

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN TÂM LỰC

và

Ông/Bà [.]

và

Ông/Bà [.]

Hợp đồng số : **ET/M&S/1.03/.../...**
Dự án : **EATON PARK**
Căn hộ số : **...**
Tòa nhà : **Tháp ...**
Ngày :

Mục Lục

| | |
|--|----|
| ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ..... | 4 |
| ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN | 7 |
| ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN..... | 9 |
| ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở | 11 |
| ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN..... | 12 |
| ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA | 14 |
| ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN..... | 18 |
| ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ..... | 19 |
| ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở | 22 |
| ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ | 24 |
| ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ..... | 25 |
| ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG | 28 |
| ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN | 32 |
| ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG..... | 33 |
| ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG..... | 33 |
| ĐIỀU 16. THÔNG BÁO | 34 |
| ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC | 36 |
| ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP..... | 36 |
| ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG..... | 37 |
| PHỤ LỤC 1..... | 38 |
| PHỤ LỤC 2..... | 48 |
| PHỤ LỤC 3.1..... | 50 |
| PHỤ LỤC 3.2..... | 66 |
| PHỤ LỤC 4..... | 86 |
| PHỤ LỤC 5..... | 96 |

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số: ET/M&S/1.03/...../.....

- Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 6 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư: như quy định tại Điều 2.3 của Hợp Đồng này.

Các Bên dưới đây gồm:

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

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN TÂM LỰC**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0314020818 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh đăng ký lần đầu ngày 20/09/2016, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 03/01/2024
- Người đại diện: **GIM TECK YEW**
Chức vụ: Giám đốc Khối Kinh doanh và Tiếp thị
Theo giấy ủy quyền số TL/GDO/POA/LBF/GTY/2024/01
- Địa chỉ: Tầng 15, Tháp B, Khu thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng tại Lô Đất 1-13 thuộc Khu chức năng số 1 - Số 15 đường Trần Bạch Đằng, Khu Phố 3, Phường Thủ Thiêm, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ: 028.62529999
- Số tài khoản: 090-232711-002 Tại Ngân hàng: HSBC VN - CN HCM
- Mã số thuế: 0314020818

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

- Ông (bà):.....
- Hộ khẩu thường trú:.....[nếu là cá nhân]
.....
- Số CMND/CCCD/Hộ chiếu:.....cấp ngày:...../...../....., tại..... [nếu là cá nhân]
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại:.....

- Email:.....

Hai Bên đồng ý ký kết bản 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:

- 1.1. “**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 Bất động sản Tâm Lực đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và “Phần Diện Tích Khác” trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp Đồng này; “Phần Diện Tích Khác” là các phần diện tích trong Nhà Chung Cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng Căn Hộ nhưng được bán cùng với Căn Hộ tại Hợp Đồng này.
- 1.2. “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ Nhà Chung Cư có Căn Hộ do Công ty Cổ phần Bất động sản Tâm Lực làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, dịch vụ và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch C thuộc Dự Án, có địa chỉ tại phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- 1.3. “**Hợp Đồng**” là hợp đồng mua bán Căn Hộ 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.
- 1.4. “**Giá Bán Căn Hộ**” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 Hợp Đồng và Mục I, Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
- 1.5. “**Bảo Hành Nhà Ở**” là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- 1.6. “**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.

- 1.7. **“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; 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, tường 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.
- 1.8. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong Căn Hộ, bên trong Phần Diện Tích Khác trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Luật Nhà ở.
- 1.9. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán, không cho thuê 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 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.
- 1.10. **“Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư”** hay **“Phần Sở Hữu Chung”** 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 theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này.
- 1.11. **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư”** hay **“Kinh Phí Bảo Trì”** là khoản tiền 2% Giá Bán Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
- 1.12. **“Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.
- 1.13. **“Bảo Trì Nhà Chung Cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư; hoạt động Bảo Trì Nhà Chung Cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà Chung Cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm Nhà Chung Cư.

