

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**  
**----o0o----**

**HỢP ĐỒNG**  
**MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**  
**Số:...../ ...../HĐMB/...../.....**

**Giữa**

**CÔNG TY .....**

**Và**

**Ông/Bà: .....**

**Căn hộ số : .....**

**Tầng : .....**

**Block : .....**

....., ngày [...] tháng [...] năm .....

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

....., ngày [.....] tháng [.....] năm .....

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

Số:...../...../HDMB/...../.....

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ – CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ – CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;
- Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 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;
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư, Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ trưởng Bộ xây dựng ban hành về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Và các hồ sơ khác có liên quan.

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (“**Hợp đồng**”) này được lập ngày [.....] tháng [.....] năm [.....], tại ..... giữa các bên:

**1. BÊN BÁN NHÀ Ở (CHỦ ĐẦU TƯ) (Sau đây gọi tắt là “Bên Bán”)**

**CÔNG TY .....**

- Địa chỉ : .....
- Điện thoại : (.....- Fax: .....
- Mã số doanh nghiệp : .....
- Số tài khoản : ..... tại Ngân hàng .....
- Đại diện bởi : Ông/bà ..... Chức vụ: .....

**2. BÊN MUA NHÀ Ở (Sau đây gọi tắt là “Bên Mua” )**

- Ông/Bà : ..... Ngày sinh: .....
- CMND/Thẻ căn cước số: ..... Ngày cấp:..... Nơi cấp: .....
- Địa chỉ thường trú : .....
- Địa chỉ liên hệ : .....
- Điện thoại : .....

- Địa chỉ email :

*(Bên Bán và Bên Mua, mỗi bên dưới đây sẽ được gọi riêng là một “Bên” và gọi chung là “các Bên”)*

Trong trường hợp Bên Mua có gồm nhiều cá nhân và/hoặc tổ chức, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là từng cá nhân hoặc tổ chức hoặc bao gồm tất cả họ, mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp đồng này đều là nghĩa vụ liên đới, Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ riêng rẽ của từng cá nhân hoặc tổ chức thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán, theo lựa chọn của mình, có thể yêu cầu riêng từng cá nhân hoặc tổ chức thuộc Bên Mua thực hiện một cách riêng rẽ hoặc nhiều hoặc tất cả những cá nhân hoặc tổ chức thuộc Bên Mua thực hiện một cách liên đới nghĩa vụ theo Hợp đồng. Để thuận tiện, tất cả những cá nhân, tổ chức thuộc Bên Mua (nếu nhiều hơn một bên) sẽ ủy quyền cho một người thuộc Bên Mua (“**Người được ủy quyền**”) làm đại diện để giao dịch với Bên Bán về Căn hộ và tất cả các hành vi của **Người được ủy quyền** này sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua, và Bên Bán không cần phải có sự chấp thuận riêng của từng người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, bất kể việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản giấy tờ đòi hỏi phải có chữ ký của Bên Mua đều phải được từng người thuộc Bên Mua ký vào đầy đủ.

**Hai bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng 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 bao gồm một Căn hộ có công năng sử dụng để ở được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín và phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty TNHH ..... làm Chủ đầu tư xây dựng, với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này;
- 2 “**Nhà chung cư**” là toàn bộ nhà chung cư thuộc Dự án có Căn hộ mua bán do Công ty ..... 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 thửa đất số .....
- 3 “**Khu căn hộ**” là toàn bộ phần không gian từ tầng .... đến tầng ....., bao gồm ....căn hộ và sảnh vào Khu căn hộ, hệ thống kỹ thuật dùng riêng cho khu chức năng này, được quy định cụ thể tại Điều 11 và Phụ lục 05 Hợp đồng này và các phụ lục, tài liệu khác đính kèm (nếu có).
- 4 “**Khu thương mại, dịch vụ**” là toàn bộ phần không gian từ tầng .... đến tầng ....., bao gồm .... căn (phần) diện tích thương mại, dịch vụ và hệ thống kỹ thuật dùng riêng cho khu vực này, được quy định cụ thể tại Điều 11, Phụ lục 5 Hợp đồng này và các phụ lục, tài liệu khác đính kèm (nếu có).
- 5 “**Dự án**” là dự án ..... tại thửa đất số ..... bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, dịch vụ và diện tích khác và các công trình tiện ích chung, kể cả phần khuôn viên (nếu có);
- 6 “**Hợp đồng**” là hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;
- 7 “**Giấy chứng nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc là các giấy tờ khác do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật nhằm xác lập/công nhận quyền sở hữu hợp pháp của người mua đối với Căn hộ;
- 8 “**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;

- 9 **“Diện tích sử dụng Căn hộ”** là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao Căn hộ, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt;
- 10 **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** là khoản tiền 2% Giá bán Căn hộ (trước thuế) mà các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư theo quy định pháp luật hiện hành, được xác định Điều 3.1 Hợp đồng mua bán;
- 11 **“Giá bán Căn hộ”** là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- 12 **“Bảo hành nhà ở”** là việc 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 và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- 13 **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần Diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại khoản 9 Điều này hoặc phần diện tích khác của Nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ hoặc gắn liền phần diện tích khác thuộc sở hữu của Bên Mua quy định tại Hợp đồng này;
- 14 **“Phần sở hữu riêng của Bên Bán”** là phần diện tích trong Nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán hoặc chưa bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn hộ, được quy định tại Điều 11 Hợp đồng này.
- 15 **“Phần sở hữu chung trong nhà chung cư”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng này;
- 16 **“Ban Quản Trị”** là tổ chức gồm đại diện các chủ sở hữu Căn hộ/diện tích khác và đại diện Chủ đầu tư (nếu có) tại Nhà chung cư, được thành lập và công nhận theo quy định của pháp luật.
- 17 **“Hội Nghị Nhà Chung Cư”** là hội nghị có sự tham gia của các đại diện chủ sở hữu và người sử dụng Căn hộ theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp thuộc diện chấm dứt Hợp đồng).
- 18 **“Phí quản lý nhà chung cư”** là kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư, được quy định chi tiết tại Khoản 4 Điều 11 và Phụ lục 03 của Hợp Đồng này;
- 19 **“Bản nội quy nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được chủ đầu tư hoặc Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
- 20 **“Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường;
- 21 **“Bảo trì nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;
- 22 **“Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư”** là doanh nghiệp đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà Chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;

23 “**Sự kiện bất khả kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của hợp đồng này;

Trừ khi ngữ cảnh hoặc các quy định của Hợp đồng này có yêu cầu khác đi:

- Đề mục hoặc tiêu đề chỉ để tiện tham khảo và không được dùng để diễn giải hoặc giải thích về mặt nội dung cho Hợp đồng này;
- Mọi tham chiếu đến Điều và Phụ lục là các tham chiếu đến Điều và Phụ lục của Hợp đồng này;
- Các từ số ít cũng bao gồm số nhiều và ngược lại.

## Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán

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

### 2.1. Đặc điểm về Căn hộ:

- a. Căn hộ số ..... tại **tầng (tầng có Căn hộ): .....**, thuộc Dự án “.....” (gọi tắt là “.....”).
- b. Diện tích sử dụng Căn hộ là:  $[@]m^2$ . Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 9 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn hộ quy định tại Điều 3 của hợp đồng này.

Hai bên nhất trí rằng, Diện tích sử dụng Căn hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính theo thiết kế và có thể **tăng lên hoặc giảm đi theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ**. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ. Trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch tăng hoặc giảm không quá 2% (*hai phần trăm*) so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại Giá bán Căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá 2% (*hai phần trăm*) so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này thì số tiền chênh lệch của Kinh phí bảo trì và Giá bán căn hộ tính theo diện tích sử dụng ghi trong Hợp đồng và diện tích sử dụng Căn hộ bàn giao thực tế được xác định theo phương thức dưới đây, và sẽ được hai bên thanh toán hoặc hoàn trả trong vòng 14 ngày kể từ ngày hai bên xác định diện tích đo đạc thực tế **tại biên bản bàn giao hoặc theo thông báo của Bên Bán**.

Tiền chênh lệch được tính bằng = Diện tích chênh lệch x Đơn giá nêu tại Điều 3.1 của Hợp đồng.

- (i) Bên Mua đồng ý rằng việc thanh toán hoặc hoàn trả khoản tiền chênh lệch từ Bên Bán chỉ áp dụng cho trường hợp có chênh lệch giữa Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng so với diện tích Căn hộ đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ được xác định theo cùng một nguyên tắc tính diện tích nêu tại Điều 2 của Hợp đồng và không áp dụng cho khoảng chênh lệch giữa diện tích của Căn hộ nêu trong Hợp đồng so với diện tích của Căn hộ thể hiện trong Giấy chứng nhận do áp dụng cách tính diện tích khác.
- (ii) Trong biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích sử dụng Căn hộ chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ **hoặc** 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 thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ.

- c. Diện tích sàn xây dựng Căn hộ là: .....m<sup>2</sup>, diện tích này được tính theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này.
- d. Mục đích sử dụng Căn hộ: dùng để ở
- e. Năm dự kiến hoàn thành việc xây dựng: dự kiến .....
- f. Phần diện tích khác được mua bán cùng với căn hộ (chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ...): không.
- 2.2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có Căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:**
- a. Địa chỉ: .....
- b. Thửa đất số: .....
- c. Tờ bản đồ số: .....
- d. Diện tích đất sử dụng chung: ..... m<sup>2</sup>
- 2.3. Giấy tờ pháp lý:** Bên Bán sẽ cung cấp cho Bên Mua một bản sao các giấy tờ pháp lý liên quan đến Căn hộ trong trường hợp Bên Mua phải cung cấp các hồ sơ này cho tổ chức tín dụng, cơ quan có thẩm quyền phục vụ mục đích vay vốn, thực hiện các thủ tục hành chính theo quy định pháp luật.

### **Điều 3. Giá bán Căn hộ, phương thức và thời hạn thanh toán:**

#### 3.1. Giá bán Căn hộ:

- a. Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> (mét vuông) sử dụng Căn hộ (x/nhân) với Diện tích sử dụng Căn hộ tại Điều 2.1(b), cụ thể là:
- (i) Diện tích sử dụng Căn hộ : .....m<sup>2</sup>
- (ii) Đơn giá (Đã bao gồm VAT) : .....đồng/m<sup>2</sup> (**Bảng chữ:.....**)
- (iii) Giá bán Căn hộ (Đã bao gồm VAT): .....đồng (**Bảng chữ:.....**)
- (iv) Kinh phí bảo trì (tính trước thuế) : .....đồng (**Bảng chữ:.....**). Khoản kinh phí này, được chuyển vào tài khoản riêng để bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư. Kinh phí bảo trì sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo đề nghị thanh toán của Bên Bán trước khi tiến hành bàn giao Căn hộ. Trường hợp quy định pháp luật có yêu cầu nộp thuế đối với Kinh phí bảo trì, thì Bên Mua có trách nhiệm bổ sung.

Tổng giá bán Căn hộ: ..... đồng. (**Bảng chữ:.....**).

Tổng giá bán Căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư.

- 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 chi phí theo quy định của pháp luật hoặc liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán; và
- (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; và
- (iii) Phí quản lý nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh

toán Phí quản lý nhà chung cư theo thỏa thuận tại khoản 4 Điều 11 của hợp đồng này; và

- (iv) Phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc và các khoản thuế, phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật mà Bên Mua/chủ Căn hộ phải nộp trong quá trình sử dụng Căn hộ.

