu hoặc Người sử dụng khác trong Nhà chung cư, kể cả sau khi Căn hộ đã được bàn giao cho Bên Mua, với điều kiện Bên Bán thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết ít nhất trước 02 (Hai) ngày thực hiện (trừ trường hợp phải xử lý khẩn cấp các sự cố ảnh hưởng đến các Căn hộ khác hoặc Phần sở hữu chung của Nhà chung cư như hỏa hoạn, tràn nước, thấm nước,... thì Bên Bán có quyền tiếp cận, ra vào Căn hộ mà không cần thông báo trước cho Bên Mua);
 - o) Từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp đồng này và các yêu cầu không phù hợp theo quy định của pháp luật;
 - p) Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của Bên thứ ba 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, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
 - q) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Phí quản lý theo đúng thỏa thuận tại Khoản 5 Điều 11 Hợp đồng này và được quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác sau khi có thông báo cho Bên Mua trước 03 (Ba) ngày nếu Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp đồng này hoặc Chủ sở hữu không thực hiện thanh toán đầy đủ, đúng Phí quản lý và/hoặc vi phạm Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư và/hoặc những điều bị cấm trong Bản Nội quy Nhà Chung cư;
 - r) Được quyền yêu cầu Bên Mua thực hiện Công việc hoàn thiện Căn hộ, nộp Tiền đặt cọc hoàn thiện Căn hộ theo thủ tục và quy định của Bên Bán nêu tại Hợp đồng này và/hoặc Bản Nội quy Nhà chung cư và/hoặc các quy định khác (nếu có) tại thời điểm Bên Mua thực hiện Công việc hoàn thiện Căn hộ; được quyền xử lý Tiền đặt cọc hoàn thiện Căn hộ, phạt do chậm trễ thực hiện hoàn thiện Căn hộ theo quy định tại điểm w Khoản 2 Điều 6 Hợp đồng này;
 - s) Được quyền từ chối/không thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng nhận và/hoặc bàn giao Giấy Chứng nhận cho Bên Mua trong trường hợp Bên Mua vi phạm quy định tại điểm s và/hoặc điểm t Khoản 2 Điều 6 Hợp đồng này cho đến khi Bên Mua khắc phục vi phạm. Trong trường hợp này, việc từ chối/không thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng nhận và/hoặc bàn giao Giấy Chứng nhận cho Bên Mua của Bên Bán không bị xem là vi phạm Hợp đồng;
 - t) Thực hiện các quyền được quy định tại các điều khoản khác tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ;
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn hộ và Nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
- e) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- f) 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...;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

Trong thời hạn 30 (Ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ bán cho Bên Mua;

- i) Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị Nhà chung cư khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị;
- j) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị Nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này và quy định pháp luật;
- m) Bên Bán sẽ tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đứng tên Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này và quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Các Bên

đều hiểu và chấp nhận việc cấp Giấy chứng nhận này và thời gian được cấp Giấy chứng nhận còn phải tùy thuộc vào các quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm xin cấp Giấy chứng nhận và phụ thuộc vào tình hình thực tế việc triển khai cấp Giấy chứng nhận của Dự án theo quyết định của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (trừ trường hợp xảy ra Sự kiện bất khả kháng hoặc do lỗi của Bên Mua);

- n) Hỗ trợ Bên Mua thực hiện thủ tục thế chấp quyền mua Căn hộ tại tổ chức tín dụng thuộc danh sách tổ chức tín dụng do Bên Bán công bố trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu vay vốn tại tổ chức tín dụng. Kể từ khi Bên Mua ký kết Hợp đồng tín dụng với tổ chức tín dụng, mọi vấn đề phát sinh liên quan đến vấn đề vay, Bên Mua và tổ chức tín dụng sẽ tự giải quyết trên cơ sở hồ sơ đã được phê duyệt và Hợp đồng tín dụng đã ký kết, mọi vấn đề phát sinh mới giữa Bên Mua và tổ chức tín dụng, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm. Để làm rõ, mọi trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này (kể cả trường hợp thời gian tổ chức tín dụng giải quyết hồ sơ vay vốn của Bên Mua có chậm trễ vì bất kỳ lý do nào) thì Bên Mua đều phải chịu trách nhiệm phát sinh theo quy định tại Khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua

- a) Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- b) Được sử dụng (có trả phí) 02 (Hai) chỗ để xe động cơ hai bánh trong bãi đỗ xe tại tầng hầm Nhà chung cư. Đối với chỗ để xe ô tô, Bên Mua sẽ mua hoặc thuê theo quy định của Bên Bán;
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 05% (Năm phần trăm) so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong

- Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
 - i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng;
 - j) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn hộ của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư;
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Thanh toán Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư;
- j) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- k) 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;
- l) 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;
- m) Trong quá trình Bên Bán thi công, Bên Mua không được tự ý vào công trường đang xây dựng nếu chưa được Bên Bán đồng ý bằng văn bản. Nếu Bên Mua tự ý vào công trường đang xây dựng mà chưa được Bên Bán đồng ý bằng văn bản

hoặc không tuân theo quy định của Bên Bán hoặc nhà thầu thi công về an toàn, vệ sinh lao động, phòng chống cháy nổ... thì Bên Mua phải hoàn toàn chịu trách nhiệm pháp lý trước Bên Bán, Bên thứ ba;

- n) Trước khi Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra/vào Nhà chung cư hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;
- o) Có mặt, cung cấp, ký kết các giấy tờ, tài liệu và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các hồ sơ pháp lý, các giấy tờ cung cấp cho Bên Bán có liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận phù hợp với quy định của pháp luật theo thời hạn quy định tại điểm h Khoản 2 Điều 5 Hợp đồng này. Trường hợp Bên Mua chậm trễ cung cấp các hồ sơ theo quy định thì tùy theo quyết định của Bên Bán mà Bên Mua phải: tự thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận và thực hiện các nghĩa vụ theo quy định tại điểm h Khoản 2 Điều 5, điểm p Khoản 2 Điều 6 Hợp đồng này hoặc Bên Bán tiếp tục thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua, đồng thời, Bên Mua phải chịu phạt vi phạm với mức: 20.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng*);
- p) Trong trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo thỏa thuận tại điểm h Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này, Bên Mua có nghĩa vụ hoàn tất các nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Hợp đồng này cho Bên Bán tại thời điểm Bên Bán bàn giao đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ cho Bên Mua. Nếu Bên Mua không thanh toán các nghĩa vụ tài chính quy định tại Hợp đồng theo đúng thời hạn quy định thì Bên Bán có quyền áp dụng các hình thức xử lý theo quy định tại Khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này;
- q) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với phần diện tích và thiết bị thuộc Phần sở hữu chung;
- r) Tuân thủ các quy định tại Hợp đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm;
- s) Trong quá trình sử dụng và/hoặc thực hiện Công việc hoàn thiện Căn hộ, Bên Mua không được thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu bên trong Căn hộ so với thời điểm Ngày bàn giao Căn hộ (bao gồm các việc dựng tường ngăn lên mặt sàn, phá dỡ, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với Phần sở hữu chung của Nhà chung cư...); không được đặt các biển quảng cáo, panô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Nhà chung cư; không được coi nói thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực, trang thiết bị chung của Nhà chung cư và/hoặc kiến trúc tổng thể của Nhà chung cư và/hoặc mặt ngoài của Căn hộ nếu không được Bên Bán chấp thuận bằng văn bản. Nếu Bên Mua vi phạm nghĩa vụ này, Bên Bán được quyền yêu cầu Bên Mua chấm dứt vi phạm này và Bên Mua phải khôi phục lại tình trạng ban đầu theo yêu cầu của Bên Bán và/hoặc bồi thường thiệt hại cho Bên Bán/Bên thứ ba (nếu có);
- t) Trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa lớn bên trong Căn hộ (làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng và thiết kế của Căn hộ, kết cấu chính của Nhà chung cư), Bên Mua phải có đơn đề nghị bằng văn bản kèm theo bản vẽ thiết kế và kế hoạch sửa chữa gửi cho Bên Bán hoặc Ban Quản trị ít nhất là 15 (*Mười lăm*) ngày

trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa để Bên Bán hoặc Ban Quản trị xem xét và quyết định. Mọi việc sửa chữa của Bên Mua đều phải có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán hoặc Ban Quản trị và phải tuyệt đối tuân thủ Bản Nội quy Nhà chung cư và quy định của Bên Bán tại từng thời điểm. Đối với trường hợp Bên Mua sửa chữa nhỏ (không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng và thiết kế của Căn hộ) thì Bên Mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán hoặc Ban Quản trị ít nhất là 07 (Bảy) ngày trước khi bắt đầu thực hiện việc sửa chữa. Mọi trường hợp sửa chữa Căn hộ thì Bên Mua phải thực hiện việc đóng một khoản tiền đảm bảo theo quy định của Bên Bán hoặc Ban Quản trị;

- u) Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư hoặc người có thẩm quyền của Bên Bán được quyền tiếp cận vào bên trong Căn hộ vì mục đích khắc phục các sự cố liên quan đến Nhà chung cư và/hoặc Căn hộ, bảo hành, bảo trì, xây dựng, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ, mục đích pháp lý và các quyền khác của Bên Bán và/hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư theo quy định trong Hợp đồng này và Bản Nội quy Nhà chung cư;
- v) Ngoài các nghĩa vụ trên, Bên Mua còn cam kết:
 - i. Tự chịu trách nhiệm bảo trì Căn hộ của mình;
 - ii. Có nghĩa vụ đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận, cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cho Bên Bán theo các quy định của pháp luật và của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Hợp tác, cung cấp và ký mọi giấy tờ cần thiết cho việc hoàn tất các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định pháp luật và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
 - iii. Với điều kiện Bên Bán tuân thủ thiết kế đã được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan, Bên Mua cam kết tôn trọng và: (i) Không được can thiệp vào việc sử dụng, định đoạt hoặc chuyển giao Phần sở hữu riêng của Bên Bán; (ii) Không can thiệp vào việc đầu tư, xây dựng Nhà chung cư dưới mọi hình thức, bao gồm cả việc ra/vào công trường xây dựng Nhà chung cư mà không có đại diện có thẩm quyền của Bên Bán đi cùng;
 - iv. Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng Phần sở hữu chung theo đúng quy định của Hợp đồng này, đồng thời chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần sở hữu chung;
 - v. Nắm rõ và tuân thủ các quy định/Quy chế tham gia giao dịch mua bán Căn hộ của Bên Bán; Tuân thủ các quy định của Hợp đồng này, Bản Nội quy Nhà chung cư và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm;
 - vi. Thực hiện các cam kết, thỏa thuận với Bên Bán trong các thỏa thuận khác có liên quan đến Căn hộ được ký giữa Hai Bên.
- w) Trường hợp Căn hộ được bàn giao thô, Bên Mua cam kết:
 - i. Để tránh gây ảnh hưởng không tốt đến Tòa nhà/Nhà chung cư và các Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ/Diện tích thương mại dịch vụ lân cận khác,

Bên Mua phải tiến hành và thực hiện xong Công việc hoàn thiện Căn hộ bằng chi phí của Bên Mua trong vòng tối đa 12 (Mười hai) tháng kể từ ngày ký Biên bản bàn giao hoặc Ngày bàn giao đến hạn cuối cùng nêu tại Khoản 2 Điều 8 Hợp đồng này tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước. Quá thời hạn này, Bên Mua phải hoàn toàn chịu trách nhiệm phát sinh theo quy định của Bên Bán, bao gồm nhưng không giới hạn bởi trách nhiệm trước cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và bên liên quan (nếu có) về việc chậm trễ hoàn thiện này. Đồng thời Bên Mua phải nộp cho Bên Bán một khoản tiền phạt do chậm trễ hoàn thiện tương đương với mức lãi suất 0,01% (Không phải không một phần trăm) trên mỗi ngày chậm trễ trên Giá bán Căn hộ, số ngày chậm trễ hoàn thiện được tính kể từ ngày quá hạn đến ngày thực tế Bên Mua thực hiện xong Công việc hoàn thiện Căn hộ;

