

THÔNG BÁO

V/v hoàn thành đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung

Kính gửi: Công ty Cổ phần Foodinco Quy Nhơn

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội; Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

Căn cứ Quyết định số 07/2024/QĐ-TTg ngày 20 tháng 6 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Danh mục sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NP-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Sau khi xem xét hồ sơ mã số H08.2-250623-0009 nhận ngày 23/6/2025 về việc đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung của Công ty Cổ phần Foodinco Quy Nhơn trong lĩnh vực mua bán căn hộ chung cư, cụ thể là Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư - Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và Căn hộ Luxury Quy Nhơn (Altara Residences Quy Nhơn), địa chỉ: số 76 Trần Hưng Đạo, phường Hải Cảng, thành phố Quy Nhơn, Sở Công Thương thông báo:

1. Công ty Cổ phần Foodinco Quy Nhơn đã hoàn thành trách nhiệm đăng ký lại hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung theo hồ sơ mã số H08.2-250623-0009 nêu trên theo Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Công ty Cổ phần Foodinco Quy Nhơn chịu trách nhiệm tuân thủ mẫu đã hoàn thành trách nhiệm đăng ký; tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định của pháp luật có liên quan khi bổ sung các nội dung để trống.

3. Công ty Cổ phần Foodinco Quy Nhơn được sử dụng các mẫu theo hồ sơ nêu trên để giao dịch với người tiêu dùng kể từ thời điểm hoàn thành việc đăng ký. Trong trường hợp thay đổi hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung, đề nghị Công ty Cổ phần Foodinco Quy Nhơn thực hiện thủ tục đăng ký lại theo đúng quy định.

4. Việc hoàn thành trách nhiệm đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung theo Thông báo này chỉ có giá trị đối với bản tiếng Việt đã nộp trong hồ sơ đăng ký và không loại trừ trách nhiệm của Công ty Cổ phần Foodinco Quy Nhơn theo quy định tại khoản 4 Điều 23 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

5. Bất cứ khi nào phát hiện thấy nội dung của Hợp đồng mẫu, điều kiện giao dịch chung vi phạm pháp luật về quyền lợi người tiêu dùng, Sở Công Thương Bình Định có quyền yêu cầu Công ty phải sửa đổi, hủy bỏ nội dung vi phạm đó.

6. Trước ngày 31 tháng 01 hằng năm, Công ty có trách nhiệm gửi báo cáo tình hình đăng ký và áp dụng hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung tới Sở Công Thương theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định 55/2024/NĐ-CP.

Sở Công Thương thông báo để Công ty Cổ phần Foodinco Quy Nhơn biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, QLTM.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Đình Kha



HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

DỰ ÁN TÒA NHÀ HỖN HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
VÀ CĂN HỘ LUXURY QUY NHƠN

Số:/20...../HĐMB/FQN

THÁNG...../2025



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:

Căn cứ:

1. Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
2. Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;
3. Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;
4. Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 ngày 20 tháng 06 năm 2023;
5. Nghị định 95/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở ngày 24 tháng 07 năm 2024;
6. Nghị định 96/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản ngày 24 tháng 07 năm 2024 ;
7. Thông tư 05/2024/TT-BXD hướng dẫn Luật Nhà ở ngày 31 tháng 07 năm 2024;
8. Thông tư 61/2024/TT-NHNN quy định về bảo lãnh ngân hàng ngày 31 tháng 12 năm 2024;
9. Quyết định số 3004 /QĐ-UBND ngày 04/09/2018 của UBND tỉnh Bình Định về việc giao đất cho Công ty cổ phần Foodinco Quy Nhơn để thực hiện Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và Căn hộ Luxury Quy Nhơn;
10. Quyết định số 3744/QĐ-UBND ngày 29/10/2018 của UBND tỉnh Bình Định về việc điều chỉnh quyết định số 3004 /QĐ-UBND ngày 04/09/2018 của UBND Tỉnh Bình Định;
11. Quyết định số 3783 /QĐ-UBND ngày 26/10/2016 của UBND tỉnh Bình Định về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và Căn hộ Luxury Quy Nhơn;
12. Quyết định số 109/QĐ/UBND ngày 16/01/2017 của UBND tỉnh Bình Định về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và Căn hộ Luxury Quy Nhơn;
13. Quyết định số 4387/QĐ-UBND ngày 14/12/2018 của UBND tỉnh Bình Định về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và Căn hộ Luxury Quy Nhơn;
14. Giấy phép xây dựng số 22/GPXD ngày 16/04/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định;
15. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CT07467 ngày 19/04/2019 cấp cho Công ty cổ phần Foodinco Quy Nhơn;
16. Văn bản số 656/SXD-QLN&BDS ngày 23/04/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định về việc nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và Căn hộ Luxury Quy Nhơn đủ điều kiện bán nhà ở;
17. Giấy chứng nhận(nếu có)

Hôm nay, ngày tháng năm, tại, Chúng tôi gồm:

BÊN BÁN:

Tên tổ chức, cá nhân¹: **CÔNG TY CỔ PHẦN FOODINCO QUY NHƠN**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: 4101475889
- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:
- Địa chỉ: 76 Trần Hưng Đạo, Phường Hải Cảng, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):
- Số tài khoản (nếu có): Tại Ngân hàng
- Mã số thuế: 4101475889

(Sau đây gọi tắt là “Bên Bán”)

BÊN MUA:

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

(Sau đây gọi tắt là “Bên Mua”)

Bên Mua công nhận rằng trong trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này đều là nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ và Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có thể yêu cầu từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng. Để tránh nhầm lẫn, những người thuộc Bên Mua sẽ ủy quyền cho Ông/Bà được quy định tại phần thông tin của Bên Mua làm đại diện để giao dịch, tiếp nhận thông tin với Bên Bán liên quan đến việc mua bán Căn Hộ nêu tại Hợp Đồng này. Tuy nhiên, không phụ thuộc vào 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 (bao gồm cả các trường hợp mà theo yêu cầu của pháp luật thì phải có cả vợ và chồng của từng Bên Mua phải ký kết).

¹ Ghi tên doanh nghiệp, cá nhân bán mua căn hộ; nếu là cá nhân thì không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

² Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức; nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua căn hộ chung cư;

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

XÉT RẰNG:

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ thuộc Dự án “Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và Căn hộ Luxury Quy Nhơn” (sau đây gọi là “**Altara Residences Quy Nhơn**” hoặc “**Toà Nhà**”) tại 76 Trần Hưng Đạo, Phường Hải Cảng, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam (“**Dự Án**”) theo các điều khoản và điều kiện quy định tại Hợp Đồng này.

NAY, Hai bên đồng ý ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này (“**Hợp Đồng**”) với các điều, khoản sau đây:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

1. “**Căn Hộ**” là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại hợp đồng này, bao gồm: “Căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty Cổ phần Foodinco Quy Nhơn đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này và “Phần diện tích khác” trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên mua/bên thuê mua sẽ mua/thuê mua từ Bên bán theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại hợp đồng này.
2. “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ Nhà chung cư có Căn hộ mua bán do Bên Bán làm Chủ đầu tư, bao gồm các Căn Hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của Tòa Nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số 31 thuộc Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và Căn hộ Luxury Quy Nhơn tọa lạc tại 76 Trần Hưng Đạo, Phường Hải Cảng, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam
3. “**Hợp Đồng**” là Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư này và toàn bộ các Phụ Lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
4. “**Giá Bán Căn Hộ**” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
5. “**Bảo hành Căn Hộ**” là việc Bên Bán Căn Hộ thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
6. “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**” là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn Hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.

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

14. **“Bản nội quy nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
15. **“Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
16. **“Giấy Chứng Nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
17. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này.
18. **“Phí Quản Lý Vận Hành”** là các khoản phí, chi phí hay khoản tiền mà Bên Mua (hoặc đại diện Bên Mua sử dụng Căn Hộ) phải trả hàng tháng cho Công Ty Quản Lý Vận Hành để quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này.
19. **“Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng”** là các khoản phí cho việc sử dụng, tận hưởng các dịch vụ và tiện nghi gia tăng trong Nhà Chung Cư theo quy định tại khoản 6 Điều 11 của Hợp Đồng (ngoài các dịch vụ thuộc phạm vi đóng Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng theo khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này).
20. **“Hội Nghị Nhà Chung Cư ”** là hội nghị của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ trong Nhà Chung Cư (tham gia trực tiếp hoặc ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia) được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Nội Quy và pháp luật.
21. **“Ban Quản Trị”** gồm các cá nhân do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra, hoạt động theo quy chế do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định, thay mặt các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và người sử dụng Căn Hộ để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và Nội Quy Nhà Chung Cư.
22. **“Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ”** là biên bản do Các Bên ký kết xác nhận việc bàn giao và nhận Căn Hộ theo mẫu quy định tại Phụ Lục 4 đính kèm Hợp đồng này.
23. **“Thời Gian Bàn Giao Dự Kiến”** là khoảng thời gian Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo dự kiến và được quy định cụ thể tại khoản 8.2 Điều 8 của Hợp Đồng này.
24. **“Ngày Bàn Giao Thực Tế”** là ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua trên thực tế và được ghi nhận cụ thể trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.
25. **“Bên”** là Bên Bán hoặc Bên Mua tùy theo ngữ cảnh. Trong trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là từng

người trong sổ hộ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này đều là nghĩa vụ liên đới và khác nhau. Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán, theo quyết định riêng của mình, có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ riêng rẽ hoặc liên đới theo Hợp Đồng này.

26. “**Các Bên**” có nghĩa là Bên Bán và Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ MUA BÁN

Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua căn hộ chung cư với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

a) Căn hộ số: tại tầng (tầng có căn hộ):, thuộc Nhà Chung Cư tại số 76 Trần Hưng Đạo, Phường Hải Cảng, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định

b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là:m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

⁴Hai bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 1% (một phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 1% (một phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong Phụ Lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Khoản này (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và Phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ và quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là:m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này;

d) Mục đích sử dụng căn hộ: để ở

e) Năm hoàn thành xây dựng: Năm 2021

⁴ Trường hợp Căn hộ đã cấp GCN và xác định cụ thể Diện tích thì bỏ đi phần nội dung này

- f) Phần diện tích khác được mua bán cùng với Căn Hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ,): không có
- g) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): Vật liệu xây dựng và trang thiết bị Căn hộ được quy định chi tiết tại Bảng danh mục vật liệu, trang thiết bị quy định chi tiết tại Phụ lục 01 đính kèm theo Hợp Đồng này.
2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại khoản 1 Điều này:
- a) Thửa đất số: 31
- b) Tờ bản đồ số: 27 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Định lập;
- c) Diện tích đất sử dụng chung: 1.195 m²
- d) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): không có
3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:
- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án bất động sản
 - Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng
 - Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án
 - Các thông tin, giấy tờ khác
4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ: Đã hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo Dự Án được phê duyệt
5. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có):
6. Các thông tin khác (nếu có)

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Giá Bán Căn Hộ:
- a) Giá Bán Căn Hộ (Theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ) được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) với Tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ; cụ thể là: m² sử dụng (x) đồng/1m² sử dụng = **đồng (Bằng chữ:)**.
 Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì, trong đó:
- Giá Bán Căn Hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: đồng (Bằng chữ)
 - Thuế giá trị gia tăng:đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. (Bằng chữ).