- 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 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, phí trông giữ xe.... cho nhà cung cấp dịch vụ.

- 3.2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán dưới đây với phí chuyển khoản do Bên mua chịu:

Chủ tài khoản: **CÔNG TY .....**

Tài khoản số: ..... tại Ngân hàng .....

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

Toàn bộ số tiền thanh toán bằng hình thức chuyển khoản của hợp đồng phải được thực hiện thông qua tài khoản của **CÔNG TY .....**

- 3.3. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung:

- a. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư để duy trì chất lượng cho Nhà chung cư và đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng. Kinh phí bảo trì quy định tại điểm này chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của nhà chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành nhà chung cư và các mục đích khác.
- b. Trường hợp Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư không đủ để thực hiện việc bảo trì phần sở hữu chung thì Bên Mua có nghĩa vụ đóng góp thêm, tương ứng với diện tích thuộc Phần sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.
- c. Chủ sở hữu (Bên Mua) Căn hộ có trách nhiệm bảo trì Phần sở hữu riêng của Bên Mua và đóng góp kinh phí để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư. Chủ sở hữu Căn hộ chịu trách nhiệm riêng rẽ trước pháp luật đối với mọi vấn đề phát sinh từ việc thực hiện hoặc không thực hiện quy định về bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật, quy định của nhà sản xuất hoặc cung ứng sản phẩm cho chủ sở hữu.
- d. Việc bảo trì được thực hiện theo quy định của pháp luật nhưng phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường, cảnh quan và kiến trúc Nhà chung cư.

- 3.4. Thời hạn thanh toán:

- a. Thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ: Bên Mua thanh toán tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo tiến độ cụ thể quy định tại Phụ lục 4 đính kèm Hợp đồng này:  
Trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch so với diện tích sử dụng ghi trong Hợp đồng này dẫn đến phải điều chỉnh Giá bán Căn hộ, thì phần giá trị hợp đồng chênh lệch sẽ được xác định và xử lý theo quy định Điều 2.1.
- b. Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trong đợt thanh toán gần nhất trước thời điểm ký biên bản bàn giao

Căn hộ và phù hợp với quy định tại Phụ lục 4. Hai Bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Khu căn hộ (do Bên Mua căn hộ đóng), Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Khu thương mại, dịch vụ (do Bên Mua phần diện tích thương mại, dịch vụ đóng) vào tài khoản tiền gửi thanh toán mở tại Ngân hàng trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà chung cư biết.

- c. Bên Bán có quyền giữ lại và quản lý phần Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Khu thương mại, dịch vụ (bao gồm lãi) để bảo trì phần sở hữu chung của Khu thương mại, dịch vụ theo thỏa thuận tại phụ lục đính kèm hợp đồng này khi thực hiện thủ tục bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị theo quy định tại Hợp đồng này và quy định pháp luật. Đối với Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của toàn bộ Nhà chung cư, Bên Bán và Bên Mua thống nhất phân chia tỷ lệ đóng góp của các chủ sở hữu Căn hộ và chủ sở hữu phần diện tích thương mại, dịch vụ được tính tương ứng theo tỷ lệ tổng diện tích sàn của Khu thương mại, dịch vụ và tổng diện tích sàn Khu căn hộ trên tổng diện tích sàn xây dựng của Nhà chung cư. Phần Kinh phí bảo trì đóng góp chung này được trích từ Kinh phí bảo trì Khu thương mại dịch vụ và Kinh phí bảo trì Khu căn hộ theo tỷ lệ nêu trên, và sẽ chuyển vào tài khoản kinh phí bảo trì chung dưới sự quản lý của Bên Bán và Ban Quản Trị, để bảo trì Khu vực sở hữu chung của tất cả các chủ sở hữu Nhà chung cư.
- d. Bên Bán có trách nhiệm gửi văn bản đề nghị tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản Kinh phí bảo trì đề nghị bàn giao Kinh phí bảo trì Khu căn hộ, Kinh phí bảo trì phần phần sở hữu chung của toàn bộ Nhà chung cư vào tài khoản Kinh phí do Ban quản trị lập theo quy định Hợp đồng này sau khi: Ban quản trị đã tiếp nhận quản lý vận hành, các bên đã hoàn tất quyết toán Kinh phí bảo trì, bao gồm kinh phí bảo trì đã chi do Bên Bán ứng trước (nếu có). Căn cứ vào văn bản đề nghị của Bên Bán và số liệu do các bên quyết toán, tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản kinh phí bảo trì có trách nhiệm chuyển kinh phí bảo trì Khu căn hộ và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của toàn bộ Nhà chung cư sang tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập theo quy định; đồng thời chuyển cho Bên Bán Kinh phí bảo trì Khu thương mại, dịch vụ và chuyển hoàn trả phần kinh phí do Bên Bán đã chi trước đó (nếu có) cho Bên Bán.

Sau khi nhận bàn giao từ Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì được bàn giao đúng thỏa thuận tại hợp đồng mua bán, đúng mục đích, đúng hạng mục cần bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hàng năm. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung phải có hóa đơn tài chính, có thanh toán, quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính và phải báo cáo Hội nghị Nhà Chung cư.

Thành viên Ban quản trị Nhà Chung cư có quyết định sử dụng kinh phí không đúng mục đích và hạng mục theo quy định thì bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại theo thực tế phát sinh.

#### **Điều 4. Chất lượng và tiến độ xây dựng Căn hộ**

- 4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà hai bên đã cam kết tại Phụ Lục số 01 đính kèm hợp đồng này.
- 4.2 Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận quy định tại Phụ lục 04 Hợp đồng này.

Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng nhằm đảm bảo chất lượng công trình ở mức độ cao nhất, việc thi công Căn hộ có thể sớm hơn hoặc trễ hơn so với dự kiến nhưng không vượt quá thời gian quy định tại Điều 8 Hợp đồng này.

- 4.3 Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (nếu có) phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 4.4 Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

## **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán**

### **5.1 Quyền của Bên Bán:**

- a. Yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này và được tính lãi suất trả chậm trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng này;
- b. Yêu cầu Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến Căn hộ theo quy định của Hợp đồng này và pháp luật liên quan;
- c. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
- d. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- e. Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ giấy tờ, các khoản 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 Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận; khi đó Bên Mua phải thanh toán 100% Giá bán Căn hộ cho Bên Bán trước khi thực hiện);
- f. 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 mà không phải là trang thiết bị, vật liệu tương đương hoặc tốt hơn thì phải có đồng ý của Bên Mua;
- g. Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với 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 Căn hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. 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 và lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng tới tiến độ thi công của Dự án thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán và/hoặc Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán Căn hộ mà không phụ thuộc vào Điều 15 của Hợp đồng này; Khi chấm dứt Hợp đồng, Bên Bán sẽ thu hồi toàn bộ thiệt hại và hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (*không tính lãi suất*) sau khi đã khấu trừ tiền phạt về việc Bên Mua vi phạm Hợp đồng này là 20% (Hai mươi phần trăm) giá bán công trình xây dựng (không bao gồm thuế và phí bảo trì) trong thời hạn 30 ngày sau khi

đã ký hợp đồng bán công trình xây dựng cho khách hàng khác hoặc 60 ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo chấm dứt Hợp đồng, tùy thời điểm nào tới trước.

- h. Thực hiện các quyền quản lý, vận hành toàn bộ nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy, quy chế quản lý 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; **Sau khi Ban quản trị được thành lập, việc quản lý vận hành Khu căn hộ do sẽ Ban quản trị chịu trách nhiệm, Bên Bán chịu trách nhiệm quản lý vận hành Khu thương mại, dịch vụ và Khu vực chung của Nhà chung cư theo thỏa thuận tại phụ lục đính kèm hợp đồng này.**
- i. Bên Bán có quyền ngừng hoặc yêu cầu Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư, bên cung cấp dịch vụ ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc Bên Mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn hộ từ Bên Mua) không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi Phí quản lý nhà chung cư và/hoặc có hành vi vi phạm các quy định về Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây Dựng hoặc Bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này sau khi có thông báo cho Bên Mua trước 03 ngày làm việc;
- j. Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại điểm (f) Điều này hoặc Điều 15 của hợp Hồng này;
- k. Được toàn quyền sở hữu Căn hộ và các quyền hợp pháp khác đối với Căn hộ cho đến thời điểm Bên Mua thanh toán đủ Tổng giá bán Căn hộ;
- l. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc trường hợp phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m. Được quyền sử dụng một phần diện tích ở bất kỳ vị trí nào tại sân thượng (tầng mái) nhưng tối đa không quá 40 m<sup>2</sup>, để đặt lo – go, bảng hiệu hoặc bất kỳ yếu tố nhận diện thương hiệu nào («Bảng hiệu») của Bên Bán và/hoặc công ty con, liên doanh, liên kết của Bên Bán. Thiết kế, quy cách, kích thước Bảng hiệu sẽ do Bên Bán quyết định. Bên Bán không phải thanh toán chi phí cho việc sử dụng vị trí đặt Bảng hiệu này nhưng Bên Bán có trách nhiệm thanh toán tiền điện chiếu sáng phát sinh (nếu có).
- n. Vào ngày chấm dứt Hợp đồng này, trừ khi các bên có thỏa thuận khác, trường hợp Căn hộ đã được bàn giao cho Bên mua, Bên mua có trách nhiệm bàn giao lại căn hộ theo đúng hiện trạng ban đầu tại thời điểm bàn giao theo Biên bản bàn giao đã ký (trừ các hao mòn tự nhiên), Bên mua có trách nhiệm bàn giao toàn bộ khóa, mã khóa và toàn bộ hợp đồng, phiếu thu, hóa đơn (nếu có) và các tài liệu do Bên bán phát hành trong vòng 10 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng. Trong trường hợp Bên mua thay đổi lắp đặt bất kỳ đồ đạc hoặc chi tiết bổ sung nào vào Căn hộ, dù có hay không có sự chấp thuận của Bên bán, mà không di dời khỏi căn hộ khi hết 10 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng nêu trên, Bên Bán có thể giữ lại bất kỳ hoặc toàn bộ các đồ đạc cố định, chi tiết thay đổi và bổ sung này mà không phải trả bất kỳ khoản bồi hoàn nào cho Bên Mua hoặc yêu cầu Bên mua thanh toán cho Bên bán chi phí thực tế từ (i) việc tháo dỡ hoặc di chuyển toàn bộ hoặc bất kỳ đồ đạc, chi tiết thay đổi hoặc bổ sung nào và (ii) việc khắc phục bất kỳ thiệt hại thực tế nào đối với Căn Hộ và/hoặc đối với Nhà Chung Cư và các đồ đạc và trang thiết bị của Bên bán phát sinh do việc thay đổi hay lắp đặt bất kỳ đồ đạc hoặc chi tiết bổ sung không phù hợp với quy định tại Hợp đồng này của Bên mua. Bên cạnh đó, bất kỳ hàng hóa hoặc đồ vật hay tài sản nào còn sót lại trong Căn

Hộ sau khi hết thời hạn 10 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng nêu trên sẽ được xem như bị Bên mua từ bỏ và Bên bán có thể sở hữu những hàng hóa và đồ vật đó cũng như bán hoặc xử lý chúng bằng cách thức mà Bên bán cho là phù hợp và tuân thủ quy định của pháp luật; và thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định cho Bên mua theo Hợp Đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

## 5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan trực tiếp đến việc mua bán Căn hộ;
- b. Xây dựng Căn hộ, Nhà Chung cư và các công trình hạ tầng của Căn hộ theo đúng quy hoạch tổng thể, nội dung hồ sơ dự án đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các /quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán.
- d. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- e. Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn hộ và Nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này;
- f. Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- g. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp...;
- h. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;
- i. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về Căn hộ cho Bên Mua.
- j. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua với điều kiện Bên Mua phải thanh toán 100% Giá bán Căn hộ cho Bên Bán trước khi thực hiện;
- k. Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có Căn hộ khi đủ các điều kiện tổ chức theo quy định; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi chưa thành lập được Ban quản trị nhà chung cư;
- l. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

- m. Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- n. Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại khoản 3.4 Điều 3 của Hợp đồng này.
- o. Bên Bán có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện cho Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình nếu có thể.
- p. Các nghĩa vụ khác theo quy định hợp đồng và pháp luật.