- 1.14. “**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.
- 1.15. “**Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” hoặc “**Đơn Vị Quản Lý Vận Hành**” là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 1.16. “**Giấy Chứng Nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai.
- 1.17. “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” có nghĩa là hội nghị của các chủ sở hữu căn hộ và phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư và người sử dụng căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư trong trường hợp chủ sở hữu không tham dự (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư nhưng chưa thanh toán hết tiền cho Chủ Đầu Tư, trừ trường hợp thuộc diện chấm dứt hợp đồng mua bán) để bầu ra Ban Quản Trị và quyết định các vấn đề theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 1.18. “**Phí Quản Lý Vận Hành**” có nghĩa là khoản phí hàng tháng mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư tùy từng trường hợp cụ thể cho việc quản lý vận hành Phần Sở Hữu Chung Cư của Nhà Chung Cư.
- 1.19. “**Ngày Ký Kết**” có nghĩa là ngày ký kết Hợp Đồng này.
- 1.20. “**Ngày Làm Việc**” nghĩa là một ngày không phải là Thứ Bảy, Chủ Nhật hoặc ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của pháp luật Việt Nam, mà vào ngày đó các ngân hàng ở Việt Nam mở cửa làm việc.
- 1.21. “**Ban Quản Trị Nhà Chung Cư**” hoặc “**Ban Quản Trị**” có nghĩa là ban quản trị của Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra để thay mặt các chủ sở hữu Nhà Chung Cư và các cư dân khác thực hiện giám sát các hoạt động liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư và các cư dân khác trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư.
- 1.22. “**Dự Án**” có nghĩa là Dự án Khu nhà ở Tâm Lực có địa chỉ tại phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- 1.23. “**Giá Bán Thuần**” là giá bán Căn Hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) không bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Cư của Nhà Chung Cư như được quy định chi tiết tại Mục I, Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
- 1.24. “**Người Đại Diện**” có nghĩa như được quy định tại khoản 16.3 Điều 16 của Hợp Đồng này.

- 1.25. “**Chủ Đầu Tư**” là CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN TÂM LỰC.
- 1.26. “**Biên Bản Bàn Giao**” có nghĩa như được quy định tại khoản 8.4 Điều 8 của Hợp Đồng này.
- 1.27. “**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**” có nghĩa như được quy định tại khoản 12.2 Điều 12 của Hợp Đồng này.
- 1.28. “**Tiền Lãi Chậm Thanh Toán**” có nghĩa như được quy định tại điểm a khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này.
- 1.29. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên KHÔNG THỂ lường trước được và KHÔNG THỂ khắc phục được đối với 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.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ với đặc điểm như sau:

2.1. Đặc điểm của Căn Hộ:

- a. Căn Hộ số: (Mã căn hộ theo Giấy phép xây dựng:) tại tầng (tầng có Căn Hộ): (mã căn/tầng này có thể được điều chỉnh theo quyết định của Cơ quan có thẩm quyền hoặc Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn Hộ), thuộc Nhà Chung Cư Tháp, thuộc Dự Án.
- 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 1.7 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch trong phạm vi 02% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá 02% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Trong Biên Bản Bàn Giao 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 Căn Hộ chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này (nếu có). Biên Bản Bàn Giao và phụ lục của Hợp Đồng nói trên là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