- ii. Trước khi thực hiện thi công hoàn thiện, Bên Mua phải gửi cho Bên Bán kế hoạch/tiến độ thực hiện các Công việc hoàn thiện Căn hộ, toàn bộ nội dung thiết kế của các hạng mục hoàn thiện của Công việc hoàn thiện Căn hộ. Nếu có hạng mục có nguy cơ hay làm ảnh hưởng hoặc thay đổi kết cấu, chịu lực của Tòa nhà/Nhà chung cư theo thiết kế được duyệt hoặc không đáp ứng các tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định hoặc không đảm bảo các quy định về quản lý, vận hành Nhà chung cư/Dự án, Bên Bán có quyền từ chối Bên Mua thực hiện hạng mục này;
- iii. Trước khi tiến hành các Công việc hoàn thiện Căn hộ, sửa chữa hoặc vận chuyển hàng hóa, vật tư ra/vào Nhà chung cư/Tòa nhà/Căn hộ, để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ bồi hoàn của Bên Mua đối với những hư hỏng, thiệt hại mà Bên Mua gây ra trong quá trình thi công, thực hiện Công việc hoàn thiện Căn hộ cũng như đảm bảo cho việc Bên Mua thực hiện đúng các cam kết trong quá trình thi công hoàn thiện Căn hộ, Bên Mua phải nộp một khoản tiền là 50.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng) ("Tiền đặt cọc hoàn thiện Căn hộ") và thực hiện các thủ tục theo quy định của Bên Bán và/hoặc Bản Nội quy Nhà chung cư. Bên Mua sẽ được hoàn trả khoản tiền này nếu không có phát sinh bất kỳ thiệt hại nào từ việc hoàn thiện, sửa chữa hoặc vận chuyển hàng hóa, vật tư ra/vào Nhà chung cư/Tòa nhà/Căn hộ. Nếu việc hoàn thiện, sửa chữa Căn hộ hoặc vận chuyển hàng hóa, vật tư ra/vào Nhà chung cư/Tòa nhà/Căn hộ gây thiệt hại cho Bên Bán và/hoặc bất kỳ Bên thứ ba nào thì Bên Bán có quyền sử dụng khoản Tiền đặt cọc hoàn thiện Căn hộ để thanh toán các chi phí khắc phục thiệt hại đó, nếu Tiền đặt cọc hoàn thiện Căn hộ không đủ để khắc phục thiệt hại thực tế thì Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán số tiền vượt quá đó dựa trên các hóa đơn, chứng từ liên quan do Bên Bán/Bên thứ ba cung cấp;
- iv. Thực hiện các Công việc hoàn thiện Căn hộ theo đúng quy định pháp luật và quy định chung tại Nhà chung cư/Tòa nhà/Dự án và/hoặc quy định của Bên Bán; chịu trách nhiệm vật chất và pháp lý nếu gây ra các sự cố, cháy, nổ, hư hỏng cho Tòa nhà/ Dự án và/hoặc các bên liên quan. Nếu Bên Mua không tuân thủ đúng quy định pháp luật, quy định của Bên Bán và các quy định tại Hợp đồng này, Bên Bán/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có quyền ngưng cung cấp dịch vụ và tiện ích, hạn chế người của Bên Mua

vào Căn hộ để thực hiện các hoạt động thi công, Công việc hoàn thiện Căn hộ, tạm dừng các hoạt động thi công, Công việc hoàn thiện Căn hộ của Bên Mua;

- v. Tự chịu trách nhiệm trông coi tài sản, vật tư và thiết bị của Bên Mua trong suốt quá trình thi công hoàn thiện Căn hộ;
- vi. Bên Mua và/hoặc nhà thầu của Bên Mua phải tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật, quy định của Bên Bán đối với Công việc hoàn thiện Căn hộ, nếu vi phạm thì phải chịu phạt theo quy định pháp luật và/hoặc quy định của Bên Bán, đồng thời phải phục hồi nguyên trạng và/hoặc bồi thường toàn bộ thiệt hại xảy ra cho Bên Bán và Bên thứ ba (nếu có). Bên Mua hoặc/và nhà thầu của Bên Mua phải thanh toán tiền phạt và tiền bồi thường ngay khi có thông báo của Bên Bán, nếu chậm trễ thanh toán, Bên Bán có quyền cản trở vào Tiền đặt cọc hoàn thiện Căn hộ, nếu Tiền đặt cọc hoàn thiện Căn hộ không đủ thì Bên Mua phải thanh toán bổ sung phần còn thiếu.
- x) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, quy định tại Hợp đồng này, thỏa thuận của Hai Bên, Bản Nội quy Nhà chung cư.

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

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

Điều 8. Giao nhận Căn hộ

1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:
Căn hộ sẽ chỉ được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua khi đáp ứng các điều kiện sau:
 - a) Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng Căn hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ lục 01, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e Khoản 1 Điều 5 Hợp đồng này;
 - b) Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch phù hợp trong phạm vi quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 2 Hợp đồng này, trừ trường hợp quy định tại điểm g Khoản 1 Điều 6 Hợp đồng này;
 - c) Bên Bán hoàn thành xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ ghi trong Dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp Căn hộ được bàn giao thô thì Bên Bán có nghĩa vụ hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài của Nhà chung cư (trừ vị trí lắp đặt vận thăng phục vụ cho việc vận chuyển vật tư thiết bị hoàn thiện của Nhà chung cư và các Căn hộ bàn giao thô (nếu có));
 - d) Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ đến hạn thanh toán bao gồm: (i) các đợt thanh toán quy định tại Phụ lục 02; (ii) các khoản tiền đến hạn phải thanh toán kèm theo lãi phạt, phạt, bồi thường vi phạm Hợp đồng (nếu

- có); (iii) các khoản nộp thuế, lệ phí, phí theo quy định của Nhà nước (nếu có); (iv) Phí quản lý; và (v) Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư.
2. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua vào: dự kiến ngày¹² và sau khi Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán Giá bán Căn hộ theo đúng tiến độ quy định tại Hợp đồng này.

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 180 (*Một trăm tám mươi*) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ.

Trước ngày bàn giao Căn hộ là 07 (*Bảy*) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm c Khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này.
4. Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 10 (*Mười*) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g Khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký biên bản bàn giao Căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.
6. Mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua quy định tại Khoản 5 Điều này gồm các nghĩa vụ sau:
- a) Thanh toán Phí quản lý, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc sở hữu, sử dụng, định đoạt Căn hộ theo quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật;
 - b) Tuân thủ Bản Nội quy Nhà chung cư, các quy định quản lý và sử dụng khác của Nhà chung cư, quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

¹² Ghi rõ ngày, tháng, năm dự kiến bàn giao Căn hộ theo tiến độ của Dự án đã được phê duyệt.

7. Để làm rõ, trường hợp quá thời hạn theo quy định tại Khoản 4 Điều này mà Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng thì được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế với điều kiện rằng Bên Mua đã thanh toán đủ đến 95% Giá bán Căn hộ quy định tại Điều 3 Hợp đồng này.
8. Không mâu thuẫn với các quy định khác trong Hợp đồng này, mọi trường hợp khiếm khuyết của Căn hộ (nếu có) sẽ được Bên Bán sửa chữa theo điều kiện bảo hành và không được xem là cơ sở để Bên Mua từ chối chấp nhận việc nhận bàn giao Căn hộ.
9. Trước khi Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua theo Điều này, Bên Mua sẽ không được quyền vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn hộ nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán.
10. Quyền sở hữu đối với Căn hộ chỉ được chuyển giao cho Bên Mua kể từ thời điểm Bên Mua thanh toán đủ Giá bán Căn hộ và các nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng này.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

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

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

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 (Mười) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy

định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: Thời gian bảo hành đối với các nội dung bảo hành theo quy định tại Khoản 3 Điều này là 60 (Sáu mươi) tháng được tính từ ngày Nhà chung cư được nghiệm thu hoàn thành để đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật.

6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:
 - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này;
 - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.
8. Bên Mua và Cư dân khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản trị và nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban Quản trị hoặc Bên Bán chỉ định được phép vào Căn hộ và cho phép họ đưa vào Căn hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên. Khi thực hiện việc bảo hành này, Ban Quản trị và nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban Quản trị hoặc Bên Bán chỉ định phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên Mua và/hoặc Cư dân khác và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Mua và/hoặc Cư dân khác và cho các tài sản của họ trong Căn hộ. Nếu gây thiệt hại cho Bên Mua và/hoặc Cư dân khác và cho các tài sản của họ trong Căn hộ thì Bên Bán/Ban Quản trị và công ty do Ban Quản trị hoặc Bên Bán chỉ định có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
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 kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên Mua.
3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ cho Bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản nhưng phải được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Bán và đáp ứng đủ các điều kiện như sau:
 - a) Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- b) Căn hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với Bên thứ ba, trừ trường hợp được Ngân hàng nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên thứ ba;
 - c) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn, các khoản phạt, lãi chậm thanh toán và các khoản tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;
 - d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
 - e) Bên nhận chuyển nhượng phải cam kết tuân thủ toàn bộ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này, tuân thủ Bản Nội quy Nhà chung cư, các phụ lục đính kèm và các thỏa thuận bổ sung (nếu có) tại từng thời điểm;
 - f) Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua phải tự chịu trách nhiệm về tất cả các khoản lệ phí, thuế theo quy định pháp luật liên quan đến việc chuyển nhượng.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, Người mua lại nhà ở hoặc Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.
 5. Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng Hợp đồng sẽ không được hoàn lại cho Bên Mua mà sẽ được kết chuyển cho Bên nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho Bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng hoặc ký Văn bản xác nhận về việc chuyển nhượng Hợp đồng.
 6. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng.
 7. Trong trường hợp Hợp đồng này trở thành di sản thừa kế, người được hưởng di sản phải thực hiện thủ tục khai nhận hoặc phân chia di sản thừa kế theo quy định pháp luật. Sau khi nhận chuyển giao, người được nhận di sản thừa kế theo quy định tại Khoản này sẽ tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của Bên Mua.

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

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này bao gồm các trang thiết bị hoàn thiện Căn hộ quy định tại Phụ lục 01; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư quy định tại Khoản 3 Điều này.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm:

- a) Các Căn hộ, Căn thương mại dịch vụ hoặc phần diện tích thuộc sở hữu riêng khác của Bên Bán mà Bên Bán chưa/không bán;
 - b) Diện tích thương mại dịch vụ mà Bên Bán chưa/không bán;
 - c) Phần diện tích để xe ô tô mà Bên Bán chưa/không bán và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong phần diện tích này; phần diện tích để xe còn lại ngoài phần diện tích thuộc Phần sở hữu chung của Nhà chung cư như quy định tại Khoản 3 Điều này và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong phần diện tích này;
 - d) Hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng, hành lang, lối đi trong phần diện tích nêu tại các điểm từ a đến điểm c của Khoản này.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư bao gồm:
- a) Phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà chung cư; Hồ bơi tại Tầng 13 (gồm khuôn viên hồ bơi, các lối ra vào hồ bơi, các thiết bị hồ bơi); phòng tập yoga tại Tầng 13;
 - b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà chung cư;
 - c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà chung cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
 - d) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên;
 - e) Khu vực để xe cho xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh được bố trí theo quy định (không bao gồm khu vực để xe thuộc Phần sở hữu riêng của Bên Bán), đường chạy xe và các lối thoát xe trong Nhà chung cư.
- Các phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung được quy định tại Phụ lục 04 đính kèm Hợp đồng này.
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà chung cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác): Không có.
5. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư như sau:
- a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều

8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì Kinh phí quản lý vận hành là: ... đồng/m² Diện tích sử dụng Căn hộ /tháng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng – nếu có). Mức kinh 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 kinh phí này cho Bên Bán 03 (Ba) tháng đầu tiên vào tài khoản Phí quản lý của Bên Bán trong thời hạn quy định tại Thông báo bàn giao. Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua các thông tin về tài khoản này trong thông báo bàn giao thực tế. Từ tháng thứ 04 (Bốn) trở đi, Phí quản lý được thu theo tháng trong vòng 05 (Năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng. 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 theo quy định tại Danh mục đính kèm Hợp đồng này.