## **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua**

### **6.1 Quyền của Bên Mua:**

- a. Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng theo thỏa thuận và 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 được sử dụng 01 hoặc 02 chỗ để xe máy/Căn hộ trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư và ưu tiên sắp xếp thuê chỗ để xe ô tô tại vị trí do bên A chỉ định sau khi có thông báo bàn giao Căn hộ (người sử dụng có trách nhiệm trả các khoản phí khi sử dụng các chỗ để xe này); Thứ tự ưu tiên sẽ do Bên Bán sắp xếp phụ thuộc vào diện tích bãi đỗ xe, diện tích Căn hộ, việc tuân thủ Phụ lục số 04 về tiến độ đóng tiền theo Hợp đồng và thời điểm các bên ký Biên bản bàn giao căn hộ.
- 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 j khoản 5.2 Điều 5 của Hợp đồng này);
- d. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e. Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí, các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến Căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- f. Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (nếu có) theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- g. Có quyền nhận hoặc từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn 5% (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;

Nếu diện tích sử dụng căn hộ thực tế **chênh lệch vượt quá ± 05% (năm phần trăm)** so với diện tích sử dụng ghi trong Hợp Đồng thì Bên Mua được lựa chọn:

- i. Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán giá bán Căn hộ được tính theo diện tích thực tế, Hai Bên sẽ thanh toán hoặc hoàn trả giá trị chênh lệch cho nhau trong thời hạn quy định tại Điều 2.1.(b), hoặc
- ii. Từ chối nhận bàn giao Căn hộ và chấm dứt Hợp Đồng, việc chấm dứt Hợp Đồng phải được Bên Mua thực hiện trong vòng 07 ngày kể từ ngày đến kiểm tra Căn hộ theo thông báo của Bên Bán. Nếu Bên Mua lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cùng với một khoản lãi tương ứng với từng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày Bên Bán nhận được tiền thanh toán đến ngày hoàn trả, với mức lãi suất tương đương **0,02%/ngày**. Nếu Bên Mua không thực hiện chấm dứt Hợp Đồng trong thời gian trên, thì các bên thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng và chênh lệch giá bán căn hộ sẽ được các bên xác định theo điểm (i) khoản này và Bên Bán được miễn trừ mọi khiếu nại, khiếu kiện có liên quan.
- h. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có Căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
- i. Trường hợp Bên Mua là cá nhân nước ngoài, Bên Mua phải đáp ứng các điều kiện sở hữu nhà và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của luật nhà ở và pháp luật liên quan.
- j. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua chưa được cấp Giấy chứng nhận;
- k. Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để kiểm tra thực tế tại công trình tại thời điểm thích hợp;

## 6.2 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 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. Trường hợp các Bên chưa xác định được thời điểm thanh toán thì Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo thanh toán đến Bên Mua;
- b. Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ (hoặc xem như đã nhận bàn giao), Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ theo quy định tại khoản 8.4 Điều 8, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản nội quy Nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy Nhà chung cư;
- e. Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng này;
- f. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí trông giữ xe, hồ bơi, gym... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;

- g. Thanh toán Phí quản lý nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 11.4 Điều 11 của hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn hộ đã mua;
- h. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy 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. Không được thực hiện bất cứ việc sửa đổi nào đối với Căn hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu, có tác động đến nền móng hoặc kết cấu công trình, có ảnh hưởng đến mặt tiền công trình và các công trình công cộng thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu của các chủ sở hữu khác trong Nhà chung cư;
- n. Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng các công trình tiện ích chung theo đúng quy định tại Hợp đồng và Nội quy, 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 các Công trình công cộng, tiện ích chung;
- o. Hợp tác, cung cấp và ký mọi giấy tờ cần thiết theo yêu cầu của Bên Bán nhằm mục đích hoàn tất các thủ tục theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
- p. Bảo đảm và chịu trách nhiệm hoàn toàn về tư cách pháp lý của mình khi tham gia ký kết Hợp đồng này theo quy định của pháp luật Việt Nam. Bên Mua cam kết rằng Bên Mua không thuộc trường hợp bị cấm hoặc hạn chế sở hữu căn hộ tại Việt Nam và có đủ thẩm quyền và tư cách pháp lý để ký kết và thực hiện Hợp đồng này và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này là các nghĩa vụ có hiệu lực thi hành và **ràng buộc** Bên Mua.
- q. Lưu giữ và cung cấp đầy đủ các giấy tờ, thực hiện các hành vi theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận bao gồm tất cả các văn bản chuyển nhượng Hợp đồng (có chứng nhận của công chứng), biên lai nộp thuế thu nhập cá nhân hoặc giấy tờ xác nhận được miễn thuế thu nhập cá nhân của tất cả các lần chuyển nhượng trước đó.
- r. Lưu nộp lệ phí trước bạ, lệ phí cấp giấy và các loại phí khác theo quy định của pháp luật mà bên Mua phải nộp để Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu.
- s. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí quản lý, phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc và các khoản phí khác theo quy định của Hội nghị nhà chung cư/Ban Quản trị và không trái các quy định của pháp luật.
- t. Tham gia Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các vấn đề thuộc Hội nghị nhà chung cư, ứng cử/tham gia vào Ban Quản trị.

- u. Trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng, trường hợp Bên Mua có hành vi kích động, rủ rờ, tụ tập khiếu nại đông người mà Bên Bán xét thấy hành vi đó gây ảnh hưởng đến uy tín, thương hiệu, hoạt động bình thường của Bên Bán được xem là hành vi vi phạm nghiêm trọng Hợp Đồng này. Trường hợp này, Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng với Bên Mua, được toàn quyền thực hiện mọi giao dịch liên quan đến căn hộ mà không cần sự đồng ý của Bên Mua sau khi đã gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng cho Bên Mua. Mọi khoản tiền Bên Mua đã thanh toán theo Hợp đồng này, sau khi trừ các khoản phạt và bồi thường thiệt hại (nếu có), sẽ được Bên Bán hoàn lại cho Bên Mua (không tính lãi suất) trong vòng 60 ngày, kể từ ngày thông báo chấm dứt Hợp đồng.

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

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

## **Điều 8. Giao nhận Căn hộ**

- 8.1 Điều kiện giao nhận Căn hộ:
- a. Trước khi nhận bàn giao Căn hộ, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán các khoản dưới đây:
- (i) Thanh toán cho đến đủ 95% (chín mươi lăm phần trăm) giá bán Căn hộ và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng; và
  - (ii) Thanh toán 100% (Một trăm phần trăm) Kinh phí bảo trì; và
  - (iii) Tất cả các khoản tiền và phí mà Bên Mua còn thiếu (nếu có) phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này ngay trước ngày bàn giao theo thông báo bàn giao Căn hộ;
- b. Bên Bán đã hoàn thành xây dựng xong Căn hộ theo thiết kế và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ghi trong Dự án đã được phê duyệt và thỏa thuận Hợp đồng này, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực;
- 8.2 Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào ngày: .../.../.... (“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”).
- Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không sớm hơn hoặc muộn hơn 180 ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho Bên Mua (“**Ngày Phải Bàn Giao**”); .
- 8.3 Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm f khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng này;
- 8.4 Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, nếu Bên mua

đồng ý hiện trạng của Căn hộ là phù hợp với các mô tả quy định tại Hợp đồng này thì các Bên sẽ cùng lập và ký Biên bản bàn giao để ghi nhận việc hoàn tất bàn giao thực tế và Bên Mua sẽ không có quyền khiếu nại hay tranh chấp với Bên Bán về bất kỳ vấn đề nào liên quan đến Căn hộ, bao gồm nhưng không chỉ giới hạn ở chất lượng, thiết kế của Căn hộ, thời gian bàn giao và mọi rủi ro hoặc tổn thất xảy ra đối với Căn hộ sau thời điểm đó, trừ việc khiếu nại liên quan đến bảo hành Căn hộ theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này.

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 15 ngày, kể từ ngày bàn giao Căn hộ được ghi trong thông báo hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp tại điểm g khoản 6.1 Điều 6 của hợp đồng này) thì kể từ ngày 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 Bên Bán có quyền được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

- 8.5 Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao Căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm, rủi ro liên quan đến Căn hộ. Bên bán được bảo lưu quyền sở hữu, thu hồi Căn hộ cho đến khi Bên Mua thanh toán đủ Giá bán Căn hộ và các khoản phải thanh toán khác theo quy định tại Điều 3, Phụ lục 04 Hợp đồng này và/hoặc văn bản tương tự.

## **Điều 9. Bảo hành nhà ở**

- 9.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo quy định pháp luật.
- 9.2 Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.
- 9.3 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 đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.
- 9.4 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc trường hợp được bảo hành và thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Trong thời hạn 7 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm đến Căn hộ kiểm tra và cùng Bên Mua xác định công việc và thỏa thuận thời gian tiến hành bảo hành. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 9.5 Thời gian bảo hành nhà ở là 60 tháng được tính từ ngày Nhà chung cư được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- 9.6 Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:
- a. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;

- b. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra hoặc do Bên Bán, bên sử dụng chậm thông báo về các hư hỏng, khiếm khuyết theo quy định khoản 4 Điều này;
- c. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
- d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.5 Điều này;
- e. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.3 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;

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 trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

#### **Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ**

- 10.1 Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng và pháp luật có liên quan.
- 10.2 Trong trường hợp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên Mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. 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.
- 10.3 Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
  - a. Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba;
  - b. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
  - c. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng;
  - d. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này.
- 10.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 10.1 và 10.2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.
- 10.5 Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại 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 mua bán Căn hộ.
- 10.6 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.

10.7 Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc khiếu kiện, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào khác liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng này mà không phải do lỗi của Bên Bán.