- c. Diện Tích Sàn Xây Dụng Căn Hộ là: m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 1.6 Điều 1 của Hợp Đồng này.
 - d. Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở
 - e. Năm hoàn thành xây dựng (ghi năm hoàn thành việc xây dựng Nhà Chung Cư): dự kiến hoàn thành vào năm 2027
 - f. Phần Diện Tích Khác được mua bán cùng với Căn Hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, ...): Các Bên sẽ ký kết hợp đồng/thỏa thuận mua bán độc lập hoặc phụ lục Hợp Đồng cho Phần Diện Tích Khác này (nếu có).
- 2.2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại khoản 2.1 Điều này:
- a. Thửa đất số: 52 (tờ bản đồ số 54) và 38 (tờ bản đồ số 52)
 - b. Tờ bản đồ số: 54 và 52 do cơ quan Sở Tài Nguyên và Môi Trường lập.
 - c. Diện tích đất sử dụng chung: 26.211,1 m².
- 2.3. 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: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 013041 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/10/2022.
 - Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 07/GPXD do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/02/2023.
 - Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Quyết định chủ trương đầu tư số 292/QĐ-UBND do UBND thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/01/2021.
- 2.4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ: đang được thi công xây dựng theo tiến độ của Dự Án đã được phê duyệt.
- 2.5. Văn bản Cam kết phát hành bảo lãnh của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án Khu nhà ở Tâm Lực, phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh và các Phụ lục sửa đổi, bổ sung (nếu có) phát hành ngày 7 tháng 5 năm 2024.

Văn bản Cam kết phát hành bảo lãnh của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án Khu nhà ở Tâm Lực, phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh và các Phụ lục sửa đổi, bổ sung (nếu có) phát hành ngày 7 tháng 5 năm 2024.

Văn bản số: 6488/SXD-PTN&TTBĐS ngày 19/7/2024 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc thông báo điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với Khu nhà ở Tâm Lực, phường An Phú, Thành phố Thủ Đức.

- 2.6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): không có.

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

3.1. Giá Bán Căn Hộ:

- a. Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức: lấy đơn giá 01 m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nhân (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ; cụ thể như được quy định tại Mục I, Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, cụ thể như được quy định tại Mục I, Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

- b. Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm a khoản 3.1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ Bru 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;
- Phí Quản Lý Vận Hành 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 theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- Các chi phí khác do Hai Bên thỏa thuận (nếu có): phí đóng góp để mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho phần sở hữu chung trong Nhà Chung Cư được phân bổ cho Căn Hộ và các khoản chi phí khác không được liệt kê trong

Giá Bán Căn Hộ tại Điều 3.1.a Hợp Đồng do các bên thỏa thuận tại thời điểm kí kết Hợp Đồng.

- c. Hai Bên thống nhất kể từ thời điểm Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ, Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, ... cho nhà cung cấp dịch vụ.
- d. Các nội dung thỏa thuận khác:

Hai Bên thống nhất ngoài các chi phí được nêu tại Điều 3.1.b Hợp Đồng, Bên Mua còn có nghĩa vụ thanh toán những khoản phí sau (nếu có):

- (i) Phí, lệ phí liên quan đến thủ tục đo đạc, lập hồ sơ kỹ thuật phục vụ cho việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- (ii) Thuế phi nông nghiệp được phân bổ cho Căn Hộ kể từ thời điểm Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này;
- (iii) Phí dịch vụ quản lý vận hành hạ tầng chung của Dự Án (bên ngoài Nhà Chung Cư) được phân bổ cho Căn Hộ;
- (iv) Các phí, lệ phí khác Bên Mua phải trả theo quy định tại Hợp Đồng và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

3.2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng theo quy định pháp luật. Nếu Bên Mua lựa chọn thanh toán bằng chuyển khoản ngân hàng, Bên Mua sẽ thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán các khoản tiền theo quy định tại Hợp Đồng này bằng cách chuyển tiền vào tài khoản của Bên Bán với các chi tiết được nêu tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này. Bất kỳ khoản thanh toán nào của Bên Mua thông qua chuyển khoản ngân hàng chỉ được xem là đã nhận được bởi Bên Bán khi Bên Mua đã được xác nhận chuyển khoản thành công vào tài khoản của Bên Bán với chi tiết nêu tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này. Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm thanh toán đối với tất cả các phí ngân hàng và lệ phí khác phải trả hoặc phải chịu liên quan đến việc thanh toán. Nếu Bên Mua thanh toán bằng tiền mặt, khoản thanh toán được xem là đã được nhận bởi Bên Bán sau khi Bên Bán phát hành phiếu thu cho Bên Mua.