- Kinh Phí Bảo Trì bằng 2% Giá Bán Căn Hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: đồng. (Bằng chữ)
- 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 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;
 - (ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - (iii) Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
 - (iv) Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản tiền thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này;
 - (v) Phí và chi phí mở bảo lãnh thanh toán (nếu có);
 - (vi) Chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - (vii) Chi phí Hợp đồng bảo hiểm mọi rủi ro tài sản bao gồm cháy nổ bắt buộc, chi phí bảo hiểm khác theo quy định của Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư và quy định pháp luật (nếu có);
 - (viii) Chi phí cải tạo, thay thế vật liệu xây dựng, trang thiết bị kỹ thuật, sửa chữa thiết kế Căn Hộ theo đề nghị hoặc yêu cầu của Bên Mua trong quá trình thi công công trình;
 - (ix) Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng (nếu có sử dụng) theo khoản 6 Điều 11 của Hợp Đồng này.
- c) Hai Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ 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: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, phí trông giữ xe và các dịch vụ khác cho các đơn vị cung cấp dịch vụ.
2. Phương thức thanh toán:
- a) Thanh toán bằng tiền Đồng Việt Nam thông qua hình thức: Chuyển khoản qua ngân hàng vào tài khoản sau đây:
- (i) Đối với các Đợt thanh toán tiền mua Căn hộ, các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại (nếu có): Bên Mua chuyển khoản hoặc nộp tiền vào tài khoản của Bên Bán nêu tại phần đầu của Hợp Đồng với phí chuyển khoản do Bên Mua chịu cụ thể:
 - Chủ tài khoản:

- Số tài khoản:
- Tại
- (ii) Đối với Kinh phí bảo trì:
Bên Mua chuyển khoản hoặc nộp tiền vào tài khoản quản lý Kinh phí bảo trì do Bên Bán mở tại Ngân hàng với phí chuyển khoản do Bên Mua chịu cụ thể:
 - Chủ tài khoản:
 - Tên tài khoản:
 - Số tài khoản:
 - Tại ngân hàng:
 Kinh Phí Bảo Trì 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) Thời điểm xác định Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu xác nhận về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán theo các đợt thanh toán quy định tại Phụ lục 2.
- c) Đối với người nước ngoài, cần mở một tài khoản tại Việt Nam để thanh toán hoặc tài khoản nhận thu nhập nếu có.
- 3. Thời hạn thanh toán:
 - a) Thời hạn và tiến độ thanh toán Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì): Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ quy định tại Phụ Lục 2 đính kèm.
 - b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì: Theo thông báo Bên Bán gửi Bên Mua về việc Bàn Giao Căn Hộ.
 Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong Hợp Đồng này.
- Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư được các bên thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.
- c) Các Bên thống nhất rằng, Kinh Phí Bảo Trì tại điểm b khoản 3 Điều này là tạm tính và sẽ được điều chỉnh lại theo Giá Bán Căn Hộ tại thời điểm bàn giao.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

1. Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Đã hoàn thành năm 2021.
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà Chung Cư của Bên mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung,

tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà Chung Cư theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc (nếu có thỏa thuận Bên Bán phải xây dựng);

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên Bán
- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- c) Bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và/hoặc được từ chối bàn giao Căn Hộ bản chính Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- d) Có quyền (phối hợp cùng Công Ty Quản Lý Vận Hành) ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy đính kèm theo Hợp Đồng này;
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư ; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư ; thành lập Ban Quản trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký Hợp đồng với Công Ty Quản Lý Vận Hành, vận hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của Pháp luật;

- j) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác phù hợp quy định Pháp luật đối với Phần Sở Hữu riêng của Bên Bán;
- k) Được treo logo, biểu tượng, biển tên của Tòa nhà, tên Chủ đầu tư tại phần sở hữu chung, mặt ngoài Tòa Nhà với điều kiện không gây ảnh hưởng đến diện tích Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
- l) Được toàn quyền quản lý đối với Căn Hộ và có các quyền hợp pháp khác đối với Căn Hộ cho đến thời điểm Bên Mua hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng;
- m) Được quyền thực hiện các biện pháp xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của Pháp luật và các thỏa thuận được ký giữa Bên Bán, Bên Mua và Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua ký Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp Hợp Đồng này mà vi phạm Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng nếu có.
- n) Được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn Hộ cho Tổ chức tín dụng trước đó và chưa hoàn tất nghĩa vụ trả nợ vay cho Tổ chức tín dụng (nếu có);
- o) Được quyền 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 và định đoạt Căn Hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- p) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu các tranh chấp giữa Bên thứ ba với Bên Mua mà không có lỗi của Bên Bán làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc Dự Án thì Bên Mua phải bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán. Thời hạn bồi thường theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm phát sinh nhưng không vượt quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh thiệt hại;
- q) Bố trí chỗ để xe theo điều kiện thực tế của Dự Án phù hợp quy định của pháp luật và thiết kế được phê duyệt;
- r) Từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp Đồng và các yêu cầu không phù hợp quy định của Pháp luật;
- s) Yêu cầu Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ khác của Bên Mua theo Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp luật.
- t) Các quyền tương ứng với nghĩa vụ của Bên Mua và các quyền khác quy định tại Hợp Đồng và quy định của Pháp Luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà chung cư có Căn Hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;

- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn Hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- e) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp Đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của Pháp luật;
- h) Làm thủ tục để Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận;
- i) Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ bán cho Bên Mua.
- j) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua.
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Nộp Kinh Phí Bảo Trì 2% theo quy định của Pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán vào tài khoản mở tại Ngân hàng thương mại theo quy định của Pháp luật về nhà ở để Ban Quản Trị Nhà Chung Cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này và quy định Pháp luật;
- m) Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ bán cho Bên Mua trong trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận với điều kiện bên Mua nộp đủ 100% Giá trị Căn Hộ (bao gồm Kinh Phí Bảo Trì) theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
- n) Công khai Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong Hợp Đồng mà các nội dung này không có trong Hợp Đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì Các Bên phải lập thành Phụ Lục của Hợp Đồng để quy định riêng về các

nội dung này; Bên Bán sử dụng Phụ Lục Hợp Đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan.

- o) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng và theo quy định Pháp luật.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua
 - a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng này (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 bố trí chỗ để xe tại bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư và đóng phí trông giữ xe theo quy định. Việc bố trí chỗ để xe thực hiện theo quy định tại Luật Nhà ở và các văn bản pháp luật có liên quan.
 - c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 5 của hợp đồng này);
 - d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của Pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
 - e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, theo quy định của pháp luật;
 - f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
 - g) Có, quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 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;
 - h) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ;
 - i) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này;
 - j) Các quyền khác quy định tại Hợp Đồng và theo quy định của Pháp luật.
2. Nghĩa Vụ của Bên Mua

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì 02% (hai phần trăm) theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn Hộ của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy đính kèm Hợp Đồng này;
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc ... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 11 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và Bản Nội Quy đính kèm theo Hợp Đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Công Ty 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) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của Các Bên, cụ thể:
 - Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu Bên Mua có tranh chấp với Bên thứ ba làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và Bên thứ ba phải chịu trách nhiệm bồi thường các thiệt hại thực tế cho Bên Bán;
 - Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn hộ, cung cấp đầy đủ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận đúng hạn theo thư thông báo của Bên Bán;
 - Có nghĩa vụ đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định pháp luật để được sở hữu nhà ở tại Việt Nam và được cấp Giấy Chứng Nhận. Trong suốt quá trình Bên Bán hỗ trợ thực hiện thủ tục pháp lý đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua có nghĩa vụ thực

hiện tất cả các thủ tục và công việc cần thiết theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, bao gồm:

- (i) Bảo đảm quyền hợp pháp của mình để mua và sở hữu Căn Hộ tại Việt Nam kể từ ngày ký Hợp Đồng này và trong suốt quá trình xin cấp Giấy Chứng Nhận; và
 - (ii) Cung cấp đầy đủ và kịp thời tất cả các tài liệu, giấy tờ theo quy định của pháp luật, cơ quan có thẩm quyền;
- Tại thời điểm xin cấp Giấy Chứng Nhận, nếu cơ quan có thẩm quyền từ chối cấp Giấy Chứng Nhận do Bên Mua không đủ điều kiện được cấp Giấy Chứng Nhận, thì Bên Mua phải thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên khác theo khoản 3 và khoản 4 Điều 10 Hợp đồng này trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo, nếu không, Bên Bán có quyền xử lý theo quy định tại điểm b khoản 6 Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong phần sở hữu riêng của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định Pháp luật có liên quan;
 - Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của Pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung;
 - Bên Mua không thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với Căn Hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu và có tác động đến kết cấu, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng của Căn Hộ và toàn bộ Nhà Chung Cư. Nếu Bên Mua muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết nào của Căn Hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu phải được chấp thuận của cơ quan nhà nước theo quy định pháp luật (nếu có) và chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trong thời hạn bảo hành hoặc của Ban Quản Trị hay Công Ty Quản Lý Vận Hành sau thời gian bảo hành. Bên Mua phải tuân thủ các điều kiện, điều khoản về cải tạo, sửa chữa, thay đổi Căn Hộ quy định trong Bản Nội Quy và các văn bản khác do Bên Bán/Công Ty Quản Lý Vận Hành/Ban Quản Trị ban hành tại từng thời điểm;
 - Trong quá trình Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận tại cơ quan có thẩm quyền, Bên Mua có nghĩa vụ hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của Pháp luật và yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền như được thông báo bởi Bên Bán. Trường hợp Bên Mua chậm hoàn thiện các hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ bị kéo dài thì Bên Mua vẫn có trách nhiệm thanh toán nốt giá trị còn lại của Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ quy định của Hợp Đồng này;
 - Tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận nếu không hoàn thiện hoặc không nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí theo quy định Pháp luật được nêu trong thông báo và hướng dẫn của Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán. Trường hợp này:

- i) Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối cùng theo đúng quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu thanh toán của Bên Bán, trước khi Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận.
- ii) Nếu Bên Mua chậm thanh toán khoản tiền theo quy định tại mục này thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên giải quyết tương tự quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng.

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

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn Hộ đã mua cho người khác.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
4. Bên Bán không chịu trách nhiệm nếu thời hạn cấp và bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị kéo dài vì lý do Bên Mua chậm trễ nộp các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định. Ngoài các loại thuế, phí, và lệ phí phải trả nêu tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 7 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm trả/thanh toán các chi phí khác thuộc trách nhiệm của Bên Mua được quy định tại các Điều khoản khác của Hợp Đồng này (bao gồm cả các Phụ lục kèm theo).

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

Việc giao nhận Căn Hộ được thực hiện khi thỏa mãn các điều kiện sau đây:

- a) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ theo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng theo quy định của pháp luật và thiết kế đã được phê duyệt và theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 4 Hợp Đồng này. Khi bàn giao, hai bên sẽ tiến hành lập Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ;
- b) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ quy định tại Điều 3 và Phụ lục 2 Hợp đồng này và mọi khoản tiền phải thanh toán khác theo Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi phát sinh, tiền phạt... nếu có).
- c) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế không chênh lệch vượt quá 05% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn hộ ghi trong Hợp Đồng này;
- d) Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua theo thiết kế đã được duyệt; 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 trong Hợp Đồng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác giữa Các Bên.
- e) Bên Mua không vi phạm Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ quy định của Pháp luật liên quan đến việc mua và sử dụng Căn Hộ dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu.

2. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua 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 được chậm quá 90 (chín mươi) ngày ("**Ngày Phải Bàn Giao**"), kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ;
Trước ngày bàn giao Căn Hộ 05 (năm) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.
3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 5 của hợp đồng này.
4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng thực tế Căn Hộ và ký vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ .
Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này.
5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.
6. Quyền sở hữu Căn Hộ vẫn còn thuộc về Bên Bán cho đến khi Bên Mua thanh toán 100% Giá Bán Căn Hộ và các khoản phải thanh toán khác cho Bên Bán và Căn Hộ đã được bàn giao theo quy định của Hợp Đồng này.
7. ⁵Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc Phiếu đề nghị sửa chữa. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn Hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải thay đổi thiết bị vật liệu như đã thỏa thuận tại Phụ Lục 1 và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn Hộ (như xước một vài điểm nhỏ ở cửa, sàn; một vài vết sứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn Hộ, v.v.) không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn

⁵ Trường hợp bán Căn hộ có sẵn thì bỏ đi nội dung này

Hộ theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao hoặc Phiếu đề nghị sửa chữa. Hai Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ được ghi trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc Phiếu đề nghị sửa chữa sẽ được áp dụng theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng về bảo hành đối với Căn Hộ.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH CĂN HỘ

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.
3. Nội dung bảo hành Căn Hộ bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.
Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các 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. Bên Mua có trách nhiệm tạo điều kiện và phối hợp với bên bán để bảo hành Căn Hộ.
4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Căn Hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau:
 - a) Thời gian bảo hành đối với Căn hộ tính từ ngày Bên Bán hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của Pháp luật và có thời hạn là trong vòng 60 tháng.

- b) 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.
- 6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
 - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
 - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
- 7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản cho Bên Bán để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật.
- 2. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định của Bên Bán phù hợp với quy định pháp luật. Bên Bán sẽ không thu thêm phí chuyển nhượng Hợp Đồng khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
- 3. Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, cụ thể:
 - a) Căn Hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được tổ chức tín dụng đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba;
 - b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán mọi nghĩa vụ đến hạn (bao gồm cả tiền gốc và lãi phát sinh) liên quan đến Căn Hộ cho Bên Bán theo thỏa thuận tại 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 tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này;
 - d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này phải cam kết tuân thủ các điều khoản và điều kiện mà Bên Bán và Bên Mua đã thỏa thuận tại Hợp Đồng này; và
 - e) Các quy định khác của pháp luật có liên quan (nếu có).