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

- 11.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ) và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này. Bên Mua được quyền sử dụng đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư được quy định tại khoản 11.3 của Điều này và Bản nội quy nhà chung cư.
- 11.2 Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: các phần diện tích mà Bên Bán giữ lại, không hoặc chưa bán như: các Căn hộ, tầng (phần diện tích) thương mại – dịch vụ – văn phòng – bán lẻ và trang thiết bị, hệ thống kỹ thuật phục vụ riêng các khu vực này; Hồ bơi và khu chức năng phụ trợ; Khu vực đỗ xe của khu thương mại – dịch vụ - văn phòng, đỗ xe công cộng; Khu vực tầng hầm (ngoại trừ khu vực đỗ xe 2 bánh và đỗ xe cho người tàn tật theo thiết kế Nhà chung cư (nếu có)); Khu vực kỹ thuật của khối (khu) thương mại, dịch vụ. Đối với công trình, hạng mục tiện ích khác của nhà chung cư mà Bên Bán xây dựng để kinh doanh thì Bên Bán có quyền sở hữu, quản lý, sử dụng và có thể cho cư dân được sử dụng các tiện ích này miễn phí hoặc có thu phí, tùy theo quyết định của Bên Bán từng thời điểm.
- 11.3 Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư bao gồm:
- Phần sở hữu chung của các chủ sở hữu Khu thương mại, dịch vụ như quy định tại Phụ lục 5;
  - Phần sở hữu chung của các chủ sở hữu Khu căn hộ như quy định tại Phụ lục 5;
  - Khu vực sở hữu chung của tất cả các chủ sở hữu Nhà chung cư:
    - Các phần diện tích, không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật còn lại, ngoại trừ: (i). Phần sở hữu riêng quy định tại Điều 11.1, Điều 11.2, (ii). Phần sở hữu chung của Khu thương mại, dịch vụ và Phần sở hữu chung của Khu căn hộ như quy định tại Điều 11.3.(a) và Điều 11.3.(b), bao gồm: các công trình công cộng trong khu vực Nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt không thuộc Điều 11.3.(a) và Điều 11.3.(b) Hợp đồng này (nếu có).
    - Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
    - Chỗ để xe máy cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư theo thiết kế Nhà chung cư được phê duyệt.
  - Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu Nhà chung cư thì Bên Mua, thuê mua Căn hộ hoặc diện tích khác trong Nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê trên cơ sở thỏa thuận với Bên Bán; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà chung

cur phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

#### 11.4 Phí quản lý

Hai bên nhất trí thỏa thuận mức Phí quản lý 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, Bên Mua phải thanh toán cho Ban quản lý tòa nhà hoặc công ty quản lý vận hành tòa nhà theo mức phí quản lý:.....VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng. Mức phí này là tạm tính và có thể được điều chỉnh theo thông báo của Bên Bán cho phù hợp với thực tế theo từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán trước khi bàn giao Căn hộ đối với Phí quản lý nhà chung cư cho 12 tháng đầu tiên.

Phí quản lý Nhà chung cư bao gồm:

- (i) Chi phí cho doanh nghiệp vận hành nhà chung cư; điều khiển hoạt động của hệ thống trang thiết bị và nhân công thực hiện các dịch vụ cho nhà chung cư; Các chi phí sử dụng năng lượng, nhiên liệu, vật liệu và các chi phí khác để đảm bảo hoạt động của máy móc, thiết bị (như thang máy, máy bơm và máy móc, thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung trong nhà chung cư; Chi phí khác để đảm bảo việc vận hành Nhà chung cư theo quy định pháp luật
  - (ii) Chi phí phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản trị hoặc đơn vị Quản lý tòa nhà và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản trị hoặc đơn vị Quản lý tòa nhà.
- b. Phí quản lý được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật về kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư.
  - c. Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, việc quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ theo quy định tại Điều 5.1.(h), danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí quản lý Khu căn hộ 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. Khu thương mại dịch vụ và Khu vực chung của toàn bộ Nhà chung cư sẽ do Bên Bán quản lý, mức phí quản lý sẽ được Bên Bán ban hành trên cơ sở mức phí quản lý thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành.

#### 11.5 Phí sử dụng các dịch vụ nằm ngoài Phí Quản Lý

Các Bên thống nhất, sau khi nhận bàn giao Căn hộ thì Bên Mua/người sử dụng Căn hộ theo ủy quyền hoặc theo thỏa thuận với Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các chi phí sử dụng dịch vụ như chi phí điện, nước, điện thoại; chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác ngoài Phí quản lý theo thông báo của Chủ đầu tư.

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

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

- a. Nếu quá 05 ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền theo thỏa thuận tại khoản 4 Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì sẽ bị phạt lãi chậm thanh toán trên tổng số tiền chậm thanh toán, tính theo lãi suất 0,05%/ngày và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả.

- b. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các khoản phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng này vượt quá 60 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (*không tính lãi suất*) sau khi đã khấu trừ tiền phạt về việc Bên Mua vi phạm Hợp đồng này là 20% (Hai mươi phần trăm) giá bán Căn hộ (không bao gồm thuế và phí bảo trì) trong thời hạn 30 ngày sau khi đã ký hợp đồng bán Căn hộ cho khách hàng khác hoặc 60 ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo chấm dứt Hợp đồng, tùy thời điểm nào tới trước.

- 12.2 Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua như sau:

- a. Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ và các khoản đến hạn khác theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá Ngày Phải Bàn Giao theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05%/ngày trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày tiếp theo của Ngày Phải Bàn Giao theo Hợp đồng này đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua.

**Tiền lãi trong trường hợp này sẽ được Bên Bán trả cho Bên Mua trong vòng 45 ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản bàn giao Căn hộ hoặc Bên Bán sẽ căn trừ vào số tiền Bên B phải thanh toán ở đợt gần nhất.**

- b. Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 180 ngày, kể từ Ngày Phải Bàn Giao theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua quyết định chấm dứt Hợp đồng thì Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và chịu phạt khoản tiền do vi phạm hợp đồng tương đương với 20% (Hai mươi phần trăm) Giá bán Căn hộ này (không tính thuế và phí bảo trì) trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Bên Mua gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng này.

- c. Trong vòng 07 (bảy) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao theo quy định tại điểm (b) nêu trên Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại điểm (b) khoản này thì sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ, khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới.

- d. Trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp đồng, các Bên thống nhất rằng Bên Bán được gia hạn thời hạn bàn giao Căn hộ thêm một khoảng thời gian nhất định (“Thời gian gia hạn bàn giao”) nhưng trong mọi trường hợp Thời gian gia hạn bàn giao không vượt quá tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua được hoàn trả hoặc được khấu trừ (nếu Bên Mua đã thanh toán một phần) một khoản lãi quá hạn tương ứng với tỷ lệ của Thời gian gia hạn bàn giao trên tổng thời

gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán quy định tại Hợp đồng theo nguyên tắc sau:

$$\begin{array}{l} \text{Khoản tiền} \\ \text{lãi quá hạn} \\ \text{được hoàn} \\ \text{trả/khấu trừ} \end{array} = \frac{\text{Thời hạn gia hạn bàn giao}}{\text{Tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh} \\ \text{toán của tất cả các đợt phải thanh toán} \\ \text{theo thỏa thuận tại Hợp đồng}} \times \begin{array}{l} \text{Khoản lãi quá} \\ \text{hạn mà Bên} \\ \text{Mua phải trả do} \\ \text{chậm thanh toán} \end{array}$$

12.3 Trường hợp Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao Căn hộ theo quy định Điều 8.4, thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này, và:

Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (*không tính lãi suất*) sau khi đã khấu trừ tiền phạt về việc Bên Mua vi phạm hợp đồng này là 20% (Hai mươi phần trăm) giá bán Căn hộ này (không tính thuế và phí bảo trì) trong thời hạn 30 ngày sau khi đã ký hợp đồng bán Căn hộ cho khách hàng khác hoặc 60 ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo chấm dứt Hợp đồng, tùy thời điểm nào tới trước.

12.4 Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không thuộc các trường hợp được đơn phương chấm dứt hợp đồng quy định tại Hợp đồng này, thì Bên Mua bị xem là chấm dứt hợp đồng trái quy định. Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (*không tính lãi suất*) sau khi đã khấu trừ tiền phạt vi phạm về việc Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng này là 20% (Hai mươi phần trăm) giá bán Căn hộ (không tính thuế và phí bảo trì) trong vòng 30 ngày sau khi Bên Bán đã ký hợp đồng bán Căn hộ cho khách hàng khác hoặc 60 ngày kể từ ngày Bên Mua thông báo chấm dứt Hợp đồng này, tùy thời điểm nào tới trước.

Trường hợp Hợp đồng chấm dứt do sự kiện bất khả kháng theo quy định điểm e khoản 1 Điều 15 Hợp đồng này, các bên thỏa thuận việc thanh lý hợp đồng trên cơ sở Bên Bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ giá trị Căn hộ mà Bên Mua đã thanh toán (*không tính lãi suất*) và Bên Mua hoàn trả lại Căn hộ cho Bên Bán (nếu đã nhận bàn giao Căn hộ). Không phụ thuộc vào việc Bên Mua đã hoàn trả lại Căn hộ cho Bên Bán hay chưa, Bên Bán có toàn quyền xử lý đối với Căn hộ trong trường hợp này (kể cả việc bán Căn hộ cho khách hàng khác) sau khi đã hoàn trả lại toàn bộ giá trị Căn hộ mà Bên Mua đã thanh toán được nêu cụ thể tại đoạn này.

### **Điều 13. Cam kết của các bên**

13.1 Bên Bán cam kết:

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

13.2 Bên Mua cam kết:

- a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua bán cũng như các thông tin có liên quan đến Dự án;
  - b. Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
  - c. Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
  - d. Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
- 13.3 Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 13.4 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 vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.
- 13.5 Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.
- Điều 14. Sự kiện bất khả kháng**
- 14.1 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, dịch bệnh hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
  - b. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định; Sự chậm trễ hoặc tắc trách của các cơ quan có thẩm quyền và những người nội bộ, thừa hành của những cơ quan này.
  - c. Do tai nạn, ốm đau phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế.
- 14.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
- 14.3 Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo (*bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp*) cho bên còn lại biết trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận biết được 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.
- 14.4 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm e khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này. Thời gian chậm trễ (nếu có) liên quan đến tiến độ xây dựng hoặc các nghĩa vụ khác của một bên sẽ được gia hạn tương ứng với thời gian bị ảnh hưởng bởi Sự kiện bất khả kháng.

**Điều 15. Chấm dứt hợp đồng**

- 15.1 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 điểm b khoản 12.1 Điều 12 của hợp đồng này;
  - c. Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 12.2 Điều 12 của hợp đồng này;
  - d. Bên Mua không nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại điểm (g) Khoản 6.1 Điều 6 và khoản 12.3 Điều 12 của hợp đồng này;
  - e. 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 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.
  - f. Các trường hợp khác theo quy định của Hợp đồng và quy định pháp luật.
- 15.2 Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như: hoàn trả lại tiền mua Căn hộ, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường... được thể hiện cụ thể tại Điều 12 của Hợp đồng này và theo quy định pháp luật.