3.3. Thời hạn thanh toán:

- a. Thời hạn thanh toán tiền mua Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 2%): Giá Bán Căn Hộ (bao gồm cả trường hợp điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ do chênh lệch về Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ) sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo lịch biểu thanh toán được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

- b. Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2%: Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp Kinh Phí Bảo Trì theo lịch biểu thanh toán và vào tài khoản nhận Kinh Phí Bảo Trì được quy định tại Phụ Lục 2 của 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 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi tại Khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và các bản sửa đổi, bổ sung các văn bản này tại từng thời điểm.

- c. Các nội dung thỏa thuận khác:
- (i) Trước mỗi đợt thanh toán quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ gửi thông báo cho Bên Mua về số tiền, thời hạn thanh toán của từng đợt thanh toán theo cách thức được quy định tại Điều 16 của Hợp Đồng.
 - (ii) Trừ trường hợp được quy định cụ thể tại Hợp Đồng này, tất cả các khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này sẽ phải được Bên Mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn, và sẽ chỉ được hoàn trả nếu việc hoàn trả được quy định rõ trong Hợp Đồng này.
 - (iii) Bên Bán có quyền giữ mọi khoản thanh toán của Bên Mua cho Bên Bán theo Hợp Đồng này trong tài khoản ngân hàng của Bên Bán và toàn quyền sử dụng theo quy định của luật pháp Việt Nam mà không bắt buộc phải mở một tài khoản riêng biệt để giữ các khoản thanh toán nêu trên, trừ trường hợp luật pháp Việt Nam có yêu cầu.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

- 4.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
- 4.2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
- Giai đoạn 1: Hoàn thành kết cấu móng của Nhà Chung Cư dự kiến vào Quý III năm 2024
- Giai đoạn 2: Hoàn thành và bàn giao Nhà Chung Cư đưa vào sử dụng dự kiến vào Quý III năm 2027
- 4.3. 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.

- 4.4. 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 thông tin liên lạc (theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt của Nhà Chung Cư); hệ thống công trình hạ tầng xã hội gồm: các hạng mục công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt của Nhà Chung Cư (nếu có).

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

5.1. Quyền của Bên Bán:

- a. Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- b. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- c. Được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- d. Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- 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 trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban Quản Trị; lựa chọn và ký hợp đồng với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị 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. Các quyền khác của Bên Bán:
 - Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền khác mà Bên Mua phải thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này bao gồm các khoản thuế, lệ phí, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, Phí Quản Lý Vận Hành (nếu có) theo quy định của Hợp Đồng này và/hoặc Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
 - Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ cho đến khi Bên Mua thanh toán đầy đủ tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo quy định trong Hợp Đồng này;
 - Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, giao dịch và các quyền khác theo pháp luật có liên quan đến Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định của luật pháp Việt Nam;
 - Có quyền thu hồi và bán Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào không trái quy định của pháp luật trong trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điều 12 và Điều 15 của Hợp Đồng; và
 - Các quyền theo quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng này và quy định của luật pháp Việt Nam.

5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- b. Xây dựng Căn Hộ và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao 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 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 thời hạn phù hợp với quy định pháp luật. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận;

Trong thời hạn [15] Ngày Làm Việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán hoặc tính từ ngày hết hạn theo thông báo của Bên Bán tùy thời điểm nào đến sau 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 cho Bên Mua;

- i. Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản Trị;
- j. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- k. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l. Nộp Kinh Phí Bảo Trì 2% theo quy định của pháp luật đối với Phần Diện Tích Thuộc Sở Hữu Riêng Của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản Trị tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3.3 Điều 3 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;
- m. Các nghĩa vụ theo quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng này và quy định của Luật Pháp Việt Nam.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

6.1. Quyền của Bên Mua:

- a. Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

- b. Được sử dụng hai (02) chỗ để xe hai bánh trong khu vực để xe thuộc Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư; 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 công cộng;
- 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 5.2 Điều 5 của Hợp Đồng này);
- d. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ 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 theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- f. Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
- g. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4.4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch nhỏ hơn/lớn hơn 05% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- h. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật;
- i. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
- j. Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3.3 Điều 3 của Hợp Đồng này; và
- k. Các quyền theo quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng này và quy định của luật pháp Việt Nam.