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng 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 đính kèm theo hợp đồng này.
5. Bên Bán chỉ xác nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đối với các giao dịch chuyển nhượng phù hợp với quy định của Pháp luật và quy định tại Khoản 3 Điều này.
6. Trường hợp Hợp Đồng này trở thành di sản thừa kế, người được hưởng di sản phải xuất trình với Bên Bán văn bản thỏa thuận về việc phân chia di sản thừa kế ghi nhận Hợp Đồng này là di sản đã được khai nhận/phân chia hợp pháp hoặc tài liệu pháp lý khác có giá trị tương đương và làm thủ tục chuyển giao Hợp Đồng phù hợp với các quy định của pháp luật và Hợp Đồng này. Các văn bản, tài liệu pháp lý trên phải được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận hoặc có quyết định công nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
Trường hợp Bên Mua không còn khả năng thực hiện Hợp Đồng như chết, mất tích hoặc mất năng lực hành vi dân sự và người thừa kế hay người liên quan không có nhu cầu tiếp tục thực hiện Hợp Đồng thì những người liên quan phối hợp với Bên Bán để chuyển nhượng cho Bên thứ Ba.
7. Bên Bán có quyền vào bất kỳ thời điểm nào, chuyển nhượng/chuyển giao các quyền và nghĩa vụ của mình hoặc sử dụng bất kỳ quyền nào của mình theo Hợp Đồng này làm biện pháp bảo đảm cho bên thứ ba mà không cần sự đồng ý của Bên Mua, với điều kiện việc chuyển nhượng, chuyển giao hoặc biện pháp bảo đảm đó không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên Mua theo Hợp Đồng này và phải tuân thủ các quy định của pháp luật.

ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH CĂN HỘ VÀ NHÀ CHUNG CƯ

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này bao gồm các vật tư thiết bị theo quy định tại Bảng danh mục vật liệu, trang thiết bị quy định chi tiết tại Phụ lục 01 đính kèm theo Hợp Đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư quy định tại khoản 3 Điều này.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán bao gồm nhưng không giới hạn bởi:
 - a) Các Căn Hộ, Shophouse và quyền sử dụng khu vực sân trước cửa Shophouse (nhà ở kết hợp thương mại) chưa bán hoặc cho thuê;
 - b) Toàn bộ diện tích các khu văn phòng, thương mại, dịch vụ, bể bơi, nhà trẻ, sân chơi nhà trẻ, câu lạc bộ, phòng tập gym, phòng đa năng (nếu có) và các vật liệu, trang thiết bị kỹ thuật hoàn thiện sử dụng riêng gắn liền;
 - c) Toàn bộ diện tích các tầng hầm (trừ phần diện tích dành cho xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người tàn tật dành cho cư dân được bố trí tại tầng hầm);

- d) Toàn bộ diện tích đất thuê và các công trình xây dựng trên đất (trừ những Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư, nếu có);
- e) Phần diện tích và các hạng mục công trình khác còn lại không thuộc sở hữu riêng của Bên Mua, không thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác và không thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư thì được hiểu là Phần sở hữu riêng của Bên Bán.
- Trong mọi trường hợp, Bên Bán được toàn quyền định đoạt và sử dụng Phần sở hữu riêng của mình phù hợp thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư được nêu tại Phụ lục 3 đính kèm Hợp Đồng này.
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư (*như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác*): các bên thỏa thuận cụ thể vào phần này
5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý Vận Hành 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 được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Công Ty Quản Lý Vận Hành, thì Phí Quản Lý Vận Hành là: 11.000 đồng/m²/tháng (chưa bao gồm thuế VAT). Mức Phí Quản Lý Vận Hành này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản Phí Quản Lý Vận Hành này cho Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư định kỳ hàng tháng theo quy định.
- b) Sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng Phí Quản Lý Vận Hành sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban Quản Trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
- c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.
6. Bên Mua sẽ thanh toán Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng cho các dịch vụ và tiện nghi gia tăng trong Nhà Chung Cư nếu có sử dụng, bao gồm chi phí điện, nước, điện thoại, phí giữ xe, dịch vụ giặt ủi, dọn phòng, dịch vụ spa, hồ bơi, các khu thương mại và các dịch vụ khác ngoài các dịch vụ thuộc phạm vi đóng Phí Quản Lý Vận Hành theo khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này, được xác định cụ thể trong các văn bản của Bên Bán/Đơn vị cung cấp dịch vụ vào từng thời điểm.

ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán Giá Bán Căn Hộ:
- a) Nếu quá 15 (mười lăm ngày) kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá

hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm trên ngày) và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;

- b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng (bao gồm cả khoản tiền lãi chậm thanh toán) vượt quá 90 (chín mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

Trong trường hợp này, Hai bên thỏa thuận rằng Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho Bên Mua khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 ngày. Trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng với người mua khác, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ các khoản tiền sau:

- (i) Khoản tiền lãi chậm trả trên số tiền chậm thanh toán theo lãi suất quá hạn quy định tại điểm a khoản này được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày chấm dứt Hợp đồng;
 - (ii) Tiền bồi thường Hợp đồng là 50% (Năm mươi phần trăm) Giá bán Căn hộ (chưa bao gồm Kinh Phí Bảo Trì);
2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua:
- a) Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng (nếu có) nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ Ngày Phải Bàn Giao theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng (trừ trường hợp Bất Khả Kháng) 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 ⁶0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm trên ngày) trên tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán tính từ Ngày Phải Bàn Giao đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.
 - b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Phải Bàn Giao theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng thì:
 - (i) Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
 - (ii) Trong trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi suất) cộng với tiền lãi chậm bàn giao Căn Hộ theo quy định tại điểm a khoản 12.2 Điều này và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền tương đương với ⁷**50% (năm mươi phần trăm)** Giá Bán Căn Hộ (chưa bao gồm Kinh Phí Bảo Trì).
3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì:

⁶ Điền theo Điều 12.1.a

⁷ Điền theo Điều 12.1.b

- a) Tôi đa 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng mà Bên Mua không nhận bàn giao hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên Mua vẫn có trách nhiệm nộp Phí Quản Lý Vận Hành theo quy định của Hợp Đồng;
 - b) Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và áp dụng điểm b khoản 12.1 Điều này để giải quyết, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác.
4. Các Bên đồng ý rằng trước khi hết thời hạn quy định tại điểm b khoản 2 Điều này, Bên Bán được quyền gửi cho Bên Mua một văn bản thông báo thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không có văn bản về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày phát sinh quyền đơn Phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này, thì Bên Mua đã đồng ý với thời hạn bàn giao dự kiến mới (“Ngày Dự Kiến Mới”) và Bên Bán tiến hành bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ trả một khoản tiền lãi cho Bên Mua đối với số tiền Bên Mua đã thanh toán với mức lãi suất 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm trên ngày), được tính từ Ngày Phải Bàn Giao đến ngày thực tế bàn giao Căn Hộ. Quy định này sẽ được áp dụng cho các lần gia hạn thời hạn bàn giao dự kiến tiếp theo (nếu có).
5. Nếu Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trái với quy định tại Khoản 2 Điều này của Hợp Đồng, thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và áp dụng các biện pháp như quy định tại điểm b khoản 1 Điều này để giải quyết. Nếu Bên Bán đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng trái với quy định tại Khoản 1 Điều này, thì Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và áp dụng các biện pháp như quy định tại điểm b Khoản 2 Điều này để giải quyết.
6. Xử lý khi Bên Mua không đáp ứng đủ điều kiện để được sở hữu nhà ở tại Việt Nam và được cấp Giấy Chứng Nhận, hai bên thỏa thuận rằng:
- a) Tại thời điểm xin cấp Giấy Chứng Nhận, nếu cơ quan có thẩm quyền từ chối cấp Giấy Chứng Nhận do Bên Mua không trình nộp được đầy đủ các giấy tờ theo quy định pháp luật để được sở hữu nhà ở tại Việt Nam và được cấp Giấy Chứng Nhận, thì Bên Mua phải thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên khác theo khoản 3 và khoản 4 Điều 10 của Hợp Đồng này trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo;
 - b) Trường hợp Bên Mua không chuyển nhượng Hợp Đồng này trong thời hạn nêu trên, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Bán có quyền bán Căn Hộ cho Bên thứ ba mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Sau khi Bên Bán bán được Căn Hộ theo mô tả tại Hợp đồng này cho Bên thứ ba, Các Bên nhất trí rằng Bên Bán sẽ chỉ phải trả lại cho Bên Mua 50% (năm mươi phần trăm) tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán. Số tiền này Bên Bán sẽ trả trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hai Bên ký biên bản thanh lý Hợp Đồng, Bên Bán không phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào khác ngoài khoản tiền trên và không phụ thuộc vào giá bán Căn Hộ mà Bên Bán ký với bên thứ ba.

Ngoài ra, trong trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao và sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua phải hoàn trả Căn Hộ và thanh toán các chi phí trong việc khôi phục nguyên trạng Căn Hộ và thanh toán toàn bộ các chi phí dịch vụ do Bên Mua sử dụng tính tới ngày hoàn trả. Nếu Bên Mua vi phạm quy định này, Bên Bán có quyền áp dụng mọi biện pháp cần thiết để chiếm hữu và định đoạt Căn Hộ. Bên Mua phải bồi thường mọi thiệt hại đối với Căn Hộ cho Bên Bán (nếu có).

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:
 - a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
 - b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
2. Bên Mua cam kết:
 - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua theo Hợp Đồng này;
 - b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - c) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
 - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
 - e) Nếu Bên Mua là tổ chức hoặc doanh nghiệp, Bên Mua cam kết rằng mình có quyền và đầy đủ thẩm quyền để ký kết Hợp Đồng này và không có bất kỳ cản trở nào đối với việc ký kết Hợp Đồng này, và Hợp Đồng này được ký kết bởi người đại diện hợp pháp và có đầy đủ thẩm quyền theo quy định của Bên Mua;
3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
 - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 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.
 - e) Bên Mua không đáp ứng đủ điều kiện để được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam và được cấp Giấy Chứng Nhận mà không chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên khác theo quy định tại khoản 6 Điều 12 của Hợp Đồng này;
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này được xử lý theo các quy định tương ứng tại Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

1. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch do một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp đồng này (“**Thông Báo**”) phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên kia theo địa chỉ sau đây:

Gửi cho Bên Bán:

Trung tâm Chăm sóc Khách hàng

Công ty cổ phần Foodinco Quy Nhơn

Địa chỉ: 76 Trần Hưng Đạo, phường Hải Cảng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Điện thoại: 086 986 5579

E-mail: cskh@virex.vn

Gửi cho Bên Mua:

Như thông tin liên hệ được nêu tại Mục Thông tin Hợp Đồng

2. Hình thức Thông Báo:
 - a) Thông Báo có thể được giao trực tiếp, gửi bằng fax, thư bảo đảm, thư điện tử (e-mail) hoặc bao gồm một vài hoặc tất cả các hình thức này.
 - b) Tất cả Thông Báo do Bên Bán gửi sẽ được xem là được Bên Bán gửi đến mỗi người thuộc Bên Mua, trong trường hợp Bên Mua có 02 (hai) người trở lên, nếu đã gửi và được nhận bởi Bên Mua hoặc người được ủy quyền nêu trên.
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 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
 - a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c) Nếu gửi bằng chuyển phát nhanh hoặc gửi bảo đảm, với cước phí trả trước: Vào ngày thứ hai (nếu gửi trong nước) hoặc ngày thứ tám (nếu gửi quốc tế) sau ngày có xác nhận gửi của công ty dịch vụ chuyển phát nhanh;
 - d) Nếu gửi bằng thư điện tử (e-mail): Thời điểm thư điện tử được gửi vào địa chỉ thư điện tử do Bên Mua đăng ký trên Hợp Đồng hoặc Bên Mua chỉ định/cung cấp;
 - e) Gọi điện thông báo đến các số điện thoại đăng ký của Bên Mua (có ghi âm).Trong bất kỳ trường hợp nào, nếu thời gian tương ứng rơi vào ngày nghỉ, ngày lễ tại Việt Nam, thì sẽ xem như Thông Báo đó đã được Bên kia nhận vào ngày làm việc tiếp theo.
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 hoặc tên người nhận thông báo mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên

gửi Thông Báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được Thông Báo.

ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

1. Trường hợp Các Bên có tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp Đồng thì Các Bên có trách nhiệm thỏa thuận cụ thể cách thức, hình thức giải quyết tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng thông qua thương lượng. Trong quá trình giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp Đồng này, Bên Bán chỉ làm việc trực tiếp và riêng biệt với Bên Mua (người đứng tên ký Hợp Đồng).
2. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày một 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 Bên đó có quyền yêu cầu giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền nơi Bên Bán đặt trụ sở theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 18. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này có hiệu lực từ ngày ký.
2. Hợp Đồng này có 18 điều, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn Hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 bản Nội Quy và các giấy tờ khác theo quy định tại Hợp Đồng này.
4. 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.
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

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên)

PHỤ LỤC 1

(Đính kèm Hợp Đồng mua bán Căn hộ chung cư số ký giữa Công ty CP Foodinco Quy Nhơn và)

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN, THIẾT BỊ CĂN HỘ

- SƠ ĐỒ VỊ TRÍ

Xem bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán và bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ đính kèm.

- DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN VÀ THIẾT BỊ CĂN HỘ⁸

.....