#### **Điều 16. Thông báo**

- 16.1 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một bên gửi cho bên còn lại theo Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và gửi trực tiếp đến bên còn lại hoặc gửi cho bên còn lại theo một trong các địa chỉ: thư điện tử (email) hoặc địa chỉ liên hệ, địa chỉ trụ sở như đã nêu ở phần đầu Hợp đồng này.
- 16.2 Mỗi Bên phải thông báo ngay cho bên còn lại sự thay đổi địa chỉ (nếu có) để được loại trừ lỗi trong trường hợp không nhận được thông báo. Trường hợp một bên có bằng chứng đã gửi thông báo đến đúng địa chỉ như nêu ở phần đầu của Hợp đồng này cho bên còn lại thì xem như bên đó đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ thông báo của mình.
- 16.3 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 16.1, khoản 16.2 và khoản 16.3 Điều này và trong thời gian như sau:
- a. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay (trực tiếp) và có chữ ký của người nhận thông báo;
  - b. Vào ngày bên gửi nhận được thông báo gửi email thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng email;
  - c. Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
- 16.4 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 do các bên thỏa thuận*)... 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**

- 17.1 Việc cấp số nhà cho Căn hộ thuộc thẩm quyền của cơ quan Nhà nước. Chính vì thế hai Bên thừa nhận và đồng ý rằng số nhà của Căn hộ do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp có thể

khác với số hiệu Căn hộ được quy định tại khoản 1, Điều 2 của Hợp đồng này. Trong trường hợp có sự khác nhau đó, Bên Mua sẽ không có bất cứ khiếu nại nào liên quan đến số hiệu cũng như địa chỉ của Căn hộ.

- 17.2 Trường hợp thời điểm thực hiện các cam kết và nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo qui định của pháp luật thì ngày thực hiện các cam kết và nghĩa vụ là ngày làm việc tiếp theo.
- 17.3 Việc bất kỳ bên nào không yêu cầu bên còn lại thực hiện một nghĩa vụ tại một thời điểm không được xem là từ bỏ hoặc tiếp tục miễn cho bên còn lại khỏi thực hiện nghĩa vụ đó về sau. Việc bất kỳ bên nào chấp nhận bất kỳ khoản thanh toán nào cũng không được xem là bên đó sẽ từ bỏ quyền tiến hành các biện pháp xử lý theo quy định tại Hợp đồng đối với bất kỳ vi phạm nào của bên còn lại.
- 17.4 Tuân thủ nội quy:
- Bên Mua cam kết tuân thủ Bản nội quy nhà chung cư do Bên Bán ban hành;
  - Khi chuyển nhượng Hợp đồng này hoặc chuyển nhượng Căn hộ cho một Bên khác theo quy định tại Điều 10 của Hợp đồng này, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho Bên nhận chuyển nhượng các quy định của Bản nội quy nhà chung cư. Bên nhận chuyển nhượng phải tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của bản nội quy nhà chung cư trong mọi trường hợp.

#### **Điều 18. Giải quyết tranh chấp**

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

#### **Điều 19. Hiệu lực của hợp đồng**

- 19.1 Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 19.2 Hợp đồng này có 19 Điều, được lập thành 06 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 05 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
- 19.3 Kèm theo hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng **lầu** có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng 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.
- 19.4 Nếu có bất kỳ nội dung nào của Hợp đồng này vô hiệu, hoặc có khả năng dẫn đến vô hiệu thì trong mọi trường hợp, sẽ không ảnh hưởng đến hiệu lực của toàn bộ Hợp đồng. Các bên sẽ nỗ lực thỏa thuận và điều chỉnh các nội dung bị vô hiệu sao cho phù hợp với quy định pháp luật và lợi ích của mỗi bên.
- 19.5 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 BÁN**

**BÊN MUA**

**PHỤ LỤC 01****DANH SÁCH TRANG THIẾT BỊ VÀ VẬT LIỆU HOÀN THIỆN CĂN HỘ**

(Kèm theo Hợp đồng mua bán số:...../...../HDMB/..... ngày [.....] tháng [.....] năm [.....])

<b>STT</b>	<b>KHOẢN MỤC</b>	<b>VẬT LIỆU</b>	<b>NHÀ SẢN XUẤT</b>	<b>GHI CHÚ</b>
<b>SÀN</b>				
1				
2				
3				
<b>TƯỜNG</b>				
1				
2				
3				
<b>TRẦN</b>				
1				
2				
3				
<b>CỬA ĐI VÀ CỬA SỔ</b>				
1				
2				
3				
<b>THIẾT BỊ VỆ SINH</b>				
1				
2				
3				
<b>THIẾT BỊ ĐIỆN</b>				
1				
2				
3				

**BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

**PHỤ LỤC 02**

**BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ, TẦNG CĂN HỘ**

(Kèm theo Hợp đồng mua bán số:...../HĐMB/..... ngày [.....] tháng [.....] năm [.....])

**PHỤ LỤC 03**

(Kèm theo Hợp đồng mua bán số:...../...../HDMB/...../..... ngày [.....] tháng [.....] năm [.....])

**DANH MỤC CÁC HẠNG MỤC QUẢN LÝ VẬN HÀNH**

<b>STT</b>	<b>Nội dung công việc</b>
<b>I</b>	<b>DỊCH VỤ</b>
1	Lễ tân. Quản lý hồ sơ hoạt động Nhà chung cư. Soạn thảo và gửi thông báo hoạt động khu dân cư cho cư dân. Quản lý công cụ/dụng cụ thiết bị phục vụ hoạt động vận hành Nhà chung cư. Tổ chức các cuộc họp dân cư, hội nghị Nhà chung cư.
2	Thực hiện công tác kế toán: thu chi chi phí hoạt động quản lý vận hành, bao gồm: Thi phí quản lý vận hành. Chi hoạt động: bảo vệ, vệ sinh, diệt côn trùng, chăm sóc cây, kiểm tra, vận hành hệ thống kỹ thuật chung Nhà chung cư.
3	Quét, thu gom Khu vực chung.
4	Tuần tra, giám sát an ninh, trật tự 24/7.
5	Tuần tra, nhắc nhở cư dân tuân thủ nội quy theo hợp đồng mua bán đã ký kết.
6	Thực hiện công tác chăm sóc cây xanh: tưới cây, bón phân, cắt tỉa cành cây.
7	Phun xịt công trùng.
8	Tổ chức trang trí khu phố dịp Tết nguyên đán, Tết dương lịch, Trung thu.
9	Hỗ trợ và Phối hợp cùng chính quyền địa phương thông báo đến cư dân thực hiện các chương trình do địa phương tổ chức.
<b>II</b>	<b>KỸ THUẬT</b>
10	Vận hành, bảo trì, bảo dưỡng, làm vệ sinh sửa chữa hệ thống kỹ thuật chung của khu dân cư (trừ những hạng mục đã bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền): 1.1 Hệ thống xử lý nước thải. 1.2 Hệ thống chiếu sáng công cộng. 1.3 Hệ thống nước tưới cây công cộng. 1.4 Hệ thống PCCC của khu dân cư. 1.5 Hệ thống camera an ninh
11	Kiểm tra, sửa chữa, thay thế các thiết bị hư hỏng nhẹ, đơn giản tại khu vực chung (trừ khi hư hỏng/khiếm khuyết do cư dân gây ra) để đảm bảo hoạt động bình thường của công trình này.
12	Tiếp nhận, xử lý các thông tin đề nghị bảo hành nhà của khách hàng theo hợp đồng mua bán nhà.
13	Tiếp nhận và xử lý hồ sơ đăng ký hoàn thiện, sửa chữa nhà đảm bảo tuân thủ theo nội quy khu dân cư.
14	Các chi phí khác thuộc chi phí quản lý vận hành theo quy định pháp luật hoặc theo thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành.

Mức phí dịch vụ quản lý này không bao gồm: phí gửi xe, tiền điện, nước, các chi phí dịch vụ mua ngoài khác như: internet, điện thoại, truyền hình cáp, thu gom rác.....

**PHỤ LỤC 04****BẢNG CHI TIẾT THANH TOÁN VÀ TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG TƯƠNG ỨNG CĂN HỘ**

(Kèm theo Hợp đồng mua bán số:...../...../HDMB/...../..... ngày [.....] tháng [.....] năm [.....])

1. Bên Mua thanh toán Giá bán Căn hộ cho Bên Bán theo các đợt và số tiền theo quy định cụ thể như sau:

<b>Đợt thanh toán</b>	<b>Tỉ lệ (%)</b>	<b>Số tiền thanh toán (chưa bao gồm thuế VAT)</b>	<b>Thuế VAT tương ứng (đồng)</b>	<b>Số tiền thanh toán (đã bao gồm VAT)</b>	<b>Thời hạn thanh toán</b>	<b>Tiến độ xây dựng dự kiến</b>
Đợt 1	30% Giá bán và thuế GTGT	.....	.....	.....	Ngay khi ký Hợp đồng Mua Bán Căn Hộ	Hoàn thành phần móng.
Đợt...	.....	.....	.....	.....	Không muộn hơn ngày.../.../.....	
Đợt ...	Thanh toán đến...% Giá bán và thuế GTGT	.....	.....	.....	Không muộn hơn ngày.../.../.....	
Đợt...	Thanh toán ....% Giá bán Căn hộ, toàn bộ thuế GTGT	.....	.....	.....	Theo Thông báo nhận bàn giao nhà của Chủ đầu tư	Hoàn thiện, bàn giao
Đợt cuối	5% Giá bán	.....	.....	.....	Nhận Giấy chứng nhận (theo Thông báo của Bên Bán) hoặc khi Bên Mua có đề nghị tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Hợp đồng.	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>100%</b>	.....	.....	.....		

2. Bên Mua phải thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (2% giá bán căn hộ) theo quy định sau:

<b>Thời gian thanh toán</b>	<b>Tỷ lệ thanh toán (%)</b>	<b>Số tiền thanh toán (VNĐ)</b>
Bên mua sẽ thanh toán cùng với đợt thanh toán nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán.	100%	.....

3. Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo hình thức chuyển khoản, theo thông tin tài khoản như sau:

- Chủ tài khoản: .....
- Số tài khoản: .....
- Tại Ngân hàng:.....

**BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

**PHỤ LỤC 05****DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG**

(Kèm theo Hợp đồng mua bán số:...../...../HDMB/...../..... ngày [.....] tháng [.....] năm [.....])

<b>MỤC</b>	<b>PHẦN SỞ HỮU CHUNG CÁC KHU CHỨC NĂNG THUỘC NHÀ CHUNG CƯ</b>	<b>NỘI DUNG</b>
01	<b>PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA KHU THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ</b>	<p>Phần diện tích, không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật không thuộc:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i). Phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu Căn hộ và các chủ sở hữu Khu thương mại, dịch vụ,</li> <li>(ii). Phần sở hữu chung của Khu Căn hộ,</li> <li>(iii). Phần sở hữu chung toàn bộ Nhà Chung cư,</li> </ul> <p>bao gồm phần diện tích, không gian và hệ thống kết cấu, trang thiết bị kỹ thuật được sử dụng chung cho Khu thương mại, dịch vụ bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao, mặt tiền, vỉa hè, khu vực phía trước Khu thương mại, dịch vụ; sân, vườn thuộc Khu thương mại, dịch vụ; Tường phân chia các phần diện tích thương mại, dịch vụ; Sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác chỉ thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu khu chức năng này.</p>
02	<b>PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA KHU CĂN HỘ</b>	<p>Phần diện tích, không gian, hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung cho Khu căn hộ không thuộc:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i). Phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu Nhà chung cư, và</li> <li>(ii). Phần sở hữu chung của Khu thương mại, dịch vụ tại Mục 1 Phụ lục này, và</li> <li>(iii). Phần sở hữu chung của toàn bộ Nhà chung cư như nêu tại Mục 3 phụ lục này.</li> </ul>
03	<b>PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA CẢ TÒA NHÀ</b>	<p>Phần diện tích, không gian, hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung cho toàn bộ Nhà chung, ngoài phần sở hữu chung của Khu thương mại, dịch vụ và Khu căn hộ như nêu tại Mục 1 và Mục 2 phụ lục này.</p>

		<p>Cổng ra – vào Nhà chung cư theo thiết kế, lối đi, đường giao thông nội bộ, không gian sinh hoạt cộng đồng, tầng mái Nhà chung cư.</p> <p>Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài được kết nối vào nhà chung cư (trừ những 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 chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt).</p> <p>Sân chung, vườn hoa và các công trình khác được xác định theo nội dung dự án được phê duyệt không thuộc Mục 1 và Mục 2 phụ lục này (nếu có).</p>
--	--	---

*Việc phân định chi tiết phân sở hữu chung, quản lý và vận hành của mỗi Khu chức năng và của toàn bộ Nhà chung cư sẽ được xác định căn cứ Hợp đồng mua bán và các Phụ lục đính kèm, hồ sơ, tài liệu Nhà chung cư và các quy định pháp luật có liên quan.*

**PHỤ LỤC 6**  
**THỎA THUẬN PHÂN QUYỀN QUẢN LÝ VẬN HÀNH VÀ TUÂN THỦ NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ**

(Kèm theo Hợp đồng mua bán số:...../..../HDMB/..../..... ngày [.....] tháng [.....] năm [.....])