6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua

- a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn Hộ của Bên Bán;
- 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 Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- e. Thanh toán các khoản thuế, 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 11.5 Điều 11 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;
- 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 Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- i. Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn Vị 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 của Bên Mua:
 - Kể từ ngày Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua tự chịu trách nhiệm đóng góp cho Ban Quản

Trị hoặc cho Bên Bán (trong trường hợp Ban Quản Trị chưa được thành lập) tiền mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của luật pháp Việt Nam;

- Trước khi Giấy Chứng Nhận được cấp cho Bên Mua, Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán mọi khoản thuế sử dụng đất hoặc thuế nhà ở phát sinh đối với Căn Hộ thuộc trách nhiệm thanh toán của Bên Mua theo quy định pháp luật vào hoặc sau ngày Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này (nếu có) theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và gửi cho Bên Bán biên nhận đã thanh toán các khoản thuế đó để Bên Bán theo dõi phục vụ cho việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- Trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa Căn Hộ để phù hợp với nhu cầu ở của Bên Mua ("**Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ**"), Bên Mua phải đảm bảo việc sửa chữa không làm ảnh hưởng đến hệ thống kết cấu chịu lực của Căn Hộ và Nhà Chung Cư, không làm tăng Diện Tích Sử Dụng thực tế của Căn Hộ, không ảnh hưởng đến kiến trúc mặt ngoài của Căn Hộ và của Nhà Chung Cư. Khi thực hiện Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ, Bên Mua phải tuân thủ các quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và/hoặc các quy định khác được ban hành và công khai bởi Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư/Ban Quản Trị (tùy từng thời điểm) cho công việc sửa chữa, hoàn thiện, cải tạo, lắp đặt trong Nhà Chung Cư;
- Trong trường hợp Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua thì:
 - (i) Bên Mua phải hợp tác với Bên Bán bao gồm có mặt tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; cung cấp các xác nhận, tài liệu, giấy tờ cần thiết; ký kết bổ sung các tài liệu theo quy định của pháp luật hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy Chứng Nhận;
 - (ii) Bên Mua sẽ phải chịu và thanh toán đầy đủ, đúng hạn Thuế GTGT và mọi khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí phát sinh khác mà luật pháp Việt Nam yêu cầu Bên Mua phải trả cho bên thứ ba hoặc nộp vào ngân sách Nhà nước khi thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
 - (iii) Nếu trong quá trình xin cấp Giấy Chứng Nhận, các cơ quan có thẩm quyền có bất kỳ câu hỏi hay yêu cầu cung cấp thêm thông tin, tài liệu gì liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định tại Điều 10 của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm cung cấp và thực hiện theo yêu cầu của các cơ quan nói trên;

- (iv) Bên Mua thừa nhận rằng do việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua là thuộc thẩm quyền duy nhất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên thời gian xem xét và chấp thuận sau khi Bên Bán đã nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ là hoàn toàn phụ thuộc vào cơ quan này. Bên Bán sẽ nỗ lực tối đa để tạo mọi điều kiện thuận lợi cho việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, tuy nhiên, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm trong trường hợp thời gian cấp Giấy Chứng Nhận bị kéo dài không phải do lỗi từ Bên Bán;
 - (v) Trường hợp Bên Mua chậm cung cấp các hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên Bán hoặc Cơ quan có thẩm quyền dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ bị kéo dài thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán một khoản lãi trên số tiền đợt cuối của Giá Bán Căn Hộ với lãi suất là 12%/năm tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày hoàn thành;
 - (vi) Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại điểm h khoản 5.2 Điều 5 của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối của Giá Bán Căn Hộ tại thời điểm Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Nếu Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại mục này thì khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng sẽ được áp dụng.
- Có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo đúng quy định tại Hợp Đồng và bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán khi Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực phù hợp quy định tại Hợp Đồng. Để làm rõ, việc Bên Mua từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên Bán và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng; và
 - Các nghĩa vụ theo quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng này và quy định của luật pháp Việt Nam.