Ghi chú:

- Chủ Đầu Tư có thể cung cấp những danh mục vật tư hoàn thiện và thiết bị Căn Hộ tương đương.
- Các Bên hiểu rằng Căn Hộ mẫu và/hoặc tài liệu tiếp thị, ý tưởng, chương trình hoặc tài liệu quảng cáo, tiếp thị hoặc bán hàng, nội dung được đăng trên website của Bên Bán là tài liệu tham khảo. Quyền và nghĩa vụ của các Bên được xác định theo quy định trong Hợp Đồng này.
- Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thay đổi nội thất căn hộ theo thỏa thuận tại Phụ Lục 01 này thì Các Bên có thể ký kết Phụ Lục để thay đổi, điều chỉnh, hoàn thiện nội thất Căn Hộ theo nhu cầu mới của Bên Mua và với điều kiện tiêu chuẩn về nội thất hoàn thiện mới không được thấp hơn so với Phụ Lục 1 này. Chi phí để thay đổi, điều chỉnh, hoàn thiện nội thất Căn Hộ theo yêu cầu của Bên Mua sẽ do Bên Mua chịu.

BÊN BÁN

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên)

⁸ Theo quy định của Chủ đầu tư

PHỤ LỤC 2

(Đính kèm Hợp Đồng mua bán Căn hộ chung cư số ký giữa Công ty CP Foodinco Quy Nhơn và)

TIỀN ĐỘ THANH TOÁN GIÁ BÁN CĂN HỘ

I. Thời Hạn thanh toán:

1. Bên Mua thanh toán cho Bên Bán Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ như sau⁹:
.....
2. Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 2% :
 - Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 2% vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong Hợp Đồng này, cụ thể: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao Căn hộ vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mà Bên Bán đã thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết, được quy định tại khoản 3.2 Điều 3 của Hợp Đồng này.
 - Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung được các bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.
3. **Thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có):**
 - Trường hợp vào ngày bàn giao Căn hộ theo quy định tại Hợp Đồng này, nếu chênh lệch Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này vượt quá 1% thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh tăng lên hoặc giảm đi tương ứng với giá trị của phần diện tích chênh lệch ("**Giá trị diện tích chênh lệch**").
 - Giá trị diện tích chênh lệch được tính theo công thức: đơn giá 01 m² (một mét vuông) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như quy định tại khoản 3.1 Điều 3 của Hợp Đồng này nhân (x) với phần chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Giá trị diện tích chênh lệch sẽ được khấu trừ (nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng) hoặc được Bên Mua nộp bổ sung (nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp đồng) trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày ký kết Phụ lục Hợp Đồng.

II. Giá trị VAT

Giá trị VAT quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng Mua Bán là tạm tính. Sau khi có số liệu chính thức về tiền sử dụng đất thực tế nộp ngân sách Nhà nước, giá trị VAT sẽ được tính lại chính xác, tuy nhiên Tổng giá bán Căn hộ là không đổi.

BÊN BÁN

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên)

⁹ Theo quy định của Chủ đầu tư phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

PHỤ LỤC 3

PHẦN DIỆN TÍCH, THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG

(Đính kèm Hợp Đồng mua bán Căn hộ chung cư số ký giữa Công ty CP Foodinco Quy Nhơn và)

1. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư bao gồm:
 - a) Phần không gian và hệ thống kết cấu chịu lực: Khung, cột, tường, sàn, mái nhà và sân thượng (phần nóc của hệ thống kỹ thuật) (trừ những phần được xác định là sở hữu riêng, nếu có), tường bao ngoài ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ.
 - b) Giao thông công cộng trong Nhà Chung Cư: Diện tích sảnh khối Căn Hộ tại Tầng 01, hành lang các tầng Căn Hộ, thang bộ, thang máy (trừ thang bộ, thang máy sử dụng riêng của khối Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ - Nhà trẻ), đường thoát hiểm (trừ đường thoát hiểm riêng của khối Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ - Nhà trẻ), lối đi/đường nội bộ kết nối với Nhà Chung Cư.
 - c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung cho Nhà Chung Cư: Hệ thống cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể
 - d) phốt, thu lôi, cứu hỏa, hộp kỹ thuật,... (trừ các hệ thống kỹ thuật được xác định là sở hữu riêng và phục vụ cho khối Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ - Nhà trẻ).
 - e) Phòng sinh hoạt cộng đồng (sử dụng chung cho các Chủ Sở Hữu trong Nhà Chung Cư).
 - f) Nơi để xe (chỉ dành cho xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người tàn tật dành cho cư dân) được bố trí tại tầng hầm hoặc phần diện tích khác trong hoặc ngoài Nhà Chung Cư.
 - g) Cổng ra vào, tường rào bao quanh Nhà Chung Cư (nếu có).
 - h) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông kết nối với Nhà Chung Cư (trừ những hệ thống thuộc sở hữu riêng, nếu có).
2. Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư thì người mua Căn hộ hoặc diện tích khác trong Nhà Chung Cư quyết định mua hoặc thuê; 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 tính vào giá bán chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe cho các nhu cầu khác.

PHỤ LỤC 4

(Đính kèm Hợp Đồng mua bán Căn hộ chung cư số ký giữa Công ty CP Foodinco Quy Nhơn và)

CÁC MẪU VĂN BẢN

MẪU 01. ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN¹⁰

Quy Nhơn, ngày [●] tháng [●] năm [●]

Kính gửi: Công ty/Ông/Bà [●] (“ Bên Mua”)

Địa chỉ: [●]

Điện thoại: [●]

Căn cứ vào Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số [●]/HĐMB/CH- ngày [●] tháng [●] năm [●] ("**Hợp Đồng**") giữa Công ty cổ phần Foodinco Quy Nhơn và Công ty/Ông/Bà [●], chúng tôi đề nghị Quý Công ty/Ông/Bà thanh toán số tiền [●] đợt [●] theo Phụ lục 2 Hợp Đồng, với chi tiết cụ thể như sau:

1. Số tiền phải trả:

[●]VNĐ (Bằng chữ: [●])

2. Hình thức thanh toán:

Quý Công ty/Ông/Bà có thể thanh toán bằng chuyển khoản vào tài khoản cho chúng tôi theo thông tin sau đây:

Thanh toán bằng tiền mặt tại:

Công ty cổ phần Foodinco Quy Nhơn

Địa chỉ: 76 Trần Hưng Đạo, Phường Hải Cảng, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam

Điện thoại: (84.56) Số điện thoại

Thanh toán bằng chuyển khoản:

Tên tài khoản : Công ty Cổ phần Foodinco Quy Nhơn

Số tài khoản :

Nội dung : Thanh toán tiền mua Căn Hộ số [●], đợt [●] theo Hợp Đồng số [●].

3. Lưu ý quan trọng:

Chúng tôi xin lưu ý rằng quý Công ty/Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền trên trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày [●]. Trường hợp Quý Công ty/Ông/Bà chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp đồng và/hoặc theo thời hạn thanh toán được đề cập tại Thông báo của chúng tôi vào từng thời điểm, chúng tôi có quyền yêu cầu Quý Công ty/Ông/Bà trả Tiền Lãi Quá Hạn và các quy định tương ứng của Hợp Đồng sẽ được áp dụng.

Trân trọng cảm ơn.

CÔNG TY CỔ PHẦN FOODINCO QUY NHƠN

¹⁰ Ghi chú: Mẫu Đề nghị thanh toán trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Bên Bán gửi Đề nghị thanh toán.

MẪU 02. THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ¹¹

Quy Nhơn, ngày [●] tháng [●] năm [●]

Kính gửi: Công ty/Ông/Bà [●] (“ Bên Mua”)

Địa chỉ: [●]

Điện thoại: [●]

- Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số [●] ký ngày [●] giữa Công ty cổ phần Foodinco Quy Nhơn và Công ty/Ông/Bà [●] ("**Hợp Đồng Mua Bán**").
- Căn cứ [●] về việc hoàn thành xây dựng Căn hộ;

Công ty cổ phần Foodinco Quy Nhơn trân trọng thông báo với Công ty/Ông/Bà rằng đến nay chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ phù hợp với quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ đã ký. Cụ thể như sau:

- i) Diện tích sử dụng Căn Hộ theo Hợp Đồng Mua Bán: [●] m²;
- ii) Diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế: [●] m²;
- iii) Tỷ lệ chênh lệch giữa diện tích thực tế và diện tích sử dụng theo Hợp Đồng Mua Bán:
tăng/giảm: [●] %;
- iv) Giá trị căn hộ: tăng/giảm: [●] VNĐ

Nay bằng thông báo này, chúng tôi xin thông báo tới Quý Công ty/Ông/Bà về việc nhận bàn giao Căn Hộ như sau:

1. Ngày bàn giao:/...../.....
2. Thời hạn bàn giao:/...../.....
3. Địa điểm:/...../.....
4. Thanh toán:

4.1 Các khoản phải trả là [●] VNĐ trong đó bao gồm:

- Khoản thanh toán Giá Bán Căn Hộ đợt [●]: [●] VNĐ;
- Phần tăng thêm của Giá Bán Căn Hộ: [●] VNĐ;
- Phần phí bảo trì: [●] VNĐ;
- Các khoản phạt chậm thanh toán: [●] VNĐ;

4.2 Các khoản giảm trừ là: [●] VNĐ gồm:

- Phần giảm Giá Bán Căn Hộ (do giảm diện tích): [●] VNĐ;
- Phần phạt chậm tiến độ của Chủ đầu tư: [●] VNĐ;

Như vậy, số tiền mà Quý Ông/Bà phải nộp khi đến nhận bàn giao Căn Hộ bằng (4.1) – (4.2) = [●] VNĐ;

Trước khi đến nhận bàn giao Căn Hộ, đề nghị Quý Ông/Bà thanh toán cho chúng tôi toàn bộ số tiền: [●] VNĐ.

¹¹ Ghi chú: Mẫu Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao.

Trân trọng cảm ơn sự hợp tác của Quý Công ty/Ông/Bà.

CÔNG TY CỔ PHẦN FOODINCO QUY NHƠN

(Ký tên, đóng dấu)

Lưu ý:

- Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công ty/Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên trong vòng [●] ([●]) ngày kể từ ngày ghi tại Thông báo này.
- Nếu quá hạn nêu trên, chúng tôi có quyền yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm thanh toán và các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng.
- Khi đến nhận bàn giao Căn Hộ đề nghị Quý Công ty/Ông/Bà mang theo bản gốc/sao y bản chính của: Hợp Đồng Mua Bán; Giấy tờ chứng minh là người đứng tên mua Căn Hộ trên hoặc người được ủy quyền (có Hợp đồng ủy quyền được xác nhận công chứng) và các giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Hợp đồng.
- Trường hợp khách hàng vay vốn Ngân hàng sẽ không có Hợp Đồng Mua Bán và Phiếu thu thì cần có giấy Xác nhận của Ngân hàng đang giữ những giấy tờ trên. Riêng các giấy tờ sao y vẫn phải có để dùng vào việc nhận nhà, đăng ký tạm trú, điện nước;
- Trong trường hợp Công ty/Ông/Bà không thể đến bàn giao Căn Hộ, Quý Công ty/Ông/Bà có trách nhiệm gửi đến Chủ Đầu Tư. Để biết thêm thông tin chi tiết, Quý Công ty/Ông/Bà vui lòng liên hệ với chúng tôi theo địa chỉ sau:

Công ty cổ phần Foodinco Quy Nhơn

Địa chỉ trụ sở chính: 76 Trần Hưng Đạo, Phường Hải Cảng, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam

Điện thoại: [●]

E-mail: [●]

Xin trân trọng cảm ơn!

MẪU 03. BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ¹²
(Kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [•] ngày [•])

Căn cứ Hợp đồng mua bán Căn Hộ số [•] ngày [•] giữa:

BÊN BÁN: CÔNG TY CỔ PHẦN FOODINCO QUY NHƠN

Đăng ký kinh doanh/MST số : 4101475889 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp thay đổi lần
5 ngày 11/11/2021.

Địa chỉ trụ sở chính : 76 Đường Trần Hưng Đạo, Phường Hải Cảng, Thành phố Quy
Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam

Điện thoại :

Tài khoản số :

Người đại diện :

Chức danh : Tổng Giám đốc

Và

BÊN MUA:

Ông/bà : [•]

Số CMND/Hộ chiếu/CCCD : [•] do [•] cấp ngày [•]

Hộ khẩu thường trú : [•]

Địa chỉ liên hệ : [•]

Điện thoại : [•]

Email : [•]

Và

Ông/bà : [•]

Số CMND/Hộ chiếu/CCCD : [•] do [•] cấp ngày [•]

Hộ khẩu thường trú : [•]

Địa chỉ liên hệ : [•]

Điện thoại : [•]

Email : [•]

Cơ quan/Tổ chức : [•]

MSDN/Mã số thuế : [•] do [•] cấp ngày [•]

Địa chỉ trụ sở chính : [•]

Điện thoại : [•]

Email : [•]

Người đại diện : [•]

Chức vụ : [•]

Số Giấy ủy quyền : [•]

Ngày Giấy ủy quyền : [•]

Hôm nay, ngày [•] tháng [•] năm [•], tại Căn Hộ [•] thuộc Dự án [•], các Bên Mua Bán Căn Hộ xác nhận rằng Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua với các đặc điểm như sau:

1. Căn Hộ [•] đã được chuyển giao và bàn giao đầy đủ cho Bên Mua và Bên Mua tại đây đồng ý nhận bàn giao và tiếp quản Căn Hộ [•] từ Bên Bán và xác nhận rằng Căn Hộ được hoàn thành đảm bảo chất lượng theo đúng quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ mà

¹² Ghi chú: Mẫu Biên bản Bàn Giao Căn Hộ trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm hai bên ký Biên Bản Bàn Giao.

hai bên đã ký kết. Bên Bán đã bàn giao cho Bên Mua chìa khoá Căn Hộ cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ (theo các danh mục bàn giao đính kèm).