**THỎA THUẬN**

**Về việc: Phân quyền Quản lý Vận hành và Tuân thủ Nội quy.**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán số.....ngày.....tháng.....năm...../Hợp đồng thuê dài hạn số..... ngày.....tháng.....năm.....).

Hôm nay, ngày..../..../....., các bên gồm có:

**CÔNG TY [●]**

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

Mã số doanh nghiệp:

Đại diện bởi:

Chức vụ:

(Sau đây gọi tắt là “**Chủ Đầu Tư hoặc Bên Bán/Bên Cho Thuê**”).

Và:

Ông/Bà:

Ngày sinh:

CMND/CCCD/Hộ chiếu số:

Ngày cấp:

Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

Địa chỉ email:

(Sau đây gọi tắt là “**Cư Dân hoặc Bên Mua/Bên Thuê**”)

Sau khi Cư Dân đã đọc và hiểu rõ nội dung dưới đây, Các Bên thống nhất như sau:

- Nhằm đảm bảo cho toàn bộ hoạt động của Nhà chung cư được vận hành một cách an toàn, văn minh, hiệu quả và phù hợp với từng khu chức năng của Nhà chung cư, Bên Bán/Bên Cho Thuê và Bên Mua/Bên Thuê/Cư Dân tại đây thống nhất về quyền quản lý, vận hành Khu vực thương mại, dịch vụ và Khu vực căn hộ, Khu vực chung của toàn bộ Nhà chung cư và nhiều vấn đề khác tại Nhà chung cư theo nội dung thỏa thuận này và các tài liệu đính kèm (“Thỏa thuận”). Thỏa thuận này là một phần không tách rời của Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê dài hạn (sau đây gọi tắt là “**Hợp đồng**”) đã ký, được hiểu, áp dụng và có hiệu lực ràng buộc như Hợp đồng đối với các bên ký kết về các vấn đề được đề cập tại Thỏa thuận này. Khi tham chiếu đến Thỏa thuận này cũng đồng nghĩa với việc tham chiếu Hợp đồng, tuy nhiên nếu có bất kỳ nội dung nào mâu thuẫn hoặc không thống nhất giữa Hợp đồng đã ký và Thỏa thuận này, thì các nội dung của Thỏa thuận này được ưu tiên áp dụng.
- Thỏa thuận này bao gồm:
  - Phần 1: Những quy định chung.
  - Phần 2: Nội quy quản lý **quản lý** vận hành.

3. Bên Bán/Bên Cho Thuê, Bên Mua/Bên Thuê, Cư dân hiểu và đồng ý tuân thủ các quy định, nghĩa vụ của Bên Bán/Bên Cho Thuê, Bên Mua/Bên Thuê, Cư dân quy định trong tại Phần 1, Phần 2 của Thỏa thuận này và các sửa đổi, bổ sung sau này do Chủ đầu tư ban hành.
4. Bên vi phạm các quy định của Nội quy sẽ bị xử lý theo các biện pháp xử lý nêu tại bản Nội quy và các quy định của pháp luật liên quan.
5. Khi chuyển nhượng Hợp đồng cho một bên khác (“Bên Nhận chuyển nhượng”), Cư dân có nghĩa vụ thông báo cho Bên Nhận chuyển nhượng các quy định của Thỏa thuận này. Bên Nhận chuyển nhượng phải có văn bản cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định trong Thỏa thuận này và kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Cư dân theo các Hợp đồng/thỏa thuận mà Cư Dân đã tham gia. Trường hợp Bên nhận chuyển nhượng không có văn bản cam kết về các nội dung nêu trên, Bên Bán/Bên Cho Thuê có quyền từ chối xác nhận, đồng ý chuyển nhượng và/hoặc Cư dân phải chịu trách nhiệm liên đới với Bên Nhận chuyển nhượng về:
  - (i) Các nghĩa vụ của Cư Dân/Bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại Thỏa Thuận này; và
  - (ii) Các vấn đề phát sinh từ việc thực hiện/không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Cư dân/Bên Nhận chuyển nhượng theo Thỏa thuận này.
6. Bên Mua/Cư Dân cam kết và đảm bảo rằng: bất kỳ người thừa kế Nhà ở hoặc bất động sản tại Nhà chung cư, người nhận chuyển giao hoặc bất kỳ người nào sử dụng, cư trú tại Nhà Chung cư cũng có trách nhiệm tuân thủ đầy đủ các quy định nêu trong Nội quy đính kèm Thỏa thuận này.

Thỏa thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**ĐẠI DIỆN CƯ DÂN**

**ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ**

## PHẦN 1: NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG.

### 1. Nguyên tắc quản lý.

Việc phân chia quyền quản lý vận hành Khu thương mại, dịch vụ và Khu căn hộ, nhằm đảm bảo phương án vận hành phù hợp với tính chất đặc thù mỗi khu chức năng riêng biệt, hài hoà về lợi ích cho cộng đồng Cư dân tại Nhà chung cư.

Bất kể những quy định khác, việc quản lý và vận hành Nhà chung cư sẽ ưu tiên tuân thủ theo những nội dung thống nhất tại phần này. Những nội dung không được đề cập tại đây sẽ áp dụng các quy định của Hợp đồng mua bán và quy định pháp luật có liên quan.

Trong trường hợp có bất kỳ xung đột nào có liên quan đến quyền quản lý, vận hành giữa Chủ đầu tư, Ban Quản trị, **Cư dân**, hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có liên quan đến hoạt động của Nhà chung cư, nếu không được thỏa thuận trước, sẽ được đại diện có thẩm quyền của mỗi bên thương lượng, thống nhất bổ sung vào nội dung phần này trên tinh thần thiện chí, vì lợi ích chung và lợi ích chính đáng của mỗi bên và tuân theo các quy định pháp luật có liên quan.

### 2. Quyền quản lý vận hành.

#### a. Trước thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và tiếp nhận việc quản lý vận hành.

Toàn bộ Khu thương mại, dịch vụ và Khu căn hộ, Khu vực chung của cả Nhà chung cư sẽ được quản lý, vận hành thống nhất bởi Chủ đầu tư. Theo đó, Chủ đầu tư có quyền tự mình (nếu có chức năng quản lý, vận hành) hoặc thuê một doanh nghiệp có chức năng quản lý vận hành để vận hành. Mức phí quản lý vận hành sẽ căn cứ theo Hợp đồng hoặc theo thông báo của Chủ đầu tư vào từng thời điểm cho phù hợp với tình hình thực tế.

#### b. Sau khi Ban Quản Trị được thành lập và tiếp nhận việc quản lý vận hành.

i. Đối với Khu thương mại, dịch vụ: Chủ đầu tư sẽ tiếp tục được toàn quyền quản lý, vận hành Khu thương mại, dịch vụ độc lập với Khu căn hộ (do Ban Quản Trị đại diện quản lý), và sẽ tuân theo nội quy Nhà chung cư do Chủ đầu tư đã ban hành (hoặc bất kỳ bản sửa đổi, bổ sung nào sau đó bởi Chủ đầu tư), nhằm đảm bảo vận hành toàn bộ Khu thương mại đạt hiệu quả khai thác tốt nhất.

Công ty quản lý, vận hành Khu thương mại, dịch vụ tại thời điểm này sẽ do Chủ đầu tư tiếp tục lựa chọn, quyết định ký Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành và thông báo cho các chủ sở hữu Khu thương mại, dịch vụ. Để rõ ràng, hợp đồng giữa Chủ đầu tư và Công ty quản lý, vận hành này sẽ ràng buộc tất cả chủ sở hữu, người sử dụng hợp pháp Khu thương mại, dịch vụ tại thời điểm đó mà không cần phải thông qua tại Hội nghị Nhà chung cư hoặc bất kỳ thủ tục hoặc tiến trình hoặc cuộc họp nào giữa các bên có liên quan.

Bên Mua hoặc chủ sở hữu phần diện tích thương mại, dịch vụ có trách nhiệm đóng phí quản lý, vận hành theo thông báo đóng phí cho Chủ đầu tư. Chủ đầu tư có nghĩa vụ ghi nhận và phản ánh đầy đủ mọi hoạt động thu, chi tiền Phí quản lý vận hành, Kinh phí bảo trì của Khu thương mại (nếu có) và thông báo cho các chủ sở hữu Khu thương mại, dịch vụ mỗi quý một lần vào 10 ngày đầu tiên của mỗi quý. Phí quản lý, vận hành chênh lệch dương (Tổng phí quản lý vận hành thu được lớn hơn Tổng chi phí quản lý vận hành đã chi) của mỗi năm sẽ

được kết chuyển vào chi phí hoạt động cho năm tiếp theo. Phí quản lý, vận hành chênh lệch âm (Tổng phí quản lý vận hành thu được ít hơn Tổng chi phí quản lý vận hành đã chi) của mỗi năm sẽ được các chủ sở hữu Khu thương mại, dịch vụ đóng bù vào kỳ đóng Phí quản lý vận hành của tháng đầu tiên năm tiếp theo (nếu Phí quản lý vận hành được đóng theo tháng) hoặc vào kỳ đóng Phí quản lý vận hành của năm tiếp theo (nếu Phí quản lý vận hành được đóng theo năm). Phần chênh âm này được phân bổ tính trên tỷ lệ diện tích sở hữu riêng (thông thủy hoặc diện tích theo Giấy chứng nhận, nếu đã được cấp Giấy chứng nhận) của mỗi chủ sở hữu trên tổng diện tích sở hữu riêng (thông thủy hoặc diện tích theo Giấy chứng nhận, nếu đã được cấp Giấy chứng nhận) của tất cả các chủ sở hữu Khu thương mại, dịch vụ.

Bên nào chậm thanh toán Phí quản lý, vận hành sẽ phải thanh toán bổ sung thêm tiền lãi tính trên số tiền chậm đóng và thời gian chậm đóng, với lãi suất là 13,5%/năm (quy định này áp dụng đối với cả Chủ đầu tư trong trường hợp Chủ đầu tư còn giữ lại phần diện tích thương mại, dịch vụ nào chưa bán). Số tiền chậm đóng (bao gồm lãi) truy thu được sẽ kết chuyển thành phí quản lý, vận hành cho năm tiếp theo.