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

- 7.1. 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.
- 7.2. 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 hoặc chuyển nhượng Căn Hộ đã mua cho người khác.

- 7.3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- 7.4. Các thỏa thuận khác của Hai Bên:
- Ngoại trừ Giá Bán Căn Hộ, tất cả các khoản tiền được quy định trong Hợp Đồng này chưa bao gồm Thuế GTGT. Bên Mua sẽ ngay lập tức thanh toán Thuế GTGT áp dụng cho các số tiền đó theo quy định của luật pháp Việt Nam khi được Bên Bán và/hoặc các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu.
 - Toàn bộ các khoản phí chuyên tiền do ngân hàng thu trên bất kỳ khoản thanh toán nào mà Bên Mua thanh toán cho Bên Bán sẽ chỉ do một mình Bên Mua chịu, và Bên Mua sẽ bảo đảm rằng việc Bên Bán sẽ luôn luôn nhận được đầy đủ mọi khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này.
 - Nếu Bên Bán được yêu cầu thanh toán hoặc đã thanh toán thay cho Bên Mua bất kỳ khoản thuế, phí hoặc lệ phí nào mà Bên Mua có nghĩa vụ phải trả theo Hợp Đồng này thì Bên Mua sẽ hoàn trả các khoản tiền đó cho Bên Bán trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu hoàn trả các khoản tiền đó của Bên Bán.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

- 8.1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:
- Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ, Nhà Chung Cư theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và thỏa thuận tại Hợp Đồng này; Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch không quá 5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Hợp Đồng (trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác tại thời điểm bàn giao Căn Hộ); Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội như quy định tại khoản 4.4 Điều 4 của Hợp Đồng; hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ như quy định tại điểm b khoản 5.2 Điều 5 của Hợp Đồng này; và
 - Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng.
- 8.2. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua dự kiến vào **Quý III năm 2027** (“**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”).

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được sớm hơn 180 ngày hoặc chậm quá 90 ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến (“**Thời Hạn Bàn Giao Cuối Cùng**”); 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 10 Ngày Làm Việc, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ (“**Thông Báo Bàn Giao**”).

- 8.3. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 5.1 Điều 5 của Hợp Đồng này.
- 8.4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao, 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 theo mẫu đính kèm Hợp Đồng này (“**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 nêu tại Thông Báo Bàn Giao hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ trong thời hạn bàn giao nêu tại Thông Báo Bàn Giao mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 6.1 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày kết thúc thời hạn bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao, 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 khoản 12.3 Điều 12 của Hợp Đồng này.

- 8.5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

8.6 Các thỏa thuận khác:

- Tại Thông Báo Bàn Giao được Bên Bán gửi cho Bên Mua sẽ thể hiện số tiền phải thanh toán cho việc bàn giao Căn Hộ (“**Số Tiền Bàn Giao**”). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ Số Tiền Bàn Giao trước khi Bên Bán tiến hành bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: các đợt thanh toán đến hạn theo quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng, các khoản thanh toán đến hạn khác theo Hợp Đồng này mà Bên Mua vẫn chưa thanh toán cho Bên Bán, Kinh Phí Bảo Trì, và Phí Quản Lý Vận Hành cho 03 tháng kể từ ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại Thông Báo Bàn Giao, và bất kỳ khoản tiền nào đến hạn mà Bên Mua phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng vào ngày của Thông Báo Bàn Giao. Sau khi nhận được đầy đủ Số Tiền Bàn Giao, Bên Bán sẽ tiến hành việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này.