- b) Sau khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ do Hội nghị Nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị Nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.
 - c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai có quy định về giá quản lý vận hành Nhà chung cư thì mức kinh phí này được Các Bên thỏa thuận đóng theo quy định tại Khoản này.
6. Phí quản lý không bao gồm Kinh phí bảo trì, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc và các chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của Cư dân.
7. Chỗ để xe và mức phí trông giữ xe:
- a) Chỗ để xe:
Các Bên thỏa thuận và thống nhất rằng:
 - i. Chỗ để xe máy, xe đạp cho Cư dân thuộc Nhà chung cư được bố trí tại tầng hầm Nhà chung cư và được Bên Bán thông báo cụ thể tại thời điểm Nhà chung cư đi vào hoạt động.
 - ii. Chỗ để xe máy, xe đạp dành cho khách (không phải là Cư dân thuộc Nhà chung cư) được bố trí tại tầng hầm Nhà chung cư thuộc Phần sở hữu riêng của Bên Bán và được Bên Bán xác định cụ thể tại từng thời điểm.
 - iii. Chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu Nhà chung cư thì người mua, thuê mua Căn hộ, Căn thương mại dịch vụ, Diện tích thương mại dịch vụ trong Nhà chung cư được mua hoặc thuê theo quy định của Bên Bán. Phần diện tích để xe ô tô mà Bên Bán chưa/không bán thuộc Phần sở hữu riêng của Bên Bán và do Bên Bán quản lý. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các Cư dân thuộc Nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe cho khách.
 - b) Mức phí trông giữ xe: Phí trông giữ xe ô tô, xe máy, xe đạp theo quy định của Bên Bán. Bên Mua thanh toán cho Bên Bán trong vòng 05 (Năm) ngày đầu của mỗi tháng.

Điều 12. Trách nhiệm của Hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng

1. Hai Bên thống nhất rằng khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua và/hoặc Bên Mua vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào khác theo quy định Hợp đồng này, thì Bên Bán sẽ áp dụng các hình thức xử lý như sau:
- a) Trường hợp Bên Mua thanh toán trễ hạn theo quy định tại Hợp đồng này mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán, thì Bên Bán gia hạn cho Bên Mua 15 (*Mười lăm*) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán để thực hiện nghĩa vụ thanh toán, đồng thời Bên Mua phải chịu phạt tiền lãi chậm thanh toán với mức lãi suất tương đương 0,05% (*Không phải không năm phần trăm*) trên mỗi ngày chậm trễ đối với tổng số tiền chậm trả kể từ ngày đến hạn cho đến ngày Bên Bán nhận được đủ tiền thanh toán từ Bên Mua cho mỗi đợt thanh toán. Quá thời hạn gia hạn cho mỗi đợt thanh toán, Bên Mua vẫn không và/hoặc chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, Bên Bán bằng sự lựa chọn của mình: (i) yêu cầu Bên Mua tiếp tục thực hiện Hợp đồng và Bên Mua phải thanh toán tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điểm này hoặc (ii) Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Trong trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng tại Điểm này, Bên Mua phải chịu nghĩa vụ theo quy định tại điểm b Khoản này.
 - b) Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm a Khoản này hoặc tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán tính trên tất cả các đợt phải thanh toán vượt quá 60 (*Sáu mươi*) ngày hoặc Bên Mua vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào khác theo quy định tại Hợp đồng này, thì Bên Bán sẽ gửi thông báo về việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên Mua mà không phải ký Biên bản thanh lý Hợp đồng và cũng không cần được sự đồng ý của Bên Mua. Khi thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này, Bên Bán còn có quyền:
 - i. Yêu cầu Bên Mua hoàn trả lại Căn hộ cho Bên Bán nếu đã bàn giao và Bên Bán sẽ lấy lại Căn hộ theo quyết định, thời gian và cách thức của Bên Bán;
 - ii. Bán Căn hộ cho Bên thứ ba khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;
 - iii. Yêu cầu Bên Mua chịu phạt vi phạm Hợp đồng tương đương 20% (*Hai mươi phần trăm*) Giá trị Căn hộ;
 - iv. Yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền lãi chậm thanh toán tương đương 0,05% (*Không phải không năm phần trăm*) trên mỗi ngày chậm trả trên tổng số tiền chậm trả của mỗi đợt thanh toán kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng;
 - v. Yêu cầu Bên Mua thanh toán chi phí mà Bên Bán đã tổ chức phân phối Căn hộ cho Bên Mua;
 - vi. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi và không bao gồm tiền lãi chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo quy định (nếu có)) sau khi khấu trừ toàn bộ các khoản tiền theo quy định tại Mục (iii) đến Mục (v) Điểm này trong vòng 30 (*Ba mươi*)

ngày kể từ ngày Bên Bán nhận đủ tiền thanh toán từ việc bán Căn hộ cho Bên thứ ba.

2. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý khi Bên Bán chậm trễ thực hiện bàn giao Căn hộ theo quy định tại Khoản 2 Điều 8 Hợp đồng này trong khi Bên Mua đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ tại Hợp đồng này kể cả nghĩa vụ thanh toán và khi Căn hộ đủ điều kiện để bàn giao theo quy định tại Khoản 1 Điều 8 Hợp đồng này, thì:
 - a) Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm Bên Bán phải bàn giao Căn hộ và yêu cầu Bên Bán thanh toán khoản tiền lãi do chậm bàn giao nhà với mức lãi suất bằng 0,05% (*Không phải không năm phần trăm*) trên mỗi ngày trễ hạn đối với tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì) tính trên thời gian chậm bàn giao Căn hộ cho đến Ngày bàn giao theo thông báo chính thức của Bên Bán, trừ trường hợp do lỗi của Bên Mua; hoặc
 - b) Thông báo cho Bên Bán bằng văn bản về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng này với điều kiện là tại thời điểm đó Bên Bán chưa gửi Thông báo bàn giao Căn hộ cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cộng với khoản tiền lãi phạt tương đương với mức lãi suất tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam trên tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì) theo tiến độ thanh toán tính đến thời điểm Bên Bán có nghĩa vụ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua. Việc thanh toán, hoàn trả cho Bên Mua sẽ được Bên Bán thực hiện trong vòng 30 (*Ba mươi*) ngày kể từ ngày Bên Mua thông báo cho Bên Bán về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

Để làm rõ, trường hợp Bên Mua không thanh toán đúng tiến độ bất kỳ đợt thanh toán nào theo quy định tại Hợp đồng này thì Bên Mua không có quyền yêu cầu Bên Bán chịu phạt vi phạm do chậm bàn giao Căn hộ (nếu thời gian chậm bàn giao Căn hộ vượt quá thời gian theo quy định tại Hợp đồng này).

3. Trường hợp trong vòng 10 (*Mười*) ngày kể từ Ngày bàn giao đến hạn cuối cùng theo Thông báo bàn giao của Bên Bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng mà Bên Mua không/chưa nhận hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên Bán theo quy định tại Khoản này được hiểu rằng Bên Mua đã đồng ý nhận bàn giao Căn hộ (với điều kiện rằng Bên Mua đã thanh toán đủ đến 95% Giá bán Căn hộ quy định tại Điều 3 Hợp đồng này) và không có bất kỳ khiếu nại, tranh chấp gì với Bên Bán về bất kỳ vấn đề nào về Căn hộ, bao gồm cả tiến độ, chất lượng hoặc mọi rủi ro, tổn thất xảy ra đối với Căn hộ kể từ thời điểm bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán.

Tuy nhiên, trong trường hợp quá 60 (*Sáu mươi*) ngày kể từ Ngày bàn giao đến hạn cuối cùng theo Thông báo bàn giao của Bên Bán mà Bên Mua vẫn không thực hiện các thủ tục để nhận bàn giao Căn hộ và/hoặc quá 60 (*Sáu mươi*) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ kế tiếp quy định tại Hợp đồng này (bao gồm cả thanh toán tiền đến hạn, cung cấp hồ sơ để thực hiện thủ tục cấp

Giấy Chứng nhận) mà Bên Mua vẫn không thực hiện các thủ tục/nghĩa vụ này, thì Bên Mua được xem là vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng và Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này. Trong trường hợp này, Bên Bán có quyền thực hiện các quyền của mình theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này. Trường hợp Bên Bán đồng ý cho Bên Mua vẫn được nhận bàn giao Căn hộ thì Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán khoản phạt là: 100.000 đồng/01 ngày (*Một trăm nghìn đồng/một ngày*) do việc chậm nhận bàn giao Căn hộ. Thời gian bắt đầu tính tiền phạt là kể từ Ngày bàn giao theo Thông báo bàn giao của Bên Bán quy định tại Khoản 2 Điều 8 Hợp đồng này cho đến ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ.

4. Các Bên cam kết thực hiện đúng Hợp đồng này, trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng không thuộc trường hợp quy định trong Hợp đồng này và quy định của pháp luật thì Bên Bán sẽ:
 - a) Hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm khoản tiền lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo quy định, nếu có);
 - b) Chịu phạt 20% (*Hai mươi phần trăm*) Giá trị Căn hộ.
5. Trường hợp Bên Bán đã hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và đã gửi thông báo yêu cầu Bên Mua thanh toán các chi phí phát sinh liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua nhưng Bên Mua không thực hiện hoặc có nhưng không đầy đủ thì trước khi Bên Bán bàn giao Giấy chứng nhận, Bên Mua phải chịu phạt và thanh toán cho Bên Bán một khoản tiền lãi do chậm thanh toán với mức lãi suất tương đương 0,05% (*Không phải không năm phần trăm*) trên mỗi ngày chậm trả đối với số tiền chậm trả kể từ ngày đến hạn cho đến ngày Bên Bán nhận được đủ tiền thanh toán từ Bên Mua.
6. Các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định tại Hợp đồng này sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo thông báo cụ thể của Bên Bán.

Điều 13. Cam kết của Các Bên

1. Bên Bán cam kết:
 - a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
 - b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
2. Bên Mua cam kết:
 - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua;
 - b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - c) Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với



Bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;

- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua;
 - e) Thanh toán cho Bên Bán Giá bán Căn hộ và các khoản thanh toán khác đầy đủ và đúng hạn theo quy định Hợp đồng này.
3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
- a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - d) Do dịch bệnh dẫn đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành các biện pháp giãn cách xã hội và/hoặc hạn chế hoạt động kinh doanh của Bên Bán.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn 03 (Ba) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.
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 d Khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.
5. Trong trường hợp xảy ra Sự kiện bất khả kháng dẫn đến hậu quả Bên Bán hoàn toàn không còn cơ sở để thực hiện một phần hay toàn bộ nội dung nêu trong Hợp đồng

này, khi đó Bên Bán thông báo cho Bên Mua việc chấm dứt Hợp đồng và Các Bên sẽ chấm dứt một phần hay toàn bộ Hợp đồng này.

6. Trong trường hợp xảy ra Sự kiện bất khả kháng dẫn đến Bên Mua vi phạm các nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng này nhưng Bên Bán vẫn nỗ lực để hoàn thành các nghĩa vụ của mình theo đúng thời hạn, quy định tại Hợp đồng này thì Bên Mua sẽ chịu phạt vi phạm với mức phạt vi phạm bằng 50% (*Năm mươi phần trăm*) mức phạt vi phạm quy định tại Điều 12 Hợp đồng này.

Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
 - b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
 - c) Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;
 - d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (*Một trăm tám mươi*) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.
2. Nếu chấm dứt Hợp đồng theo Khoản 1 Điều này khi Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà ở thì Bên Mua phải bàn giao lại Nhà ở cho Bên Bán. Nhà ở phải được bàn giao theo tình trạng như được mô tả trong Biên bản bàn giao cho Bên Bán vào ngày chấm dứt Hợp đồng, nếu hiện trạng Nhà ở không đúng theo Biên bản bàn giao, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán toàn bộ chi phí để phục hồi Nhà ở về tình trạng như được mô tả trong Biên bản bàn giao. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm d Khoản 1 Điều này thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền Bên Mua đã thanh toán mà không tính lãi.
3. Sau khi Hợp đồng được chấm dứt hoặc thanh lý, Mỗi Bên vẫn phải thực hiện những nghĩa vụ còn tồn đọng đối với Bên kia và Bên Mua vẫn tiếp tục tuân thủ các quy định, yêu cầu và pháp luật hiện hành trong việc sở hữu, sử dụng Nhà ở nhằm đảm bảo việc quản lý chung đối với Dự án. Để làm rõ, khi chấm dứt hoặc thanh lý Hợp đồng, Bên Mua phải ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp đồng theo mẫu/quy định của Bên Bán, trừ trường hợp một Bên thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này.