Tùy theo số tiền chậm đóng và thời gian chậm đóng, Chủ đầu tư được quyền quyết định ngừng hoặc cắt bớt một phần, toàn bộ tiện ích vận hành đối với bên chậm đóng, bao gồm nhưng không giới hạn các biện pháp: ngừng cung cấp điện, nước, thang máy, gửi giữ xe cho đến khi các khoản nợ phí (bao gồm lãi) được thanh toán đầy đủ.

Trong trường hợp có thay đổi đơn giá phí quản lý vận hành (mức phí quản lý vận hành) Khu thương mại, dịch vụ, Chủ đầu tư sẽ thông báo cho Bên Mua trước 30 ngày tính đến thời điểm áp dụng.

- ii. Đối với Khu căn hộ: Khu căn hộ sẽ do Ban quản trị quản lý theo quy định pháp luật về quản lý, vận hành Nhà chung cư. Việc quản lý vận hành của Ban quản trị không được làm phương hại đến quyền, lợi ích của Chủ đầu tư, các chủ sở hữu phần diện tích thương mại, dịch vụ.

Các nghị quyết, quyết định, chấp thuận, hành vi, phản đối, thông báo ... của Hội nghị nhà chung cư, Ban Quản Trị, nếu trái với các nội dung thỏa thuận này, sẽ không có giá trị và hiệu lực đối với Chủ đầu tư, các chủ sở hữu phần diện tích thương mại, dịch vụ tại Khu thương mại dịch vụ.

### 3. Phân định Diện tích chung.

- a. Phần Diện tích chung của Khu thương mại, dịch vụ là: quy định tại Mục 1, Phụ lục 5.
- b. Phần Diện tích chung của Khu căn hộ là: quy định tại Mục 2, Phụ lục 5.
- c. Phần Diện tích chung của toàn bộ Nhà chung cư: quy định tại Mục 3, Phụ lục 5.

Phần Diện Tích Chung này sẽ được quản lý, vận hành bởi công ty quản lý vận hành do Chủ đầu tư lựa chọn và ký hợp đồng.

Sau khi Ban Quản Trị được thành lập và công nhận, trách nhiệm đóng chi phí quản lý, vận hành phần Sở Hữu Chung được phân bổ cho các chủ sở hữu Khu thương mại, dịch vụ và các chủ sở hữu Khu căn hộ theo tỷ lệ giữa tổng diện tích sử dụng riêng (thông thủy hoặc theo Giấy chứng nhận, nếu đã được cấp Giấy chứng nhận) Khu thương mại, Khu căn hộ và tổng diện tích sàn xây dựng Nhà chung cư.

Ban Quản Trị có trách nhiệm thu và đóng chi phí quản lý vận hành phần Sở Hữu Chung này cho Chủ đầu tư theo nguyên tắc phân bổ chi phí như nêu trên.

- d. Trước hoặc vào thời điểm Ban Quản Trị tiếp nhận quản lý vận hành, Chủ đầu tư (đại diện cho các chủ sở hữu phần diện tích thương mại, dịch vụ) và Ban Quản Trị (đại diện cho các chủ sở hữu căn hộ) sẽ căn cứ vào hồ sơ, tài liệu Nhà chung cư để cùng nhau

phân định ranh giới Khu vực chung của Khu thương mại, dịch vụ; Khu vực chung của Khu Căn hộ và Khu vực chung của Nhà chung cư trên thực địa.

4. Bảo trì.

Việc bảo trì phần sở hữu chung của Khu thương mại, dịch vụ sẽ do Chủ đầu tư đại diện các chủ sở hữu phần diện tích thương mại, dịch vụ thực hiện. Kinh phí bảo trì dùng để bảo trì phần sở hữu chung Khu thương mại, dịch vụ sẽ do Chủ đầu tư quản lý bằng một tài khoản chuyên dùng do Chủ đầu tư thành lập như quy định tại Hợp đồng.

Việc bảo trì phần sở hữu chung của Khu căn hộ và phần Sở Hữu Chung (toàn bộ Nhà chung cư) trước thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và tiếp nhận vận hành sẽ do Chủ đầu tư thực hiện bằng Kinh phí bảo trì của phần diện tích này. Sau khi Ban Quản Trị được thành lập, tiếp nhận vận hành phần Khu Căn hộ, quyết toán Kinh phí bảo trì của Khu căn hộ, phần Sở Hữu Chung thì Chủ đầu tư sẽ chuyển kinh phí bảo trì Khu căn hộ, phần Sở Hữu Chung theo số liệu quyết toán vào tài khoản kinh phí bảo trì do Ban Quản Trị lập theo thỏa thuận tại Hợp đồng và quy định pháp luật. Bên Mua giữ lại phần kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Khu thương mại, dịch vụ để bảo trì phần diện tích này theo quy định tại Hợp đồng, thỏa thuận này và pháp luật có liên quan.

5. Nội quy quản lý.

Nội quy quản lý: quy định tại Phần 2 [Nội quy quản lý vận hành].

Sửa đổi bổ sung nội quy: tùy theo tình hình thực tế, Phần 2 [Nội quy quản lý vận hành] đính kèm sẽ được Chủ đầu tư điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm và sẽ được thông báo hoặc niêm yết công khai tại vị trí thuận tiện.

Hiệu lực áp dụng: Sau khi Ban Quản Trị được thành lập và tiếp nhận quản lý vận hành, Nội quy quản lý vận hành đối với Khu căn hộ có thể sẽ được sửa đổi, bổ sung bởi Hội nghị Nhà chung cư. Tuy nhiên, bất kể có được thông qua hợp lệ bởi Hội nghị Nhà chung cư, bất kỳ nội dung sửa đổi nào được thông qua bởi Hội nghị Nhà chung cư trái, mâu thuẫn với bản nội quy đính kèm Thỏa thuận này, hoặc gây bất lợi đến quyền, lợi ích chính đáng của các chủ sở hữu phần diện tích thương mại, dịch vụ như: ngăn cấm, hạn chế, cản trở hoặc kiểm soát hoạt động kinh doanh bình thường của khu vực này..., thì phần nội dung sửa đổi bổ sung này không có giá trị và không có hiệu lực áp dụng đối với Chủ đầu tư, các Bên Mua/Cư dân sở hữu phần diện tích thương mại, dịch vụ.

## **PHẦN 2: NỘI QUY QUẢN LÝ VẬN HÀNH.**

### **Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư**

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quây lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
3. 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.
4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp Luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.
5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại: do chủ đầu tư; Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp.

### **Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư**

1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở và pháp Luật có liên quan.
2. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng nhà chung cư do Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị hoặc Hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định.
3. Một số hành vi cụ thể bị nghiêm cấm:
  - Gây mất an ninh, trật tự, đùa giỡn lớn tiếng, rượt đuổi xô đẩy trong khu vực chung – công cộng, 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.
  - Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường, gây thấm dột cho căn hộ lân cận.
  - Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.
  - Quảng cáo, viết, vẽ lên tường, sàn, phần diện tích công cộng hoặc sử dụng chung, mặt ngoài mỗi căn hộ hoặc tường bao nhà chung cư.
  - Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong nhà chung cư. Thả rông vật nuôi, thú cưng hoặc để vật nuôi phóng uế bừa bãi, mang thú cưng đến không gian sinh hoạt cộng đồng, không rọ mõm hoặc thực hiện các biện pháp đảm bảo an toàn cho người xung quanh khi chăn thả vật nuôi.

- Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.
- Cư dân không 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. Cư dân không được giữ, treo, phơi phóng hoặc cho phép người khác (khách viếng thăm, khách tạm trú) giữ, treo, phơi phóng quần áo hoặc những vật dụng hoặc là để các đồ dùng hoặc vật dụng khác tại khu vực sân chung, mái nhà, ban công, tường rào, hành lang, lối vào hoặc bất kỳ khu vực nào của Nhà Chung cư có thể gây ra phiền phức và gây thiệt hại cho các Cư dân khác của Nhà Chung cư.
- Cư dân được phép đặt chậu cây cảnh ở ban công và phải dùng đĩa sứ hoặc vật lót thích hợp kê dưới chậu cảnh. Việc trang trí cho ban công phải phù hợp với mỹ quan chung của Nhà Chung cư. Luôn giữ gìn và bảo quản ban công gọn gàng ngăn nắp và sạch sẽ;
- Ngoại trừ vị trí kho bãi trong Nhà Chung cư được xây dựng theo thiết kế ban đầu, không sử dụng ban công để lưu giữ các dụng cụ thể thao, đồ chơi, các loại thùng, hộp giấy, hay vật dụng dư thừa bất kỳ. Ban Quản lý sẽ yêu cầu chuyển khỏi ban công mọi đồ nội thất, cây cảnh hoặc đồ vật gây mất mỹ quan Nhà Chung cư;
- Không đặt, câu móc bất kỳ vật vào trên ban công.
- Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư.
- Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, giết mổ gia súc, gia cầm, các ngành nghề gây ô nhiễm hoặc gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư.
- Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.
- Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức. Đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài nhà chung cư. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư.

### **Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư**

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
3. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
4. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp Luật về nhà ở.
5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.
6. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư (nếu có).

### **Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng**

1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc 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 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 nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại 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 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

6. Các quy định cụ thể khác:

**a. Chuyển đến và đi:**

- Các Chủ sở hữu/ Người cư trú cần nộp “Phiếu xin được chuyển đến/dọn đi” – đến Ban quản lý ít nhất 03 ngày làm việc trước khi chuyển đồ dùng đến hoặc chuyển đi. (đính kèm phiếu xin chuyển đến/dọn đi). Phiếu này có thể nhận từ văn phòng Ban Quản Lý hoặc tại quầy Lễ tân;
- Các Chủ sở hữu/người cư trú cần nộp một khoản tiền đặt cọc (không tính lãi) là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng chẵn - Khoản tiền này sẽ được xem xét lại tùy vào từng thời điểm) cho Ban quản lý tòa nhà. Khoản tiền đặt cọc được thu với mục đích đảm bảo chủ sở hữu phải có trách nhiệm thu gom và vận chuyển rác thải, phế liệu do quá trình thi công gây ra và sửa chữa những thiệt hại (nếu có) xảy ra cho các tiện ích chung của tòa nhà trong quá trình vận chuyển nêu trên. Chi phí cho mọi thiệt hại, sẽ không giới hạn trong khoản đặt cọc trên mà được tính dựa trên chi phí sửa chữa / thay mới thực tế.