- Danh mục vật liệu hoàn thiện và thiết bị Căn Hộ và gói trang thiết bị đi kèm;
- Danh sách các hạng mục cần chỉnh sửa (nếu có);
- Sơ đồ đo diện tích thông thủy Căn Hộ;
- Bộ bản vẽ hoàn công Căn Hộ;
- Bản vẽ trích xuất vị trí Căn Hộ;
- Các chứng nhận bảo hành và hướng dẫn sử dụng thiết bị;
- Biên bản bàn giao chìa khoá Căn Hộ;
- Biên bản bàn giao chỉ số công tơ điện và đồng hồ nước;
- Sổ tay cư dân và Nội Quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư;

2. Bên Bán và Bên Mua đã kiểm tra và xác nhận Căn Hộ [●] bàn giao tại Biên bản này có:

- Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo bàn giao thực tế là : [●] m²
- Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo Hợp Đồng Mua Bán là : [●] m²
- Chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo bàn giao thực tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ là : + [●] m² (- [●] m²)

Phần chênh lệch Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (nếu có) này sẽ được Hai Bên lập thành Phụ lục Hợp Đồng và xác định nghĩa vụ của mỗi Bên đối với phần chênh lệch đó theo quy định của Hợp Đồng.

3. Bên Mua đồng ý rằng kể từ Thời Điểm Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu tất cả các rủi ro và đảm nhiệm tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến Căn Hộ.
4. Bên Mua đồng ý rằng kể từ Thời Điểm Bàn Giao Căn Hộ, dù Bên Mua có hay không sử dụng/cư trú tại Căn Hộ, Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán hoặc Công Ty Quản Lý Vận Hành do Bên Bán chỉ định Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng và thanh toán cho các đơn vị cung cấp dịch vụ các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh (nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí liên quan khác (nếu có)...
5. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ chấp hành Nội Quy Nhà Chung Cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ; tuân thủ chấp hành các quy định hiện hành của Nhà nước liên quan đến sử dụng Nhà Chung Cư.
6. Hai bên thống nhất việc bàn giao Căn Hộ nêu trên và không còn ý kiến phát sinh, tồn tại nào khác.

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

[Trường hợp Bên Mua là người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc là người nước ngoài: Biên Bản này có hiệu lực kể từ ngày ký, được lập thành 03 (ba) bản tiếng Việt và tiếng Anh, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, thì nội dung tiếng Việt có giá trị áp dụng.

BÊN BÁN/CHỦ ĐẦU TƯ

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

BÊN MUA/CHỦ SỞ HỮU

(Ký, ghi rõ họ tên)

PHỤ LỤC 5

(Đính kèm Hợp Đồng mua bán Căn hộ chung cư số ký giữa Công ty CP Foodinco Quy Nhơn và)

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

- 1.1. Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Nhà Chung Cư là một phần thuộc Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và Căn hộ Luxury Quy Nhơn (sau đây gọi là “**Altara Residences Quy Nhơn**” hoặc “**Toà Nhà**”) tại 76 Trần Hưng Đạo, Phường Hải Cảng, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam được áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu, người sử dụng (các) Căn Hộ, Chủ Đầu Tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư này.
- 1.2. Tất cả các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đều đã được cung cấp bản sao của Nội Quy như là một Phụ lục đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ. Chủ Sở Hữu Căn Hộ có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng và yêu cầu những Người Sử Dụng Căn Hộ sẽ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, và thực hiện đúng Quy Chế Quản Lý Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy này.
- 1.3. Nội Quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Nội Quy này và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Căn Hộ, thì các Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp hoặc mâu thuẫn giữa Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Chủ Đầu Tư.
- 1.4. Đối với những vấn đề Nội Quy này không quy định thì tuân theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư, các văn bản riêng biệt ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Căn Hộ và các văn bản pháp luật có liên quan.

Điều 2. Định nghĩa và giải thích từ ngữ

Trừ khi có quy định hoặc ngữ cảnh yêu cầu phải hiểu khác, trong Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư này, các từ dưới đây sẽ được hiểu như sau:

- 2.1. “**Căn Hộ**” là một Căn Hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư thuộc Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và Căn hộ Luxury Quy Nhơn - **Altara Residences Quy Nhơn** do Công ty cổ phần Foodinco Quy Nhơn đầu tư xây dựng.
- 2.2. “**Nhà Chung Cư**” có nghĩa là diện tích thuộc Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và Căn hộ Luxury Quy Nhơn do Công ty cổ phần Foodinco Quy Nhơn đầu tư, bao gồm các Căn Hộ, diện tích thương mại, dịch vụ và các công trình tiện ích chung của Nhà Chung Cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có).
- 2.3. “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” là hội nghị của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và chủ sở hữu khác trong Nhà Chung Cư (tham gia trực tiếp hoặc ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia) được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư và quy định pháp luật.

- 2.4. **“Ban Quản Trị”** gồm các cá nhân do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra, hoạt động theo quy chế do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định, thay mặt các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, chủ sở hữu khác của Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Căn Hộ để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và Nội Quy Nhà Chung Cư.
- 2.5. **“Nội Quy Nhà Chung Cư”** là nội quy quản lý, sử dụng và vận hành Nhà Chung Cư và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý và sử dụng các Căn Hộ của Nhà Chung Cư.
- 2.6. **“Chủ Đầu tư”** hoặc **“Công Ty”** được hiểu là Công ty cổ phần Foodinco Quy Nhơn và những sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm, và bất kỳ tổ chức nào kế thừa quyền và nghĩa vụ pháp lý của Bên Bán/Chủ Đầu Tư.
- 2.7. **“Công Ty Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng. Đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư phải có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định tại Khoản 1 Điều 150 Luật Nhà ở.
- 2.8. **“Phần Sở Hữu Chung”** có nghĩa là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật Việt Nam và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.
- 2.9. **“Chủ Sở Hữu”** là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ trong Nhà Chung Cư trên cơ sở: (i) Giấy Chứng Nhận do cơ quan có thẩm quyền cấp; hoặc (ii) hợp đồng hoặc văn bản thừa kế, tặng cho, mua bán theo quy định của pháp luật, nhưng chưa được cấp Giấy Chứng Nhận.
- 2.10. **“Người Sử Dụng”** là bất kỳ người nào ngoài Chủ Sở Hữu, sống, ở hoặc sử dụng Căn Hộ ngắn hạn hoặc dài hạn dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các thành viên trong gia đình, người giúp việc, khách mời, khách thuê, hoặc bất kỳ người nào khác được Chủ Sở Hữu cho vào hoặc sống hoặc ở hoặc sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào.

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư

- 3.1. Để đảm bảo lợi ích của đại đa số các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và duy trì chất lượng quản lý và vận hành Nhà Chung Cư ở mức độ cao nhất, Chủ Đầu Tư có quyền trực tiếp vận hành nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc lựa chọn và ký kết với Công Ty Quản Lý Vận Hành có chức năng, chuyên môn và kinh nghiệm trong lĩnh vực này để thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi thành lập Ban Quản Trị. Cung cấp thông tin về Công Ty Quản Lý Vận Hành tại Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu.
- 3.2. Ký kết hợp đồng dịch vụ bảo trì với công ty có chức năng, chuyên môn và kinh nghiệm trong lĩnh vực này trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị. Cung cấp thông tin về công ty cung cấp dịch vụ bảo trì tại Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu. Không hạn chế việc Công Ty Quản Lý Vận Hành có đủ năng lực cũng đồng thời là công ty cung cấp dịch vụ bảo trì.
- 3.3. Thu và bàn giao Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật và Nội Quy này.

- 3.4. Chủ trì tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu, cử người tham gia Ban Quản Trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật.
- 3.5. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định của pháp luật (nếu có).
- 3.6. Bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư sao y từ bản chính theo quy định pháp luật cho Ban Quản Trị khi Ban Quản Trị có văn bản yêu cầu bàn giao.
- 3.7. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình bằng kinh phí bảo trì được giữ lại, tương ứng với số diện tích sở hữu riêng.
- 3.8. Phối hợp với Công Ty Quản Lý Vận Hành/Ban Quản Trị yêu cầu các nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước và các tiện ích khác theo quy định của pháp luật nếu Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ, khách mời vi phạm Nội Quy này cũng như các quy định về nghĩa vụ thanh toán, nghĩa vụ nộp các khoản phí đến hạn sau khi đã được thông báo về vi phạm và hình thức phạt trước ít nhất 03 (ba) ngày làm việc.
- 3.9. Phối hợp với Công Ty Quản Lý Vận Hành/Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 3.10. Mua bảo hiểm bắt buộc theo quy định của pháp luật (nếu có).
- 3.11. Khi chưa thành lập được Ban Quản Trị thì Chủ Đầu Tư có trách nhiệm thực hiện tất cả các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị.
- 3.12. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Công Ty Quản Lý Vận Hành

- 4.1. Công Ty Quản Lý Vận Hành có thể là Chủ Đầu Tư nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý, vận hành Nhà Chung Cư hoặc một đơn vị ký kết Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý với Chủ Đầu Tư hoặc với Ban Quản Trị để thực hiện việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành cho Nhà Chung Cư.
- 4.2. Quyền hạn và trách nhiệm của Công Ty Quản Lý Vận Hành:
 - a) Thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo Nội Quy này và Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành. Quản lý vận hành Nhà Chung Cư bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường và các công việc khác có liên quan;
 - b) Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư (nếu có); có trách nhiệm giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư đối với các đơn vị nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;
 - c) Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo về các yêu cầu, những nội dung cần chú ý cho Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu;

- d) Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của Nhà Chung Cư để thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- e) Sửa chữa mọi chi tiết của Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư bị hư hỏng để đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động được bình thường;
- f) Thu Phí Quản Lý Vận Hành theo quy định;
- g) Chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- h) Phối hợp với Ban Quản Trị đề nghị các đơn vị cung cấp điện, nước và các tiện ích khác tạm ngừng cung cấp, nếu Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ không thực hiện thanh toán đầy đủ, đúng hạn các phí và chi phí theo Điều 12 dưới đây hoặc vi phạm quy định tại Nội Quy này mà không khắc phục sau khi đã được thông báo bằng văn bản trước ít nhất 03 (ba) ngày làm việc;
- i) Định kỳ 6 (sáu) tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội Nghị Nhà Chung Cư; phối hợp với Ban Quản Trị lấy ý kiến của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị và phối hợp với Ban Quản Trị lấy ý kiến của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ về việc cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư;
- j) Phối hợp với Ban Quản Trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- k) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 5. Hội Nghị Nhà Chung Cư

Hội Nghị Nhà Chung Cư là hội nghị của Chủ Sở Hữu các Nhà Chung Cư hoặc đại diện của họ nếu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư không tham dự và có ủy quyền hợp pháp.

5.1. Thành phần tham dự

- a) Đối với Nhà Chung Cư, cụm Nhà Chung Cư thì thành phần tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu tiên ("**Hội Nghị Nhà chung cư lần đầu**") được quy định như sau:
 - (i) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc người được Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư ủy quyền;
 - (ii) Đại diện của Chủ Đầu Tư;
 - (iii) Đại diện Công Ty Quản Lý Vận Hành
 - (iv) Đại diện của UBND cấp phường;
 - (v) Các khách mời (nếu có): công an phường, cơ quan nhà nước khác;

5.2. Trường hợp tổ chức hội nghị Nhà Chung Cư bất thường và hội nghị Nhà Chung Cư thường niên thì thành phần tham dự bao gồm:

- (i) Đại diện Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đã nhận bàn giao;
- (ii) Đại diện của Chủ Đầu Tư (nếu Chủ Đầu Tư còn sở hữu diện tích trong Nhà Chung Cư);
- (iii) Đại diện Công Ty Quản Lý Vận Hành;
- (iv) Đại diện của UBND cấp phường;
- (v) Các khách mời (nếu có): Công An phường.