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia (*ghi rõ đối với Bên Bán, đối với Bên Mua*):
 - a) Đối với Bên Bán: 178 – 180 – 182 đường Nguyễn Gia Trí, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - b) Đối với Bên Mua: ...¹³
2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: thư giao trực tiếp hoặc bằng chuyển phát nhanh,

¹³ Ghi theo thông tin liên hệ của Bên Mua theo thông tin tại phần đầu Hợp đồng này.

- fax.
3. Bên nhận thông báo (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo) là:¹⁴
 4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
 - a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b) Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c) Vào ngày thứ hai, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.
 5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

1. Bên Mua, thông qua việc ký kết Hợp đồng này, xác nhận rằng Bên Mua đã đọc, hiểu rõ và chấp nhận toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Bản Nội quy Nhà chung cư. Bản Nội quy Nhà chung cư có thể được sửa đổi, bổ sung, thay thế bởi Bên Bán khi chưa đủ điều kiện tổ chức Hội nghị Nhà chung cư.
2. Tất cả các quyền và nghĩa vụ của Hai Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền và nghĩa vụ ràng buộc đối với các bên kế nhiệm và các bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này.
3. Giá bán Căn hộ quy định trong Hợp đồng chưa bao gồm chi phí chi trả cho Bên thứ ba cấp bảo lãnh. Bên nhận bảo lãnh của Bên thứ ba cam kết thanh toán/chi trả chi phí này.
4. Trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu phần diện tích được phép sử dụng thêm của Bên Mua quy định tại điểm g Khoản 1 Điều 2 Hợp đồng này phải được sử dụng vào mục đích chung thì Bên Mua đồng ý tuân thủ theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước và Bên Mua cam kết không được có bất cứ khiếu nại, khiếu kiện gì đối với Bên Bán liên quan đến vấn đề này¹⁵.
5. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản, điều kiện Hợp

¹⁴ Ghi thông tin liên hệ của người đầu tiên của Bên Mua trong trường hợp có từ 02 người ở lên.

¹⁵ Khoản này chỉ bổ sung cho Hợp đồng mua bán Căn hộ Penthouse.

đồng, các phụ lục và các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

6. Giấy chứng nhận:

- a) Hai Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng: mặc dù Bên Bán có nghĩa vụ xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua nhưng việc cấp Giấy chứng nhận này và thời gian xin cấp Giấy chứng nhận sẽ phụ thuộc vào các quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm xin cấp Giấy chứng nhận và quyết định của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, việc giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền;
- b) Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán tất cả các khoản chi phí phát sinh theo quy định pháp luật và theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền và các chi phí thực tế hợp pháp khác trên cơ sở thỏa thuận của Hai Bên trong quá trình tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận nói trên và trước khi nhận Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại điểm p Khoản 2 Điều 6 Hợp đồng này;
- c) Trong trường hợp Bên Mua có từ 02 (Hai) người trở lên ủy quyền cho 01 (Một) hoặc nhiều người còn lại của Bên Mua hoặc Bên Mua ủy quyền cho một Bên thứ ba để nhận Giấy chứng nhận, Bên Bán sẽ chỉ có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận cho Bên được ủy quyền nếu: (i) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ cho Bên Bán giá trị còn lại của Hợp đồng, các khoản lãi, phạt và bồi thường phát sinh (nếu có) và các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh từ việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua; (ii) và Người được ủy quyền đã nộp cho Bên Bán một bản gốc văn bản ủy quyền hợp lệ được xác lập theo quy định của pháp luật, trong đó nêu rõ Bên được ủy quyền có quyền nhân danh Bên Mua nhận bản gốc Giấy chứng nhận và Bên Mua sẽ không có bất kỳ khiếu nại, hoặc khiếu kiện nào chống lại Bên Bán do việc giao bản gốc Giấy chứng nhận cho Người được ủy quyền.

7. Việc một Bên tại bất kỳ thời điểm nào không yêu cầu Bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện bất kỳ quy định nào của Hợp đồng này sẽ:

- a) Không ảnh hưởng đến việc Bên đó yêu cầu Bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện các quy định đó vào bất kỳ thời điểm nào sau đó; hoặc
- b) Không được hiểu là sự từ bỏ quyền của Bên đó đối với việc vi phạm bất kỳ quy định nào của Hợp đồng này đối với các vi phạm tiếp theo quy định tại Hợp đồng này. Các quyền và biện pháp khắc phục quy định trong Hợp đồng này là các quyền và biện pháp khắc phục kết hợp và không loại trừ đối với các quyền và biện pháp khắc phục do pháp luật quy định.

8. Bên Mua cam kết rằng: mọi phản ánh, thắc mắc liên quan đến Hợp đồng này bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung về Dự án, Căn hộ, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ tại Hợp đồng này sẽ được gửi đến Bên Bán theo hình thức và địa chỉ quy định tại Điều 16 Hợp đồng này. Trường hợp nếu có phát sinh các vướng mắc, Bên Mua cam kết sẽ cùng thương lượng để giải quyết theo quy định tại Điều 18 Hợp đồng này. Đồng thời, Bên Mua cam kết sẽ không thực hiện thông báo, phản ánh hay đăng tải bất kỳ thông tin, hình ảnh, âm thanh, phát ngôn nào trên các phương tiện truyền

thông, các trang website điện tử, mạng xã hội, thông qua phát tờ rơi, băng rôn, đăng biểu ngữ... hoặc các hình thức khác các nội dung về Dự án, Căn hộ, nội dung liên quan đến Hợp đồng này.

9. Hợp đồng khác: Nếu pháp luật quy định hay người có thẩm quyền yêu cầu Hai Bên phải ký một Hợp đồng khác theo mẫu do người có thẩm quyền ban hành, thì Hai Bên đồng ý điều chỉnh nội dung thay đổi theo mẫu tại thời điểm ký kết Hợp đồng khác. Tuy nhiên, trong mọi trường hợp các điều khoản về Giá bán Căn hộ, đặc điểm Căn hộ và phạt vi phạm Hợp đồng không được trái với Hợp đồng này.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Tranh chấp giữa Các Bên hoặc tranh chấp phát sinh từ/liên quan tới việc ký kết, thực hiện Hợp đồng này sẽ được Các Bên ưu tiên giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải trên tinh thần hợp tác và cùng có lợi. Trong trường hợp Các Bên không thể giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải trong vòng 30 (Ba mươi) ngày thì một trong Các Bên có quyền đưa tranh chấp ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền tại tỉnh Đồng Nai để yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật sau khi đã thông báo việc khởi kiện bằng văn bản cho Bên kia biết trước ít nhất 30 (Ba mươi) ngày tính đến ngày khởi kiện.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký.
2. Hợp đồng này có 19 Điều, với trang, được lập thành 05 (Năm) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (Một) bản, Bên Bán giữ 04 (Bốn) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 (Một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (Một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán, 01 (Một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 (Một) bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư, 01 (Một) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ.

Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.

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

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Trình

DUYỆT MẪU
CHỦ TỊCH CÔNG TY

CÔNG TY TNHH
MỘT THÀNH VIÊN
THĂNG LONG HIỆP PHÚC

Nguyễn Thái Hà

Ngày 16/03/2023

PHỤ LỤC 01

DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ HOÀN THIỆN CĂN HỘ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số .../HĐMB-CH-TLHP-20...

ký ngày ...) ¹⁶

STT	HẠNG MỤC/VỊ TRÍ	QUY CÁCH	THƯƠNG HIỆU/XUẤT XỨ/NHÀ PHÂN PHỐI	GHI CHÚ

BÊN MUA

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN
GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Trình

¹⁶ Theo thỏa thuận giữa Hai Bên tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư.

PHỤ LỤC 02

TIỀN ĐỘ THANH TOÁN GIÁ BÁN CĂN HỘ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số .../HĐMB-CH-TLHP-20...

ký ngày ...)

Chi tiết tiến độ thanh toán Giá bán Căn hộ như sau:¹⁷

...

BÊN MUA

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN
GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Trình

3148
CỘNG
HÒA
XÃ HỘI
CHUYÊN
CHÍNH
TRỊ
Độc lập
Tự do
Hòa bình
Đoàn kết

¹⁷ Theo thỏa thuận giữa Hai Bên tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư.

PHỤ LỤC 04

DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH, THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số .../HĐMB-CH-TLHP-20...

ký ngày ...)

Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư, Phần sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm nhưng không giới hạn theo chi tiết được liệt kê trong bảng dưới đây và luôn đảm bảo nguyên tắc tuân thủ theo hồ sơ phê duyệt và các quy định của pháp luật:

STT	Nội dung	Sở hữu chung	Sở hữu riêng của Bên Bán
I	Nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà chung cư	X	
II	Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực trong Nhà chung cư		
	Khung, cột, tường chịu lực, tường bao Tòa nhà, tường bao căn hộ, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ.	X	
III	Trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà chung cư		
1	Thang máy, đường thoát hiểm.	X	
2	Khu vực, hộp kỹ thuật trong, ngoài Tòa nhà (bao gồm cả trong Căn hộ) để phục vụ Tòa nhà và/hoặc các phần diện tích và thiết bị sở hữu chung của Tòa nhà theo bố trí của Chủ đầu tư (nếu có).	X	
3	Hệ thống cấp điện.		
3.1	Hệ thống chiếu sáng khu sảnh, hành lang và các khu công cộng trong Tòa nhà.	X	
3.2	Hệ thống đèn báo sự cố trong Tòa nhà.	X	
3.3	Hệ thống điện từ tủ điện mỗi tầng tới từng Căn hộ.	X	
3.4	Hệ thống máy phát điện dự phòng.	X	
4	Hệ thống cấp - thoát nước.		
4.1	Bể chứa nước cứu hỏa đặt tại Tầng hầm 2 của Tòa nhà.	X	

4.2	Bể chứa nước sinh hoạt đặt tại Tầng hầm 2 của Tòa nhà.	X	
4.3	Hệ thống dẫn nước (bao gồm hệ thống bơm, đường ống, van, đồng hồ...) từ bể nước ngầm đến bể chứa nước đặt tại mái của Tòa nhà.	X	
4.4	Hệ thống dẫn nước từ bể chứa nước đặt tại mái của Tòa nhà về các Căn hộ.	X	
4.5	Hệ thống thoát nước từ Căn hộ về bể thu gom nước thải.	X	
4.6	Hệ thống thoát nước mái, lô gia/ban công (đi đường ống nổi mặt ngoài nhà).	X	
4.7	Bể nước ngầm của Tòa nhà và hệ thống cấp nước từ điểm đầu nối của công ty cấp nước đến bể nước ngầm của Tòa nhà.	X	
4.8	Hệ thống bể thu gom, trạm xử lý nước thải của Tòa nhà.	X	
4.9	Hệ thống cấp thoát nước hạ tầng tới điểm đầu nối hạ tầng ngoài ranh khu đất.	X	
5	Hệ thống thông tin liên lạc (nhưng không bao gồm các hệ thống, trang thiết bị do các đơn vị cung cấp dịch vụ đầu tư và lắp đặt, trừ hệ thống thuộc sở hữu của các Chủ sở hữu khác).		
5.1	Hệ thống mạng truyền hình.	X	
5.2	Hệ thống mạng điện thoại, internet.	X	
6	Hệ thống camera, âm thanh Tòa nhà.	X	
7	Hệ thống chống sét, tiếp địa tủ điện.	X	
8	Toàn bộ hệ thống phòng cháy chữa cháy của Tòa nhà (bao gồm cả thiết bị PCCC trong Căn hộ).	X	
9	Hệ thống ĐHKK, thông gió.		
9.1	Hệ thống điều hòa không khí, thông gió sảnh, hành lang, phòng sinh hoạt cộng đồng, phòng tập yoga thuộc Tòa nhà.	X	
9.2	Hệ thống hút mùi phòng rác, đầu nối hút mùi bếp và nhà vệ sinh khu Căn hộ.	X	

14 - C
TỶ
H
H VIÊN
PHỤ
T.Đ

✓

9.3	Hệ thống tăng áp cầu thang bộ, hút khói hành lang, tầng hầm.	X	
10	Khu vực gom rác tại các tầng của Tòa nhà.	X	
IV	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà chung cư		
1	Diện tích cây xanh, sân chung, đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác thuộc khuôn viên phía ngoài Nhà chung cư tại Tầng 1 tính từ chỉ giới đường đỏ của khu đất trở vào.	X	
2	Khu vực đặt trạm sạc ô tô điện.		
2.1	Hệ thống trạm sạc.	X	
2.2	Khuôn viên chỗ đậu xe ô tô trong thời gian sạc điện.	X	
V	Các công trình công cộng và tiện ích trong khu vực Nhà chung cư		
1	Sân chung, vườn hoa, công viên.	X	
2	Hồ bơi tại Tầng 13 (gồm khuôn viên hồ bơi, các lối ra vào hồ bơi, các thiết bị hồ bơi).	X	
3	Phòng tập yoga tại Tầng 13.	X	
VI	Chỗ để xe		
1	Chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư theo bố trí của Chủ đầu tư và phù hợp với quy định của pháp luật (bố trí tại Tầng hầm 1 và 2).	X	
2	Chỗ để xe ô tô.		X
3	Phần diện tích để xe máy còn lại ngoài diện tích chỗ để xe thuộc Phần sở hữu chung của Nhà chung cư.		X

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

 GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Trình



DUYỆT MẪU
CHỦ TỊCH CÔNG TY

Nguyễn Thái Hà

Ngày 16/03/2023



BẢNG 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

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số .../HĐMB-CH-TLHP-20...

ký ngày ...)