**b. Quy định đối với việc chuyển đến/ Dọn đi**

- Các Chủ sở hữu/người cư trú cần hướng dẫn công ty/người phụ trách vận chuyển hàng phải tuân thủ những nội quy sau:
  - \* Trước khi dọn đến Chủ sở hữu / người cư trú phải liên hệ với phòng quản lý hay lễ tân tòa nhà để được bố trí chỗ đậu xe tải;
  - \* Vì lợi ích cho tài sản của mình và của người khác, các Cư dân vui lòng tự giám sát công tác vận chuyển để bảo đảm không làm hư hỏng thang máy, khu vực công cộng, tiện ích chung và thu dọn tất cả phế liệu thi công, rác thải khi xong việc chuyển đến. Các Chủ sở hữu / người cư trú phải có trách nhiệm đối với mọi thiệt hại, mất mát xảy ra trong quá trình chuyển đến/ dọn đi;
  - \* Việc vận chuyển chỉ được thực hiện từ 9h sáng đến 16h30, thứ Hai đến thứ Bảy (trừ ngày lễ). Thời gian trên có thể thay đổi phụ thuộc vào khối lượng hàng vận chuyển ra, vào tòa nhà;
  - \* Những tiện ích ở các khu vực công cộng như sảnh thang máy và cầu thang bộ phải được che chắn/ bảo vệ cẩn thận. Không được sử dụng khu vực công cộng như sảnh thang máy và cầu thang bộ để làm kho chứa hàng hoá...
  - \* Việc sử dụng thang chở hàng để chuyển vật liệu và rác phế liệu phải theo hướng dẫn của nhân viên Quản lý;
  - \* Mọi nguyên vật liệu và phế liệu trong quá trình vận chuyển phải được thu dọn mỗi ngày;
  - \* Công ty vận chuyển phải có trách nhiệm đối với mọi hành vi, thái độ cư xử của nhân viên trực thuộc, và đảm bảo không gây phiền toái đến các Cư dân khác;
  - \* Không hút thuốc, ăn uống tại khu vực công cộng: Hành lang, cầu thang, sảnh tòa nhà,...
  - \* Nghiêm cấm mọi hình thức quảng cáo, tiếp thị trong tòa nhà mà chưa có sự đồng ý của Ban quản lý Nhà chung cư;

\*. Trong trường hợp chứng minh thấy việc vận chuyển không có xét duyệt trước từ Công ty quản lý, mang tính trái phép, vi phạm Quy định tại Nhà chung cư, thì Ban quản lý hoàn toàn có quyền ngưng vận chuyển.

**c. Hoàn thiện – Thi công – Sửa chữa:** xem hướng dẫn tại sổ tay thi công – hoàn thiện và trang trí nội thất (đính kèm).

### **Điều 5. 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 Ban quản trị, đơn vị quản lý 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.
3. Quyền ra vào trong trường hợp khẩn cấp, cần thiết:

Trong trường hợp khẩn cấp (ví dụ: xử lý sự cố cháy, nổ), Chủ đầu tư/Ban quản lý có thể vào căn hộ/căn thương mại dịch vụ để xử lý mà không cần phải thông báo trước hoặc được sự cho phép của chủ sở hữu, người sử dụng và sẽ không chịu trách nhiệm về các thiệt hại, tổn thất về tài sản trong trường hợp này. Tuy nhiên, Ban quản lý sẽ nỗ lực hợp lý để giảm thiểu mọi thiệt hại để thực hiện quyền này.

Khi cần thiết (trừ trường hợp khẩn cấp, bất khả kháng phải vào hoặc có mặt ngay trong Căn hộ), Ban Quản lý cử người có thẩm quyền cùng nhà thầu/công nhân mang theo thiết bị dụng cụ thi công để vào Căn hộ thực hiện một hoặc nhiều công việc nêu dưới đây sau khi Ban Quản lý đã gửi Thư thông báo về thời gian cụ thể đến Chủ hộ:

- Thanh tra/kiểm tra tình trạng các thiết bị có liên kết với hệ thống kỹ thuật Nhà Chung cư.
- Thực hiện công việc kiểm tra định kỳ được yêu cầu cho hệ thống kỹ thuật Nhà Chung cư.
- Trong quá trình thi hành nghĩa vụ khi khẩn cấp, ngoại trừ những thiệt hại gây ra do sơ suất của Ban Quản lý và các nhân viên đã nêu, Ban Quản trị / Ban Quản lý cũng như mọi cá nhân trực thuộc sẽ không chịu trách nhiệm hoặc chấp nhận việc quy trách nhiệm cho bất kỳ thiệt hại, tổn thất nào gây ra cho Căn hộ và tài sản liên quan.

### **Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư**

1. 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 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư**

1. Yêu cầu Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.
2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp Luật.
3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp Luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

### **Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm**

1. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp Luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.
3. Để đảm bảo môi trường sống văn minh, hiện đại và ổn định cho Cư dân, Cư dân (bao gồm nhưng không giới hạn: người sở hữu, sử dụng, thuê, bất kỳ người nào ra, vào Nhà chung cư...) sau đây đồng ý Chủ đầu tư/Ban quản lý có quyền áp dụng các mức chế tài như nêu tại mục 4 dưới đây.
4. Các mức chế tài cụ thể:

STT	TRƯỜNG HỢP	MỨC XỬ LÝ VI PHẠM
1	Có hành vi gây thiệt hại đối với các đồ đạc, vật dụng hoặc các tài sản thuộc sở hữu chung, khu công cộng, bao gồm cả các thiết bị khu công viên,....	Toàn bộ chi phí phát sinh để thay thế hiện tại.
2	Phoi quần, áo, đặt, treo chậu hoa, cây cảnh trên lan can, hoặc không đúng nơi quy định.	1000.000 (Một triệu đồng chẵn)/lần. Nếu cư dân không phối hợp BQL được quyền tạm <b>ngưng cung cấp điện, nước.</b>
3	Hút thuốc trong khu vực cấm hoặc khu vực có nguy cơ mất an toàn, vứt tàn thuốc vào nhà cư dân khác hoặc không đúng nơi quy định (có chứng minh rõ ràng).	1000.000 (Một triệu đồng chẵn)/lần. Nếu cư dân không phối hợp BQL được quyền tạm <b>ngưng cung cấp điện, nước.</b>
4	Thú nuôi thả rong, không rọ mõm hoặc đem, mang thú nuôi vào khu tiện ích chung, khu vực có biển cấm.	1.000.000 (Một triệu đồng chẵn)/lần.
5	Làm ồn bằng nhiều hình thức khác nhau gây ảnh hưởng đến cư dân Căn nhà khác (từ 22:00 – 06:00).	2000.000 (Hai triệu đồng chẵn)/lần. Nếu cư dân không phối hợp BQL được quyền tạm ngưng dịch vụ điện nước.
6	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.	1.000.000 (Một triệu đồng chẵn)/lần. Buộc vệ sinh sạch sẽ khu vực gây bẩn và vận chuyển rác đi ngay khi phát hiện. Nếu cư dân không phối hợp BQL được quyền tạm ngưng dịch vụ điện nước.
7	Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại và các chất nguy hiểm không đúng nơi quy định.	1.000.000 (Một triệu đồng chẵn) Buộc vệ sinh sạch sẽ khu vực gây bẩn. Nếu cư dân không phối hợp BQL được quyền tạm ngưng dịch vụ điện nước.
8	Xây dựng, cải tạo, sửa chữa, coi nói không phép, thay đổi màu sơn bên ngoài căn nhà, lắp đặt cục nóng máy lạnh không đúng quy định và thi công các hạng mục khác ảnh hưởng đến mỹ quan chung của khu nhà liên kế.	5.000.000 (Năm triệu đồng chẵn)/lần. BQL tạm ngưng dịch vụ điện nước và cho đến khi chủ căn nhà phải hoàn trả hiện trạng và/hoặc Ban Quản lý có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền.

9	Đậu xe máy trên vỉa hè, lòng đường và / hoặc đậu xe vào khu vực cấm đậu xe. Đậu xe tại các khu vực chung hay trên đường, đặc biệt là đậu xe trên vỉa hè cản trở lối đi bộ và trước lối vào hoặc mặt tiền nhà của căn nhà khác	1.000.000 (Một triệu đồng)/lần. Yêu cầu di chuyển xe vào khu vực bên trong căn nhà hoặc đúng vị trí đỗ xe Cư dân. BQL nhắc nhở nếu cư dân không hợp tác sẽ tiến hành tạm ngưng điện nước đối với căn nhà.
10	Ném hoặc để đồ đạc, vật dụng rơi từ trên cao xuống.	5.000.000 (Năm triệu đồng chẵn)/lần. Buộc bồi thường, khắc phục hậu quả (nếu có)
11	Quảng cáo, viết, vẽ lên tường, sàn, phần diện tích công cộng hoặc sử dụng chung, mặt ngoài mỗi căn hộ hoặc tường bao nhà chung cư.	5.000.000 (Năm triệu đồng chẵn)/lần. Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu hoặc trả chi phí khôi phục.
12	Đốt vàng mã trong Căn hộ hoặc ngoài hành lang hoặc khu vực chung – công cộng (trừ khu vực được phép)	1.000.000 (Năm triệu đồng chẵn)/lần. Nếu Cư dân không hợp tác, BQL sẽ tiến hành tạm ngưng cung cấp điện, nước.
13	Đánh bạc, tổ chức đánh bạc, môi giới mại dâm, mua bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy, chất kích thích trong danh mục cấm.	Thông báo và hỗ trợ cho chính quyền địa phương, cơ quan công an xử lý theo thẩm quyền.
14	Xô đẩy, rượt đuổi, đánh nhau tại khu vực chung – khu vực nguy hiểm như hành lang, thang máy, hồ bơi, chơi thể thao không đúng nơi quy định gây mất trật tự.	2.000.000 (Năm triệu đồng chẵn)/lần. Buộc chấm dứt và rời khỏi khu vực đang thực hiện hành vi.
15	Đường ống nước bị chặn hoặc làm vỡ đường ống nước	Phạt 1.000.000 đồng (một triệu đồng)/lần. Buộc thanh toán toàn bộ chi phí khắc phục, sửa chữa.
16	Sử dụng hệ thống điện, nước tại khu vực chung – khu vực công cộng mà không có sự đồng ý của chủ đầu tư hoặc Ban quản lý tòa nhà	Phạt 1.000.000 đồng (một triệu đồng)/lần. Buộc hoàn trả lại chi phí cho Cư dân.
17	Tổ chức/thi công những công việc có khả năng gây cháy như: hàn, xi....nhưng không trang bị bình chữa cháy.	Tạm ngưng thi công. Phạt 2.000.000 đồng (năm triệu đồng)/lần. Buộc trang bị đầy đủ bình chữa cháy mới được tiếp tục thi công.

18	Kích hoạt chuông báo cháy khi không xảy ra tình huống cháy	2.000.000 đồng (Năm triệu đồng chẵn)/lần.
19	Chặn đường thoát hiểm hay thiết bị chữa cháy, gây ách tắc tại cầu thang thoát hiểm. Chặn, mở cửa ngăn khói, cửa chống cháy.	2.000.000 đồng (Năm triệu đồng chẵn)/lần.
20	Công nhân vào chung cư thi công không đăng ký hợp lệ	Buộc đăng ký đúng quy định, nếu không sẽ mời ra khỏi tòa nhà.

### Điều 9. Sửa đổi, bổ sung

Nhằm đảm bảo xây dựng lối sống văn minh, an toàn cho cư dân, Bên Mua đồng ý rằng Chủ đầu tư có quyền sửa đổi, bổ sung Bản nội quy nhà chung cư này cho phù hợp với yêu cầu quản lý tại từng thời điểm.

Kể từ khi Ban quản trị được thành lập và nhận bàn giao việc quản lý, vận hành, việc sửa đổi, bổ sung Bản nội quy này sẽ do Ban Quản trị quyết định hoặc xin ý kiến tại Hội nghị nhà chung cư, căn cứ theo quy định pháp luật có liên quan.