5.3. Thông qua các quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư

- a) Các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Nhà Chung Cư sẽ được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu, được lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì cuộc họp và thư ký cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư.
- b) Quyền biểu quyết tại hội nghị tòa Nhà Chung Cư cụm Nhà Chung Cư được tính theo đơn vị căn hộ và được quy định như sau:
 - (i) Mỗi Căn Hộ trong Nhà Chung Cư tương ứng với 01 (một) phiếu biểu quyết;
 - (ii) Đối với phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư không phải là Căn Hộ thì mỗi phần diện tích sàn xây dựng tương đương với diện tích trung bình sàn xây dựng của tất cả các Căn Hộ theo thiết kế được phê duyệt tại Nhà Chung Cư đó có 01 (một) phiếu biểu quyết.

5.4. Hội Nghị Nhà chung cư lần đầu

- a) Thời gian và địa điểm họp

Hội Nghị Nhà chung cư lần đầu sẽ do Chủ Đầu Tư triệu tập và tổ chức khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

- b) Triệu tập cuộc họp

Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung họp, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp Hội Nghị Nhà chung cư lần đầu chính thức cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư. Chủ Đầu Tư hoặc Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có thể tổ chức họp thử để chuẩn bị các nội dung cho Hội Nghị Nhà chung cư lần đầu chính thức. Nội dung chuẩn bị tổ chức Hội Nghị Nhà chung cư lần đầu bao gồm các công việc sau đây:

- (i) Kiểm tra, xác định tư cách Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc người được Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư ủy quyền tham dự hội nghị; trường hợp ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền hợp pháp;
- (ii) Dự thảo quy chế họp Hội Nghị Nhà chung cư lần đầu;
- (iii) Dự kiến đề xuất sửa đổi, bổ sung Nội Quy (nếu có);
- (iv) Dự thảo quy chế bầu Ban Quản Trị, đề xuất tên gọi của Ban Quản Trị, đề xuất danh sách, số lượng thành viên Ban Quản Trị, dự kiến Trưởng ban, Phó Ban Quản Trị;

- (v) Đề xuất mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư, dự thảo kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư, đề xuất Công Ty Quản Lý Vận Hành trong trường hợp Nhà Chung Cư phải có Công Ty Quản Lý Vận Hành nhưng Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành và không ủy thác cho đơn vị khác quản lý vận hành; đề xuất mô hình hoạt động của Ban Quản Trị, dự thảo quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị; dự thảo quy chế quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì;
 - (vi) Thông báo giá dịch vụ phải trả phí như bể bơi, phòng tập, sân tennis, khu spa, siêu thị và các dịch vụ khác (nếu có);
 - (vii) Các đề xuất khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư cần báo cáo Hội Nghị Nhà chung cư lần đầu.
- c) Điều kiện tổ chức Hội Nghị Nhà chung cư lần đầu: Hội nghị của tòa nhà chung cư phải được tổ chức trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cư đó được bàn giao đưa vào sử dụng và có tối thiểu 50% số căn hộ đã được bàn giao cho người mua, thuê mua (không bao gồm số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán); trường hợp quá thời hạn quy định tại Điểm này mà tòa nhà chung cư chưa có đủ 50% số căn hộ được bàn giao thì hội nghị nhà chung cư được tổ chức sau khi có đủ 50% số căn hộ được bàn giao;
- d) Điều kiện về số lượng người tham dự Hội Nghị Nhà chung cư lần đầu:
- Đối với hội nghị của tòa nhà chung cư thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự. Trường hợp không đủ số người tham dự quy định tại Điểm này thì trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức họp hội nghị được ghi trong thông báo mời họp, chủ đầu tư hoặc đại diện chủ sở hữu căn hộ có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân xã nơi có nhà chung cư (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) tổ chức hội nghị nhà chung cư tại khoản (f) Điều này;
- e) Hội Nghị Nhà chung cư lần đầu quyết định các nội dung sau đây:
- (i) Quy chế họp Hội Nghị Nhà Chung Cư (bao gồm họp lần đầu, họp thường niên và họp bất thường);
 - (ii) Quy chế bầu Ban Quản Trị, tên gọi của Ban Quản Trị, số lượng thành viên Ban quản trị, danh sách thành viên Ban Quản Trị, Trưởng ban, Phó ban quản trị (nếu nhà chung cư có thành lập Ban quản trị); nếu chủ đầu tư còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư thì chủ đầu tư cử đại diện làm Phó ban quản trị, trừ trường hợp chủ đầu tư có văn bản thông báo không cử đại diện tham gia Ban quản trị nhà chung cư;
 - (iii) Kế hoạch bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho các thành viên Ban quản trị;
 - (iv) Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;
 - (v) Quy chế quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì;

- (vi) Sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư (nếu có);
 - (vii) Các nội dung quy định tại Điểm (e) Khoản (iii) Điều này; riêng đối với giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì Hội Nghị Nhà chung cư lần đầu quyết định trên cơ sở quy định theo Quy Chế Nhà Chung Cư và thỏa thuận với Công Ty Quản Lý Vận Hành;
 - (viii) Các khoản kinh phí mà chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư;
 - (ix) Tỷ lệ số lượng chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư tham dự Hội nghị nhà chung cư thường niên trong trường hợp có ít hơn 30% số đại diện chủ sở hữu tham dự theo quy định tại Nội quy này;
 - (x) Hình thức lựa chọn đơn vị bảo trì, các hạng mục bảo trì cần giám sát, phương thức thanh toán kinh phí thực hiện bảo trì, trừ trường hợp bảo trì đột xuất phát sinh không trong thời gian tổ chức Hội nghị nhà chung cư thường niên hoặc không tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường;
 - (xi) Các nội dung khác phải thông qua Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này hoặc các nội dung khác có liên quan đến quản lý vận hành nhà chung cư.
- f) UBND cấp xã có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà chung cư lần đầu khi có một trong các trường hợp sau đây:
- (i) Nhà Chung Cư đã được bàn giao đưa vào sử dụng quá thời hạn mười hai (12) tháng và đã có đủ 50% số căn hộ được bàn giao theo quy định tại Khoản (c) Điều này nhưng Chủ Đầu Tư không tổ chức Hội Nghị Nhà chung cư và có đơn đề nghị của Đại Diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao;
 - (ii) Chủ Đầu Tư đã tổ chức để họp Hội Nghị Nhà chung cư lần đầu nhưng không có đủ số người tham dự hội nghị theo quy định tại Khoản d Điều này và có văn bản đề nghị của Chủ Đầu Tư hoặc đơn đề nghị của Đại Diện Chủ Sở Hữu căn hộ đã nhận bàn giao;
 - (iii) Chủ đầu tư chấm dứt hoạt động do bị giải thể hoặc phá sản theo quy định của pháp luật và có đơn đề nghị của đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao.
 - (iv) Trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày nhận được đơn của Đại Diện Chủ Sở Hữu hoặc nhận được văn bản đề nghị của Chủ Đầu Tư theo quy định tại mục (i) hoặc (ii) khoản này, UBND cấp xã có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị nhà chung cư lần đầu. Kết quả của Hội Nghị Nhà chung cư lần đầu do UBND cấp xã tổ chức có giá trị áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư như Hội Nghị Nhà chung cư lần đầu do Chủ Đầu Tư tổ chức.

5.5. Hội nghị Nhà Chung Cư bất thường

- a) Hội nghị Nhà Chung Cư bất thường được tổ chức khi có một trong các trường hợp sau đây:

- (i) Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó Ban Quản Trị do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích;
 - (ii) Miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới;
 - (iii) Bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị không phải là Trưởng ban, Phó ban do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định Quy Chế Nhà Chung Cư hoặc bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị theo quy định tại Quy Chế Nhà Chung Cư;
 - (iv) Ban Quản Trị đề nghị thay thế Đơn vị Quản lý vận hành hoặc đề nghị điều chỉnh Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
 - (v) Trường hợp phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
 - (vi) Các nội dung thuộc diện Hội nghị nhà chung cư lần đầu quyết định và do chủ đầu tư tổ chức quy định tại Quy chế này nhưng Hội nghị nhà chung cư đó chưa quyết định được;
 - (vii) Báo cáo việc bảo trì, sửa chữa các hạng mục đột xuất không có trong kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hoặc sửa đổi, điều chỉnh kế hoạch bảo trì đã được thông qua;
 - (viii) Các trường hợp khác khi có đơn đề nghị của trên 50% Đại Diện Chủ Sở Hữu căn hộ đã nhận bàn giao.
- b) Điều kiện về số lượng người tham dự hội nghị tòa Nhà Chung Cư bất thường được quy định như sau:
- (i) Trường hợp họp hội nghị Nhà Chung Cư để quyết định một trong các vấn đề quy định tại các Điểm (i), (ii), (iii) (iv), (vi) hoặc (vii) Khoản (a) Điều này thì phải có tối thiểu 50% Đại Diện Chủ Sở Hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự;
 - (ii) Trường hợp quyết định việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại điểm (v) khoản (a) Điều này thì thực hiện theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư
 - (iii) Trường hợp họp hội nghị Nhà Chung Cư theo đề nghị của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư quy định tại Điểm (viii) Khoản (a) Điều này thì phải có tối thiểu 75% số người đã có đơn đề nghị tổ chức họp hội nghị Nhà Chung Cư bất thường tham dự.
- c) Ban quản trị có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư.

Thời gian tổ chức bầu Ban quản trị hoặc thành viên Ban quản trị trong trường hợp bị miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm tối đa không quá 60 ngày, kể từ ngày xuất hiện trường hợp bị miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm

- d) UBND cấp xã nơi có nhà chung cư có trách nhiệm tổ chức hội nghị Nhà Chung Cư bất thường khi có một trong các trường hợp sau đây:
- (i) Trường hợp quy định tại điểm (ii) khoản (a) Điều này và có đơn của đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao đề nghị tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường;
 - (ii) Ban quản trị đã tổ chức hội nghị Nhà Chung Cư bất thường nhưng không có đủ số người tham dự theo quy định tại Điểm (i) Khoản (b) Điều này và có văn bản đề nghị của Ban Quản Trị;
 - (iii) Có đơn của tối thiểu 50% Đại Diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao đề nghị tổ chức hội nghị Nhà Chung Cư bất thường để quyết định một trong các nội dung quy định tại các Điểm (i), (ii), (iii) (iv), (vi) hoặc (vii) Khoản (a) Điều này nhưng Ban Quản Trị không tổ chức hội nghị Nhà Chung Cư bất thường;
 - (iv) Khi Ban quản trị hết nhiệm kỳ hoạt động mà chưa lựa chọn được Ban quản trị nhiệm kỳ mới và có văn bản đề nghị của Ban quản trị; trường hợp Ban quản trị không có đề nghị thì phải có đơn của đại diện chủ sở hữu nhà chung cư;
 - (v) Trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban quản trị hoặc nhận được đơn của Đại Diện Chủ Sở Hữu quy định tại mục (i) hoặc (ii) Khoản này, UBND cấp xã có trách nhiệm tổ chức hội nghị Nhà Chung Cư bất thường. Kết quả của hội nghị Nhà Chung Cư bất thường do UBND cấp xã tổ chức có giá trị áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư như hội nghị Nhà Chung Cư do Ban Quản Trị tổ chức quy định tại Điều này.

5.6. Hội nghị Nhà Chung Cư thường niên

- a) Hội nghị Nhà Chung Cư thường niên được tổ chức mỗi năm một lần khi có tối thiểu 30% Đại Diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao tham dự hoặc có số lượng ít hơn do các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư thống nhất trong Hội nghị nhà chung cư lần đầu. Hội nghị Nhà Chung Cư thường niên có các nội dung sau đây:
- (i) Thông qua báo cáo của Ban quản trị về kết quả hoạt động của Ban quản trị và thông qua các khoản thu, chi hàng năm của Ban quản trị;;
 - (ii) Xem xét, thông qua quyết toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư trong năm và thông qua kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư của năm sau do Ban quản trị báo cáo;
 - (iii) Xem xét, quyết định việc tiếp tục ký hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp hợp đồng có thời hạn 12 tháng;
 - (iv) Quyết định các nội dung khác theo quy định tại điểm g khoản 3 Điều 145 của Luật Nhà ở (nếu có).