Phí quản lý được sử dụng để thực hiện 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 bao gồm:¹⁸

1. Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc Phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
2. Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Nhà chung cư hoạt động bình thường;
3. Vận hành hồ bơi, phòng tập yoga;
4. Các công việc và chi phí khác có liên quan. 

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Trình

DUYỆT MẪU 

CHỦ TỊCH CÔNG TY



Nguyễn Thái Hà

Ngày 16/05/2023

¹⁸ Các công việc, dịch vụ được quy định tại Bảng chi tiết này có thể được thay đổi theo thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua tại thời điểm Hai Bên ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư.

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ CHUNG CƯ ... THUỘC DỰ ÁN KHU DÂN CƯ THANG LONG HOME – HIỆP PHƯỚC

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ số ... ngày ...)

Điều 1. Mục đích, phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Mục đích

- a. Tăng cường lợi ích, an ninh và an toàn cho Cư dân.
- b. Nâng cao chất lượng cuộc sống của Cư dân.
- c. Duy trì và bảo đảm trật tự an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn và chất lượng cho Nhà chung cư.
- d. Gia tăng giá trị của Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ và Nhà chung cư.

2. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

- a. Phạm vi điều chỉnh: Bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư này áp dụng đối với Chung cư ... thuộc Dự án Khu dân cư Thang Long Home – Hiệp Phước do Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước làm chủ đầu tư.
- b. Đối tượng áp dụng: Bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư này được áp dụng cho các đối tượng sau:
 - i. Khách hàng là Bên Mua Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ theo Hợp đồng mua bán Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ được ký kết với Chủ đầu tư và/hoặc Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ (nếu có);
 - ii. Chủ sở hữu;
 - iii. Người sử dụng;
 - iv. Ban Quản trị Nhà chung cư;
 - v. Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư;
 - vi. Chủ đầu tư.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong bản Nội quy này, các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

1. Hội nghị Nhà chung cư: Hội nghị Nhà chung cư là hội nghị của đại diện các Chủ sở hữu hoặc người đang sử dụng được uỷ quyền nếu Chủ sở hữu không tham dự, được tổ chức định kỳ hàng năm hoặc bất thường và quyết định các vấn đề tại Nhà chung cư theo quy định pháp luật.
2. Hợp đồng quản lý: Là Hợp đồng cung cấp dịch vụ Quản lý vận hành Nhà chung cư được ký giữa Công ty cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư và Chủ Đầu

tư/ Ban Quản trị Chung cư.

3. Khu vực để xe: Là các khu vực trong Nhà chung cư được xác định dùng làm khu vực để xe. Căn cứ Quyết định phê duyệt dự án của cơ quan có thẩm quyền sẽ xác định diện tích chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh thuộc Phần sở hữu chung và diện tích chỗ để xe thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu tư. Đối với diện tích chỗ để xe thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư thì Chủ Đầu tư được toàn quyền quyết định việc kinh doanh phù hợp theo quy định pháp luật.
4. Quyền quản lý vận hành Nhà chung cư: Là các hoạt động bao gồm việc quản lý, điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc Phần sở hữu chung hoặc sử dụng chung của Nhà chung cư, cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường.
5. Tiền ký quỹ: Là khoản tiền mà các Chủ sở hữu/ Người sử dụng phải đóng cho Chủ Đầu tư hoặc Ban Quản trị hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư như là khoản bảo đảm khi các Chủ sở hữu/ Người sử dụng có nhu cầu sửa chữa Căn hộ/ Căn thương mại dịch vụ và/hoặc vận chuyển hàng hóa ra/vào Căn hộ/ Căn thương mại dịch vụ.

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của Chủ đầu tư

1. Chịu trách nhiệm tổ chức việc quản lý vận hành Nhà chung cư khi chưa tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu theo quy định của pháp luật. Đề xuất Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để Hội nghị Nhà chung cư lần đầu xem xét, quyết định lựa chọn.
2. Thu và quản lý Kinh phí bảo trì và bàn giao Kinh phí bảo trì cho Ban Quản trị theo quy định của pháp luật hiện hành.
3. Bàn giao kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định hiện hành.
4. Lập, lưu trữ hồ sơ công trình Nhà chung cư theo quy định pháp luật và thực hiện bàn giao bản sao hồ sơ cho Ban Quản trị theo yêu cầu.
5. Tổ chức lập và phê duyệt quy trình vận hành, bảo trì Nhà chung cư.
6. Lập kế hoạch bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư để báo cáo Hội nghị Nhà chung cư lần đầu thông qua.
7. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Nhà chung cư cho những Chủ sở hữu/ Người sử dụng.
8. Chủ trì việc chuẩn bị nội dung họp và tổ chức họp Hội nghị Nhà chung cư lần đầu. Cử người tham gia Ban Quản trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội nghị Nhà chung cư theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng

ban hành nếu còn sở hữu Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ, phần diện tích khác trong Nhà chung cư.

9. Chủ Đầu tư (trong trường hợp Chủ Đầu tư đáp ứng đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và trực tiếp thực hiện việc quản lý vận hành Nhà chung cư) được tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp điện, nước, các dịch vụ tiện ích khác ngừng cung cấp, nếu Chủ sở hữu/Người sử dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí quản lý sau khi Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư đã thông báo bằng văn bản trước 03 (ba) ngày làm việc theo quy định cho Chủ sở hữu/Người sử dụng.
10. Quản lý, sử dụng đúng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các Chủ sở hữu/Người sử dụng của Nhà chung cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt.
11. Bảo trì Phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho Chủ sở hữu khác.
12. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân xâm phạm đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Đầu tư.
13. Phối hợp với Ban Quản trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư.
14. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm cho đến khi Ban Quản trị được thành lập.
15. Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
16. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật liên quan.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư

1. Thực hiện quản lý vận hành Nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư của Bộ Xây dựng, Nội quy Nhà chung cư này và Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành.
2. Được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác để cung cấp dịch vụ Quản lý vận hành Nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ Quản lý vận hành Nhà chung cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành.
3. Thu Phí Quản lý theo ủy quyền của Chủ đầu tư/Ban Quản trị và/hoặc theo thỏa thuận với các Chủ sở hữu/Người sử dụng phù hợp với quy định tại Hợp đồng dịch vụ quản

lý vận hành và Nội quy Nhà chung cư này.

4. Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho các Chủ sở hữu/Người sử dụng Nhà chung cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong Phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ.
5. Thực hiện nhanh chóng biện pháp ngăn ngừa bất cứ nguy cơ có thể gây thiệt hại hoặc thương tổn cho những người sử dụng và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư hoặc trang thiết bị dùng chung trong Nhà chung cư bị hư hỏng để đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động đúng cách.
6. Định kỳ 06 (sáu) tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban Quản trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội nghị nhà chung cư; lấy ý kiến góp ý của Chủ sở hữu/Người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư.
7. Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc Phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư.
8. Xây dựng phương án chữa cháy, phương án cứu nạn cứu hộ cơ sở; phối hợp với Ban Quản trị/Chủ đầu tư thành lập lực lượng phòng cháy và chữa cháy cơ sở. Liên hệ với Cơ quan Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy tổ chức huấn luyện nghiệp vụ phòng cháy và chữa cháy cho lực lượng phòng cháy và chữa cháy cơ sở; thực tập các phương án chữa cháy, phương án cứu nạn cứu hộ cơ sở định kỳ; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy và chữa cháy theo quy định pháp luật.
9. Thông báo kịp thời cho Cơ quan Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy trực tiếp quản lý biết khi có những thay đổi có liên quan về phòng cháy và chữa cháy để được hướng dẫn thực hiện đúng quy định pháp luật.
10. Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác đảm bảo cho hoạt động bình thường của Nhà chung cư theo Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành.
11. Đảm bảo lực lượng hướng dẫn, xử lý cấp bách khi xảy ra sự cố tránh tâm lý chủ quan hoặc hoang mang, lo sợ cực đoan không cần thiết của Cư dân.
12. Thực hiện trang trí Nhà chung cư vào các dịp lễ tết và tổ chức lễ hội hoặc các hoạt động vui chơi vào các dịp lễ tết theo Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành và/hoặc sau khi được sự đồng ý của Chủ đầu tư/Ban Quản trị.
13. Bảo dưỡng và nâng cấp các Phần sở hữu chung và Tiện ích công cộng: Theo sự chấp thuận của Chủ Đầu tư/Ban Quản trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư thực hiện tất cả các công tác cần thiết để bảo dưỡng và nâng cấp các Phần sở hữu chung và Tiện ích công cộng bên trong Nhà chung cư nhằm để cho Cư dân được hưởng những tiện

ích tốt hơn. Chăm sóc và bảo quản cảnh quan; trồng và chăm sóc cây xanh, cây kiểng, hoa, cỏ và các loại cây cối khác ở Phần sở hữu chung và tiện ích công cộng.

14. Soạn thảo các Nội quy và quy định áp dụng riêng cho từng khu vực phù hợp trong từng thời điểm cho Nhà chung cư và phù hợp với quy định của pháp luật.
15. Tổ chức các cuộc họp đối với các Chủ sở hữu/Người sử dụng, đơn vị dịch vụ hoặc cuộc họp đối với Chủ Đầu tư/Ban Quản trị khi cần thiết.
16. Thực hiện các công việc khác được coi là cần thiết để Quản lý vận hành Nhà chung cư.
17. Phối hợp với Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành Nhà chung cư bao gồm nhưng không giới hạn việc tạm ngừng hoặc đề nghị các nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác (vô hiệu thẻ từ ra/vào Tòa nhà/Khu tiện ích..) sau khi có văn bản thông báo cho Chủ sở hữu/Người sử dụng trước 03 (ba) ngày nếu Chủ sở hữu/Người sử dụng không thực hiện đóng đầy đủ, đúng hạn Phí quản lý, phí dịch vụ cộng thêm và/hoặc niêm yết công khai các Chủ sở hữu/Người sử dụng chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán và/hoặc những vi phạm điều bị cấm trong Nội quy Nhà chung cư này.
18. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Ban Quản trị

1. Đôn đốc, nhắc nhở các Cư dân trong việc thực hiện Nội quy Nhà chung cư này.
2. Quản lý, sử dụng Kinh phí bảo trì theo các quy định của pháp luật và quyết định của Hội nghị Nhà chung cư.
3. Đề nghị Hội nghị Nhà chung cư thông qua mức Phí quản lý và trực tiếp thu hoặc ủy quyền cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư thu Phí quản lý.
4. Ký hợp đồng Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư với Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị Nhà chung cư lựa chọn.
5. Ký kết hoặc ủy quyền cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư ký hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì Phần sở hữu chung của Căn hộ và giám sát hoạt động bảo trì.
6. Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của Cư dân về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ trong Nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết.
7. Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong Nhà chung cư; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực Nhà chung cư.
8. Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban Quản trị đã được Hội nghị Nhà chung cư

thông qua. Không được bãi miễn hoặc bổ sung bất cứ thành viên Ban Quản trị nào trừ khi Hội nghị Nhà chung cư có chấp thuận khác.

9. Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị Nhà chung cư.
10. Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ Nhà chung cư; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ Chủ đầu tư cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.
11. Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp Hội nghị Nhà chung cư theo quy định; thông báo công khai nội dung Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư và Hợp đồng bảo trì đã ký kết tại Hội nghị Nhà chung cư.
12. Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban Quản trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi Kinh phí bảo trì để Hội nghị Nhà chung cư kiểm tra, giám sát, thông qua.
13. Thay mặt Chủ sở hữu để thực hiện các quyền đối với Phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư.
14. Chịu trách nhiệm trước các Chủ sở hữu/Người sử dụng về nhiệm vụ được giao; chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản trị đã được Hội nghị Nhà chung cư thông qua.
15. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp Hội nghị Nhà chung cư, công nhận Ban Quản trị Nhà chung cư theo quy định của pháp luật; tổ chức họp Hội nghị Nhà chung cư để quyết định thay thế Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư trong trường hợp Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư không còn đủ điều kiện và/hoặc không đảm bảo việc quản lý vận hành Nhà chung cư theo quy định.
16. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi Chủ Đầu tư không bàn giao hồ sơ Nhà chung cư, không bàn giao Kinh phí bảo trì theo quy định.
17. Thành viên Ban Quản trị nếu có hành vi vi phạm Nội quy Nhà chung cư này, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và quy định của pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại.
18. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.
19. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản trị đã được Hội nghị Nhà chung cư thông qua.
20. Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Chủ sở hữu/ Người sử dụng khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại Nội quy Nhà chung cư này.
21. Duy trì các loại bảo hiểm bắt buộc theo quy định pháp luật bao gồm nhưng không

giới hạn bảo hiểm cháy nổ bắt buộc. Khuyến khích mua và duy trì các loại bảo hiểm rủi ro cho Nhà chung cư như bảo hiểm trách nhiệm công cộng, bảo hiểm tài sản, bảo hiểm bồi thường cho công nhân.

22. Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy và chữa cháy theo quy định pháp luật.
23. Phối hợp với Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư hoặc đơn vị có chức năng bảo trì lập kế hoạch bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư để báo cáo Hội nghị nhà chung cư thông qua.
24. Thực hiện các công việc khác do Hội nghị Nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu

1. Được quyền sở hữu, sử dụng Phần sở hữu riêng tương ứng của mình; có quyền sử dụng Phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội quy Nhà chung cư này. Có trách nhiệm bảo trì Phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội quy Nhà chung cư này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho Chủ sở hữu và/hoặc Người sử dụng khác.
2. Yêu cầu Chủ đầu tư, Ban Quản trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức Hội nghị Nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; tham dự Hội nghị Nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội nghị Nhà chung cư theo quy định.
3. Yêu cầu Chủ đầu tư, Ban Quản trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư.
4. Chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội nghị Nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội nghị Nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
5. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí quản lý, Kinh phí bảo trì và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật và/hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ. Trường hợp không đóng đầy đủ Phí quản lý và các khoản phí khác thì sẽ bị xử lý theo quy định của Nội quy Nhà chung cư này và theo quy định pháp luật hiện hành.
6. Tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì Phần sở hữu chung theo quy định.
7. Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư.
8. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có

hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại.

9. Được ủy quyền cho người khác thực hiện các công việc nêu trong Nội quy Nhà chung cư này. Việc ủy quyền phải được lập thành văn bản và công chứng hoặc chứng thực tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.
10. Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.
11. Các Chủ sở hữu được khuyến khích mua thêm bảo hiểm các vật dụng trong Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ và bảo hiểm trách nhiệm cho bên thứ ba liên quan đến Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ của mình.
12. Tuân thủ các hướng dẫn, quy định nêu tại Sổ Tay Cư Dân (nếu có), đặc biệt là các quy định về phòng chống cháy, nổ và xử lý khi có sự cố trong Nhà chung cư; chấp hành Nội quy Nhà chung cư này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; thông báo kịp thời cho Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ngay khi phát hiện các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng Nhà chung cư.
13. Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Người sử dụng

1. Được sử dụng hợp pháp Phần sở hữu riêng khi được sự đồng ý của Chủ sở hữu và được sử dụng Phần sở hữu chung.
2. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với Chủ sở hữu.
3. Thay mặt, nhận ủy quyền từ Chủ sở hữu tham dự Hội nghị Nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu Chủ sở hữu không tham dự.
4. Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13 Điều 6 Nội quy Nhà chung cư này.

Điều 8. Phí quản lý, Kinh phí bảo trì và Tiền ký quỹ

1. Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có nghĩa vụ tính toán và xác định các khoản phí, chi phí hoặc các khoản thu chi khác nhằm phục vụ cho việc quản lý và vận hành Phần sở hữu chung và/hoặc quản lý và vận hành các tiện ích công cộng.
2. Việc đóng Phí quản lý được thực hiện theo thỏa thuận giữa Chủ sở hữu, Người sử dụng với Đơn vị quản lý vận hành trên cơ sở các quy định của pháp luật về nhà ở. Việc sử dụng Phí quản lý, Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư phải bảo đảm đúng mục đích, công khai, minh bạch, theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư; việc đóng góp các khoản phí, lệ phí trong quá trình sử dụng Nhà chung cư phải tuân thủ các quy định của pháp luật.
3. Ban Quản trị phải thông báo công khai tại Hội nghị Nhà chung cư thông tin về tài khoản tiền gửi Kinh phí bảo trì đã lập, không được thay đổi tài khoản này và định kỳ

06 (sáu) tháng thông báo công khai trên bảng tin của Nhà chung cư về các khoản chi tiêu tiền gửi Kinh phí bảo trì (nếu có). Việc sử dụng Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư phải theo đúng quy định của Luật Nhà ở, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và phải có sổ sách, hóa đơn, chứng từ theo quy định để theo dõi, quản lý.

4. Chủ sở hữu/Người sử dụng có nghĩa vụ pháp lý trong việc đóng Phí quản lý hàng tháng hoặc định kỳ (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ, diện tích khác trong Nhà chung cư mà chưa sử dụng) để Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư thực hiện các công việc theo quy định.
5. Nếu nhận thấy ngân sách hoạt động hàng năm không đủ chi trả cho các khoản chi phí và có khả năng xảy ra tình trạng thiếu hụt ngân sách, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có quyền lập ra một bản ngân sách sửa đổi và đệ trình cho Chủ đầu tư/Ban Quản trị xem xét. Trong bản ngân sách sửa đổi này, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư phải trình bày chi tiết những khoản chi phí phát sinh, lý do phát sinh. Nếu được Chủ đầu tư/Ban Quản trị thông qua, bản ngân sách sửa đổi này sẽ là ngân sách hoạt động hàng năm. Trong trường hợp Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư không sử dụng hết ngân sách hoạt động hàng năm thì khoản dư này sẽ được xem xét, tính toán cho ngân sách của năm kế tiếp.
6. Chủ sở hữu/Người sử dụng sẽ thanh toán thuế giá trị gia tăng tương ứng và mọi chi phí phát sinh do nhu cầu riêng của mình cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận bao gồm như điện, nước, điện thoại, internet, ... (nếu có).
7. Ti. ký quỹ
 - a. Trước khi tiến hành bất kỳ việc sửa chữa Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ hoặc vận chuyển hàng hoá ra/vào Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ, Chủ sở hữu/Người sử dụng có nghĩa vụ đóng cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư một khoản Tiền ký quỹ như là một khoản đảm bảo về việc không gây thiệt hại cho bất kỳ công trình, hạng mục hoặc Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ nào khác thuộc Nhà chung cư;
 - b. Tiền ký quỹ cho mỗi lần sửa chữa được Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư đề xuất với Chủ đầu tư/Ban Quản trị dựa trên yêu cầu thực tế tại thời điểm phát sinh các sự kiện liên quan;
 - c. Tùy từng trường hợp, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ sử dụng Tiền ký quỹ để thanh toán các chi phí sửa chữa, thay thế các hư hỏng, thiệt hại thực tế phát sinh từ việc Chủ sở hữu/Người sử dụng tiến hành sửa chữa Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ hoặc vận chuyển hàng hoá ra/vào Nhà chung cư;
 - d. Trong vòng tối đa 14 (mười bốn) ngày làm việc kể từ ngày Chủ sở hữu/Người sử dụng thông báo và Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư xác nhận bằng văn bản là việc sửa chữa hoặc vận chuyển hàng hoá đã hoàn tất, Đơn vị quản lý

vận hành Nhà chung cư sẽ hoàn trả lại cho Chủ sở hữu/Người sử dụng khoản Tiền ký quỹ này (không tính lãi) sau khi trừ khoản tiền đã thanh toán cho các chi phí nêu tại điểm c, Khoản này (nếu có);

- e. Trong trường hợp Tiền ký quỹ không đủ để thanh toán cho các thiệt hại, hư hỏng phát sinh, Chủ sở hữu/Người sử dụng có nghĩa vụ phải thanh toán số tiền phát sinh dựa trên các chứng từ liên quan do Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư cung cấp.

Điều 9. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm

1. Trường hợp Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì Chủ sở hữu/Người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các Chủ sở hữu khác.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà chung cư.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến Phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Chủ đầu tư/Ban Quản trị, Đơn vị quản lý vận hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
4. Trường hợp các khu văn phòng, dịch vụ, thương mại của Nhà chung cư mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Nhà chung cư thì Chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 (tám) giờ sáng tới 17 (mười bảy) giờ chiều hàng ngày không bao gồm các ngày chủ nhật và lễ tết để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà chung cư.
6. Các quy định khác: do Hội nghị Nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với thực tế sử dụng Nhà chung cư.

Điều 10. Quy định đối với người tạm trú và khách ra, vào Nhà chung cư

1. Khách ra vào Nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư được tạm giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà chung cư. Đối với khu vực

dành cho văn phòng, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.

2. Người đến tạm trú tại Căn hộ phải đăng ký danh sách với quây lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.
3. Người tạm trú, khách ra, vào Nhà chung cư phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội quy Nhà chung cư này. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại sẽ được Chủ đầu tư/Hội nghị nhà chung cư quy định bổ sung để phù hợp với thực tế và Nội quy Nhà chung cư này.

Điều 11. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà chung cư

1. Cư dân Nhà Chung Cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật Phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) và các phương án PCCC tại cơ quan PCCC địa phương ban hành.
2. Cư dân Nhà chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình... theo Luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
 - a. Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ sở hữu cho thuê Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nghiêm chỉnh chấp hành Nội quy Nhà chung cư này;
 - b. Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống phòng cháy chữa cháy, loa thông tin ở các Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ;
 - c. Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, thang máy và những nơi công cộng khác của Nhà chung cư;
 - d. Không sử dụng lửa trần;
 - e. Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Khi ra khỏi Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn;
 - f. Chủ sở hữu Căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt chữa cháy, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng;
 - g. Phương tiện giao thông cơ giới từ 04 (bốn) chỗ ngồi trở lên của Chủ sở hữu, Người sử dụng phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC;
 - h. Chủ sở hữu có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy,

nổ bắt buộc đối với Phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc Phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ sở hữu.