- b) Đối với hội nghị thường niên của tòa Nhà Chung Cư mà kết hợp quyết định một trong các vấn đề sau đây thì phải có tối thiểu 50% Đại Diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao tham dự:
- (i) Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó Ban Quản Trị do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích;
 - (ii) Miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới;
 - (iii) Bầu thay thế thành viên Ban quản trị không phải là Trưởng ban, Phó ban do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định tại Quy Chế Nhà Chung Cư hoặc bầu thành viên Ban Quản Trị theo quy định tại Quy Chế Nhà Chung Cư;
 - (iv) Quyết định nội dung đề nghị thay thế đơn vị quản lý vận hành hoặc đề nghị điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc việc tiếp tục ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành với đơn vị đang thực hiện quản lý vận hành nhưng hết hạn hợp đồng theo quy định tại Quy chế này.
- c) Đối với hội nghị cụm Nhà Chung Cư thường niên mà kết hợp quyết định bầu Trưởng ban quản trị hoặc quyết định các vấn đề quy định tại Điểm (ii), Điểm (iv) Khoản (a) Điều này thì phải có tối thiểu 50% Đại Diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao của Nhà Chung Cư đó tham dự.
- d) Đối với Hội nghị tòa nhà, cụm nhà chung cư thường niên mà kết hợp quyết định việc phá dỡ để cải tạo xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.
- e) Ban Quản Trị có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư; Ban Quản Trị có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho cuộc họp hội nghị chính thức.
- f) Trong trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định tại Khoản (b) Điều này thì Ban quản trị có văn bản đề nghị UBND cấp xã tổ chức hội nghị Nhà Chung Cư theo quy định tại Khoản (e) Điều 4.2 của Nội Quy này; đối với trường hợp Ban quản trị không có văn bản đề nghị thì phải có đơn của đại diện chủ sở hữu gửi Ủy ban nhân dân cấp xã.
- g) Trường hợp qua giám sát, thảo luận tại hội nghị Nhà Chung Cư mà Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phát hiện hành vi vi phạm về tài chính của Ban Quản Trị, thành viên Ban quản trị thì tùy theo mức độ vi phạm, hội nghị Nhà Chung Cư có thể quyết định bãi miễn một, một số hoặc toàn bộ thành viên Ban Quản Trị và bầu thay thế các thành viên khác theo quy định tại Khoản (b) hoặc Khoản (c) và Khoản (e) Điều này; nếu người có hành vi vi phạm thuộc diện bị truy cứu trách nhiệm hình sự thì hội nghị Nhà Chung Cư thông qua quyết định đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

- h) Trong trường hợp cần thiết, hội nghị Nhà Chung Cư quyết định lập tổ kiểm tra hoặc thuê đơn vị có chuyên môn để kiểm tra sổ sách và việc thu, chi tài chính của Ban Quản Trị; trường hợp thuê đơn vị chuyên môn thì các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải đóng góp kinh phí để thanh toán chi phí cho đơn vị này theo thỏa thuận.
- 5.7. Nội Quy này mặc nhiên đã được tất cả các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư biểu quyết tán thành tại thời điểm ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc Hợp Đồng Mua Bán các phần diện tích khác ngoài Căn Hộ trong Nhà Chung Cư. Việc sửa đổi, bổ sung, thay thế từ thời điểm tổ chức Hội Nghị Nhà chung cư lần đầu sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.

Điều 6. Ban Quản trị

Ban Quản Trị do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra, có các quyền hạn và trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Căn Hộ

- 7.1. Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.
- 7.2. Yêu cầu chủ đầu tư, Ban quản trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này; tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế này.
- 7.3. Yêu cầu chủ đầu tư khi chưa thành lập Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- 7.4. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và chấp hành các quyết định xử lý của cơ quan có thẩm quyền.
- 7.5. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.
- Trường hợp chủ sở hữu không đóng kinh phí quản lý vận hành theo quy định thì giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban quản trị đã ký với đơn vị quản lý vận hành; trường hợp chưa ký hợp đồng quy định tại Quy chế này thì thực hiện theo nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua.
- 7.6. Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư.

- 7.7. Sửa chữa các hư hỏng thuộc phần sở hữu riêng mà có ảnh hưởng đến việc sử dụng của các chủ sở hữu khác trong nhà chung cư; tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì, sửa chữa các hư hỏng thấm, dột của sàn, khu vệ sinh thuộc phần sở hữu chung theo quy định.
- 7.8. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu kinh doanh dịch vụ.
- 7.9. Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng, đóng góp kinh phí để mua bảo hiểm cháy nổ đối với phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong nhà chung cư.
- 7.10. Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng Căn Hộ

- 8.1. Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này.
- 8.2. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu.
- 8.3. Tham dự Hội nghị nhà chung cư (đối với trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu); thay mặt chủ sở hữu tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự (đối với trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu); trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư.
- 8.4. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại khoản 7.4, 7.5, 7.6, 7.8, 7.9, 7.10 Điều 7 nêu trên.
- 8.5. Có nghĩa vụ ký kết cam kết tuân thủ Nội Quy này trong trường hợp Ban Quản Trị hoặc Đơn vị Quản Lý Vận Hành có yêu cầu.

Điều 9. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng Căn Hộ và Nhà Chung Cư

- 9.1. Không đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (sau đây gọi chung là kinh phí bảo trì); quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở;
- 9.2. Cố ý gây thấm dột; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chửi, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư;
- 9.3. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm

hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

- 9.4. Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;
- 9.5. Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong nhà chung cư; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan;
- 9.6. Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật;
- 9.7. Các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Sử dụng Phần Sở Hữu Chung

- 10.1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
- 10.2. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 10.3. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật.
- 10.4. Không coi nói, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc Phần Sở Hữu Chung dưới mọi hình thức; không đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của Nhà Chung Cư.
- 10.5. Không sử dụng phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại Phần Sở Hữu Chung.
- 10.6. Không vào khu vực trong Phần Sở Hữu Chung mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Đơn vị Quản Lý Vận Hành (tùy từng trường hợp cụ thể).
- 10.7. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.
- 10.8. Không thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc hư hại hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào toa-lét, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước. Phải sử dụng bộ lọc và/hoặc các thiết bị lọc rác thải đối với hệ thống thoát nước do Nhà Chung Cư cung cấp lắp đặt.

- 10.9. Không thực hiện bất cứ hành động nào mà có thể làm tăng phí bảo hiểm đối với Nhà Chung Cư. Trong trường hợp vi phạm dẫn tới việc tăng phí bảo hiểm đối với Nhà Chung Cư phải bồi hoàn phần phí bảo hiểm tăng thêm.
- 10.10. Nghiêm cấm hút thuốc trong Phần Sở Hữu Chung, ngoại trừ tại các khu vực được cho phép và có chỉ dẫn cho phép hút thuốc.

Điều 11. Ra vào Căn Hộ

- 11.1. Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ của Nhà Chung Cư 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.
- 11.2. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ Nhà Chung Cư ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
- 11.3. Bằng việc gửi thông báo trước hợp lý (trừ trường hợp cấp thiết thì có thể vào ngay), đại diện Ban Quản Trị và/hoặc Đơn vị Quản Lý Vận Hành có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ cho phép vào và kiểm tra các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong Phần Sở Hữu Riêng. Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ phải chấp thuận và tạo điều kiện cho Ban Quản Trị và/hoặc Đơn vị Quản Lý Vận Hành và các nhà thầu, công nhân và nhân viên của Ban Quản Trị và/hoặc Đơn vị Quản Lý Vận Hành ra vào Phần Sở Hữu Riêng để:
- a) Xem xét, kiểm tra các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung và kể cả Phần Sở Hữu Riêng (nếu thấy cần thiết);
 - b) Trường hợp sau khi thanh tra (định kỳ hoặc đột xuất), Ban Quản Trị/Đơn vị Quản Lý Vận Hành phát hiện thấy hành vi vi phạm cam kết, gây hỏng hóc, hư hao (do sử dụng sai chức năng hoặc bảo quản không đúng quy cách), dịch chuyển thiết bị cấm di dời hoặc tự ý thay đổi, gắn thêm thiết bị mà không có sự phê duyệt của Ban Quản Trị hoặc Đơn vị Quản Lý Vận Hành thì Ban Quản Trị hoặc Đơn vị Quản Lý Vận Hành sẽ gửi văn bản thông báo yêu cầu Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ phải sửa chữa khắc phục, thay thế hoặc gỡ bỏ những vi phạm đó. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ không đáp ứng yêu cầu của Ban Quản Trị hoặc Đơn vị Quản Lý Vận Hành trong vòng 03 (ba) ngày, kể từ ngày có thông báo thì Ban Quản Trị hoặc Đơn vị Quản Lý Vận Hành sẽ tiến hành các công việc sửa chữa, thay thế hay di dời đó và mọi chi phí thực tế sẽ do Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ chi trả;
 - c) Kiểm tra, lau dọn, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất cứ công việc gì liên quan đến hệ thống ống dẫn và các thiết bị hoặc công cụ phụ trợ;
 - d) Thực hiện hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác mà Ban Quản Trị và Đơn vị Quản Lý Vận Hành (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) thấy là phù hợp hay cần thiết với bất kỳ bộ phận nào của Căn Hộ và Nhà Chung Cư;

- e) Thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến việc sửa chữa, bảo dưỡng hay làm mới Căn Hộ hoặc Nhà Chung Cư;
 - f) Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tu sửa bất kỳ thứ gì thuộc về Nhà Chung Cư hay diện tích khác liền kề hoặc Phần Sở Hữu Chung chạy qua hoặc nằm trên hoặc trong Phần Sở Hữu Riêng.
- 11.4. Đơn vị Quản Lý Vận Hành/Ban Quản Trị khi ra vào Căn Hộ với mục đích, quyền hạn nêu trên sẽ không phải bồi thường cho bất cứ phiền toái nào đã gây ra cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ nhưng với điều kiện là họ thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý và có thông báo trước (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng).

Điều 12. Các khoản Phí, chi phí phải thanh toán

12.1. Phí Bảo Trì

- a) Chủ Sở Hữu thực hiện việc đóng góp, quản lý và sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật.
- b) Kinh Phí Bảo Trì (không bao gồm kinh phí thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư) sẽ được gửi vào một tài khoản tiền gửi tiết kiệm tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam do Chủ Đầu Tư lập. Sau khi Ban Quản Trị đã được thành lập, việc lập tài khoản, bàn giao và quản lý Kinh Phí Bảo Trì được thực hiện theo quy định của pháp luật.
- c) Trường hợp Kinh Phí Bảo Trì đóng góp ban đầu không đủ để sử dụng cho nhu cầu thực tế, Chủ Sở Hữu sẽ đóng góp Kinh Phí Bảo Trì bổ sung trên cơ sở tính toán và phân bổ theo diện tích bàn giao thực tế của Phần Sở Hữu Riêng tương ứng, ghi nhận trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Mức thu cụ thể sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.

12.2. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư

- a) Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư (“Phí Quản Lý”) do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng hàng tháng hoặc theo định kỳ (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư mà chưa sử dụng) để đơn vị quản lý vận hành thực hiện các công việc trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.;
- b) Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được tính bằng giá dịch vụ quản lý vận hành và được tính trên mỗi m² diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư nhân (x) với diện tích sử dụng của căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư đó.
- c) Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có thể điều chỉnh Phí Quản Lý Vận Hành cho phù hợp thực tế vào từng thời điểm và bằng cách thông báo bằng văn bản gửi cho Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ trước 1 (một) tháng kể từ ngày bắt đầu áp dụng mức Phí Quản Lý Vận Hành mới.
- d) Diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư làm cơ sở để tính kinh phí quản lý vận hành được quy định như sau:

- Trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận thì xác định theo diện tích ghi trong Giấy chứng nhận;
- Trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận thì xác định diện tích sử dụng theo hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc biên bản bàn giao căn hộ.

12.3. Kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu

Phí bảo trì, sửa chữa và mọi thiệt hại phát sinh từ hoạt động bảo trì, sửa chữa hoặc không bảo trì sửa chữa Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu sẽ do Chủ Sở Hữu chịu trách nhiệm. Đối với trường hợp chưa xác định được hoặc không xác định được Chủ Sở Hữu thì Người Sử Dụng Căn Hộ có trách nhiệm chi trả. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Riêng được thực hiện theo các quy định của pháp luật về bảo trì các công trình xây dựng.

12.4. Phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (nếu có)

- Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu có trách nhiệm thanh toán các chi phí của Phần Sở Hữu Riêng do mình sở hữu/sử dụng như chi phí điện, nước, điện thoại, phí giữ xe, dịch vụ giặt ủi, dọn phòng, dịch vụ spa, hồ bơi và các dịch vụ khác ngoài các dịch vụ thuộc phạm vi đóng Phí Quản Lý Vận Hành theo khoản 12.2 Điều 12 nêu trên (“**Dịch Vụ Khác**”) cho các đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Đơn vị Quản Lý Vận Hành nếu được các đơn vị này ủy quyền, trong thời hạn yêu cầu của đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Đơn vị Quản Lý Vận Hành, theo các mức giá và cách tính được cơ quan có thẩm quyền liên quan/đơn vị cung cấp dịch vụ ấn định tùy từng thời điểm cho Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật.
- Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ có nghĩa vụ bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Đơn vị Quản Lý Vận Hành đối với các chi phí thực tế phát sinh mà Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Đơn vị Quản Lý Vận Hành phải chịu để khắc phục những vi phạm do chính Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ gây ra.