Điều 12. Các hành vi nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư

1. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong Nhà chung cư.
2. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
3. Chiếm dụng diện tích Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các Chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế Phần sở hữu riêng trong Nhà chung cư.
4. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng.
5. Sử dụng Căn hộ vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong Nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng và/hoặc gây nguy hiểm đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong Nhà chung cư theo quy định của Chính phủ.
6. Sử dụng Kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung không đúng quy định của pháp luật và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
7. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Chủ sở hữu, Người sử dụng Nhà chung cư.
8. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường Nhà chung cư.
9. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ.
10. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà chung cư.
11. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Nhà chung cư.
12. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ.
13. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ, Nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

14. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư.
15. Kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa gồm (i) vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của Chủ sở hữu, Người sử dụng theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy; (ii) Kinh doanh vũ trường, sửa chữa xe có động cơ, giết mổ gia súc, các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà chung cư.
16. Đánh bạc, tổ chức đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà chung cư.
17. Sử dụng, tổ chức sử dụng trái phép chất ma túy; cưỡng bức, lôi kéo người khác sử dụng trái phép chất ma túy; chứa chấp, hỗ trợ việc sử dụng trái phép chất ma túy trong khu vực Nhà chung cư.
18. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 13. Nguyên tắc sinh hoạt và sử dụng Phần sở hữu chung

1. Sử dụng Phần sở hữu chung

Mọi Cư dân đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng Phần sở hữu chung và chỉ được sử dụng Phần sở hữu chung đúng với công năng của chúng. Để đảm bảo và duy trì chất lượng Phần sở hữu chung, Cư dân trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào KHÔNG được phép:

- a. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần sở hữu chung vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Nhà chung cư hay gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Chủ sở hữu/Người sử dụng;
- b. Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần sở hữu chung không đúng với mục đích đã được xây dựng hoặc được phép theo quy định. Đặc biệt, nghiêm cấm Cư dân lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần sở hữu chung cho bất kỳ mục đích chứa hay để đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác;
- c. Đi vào bất cứ khu vực nào của Phần sở hữu chung được quy định là dành riêng cho những người có trách nhiệm nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư;
- d. Điều chỉnh, thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Phần sở hữu chung mà việc thay đổi như vậy được quy định là chỉ có những người có quyền hạn mới được thực hiện;
- e. Xây dựng hay lắp ráp bất kỳ công trình nào với bất kỳ hình thức gì bên trên, bên dưới hay xung quanh Phần sở hữu chung và tiện ích trong Nhà chung cư;
- f. Phá hoại, thực hiện hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hay không được phép

nào khác đối với Phần sở hữu chung;

- g. Vận chuyển quá tải vào thang máy. Các hướng dẫn của nhân viên an ninh phải được tuân thủ một cách nghiêm ngặt.

2. Mỹ quan, an toàn sức khỏe và vệ sinh môi trường

Để đảm bảo và duy trì vẻ mỹ quan, an toàn sức khỏe, vệ sinh môi trường, chất lượng sống cũng như nâng cao giá trị của Nhà chung cư, các Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ và Phần sở hữu chung, Cư dân KHÔNG được phép:

- a. Phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ vật dụng nào khác bên trên hoặc vắt ngang lan can, ban công, cửa sổ hay ngoài cửa ra vào của Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ hoặc tại Phần sở hữu chung;
- b. Đặt hoặc chất bất kỳ đồ đạc nào trước cửa ra vào của Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ hoặc tại Phần sở hữu chung. Nếu Cư dân không tuân thủ quy định này, đồ đạc được đặt ở những nơi nói trên sẽ bị xem là vô chủ và sẽ do Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư xử lý, thu hồi. Mọi chi phí của việc xử lý này sẽ hoàn toàn do Cư dân gánh chịu và thanh toán lại cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư khi được yêu cầu dựa trên các chứng từ thanh toán hợp lệ do Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư cung cấp;
- c. Để bồn hoa, chậu cây hoặc bất kỳ đồ đạc nào khác trên ban công (nếu có), hành lang hoặc những khu vực xung quanh Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ một cách mất vệ sinh, nhếch nhác, không gọn gàng hoặc gây nguy hiểm cho người khác;
- d. Gây ảnh hưởng đến các Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ khác ở tầng dưới hoặc xung quanh khi tưới cây, hoặc dọn dẹp vệ sinh;
- e. Đặt, dựng hàng rào, treo màn hoặc bất kỳ vật dụng nào khác hoặc xây thêm trên ban công, hành lang, những khu vực xung quanh Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ. Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có thể xem xét chấp thuận việc treo màn hoặc các vật dụng khác hoặc xây thêm trên ban công các Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ nếu chúng không làm ảnh hưởng đến mỹ quan của Nhà chung cư và không làm ảnh hưởng đến tầm nhìn, sinh hoạt của Cư dân khác;
- f. Dán hoặc gắn các ký hiệu, biển quảng cáo hoặc các vật trưng bày lên Phần sở hữu chung mà không được Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư và/hoặc Ban Quản trị chấp thuận trước bằng văn bản;
- g. Thay kính hoặc sơn cửa ra vào, cửa sổ bằng những màu sắc mà theo đánh giá của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư là tương phản hoặc không phù hợp với màu sắc chung của Nhà chung cư và các Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ khác hoặc làm thay đổi bất kỳ phần bên ngoài nào của Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ gây ảnh hưởng đến mỹ quan chung của Nhà chung cư;
- h. Làm hư hỏng hoặc làm mất đi vẻ mỹ quan của Nhà chung cư, các Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ và Phần sở hữu chung. Đặc biệt, nghiêm cấm Cư dân đánh

dầu, vẽ, sơn, dán, bôi bẩn, dán áp phích, quảng cáo, đặt bảng hiệu hoặc thực hiện bất kỳ việc nào không được phép đối với bên ngoài Nhà chung cư, các Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ hay trên Phần sở hữu chung;

- i. Để rác, những đồ mất vệ sinh, nước thải hoặc các thứ bỏ đi hay bất kỳ đồ vật nào tương tự trước hoặc xung quanh Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ và các Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ khác hay tại Phần sở hữu chung. Các Cư dân phải chứa rác, chất thải hoặc bất kỳ đồ vật tương tự khác trong các túi đựng rác và đổ rác tại những nơi được quy định. Nếu rác bị rơi tại Phần sở hữu chung phải được quét, dọn sạch ngay. Nghiêm cấm mọi hành vi bỏ rác bừa bãi hoặc vứt rác qua cửa sổ hoặc từ trên cao xuống;
- j. Thải rác hoặc bất kỳ chất thải rắn nào khác vào các đường ống dẫn và/hoặc thoát nước, việc thải rác như vậy có thể gây ra tắc nghẽn đường dẫn hoặc thoát nước của Nhà chung cư và/hoặc Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ;
- k. Nuôi, giữ bất kỳ loại gia súc, gia cầm nào trong phạm vi Nhà chung cư;
- l. Thực hiện hay có bất kỳ một hành vi nào khác có thể làm ảnh hưởng không tốt đến mỹ quan, an toàn sức khỏe của các Cư dân khác, ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường cho Nhà chung cư, các Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ và Phần sở hữu chung;
- m. Hút thuốc tại Phần sở hữu chung, ngoại trừ trong các khu vực được phép trong Phần sở hữu chung. Tàn thuốc phải được dập tắt và bỏ đúng nơi quy định. Không được vứt ra ngoài ban công, cửa sổ Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ;
- n. Làm tổn hại, bóc vỏ cây, chặt, bẻ cành hoặc phá hoại bất kỳ cây/hoa nào hoặc cảnh quan khác trong Phần sở hữu chung;
- o. Mang, trồng hoặc duy trì cây và hạt giống hoặc thay đổi cảnh quan trong Phần sở hữu chung và trong Nhà chung cư trừ khi được sự chấp thuận của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư và/hoặc Ban Quản trị.

3. Trật tự an ninh và yên tĩnh chung

Để đảm bảo, duy trì an ninh và sự yên tĩnh chung cho Nhà chung cư, các Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ và Phần sở hữu chung, Cư dân KHÔNG được phép:

- a. Tổ chức hoặc cho phép tổ chức, mời giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào mà luật pháp Việt Nam nghiêm cấm trong Nhà chung cư, Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ hay tại Phần sở hữu chung;
- b. Tổ chức hoặc cho phép tổ chức những buổi gặp gỡ trong Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ gây mất trật tự, ồn ào, huyên náo đến môi trường xung quanh;
- c. Gây ồn ào, mất trật tự, nô đùa, mâu thuẫn, đánh nhau bao gồm nhưng không giới hạn bởi âm thanh phát ra từ máy truyền hình, truyền thanh hoặc bất kỳ các dụng cụ, thiết bị nào khác trong Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ. Mức độ ồn

được quy định chi tiết tại QCVN 26:2010/BTNMT;

- d. Thực hiện hay có bất kỳ một hành vi nào khác làm ảnh hưởng hay làm phiền, quấy rầy đến trật tự an ninh và yên tĩnh chung cho Nhà chung cư và Phần sở hữu chung, ảnh hưởng đến sinh hoạt, sự yên tĩnh, bình yên của Cư dân khác;
 - e. Tổ chức các hoạt động tôn giáo không tuân thủ quy định luật pháp Việt Nam và/hoặc không được pháp luật công nhận;
 - f. Tổ chức ma chay.
4. Khu vực để xe
- Đối với khu vực để xe, các quy định dưới đây phải được tuân thủ và thực hiện nghiêm túc:
- a. Khi ra vào khu vực để xe, các xe đều phải giảm tốc độ, chú ý quan sát và phải tuân thủ nghiêm túc các bảng hướng dẫn;
 - b. Không để đồ vật cá nhân trên xe hoặc tại nơi để xe; đậu xe bừa bãi hay đậu xe tại bất kỳ khu vực nào thuộc Phần sở hữu chung không được quy định làm nơi để xe;
 - c. Không được rửa xe trong bãi xe hoặc tại Phần sở hữu chung. Việc rửa xe của Cư dân chỉ được tiến hành tại các địa điểm mà Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư quy định (nếu có).
5. Khi có khách đến thăm viếng và có nhu cầu cư trú tại Căn hộ qua đêm, Chủ sở hữu/Người sử dụng có trách nhiệm thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư các thông tin nhân thân của cá nhân đó và phải chịu trách nhiệm cho tất cả các hành vi vi phạm của Cư dân đó đối với các quy định của Nội quy này và/hoặc hợp đồng thuê Căn hộ.

Điều 14. Nguyên tắc sử dụng Phần sở hữu riêng

1. Sử dụng Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ

Về nguyên tắc, Cư dân đều có quyền tự do sử dụng không gian của Căn hộ để ở, sinh hoạt và giải trí theo nhu cầu hợp lý. Tuy nhiên, Cư dân KHÔNG được phép:

- a. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Căn hộ làm nơi buôn bán, kinh doanh, thương mại, sản xuất hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác;
- b. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng bất kỳ phần nào của Căn hộ để làm trường học, nhà tang lễ, quán cà phê, các hoạt động tôn giáo không được pháp luật Việt Nam thừa nhận và/hoặc không tuân thủ các quy định, pháp luật Việt Nam, hoặc tổ chức ma chay hay bất kỳ các buổi lễ tương tự hoặc làm quán ăn, sân nhảy, sân khấu ca nhạc hoặc bất kỳ công việc mua bán gây ra tiếng ồn hoặc gây khó chịu cho các Cư dân khác;
- c. Tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ xăng, dầu, vũ khí hay các loại hàng hóa, vật

liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại hoặc gây cháy, nổ khác hoặc các văn hóa phẩm độc hại bên trong hay bên ngoài phạm vi của Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ;

- d. Để mùi hôi thối, khó chịu phát ra hoặc lan tỏa từ Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ mà có thể làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường chung trong Nhà chung cư hay có thể làm ảnh hưởng, gây phiền hà đến Cư dân khác;
- e. Sử dụng máy phát điện cá nhân;
- f. Sử dụng điện quá tải hoặc trái với các quy định của công ty điện lực hay của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có thể gây chập điện, cháy, nguy hiểm hoặc rủi ro cho Nhà chung cư, các Cư dân khác;
- g. Bỏ rác, các đồ vật không phân hủy được hoặc không tiêu xuống cống thoát nước, bồn cầu, bồn rửa mà có thể gây tắc nghẽn hệ thống thoát nước chung của Nhà chung cư và làm ảnh hưởng đến sự hoạt động của Phần sở hữu chung;
- h. Lắp đặt ăng ten hoặc các thiết bị thu phát tín hiệu khác mà không được sự đồng ý trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư;
- i. Sử dụng các chất tẩy rửa có hàm lượng axit cao dễ gây mục và thấm nền Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ;
- j. Đốt giấy tiền, vàng mã tại khu vực không được phép;
- k. Mang vào hoặc nuôi giữ bất kỳ loại gia súc, gia cầm nào trong Căn hộ;
- l. Thực hiện bất kỳ hành vi trái phép khác khi sử dụng Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ theo quy định của Nội quy Nhà chung cư này và những Nội quy Nhà chung cư được sửa đổi sau này.

2. Sửa chữa hoặc lắp đặt thêm:

- a. Chủ sở hữu/Người sử dụng không được phép:
 - i. Trổ cửa, đục tường ra bên ngoài, coi nói, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác, đối với Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ hay Phần sở hữu chung;
 - ii. Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất hay dưới Phần sở hữu chung như việc đào giếng, lắp đặt ống dẫn, dây cáp;
 - iii. Thực hiện hay có bất kỳ hành vi nào khác có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu, cấu trúc bên trong hay bên ngoài Nhà chung cư, Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ hay Phần sở hữu chung.
- b. Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có quyền yêu cầu và/hoặc buộc chấm dứt khi hoạt động xây dựng, sửa chữa gây ảnh hưởng bất lợi đến kết cấu của Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ, Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ bên cạnh và/hoặc Nhà chung cư;

- c. Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có quyền tiếp cận và/hoặc ra vào các Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ để theo dõi, kiểm tra, giám sát việc xây dựng, sửa chữa của các Chủ sở hữu hoặc trong trường hợp cần thiết tiến hành các công việc sửa chữa, phục hồi hiện trạng ban đầu của các Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ và các Chủ sở hữu không được viện bất kỳ lý do bất hợp lý nào để từ chối việc sửa chữa hoặc phục hồi đó của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư;
- d. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 (tám) giờ sáng tới 17 (mười bảy) giờ hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà chung cư.

Điều 15. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà chung cư

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà chung cư thì Chủ sở hữu/Người sử dụng phải thông báo ngay cho Chủ đầu tư, Ban Quản trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư để xử lý.
2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 16. Quy định xử lý các hành vi vi phạm Nội quy Nhà chung cư

Các hành vi vi phạm và quy định về việc xử lý vi phạm (đã được Chủ đầu tư và Khách hàng thỏa thuận trong Nội quy Nhà chung cư này):

1. Vi phạm nghĩa vụ thanh toán Phí quản lý, chậm trễ trong việc thanh toán phí dịch vụ khác:
Sau 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày đến hạn thanh toán ghi trên thông báo phí, nếu Chủ sở hữu, người thuê, người lưu trú vẫn chưa thanh toán, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ gửi cho Chủ sở hữu, người thuê, người lưu trú thông báo nhắc phí lần 01 (một). Sau 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày gửi thư nhắc nợ lần 01 (một) mà Chủ sở hữu, người thuê, người lưu trú vẫn chưa thanh toán, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ gửi thư thông báo nhắc phí lần 02 (hai). Trong đó ghi rõ rằng nếu việc thanh toán không được thực hiện, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ tạm ngưng cung cấp các tiện ích và dịch vụ đến khi hoàn tất thanh toán.
2. Vi phạm một trong các quy định trong Nội quy Nhà chung cư này thì:
 - a. Lần 1: Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ gửi thông báo yêu cầu Chủ sở hữu/Người sử dụng chấm dứt các hành vi vi phạm;
 - b. Lần 2 và các lần tiếp theo: Trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư gửi thông báo mà Chủ sở hữu/Người sử dụng không khắc phục vi phạm và/hoặc tiếp tục tái phạm và/hoặc vi phạm là không thể khắc phục được, tùy từng mức độ vi phạm, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có quyền thực hiện một hoặc nhiều biện pháp như sau:

- i. Ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Chủ sở hữu/Người sử dụng vi phạm bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ và các dịch vụ công cộng khác;
 - ii. Yêu cầu các đơn vị cung cấp dịch vụ như điện, nước,... ngưng cung cấp dịch vụ cho Chủ sở hữu/Người sử dụng vi phạm cho đến khi Chủ sở hữu/Người sử dụng khắc phục hoàn toàn vi phạm;
 - iii. Yêu cầu Chủ sở hữu/Người sử dụng khắc phục hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho các bên liên quan;
 - iv. Trong trường hợp Chủ sở hữu/Khách thuê không khắc phục vi phạm, Ban Quản trị/Chủ Đầu tư sẽ thực hiện các biện pháp cần thiết để khắc phục hậu quả liên quan đến các vi phạm đó và Chủ sở hữu/Khách thuê phải thanh toán các chi phí liên quan cho Ban Quản trị/Chủ Đầu tư trong thời hạn Ban Quản trị/Chủ Đầu tư yêu cầu.
3. Căn cứ vào các quy định trong Nội quy Nhà chung cư này hoặc quy định Pháp luật có liên quan, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư hoặc chính quyền địa phương sẽ áp dụng hình thức xử lý cụ thể cho từng trường hợp.
- a. Vi phạm thiệt hại đối với tài sản khu vực chung, sở hữu chung, thực hiện khắc phục trả lại hiện trạng hoặc chịu toàn bộ chi phí thay thế hiện tại và tiền thuê giá trị gia tăng (nếu có);
 - b. Xử lý vi phạm từ 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) đến 500.000 đồng (*Năm trăm ngàn đồng*) đối với một trong những hành vi sau đây:
 - i. Nuôi thú cưng, vật nuôi mà không thực hiện việc đăng ký với Ban quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư theo quy định. Trường hợp phát hiện vi phạm, Ban quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ yêu cầu Chủ sở hữu thú cưng ngưng việc nuôi thú cưng tại Nhà chung cư;
 - ii. Không tiêm phòng vắc xin phòng bệnh đại cho vật nuôi theo quy định; thả rông, không rọ mõm vật nuôi, phóng uế trong Nhà chung cư hoặc nơi công cộng. Trường hợp vi phạm lần thứ 3 (*ba*) sẽ yêu cầu Chủ sở hữu thú cưng ngưng việc nuôi thú cưng tại Nhà chung cư;
 - iii. Để vật nuôi, cây trồng hoặc các vật khác xâm lấn lòng đường, vỉa hè, vườn hoa, sân chơi, đô thị, nơi sinh hoạt chung trong Nhà chung cư;
 - iv. Nuôi, chăn, thả gia súc, gia cầm trong Nhà chung cư;
 - v. Phơi quần, áo không đúng quy định;
 - vi. Hút thuốc trong khu vực cấm, khu vực có nguy cơ mất an toàn.
 - c. Xử lý vi phạm từ 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*) đến 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) đối với một trong những hành vi sau đây:

- i. Ném tàn thuốc từ trên Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ xuống khu vực công cộng/Căn hộ/Căn thương mại dịch vụ khác nhưng không bị truy cứu trách nhiệm hình sự;
 - ii. Sử dụng các thiết bị phòng cháy chữa cháy sai mục đích (tự ý mở van nước vòi cứu hỏa để sử dụng/ mở van bình cứu hỏa...) và phải hoàn trả lại hiện trạng;
 - iii. Bỏ rác không đúng nơi quy định. Vận chuyển rác hay chất thải tại khu vực chung mà không được đóng gói đúng quy cách;
 - iv. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường trong Nhà chung cư;
 - v. Đốt vàng mã, đốt lửa không đúng nơi quy định trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định;
 - vi. Sử dụng rượu, bia, các chất kích thích gây mất trật tự công cộng;
 - vii. Làm ồn gây ảnh hưởng đến Chủ sở hữu/Người sử dụng khác trong giờ nghỉ ngơi chung (từ 22:00 giờ đến 6:00 giờ);
 - viii. Tổ chức, tham gia tụ tập nhiều người ở nơi công cộng gây mất trật tự công cộng;
 - ix. Để động vật nuôi gây thương tích hoặc gây thiệt hại tài sản cho tổ chức, cá nhân khác nhưng không bị truy cứu trách nhiệm hình sự;
 - x. Phun sơn, viết, vẽ, dán, gắn hình ảnh, nội dung lên tường, cột điện hoặc các vị trí khác tại khu vực dân cư, nơi công cộng, Nhà chung cư, nơi ở của công dân hoặc các công trình khác mà không được phép của cơ quan có thẩm quyền;
 - xi. Để vật tư, hàng hóa, phương tiện giao thông và các vật dụng khác cản trở lối thoát nạn.
- d. Xử lý vi phạm từ 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) đến 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) đối với một trong những hành vi sau đây:
- i. Cố ý làm kích hoạt hệ thống báo cháy Tòa nhà nhưng không bị truy cứu trách nhiệm hình sự và phải hoàn trả hiện trạng;
 - ii. Có hành vi khiêu khích, trêu ghẹo, xúc phạm, lăng mạ, bôi nhọ danh dự, nhân phẩm của người khác;
 - iii. Tổ chức, thuê, xúi giục, lôi kéo, dụ dỗ, kích động người khác cố ý gây thương tích hoặc gây tổn hại cho sức khỏe người khác hoặc xâm phạm danh dự, nhân phẩm của người khác nhưng không bị truy cứu trách nhiệm hình sự;
 - iv. Báo thông tin giả, không đúng sự thật đến các cơ quan, tổ chức có thẩm

quyền;

- v. Tổ chức thuê, xúi giục, lôi kéo, dụ dỗ hoặc kích động người khác gây rối, làm mất trật tự công cộng;
- vi. Gây rối hoặc cản trở hoạt động bình thường của cơ quan, tổ chức.
- e. Xử lý vi phạm từ 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) đến 8.000.000 đồng (*Tám triệu đồng*) đối với một trong những hành vi sau đây:
 - i. Khóa, chèn, chặn cửa thoát nạn nhưng không bị truy cứu trách nhiệm hình sự và phải hoàn trả hiện trạng;
 - ii. Cố ý gây thương tích hoặc gây tổn hại cho sức khỏe của người khác nhưng không bị truy cứu trách nhiệm hình sự;
 - iii. Gây rối trật tự công cộng mà có mang theo các loại vũ khí thô sơ, công cụ hỗ trợ hoặc công cụ, đồ vật, phương tiện khác có khả năng sát thương.
- f. Trường hợp nội dung vi phạm nằm ngoài phạm vi được liệt kê trong Nội quy này, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có quyền áp dụng các chế tài được quy định trong Sổ tay Cư dân, Hợp đồng/thỏa thuận khác hoặc pháp luật quy định hiện hành. Đồng thời khoản tiền sẽ được nộp bổ sung vào quỹ vận hành Nhà chung cư;
- g. Đối với những lỗi vi phạm có tần suất thường xuyên (từ 03 lần trở lên/tháng) hoặc mang tính chất nghiêm trọng (nguy hại đến tài sản, tính mạng, an toàn phòng cháy chữa cháy...), Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ đưa ra biện pháp xử lý riêng và thông báo đến cơ quan chính quyền địa phương phối hợp xử lý.

Điều 17. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà chung cư

1. Chủ đầu tư, Ban Quản trị, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà chung cư.
2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 18. Các quy định khác

1. Nội quy Nhà chung cư này có hiệu lực kể từ ngày Nhà chung cư được đưa vào sử dụng.
2. Cư dân có các nghĩa vụ sau đây và đảm bảo rằng:
 - a. Cư dân đều được phổ biến về Nội quy Nhà chung cư này và luôn tuân thủ nghiêm chỉnh mọi quy định của Nội quy Nhà chung cư này;
 - b. Cư dân sẽ kịp thời khắc phục những vi phạm của mình đối với Nội quy Nhà

chung cư này bất kể Chủ Đầu tư/Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư có thông báo về vi phạm đó hay không.

3. Trong quá trình thực hiện Nội quy Nhà chung cư này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung thì các cá nhân, tổ chức có liên quan có quyền gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Ban Quản trị hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư. Mọi sửa đổi đối với Nội quy Nhà chung cư này chỉ có hiệu lực khi được chấp thuận hợp lệ bởi Hội nghị Nhà chung cư sau khi được tổ chức.
4. Tùy theo nhu cầu thực tế, Nội quy Nhà chung cư này có thể được Hội nghị Nhà chung cư sửa đổi hay điều chỉnh phù hợp vào từng thời điểm và tùy từng trường hợp theo quy định của pháp luật.
5. Mọi sửa đổi khác với Nội quy Nhà chung cư này chỉ có hiệu lực khi được Hội nghị Nhà chung cư thông qua và phù hợp với quy định của pháp luật.