12.5. Chế tài xử lý vi phạm trong việc thanh toán phí, chi phí

Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ (tùy từng trường hợp) phải thanh toán các khoản phí nêu tại Điều 12 này trong các thời hạn được quy định tương ứng cho từng khoản tiền và phí đó. Trong trường hợp có vi phạm, Ban Quản Trị/Đơn vị Quản Lý Vận Hành có quyền, ngoại trừ việc vi phạm nghĩa vụ với đơn vị cung cấp Dịch Vụ Khác theo quy định tại điểm (a) khoản 12.4 Điều 12 Nội Quy này:

- Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 0.05%/ngày áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán;
- Tạm ngừng thu phí sử dụng điện, nước, tự mình hoặc yêu cầu nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước theo quy định của pháp luật và dịch vụ quản lý cho khoảng thời gian không thanh toán cho đến khi Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ thực hiện đầy đủ việc thanh toán đó sau khi đã thông báo cho Chủ Sở Hữu/Người sử dụng Căn Hộ trước 03 (ba) ngày; và
- Thông báo cho tất cả các Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ thông tin liên quan

về những Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và/hoặc các quy định khác trong Nội Quy này và đăng các thông tin này trên các khu vực thông báo công cộng trong Nhà Chung Cư cho đến khi các vi phạm này đã được khắc phục.

Điều 13. Bảo trì, giữ gìn Căn Hộ, sửa chữa hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong Phần Sở Hữu Riêng

13.1. Bảo trì, giữ gìn Căn Hộ

- a) Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ phải bảo trì, giữ gìn Căn Hộ luôn trong tình trạng hoạt động tốt và an toàn.
- b) Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ sẽ tiến hành mọi biện pháp phòng ngừa cần thiết và phù hợp để bảo vệ nội thất của Căn Hộ không bị thiệt hại do bão, giông, hoặc các điều kiện thời tiết xấu khác và sẽ bảo đảm rằng mọi cửa ra vào và cửa sổ bên ngoài đều được đóng chặt cả trong khi và trước khi có thời tiết xấu.
- c) Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ sẽ tiến hành mọi biện pháp phòng ngừa cần thiết để ngăn ngừa nghẹt cống rãnh và khi được yêu cầu sẽ thanh toán cho Đơn vị Quản Lý Vận Hành các chi phí phát sinh từ việc khai thông và nạo vét cống rãnh trong Nhà Chung Cư hoặc Căn Hộ bị tắc nghẽn do Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ hoặc khách mời sử dụng nhà vệ sinh, thiết bị vệ sinh hoặc thiết bị thoát nước không đúng hoặc bất cần.

13.2. Sửa chữa hư hỏng

- a) Nếu Phần Sở Hữu Riêng có hư hỏng thì Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ phải ngay lập tức thông báo cho Ban Quản Trị và Đơn vị Quản Lý Vận Hành và thực hiện mọi biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong trường hợp có vi phạm, Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ phải gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng, thiệt hại phát sinh.
- b) Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ phải sửa chữa mọi hư hỏng của Căn Hộ trong thời gian yêu cầu tại văn bản thông báo của Ban Quản Trị hoặc Đơn vị Quản Lý Vận Hành.
- c) Đối với các hư hỏng không liên quan tới Phần Sở Hữu Chung, Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ có thể thuê Đơn vị Quản Lý Vận Hành hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp được Doanh Nghiệp chấp thuận để sửa chữa. Nếu Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ muốn tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa hư hỏng thì:
 - (i) Để duy trì chất lượng cho toàn bộ Nhà Chung Cư, tất cả các công việc sửa chữa dự kiến thực hiện trong phạm vi Phần Sở Hữu Riêng phải được gửi cho Ban Quản Trị và Đơn vị Quản Lý Vận Hành xem xét và chấp thuận trước khi thực hiện. Các thông tin chi tiết liên quan đến việc sửa chữa như: nội dung công việc sửa chữa dự kiến, biện pháp thi công, kế hoạch thi công dự kiến, các bản vẽ thiết kế thi công (phải được Ban Quản Trị và Đơn vị Quản Lý Vận Hành phê duyệt trước khi được thực hiện thi công), nhà thầu thi công, danh sách công nhân thi công (nêu rõ họ tên, số CCCD, địa chỉ) kèm theo ảnh chụp, tiến độ thi công, cam kết tuân thủ Nội Quy này và các hướng

dẫn của Ban Quản Trị và Đơn vị Quản Lý Vận Hành,... phải được cung cấp cho Ban Quản Trị và Đơn vị Quản Lý Vận Hành xem xét và chấp thuận trước. Chủ Đầu Tư và Đơn vị Quản Lý Vận Hành sẽ không từ chối nếu không có lý do chính đáng;

- (ii) Trong quá trình các công ty chuyên nghiệp đó sửa chữa Phần Sở Hữu Riêng thì Ban Quản Trị và/hoặc Đơn vị Quản Lý Vận Hành có quyền vào Phần Sở Hữu Riêng để kiểm tra và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn chung cho Nhà Chung Cư Phần Sở Hữu Chung và các Phần Sở Hữu Riêng khác ở xung quanh. Đơn vị thi công có trách nhiệm tự vận chuyển thiết bị, công cụ và vật liệu xây dựng phục vụ thi công, rác thải thi công vào và ra từ Phần Sở Hữu Riêng (phải đăng ký sử dụng thang máy với Đơn vị Quản Lý Vận Hành và được chấp thuận trước khi bắt đầu vận chuyển);
 - (iii) Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa nêu trên không được gây thiệt hại, làm ảnh hưởng hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ khác. Trường hợp gây thiệt hại thì phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật;
 - (iv) Để tránh gây tiếng động, tiếng ồn hoặc gây mùi khó chịu làm phiền đến những người xung quanh, các công việc liên quan đến việc sửa chữa nêu trên, bao gồm nhưng không giới hạn ở tiếng máy khoan, tiếng gõ búa, hoặc bất cứ việc gì gây tiếng ồn quá mức trong Phần Sở Hữu Riêng, sơn phun, đánh véc-ni gây bất tiện cho các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ khác, sẽ không được thực hiện vào ngày Thứ Bảy, Chủ Nhật, ngày nghỉ lễ và chỉ trong thời gian từ 8h - 12h và 14h -18h của những ngày còn lại.
- d) Ban Quản Trị và/hoặc Đơn vị Quản Lý Vận Hành sẽ thực hiện việc sửa chữa phù hợp với phạm vi trách nhiệm của mình. Khi đó, Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị và/hoặc Công Ty Quản Lý Vận Hành và những công ty chuyên nghiệp do Đơn vị Quản Lý Vận Hành thuê được vào Phần Sở Hữu Riêng và cho phép họ mang vào Phần Sở Hữu Riêng máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nêu trên. Nếu việc hư hỏng này là do lỗi của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ thì họ phải chịu mọi chi phí sửa chữa.

13.3. Thay đổi, lắp đặt thêm

- a) Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:
- (i) Trổ cửa, lỗ thông hơi, đục tường, cột, coi nói, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác... đối với Phần Sở Hữu Riêng hay Phần Sở Hữu Chung;
 - (ii) Tiến hành bất cứ thay đổi nào đối với lô gia, cửa sổ, cửa chính của Phần Sở Hữu Riêng mà chưa có sự đồng ý bằng văn bản của Chủ Đầu Tư;
 - (iii) Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong Phần Sở Hữu Riêng hoặc ngay dưới Phần Sở Hữu Chung bao gồm nhưng không giới hạn việc lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm, xây tường ngăn lên mặt sàn, phá vỡ hệ thống kỹ thuật gắn với Phần Sở Hữu Chung; và

- (iv) Thực hiện hay có bất kỳ hành vi nào có thể làm thay đổi; biến dạng, hư hỏng kết cấu trong hay ngoài Nhà Chung Cư, các tiện ích sinh hoạt và dịch vụ khác... việc vận hành, khai thác, sử dụng Nhà Chung Cư trái với quy định bao gồm nhưng không giới hạn việc đặt các biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu ở phía ngoài của Phần Sở Hữu Riêng, coi nói thêm ra xung quanh và/hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của Nhà Chung Cư.
- b) Nếu có nhu cầu sửa chữa hay cải tạo, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ phải thông báo cho Ban Quản Trị và Đơn vị Quản Lý Vận Hành để được chấp thuận và chỉ được thực hiện sửa chữa, cải tạo theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và chất lượng và các yêu cầu khác mà Ban Quản Trị và Đơn vị Quản Lý Vận Hành chấp thuận hay đưa ra và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường và khắc phục bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại nào khác phát sinh. Đơn vị Quản Lý Vận Hành sẽ cung cấp các quy định liên quan đến việc phê chuẩn, vấn đề thiết kế, nhân công, vật liệu, sử dụng thang máy, xử lý rác, nhà thầu được chấp thuận... Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Ban Quản Trị, hoặc Đơn vị Quản Lý Vận Hành (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Nhà Chung Cư thì Đơn vị Quản Lý Vận Hành có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ và/hoặc đơn vị thi công đình chỉ thi công, thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Nhà Chung Cư trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ/Nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục, thì Chủ Đầu Tư hoặc Đơn vị Quản Lý Vận Hành có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Đơn vị Quản Lý Vận Hành nghiệm thu và phê duyệt trước khi đưa vào sử dụng.
- c) Trường hợp lắp đặt thêm thiết bị bên trong Căn Hộ thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Căn Hộ và Nhà Chung Cư đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn thương hiệu và tuân thủ quy định của Nội Quy này.
- d) Ngoài các quy định về bảo trì, sửa chữa và thay đổi quy định tại khoản 13.1, 13.2 và 13.3 Điều 13, Bên Mua phải tuân thủ các quy định khác do Bên Bán, Ban Quản Trị hoặc Đơn vị Quản Lý Vận Hành ban hành tại từng thời điểm.

Điều 14. Nơi để xe và phí giữ xe

- 14.1. Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ được để xe ở khu vực Chủ Đầu Tư bố trí làm chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh.
- 14.2. Khu để xe ô tô là diện tích thuộc Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ trước sau đó mới dành chỗ để xe cho các nhu cầu khác.

- 14.3. Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ phải tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung về khu vực để xe, bao gồm việc sử dụng khu vực để xe và trả phí gửi xe do Đơn vị Quản Lý Vận Hành hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm.

Điều 15. Quy định về phòng chống cháy nổ, xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư

- 15.1. Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư của Nội Quy này.
- 15.2. 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 Căn Hộ phải thông báo ngay cho Đơn vị Quản Lý Vận Hành để xử lý.
- 15.3. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà Chung Cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 16. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

- 16.1. Đơn vị Quản Lý Vận Hành 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.
- 16.2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 17. Xử lý hành vi vi phạm

Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ, khách mời, khách vắng lai nếu có hành vi vi phạm các quy định của Nội Quy này hoặc vi phạm quy định của Quy Chế Quản Lý thì Ban Quản Trị hoặc các phòng chức năng của Chủ Đầu Tư hay các Đơn vị cung cấp dịch vụ, sau khi đã có yêu cầu Cư Dân chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều các biện pháp như sau:

- a) Yêu cầu Cư Dân đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Nếu không, Ban Quản Trị hoặc Chủ Đầu Tư hay Đơn vị cung cấp dịch vụ sẽ tự khắc phục hậu quả hoặc các vi phạm đó và chi phí do Cư Dân vi phạm chịu;
- b) Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết;
- c) Chịu hình thức xử lý vi phạm, xử phạt theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Sửa đổi

Mọi sửa đổi đối với Nội Quy này chỉ có hiệu lực khi được chấp thuận hợp lệ tại Hội Nghị Nhà Chung Cư.

Điều 19. Giải Quyết Tranh chấp

- 19.1. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong Nhà Chung Cư do Tòa án có thẩm quyền giải quyết.
- 19.2. Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng các khu vực và tiện ích chung, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Nhà Chung Cư được giải quyết bằng phương thức hoà giải, thương lượng. Ban Quản Trị có trách nhiệm làm trung gian hoà

giải giữa các bên tranh chấp. Nếu tranh chấp không thể giải quyết được bằng con đường hoà giải, thương lượng thì các bên có quyền khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền.

- 19.3. Tranh chấp về Phí Quản Lý Vận Hành, quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì có quyền khởi kiện tại tòa án theo quy định của pháp luật.

PHỤ LỤC A
DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ
(kèm theo Nội Quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư)

1. Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư bao gồm:

- Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, bảo dưỡng máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường;
- Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
- Các công việc khác có liên quan do Hội nghị nhà chung cư quyết định.

2. Phí quản lý hàng tháng

Phí quản lý hàng tháng, bao gồm những chi phí sau:

- (i) Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư.
- (ii) Chi trả cho các dịch vụ: Bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
- (iii) Các công việc khác có liên quan do Hội nghị nhà chung cư quyết định.

XÁC NHẬN CỦA BÊN MUA

6882