- Trong trường hợp Bên Mua không ký Biên Bản Bàn Giao mà không có lý do phù hợp với quy định của Hợp Đồng này và quy định của luật pháp Việt Nam, Bên Mua sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm nếu Bên Bán không thể thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua do Biên Bản Bàn Giao không có chữ ký của Bên Mua trừ trường hợp nguyên nhân do lỗi của Bên Bán.
- Tại 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 hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn Hộ thì ghi nhận trong văn bản 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 vật liệu trang thiết bị 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 (ví dụ như xước một vài điểm nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; 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 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 thông nhất tại Biên Bản Bàn Giao hoặc văn bản đề nghị sửa chữa. Sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong văn bản đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định tại khoản 8.4 Điều 8 của Hợp Đồng này. Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả tại Hợp Đồng này, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn tối đa là 5 (năm) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục, trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng.
- Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng với tỷ lệ vượt quá như quy định tại điểm g khoản 6.1 Điều 6 của Hợp Đồng này thì Bên Mua được lựa chọn (1) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế hoặc (2) chấm dứt Hợp Đồng này. Nếu Bên Mua lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên giải quyết tương tự quy định tại điểm b khoản 12.2 Điều 12 của Hợp Đồng.
- Để tránh nhầm lẫn, Bên Mua đồng ý rằng, thời điểm chuyển quyền sở hữu Căn Hộ từ Bên Bán sang cho Bên Mua là kể từ thời điểm Bên Mua thanh toán đủ 100% tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này. Sau khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, nếu Bên Mua không thanh toán đầy đủ và đúng hạn tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này, Bên Bán, có quyền thu hồi Căn Hộ từ Bên Mua và áp dụng các chế tài theo quy định tại khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này.

- Trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ, không hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Căn Hộ và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm trách nhiệm thanh toán quy định tại điểm a khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng.
- Sau khi nhận bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua vi phạm pháp luật liên quan đến việc quản lý, sử dụng Căn Hộ như: sử dụng Căn Hộ không đúng mục đích, coi nói, sửa chữa, cải tạo, làm thay đổi thiết kế, kết cấu, kiến trúc Căn Hộ..., Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các vi phạm nêu trên, bao gồm cả việc nộp phạt vi phạm, tháo dỡ, di dời, khôi phục lại hiện trạng ban đầu của Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và/hoặc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

- 9.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 9.2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 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.
- 9.3. Nội dung bảo hành Căn Hộ bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chạt thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Căn Hộ. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

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

- 9.4. 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 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.
- 9.5. 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 đối với nội dung bảo hành Căn Hộ là 60 (sáu mươi) tháng.

- 9.6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
- a. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c. Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.5 Điều này;
 - e. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
 - f. Bên Mua tự ý sửa chữa hoặc cải tạo Căn Hộ hoặc sử dụng Căn Hộ cho các mục đích khác ngoài những mục đích được phép tại Hợp Đồng này mà không được sự đồng ý trước của Bên Bán hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;
 - g. Các hư hại đối với Căn Hộ là hậu quả của việc sử dụng thiết bị và công trình xây dựng liên quan đến Căn Hộ sai quy trình vận hành, sai mục đích của Bên Mua sẽ không thuộc phạm vi bảo hành của Bên Bán; và
 - h. Trường hợp Bên Mua không thông báo bằng văn bản cho Bên Bán về những hư hỏng thuộc diện bảo hành trong thời hạn quy định theo điểm a khoản 9.8 Điều này.
- 9.7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.5 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.
- 9.8. Các thỏa thuận khác:
- a. Bên Mua phải thông báo theo hình thức nêu tại khoản 16.2 Điều 16 của Hợp Đồng này cho Bên Bán về những hư hỏng thuộc diện được bảo hành trong thời hạn (05) ngày làm việc kể từ ngày phát hiện ra những hư hỏng nói trên.
 - b. Khi phát sinh các trường hợp hư hỏng cần bảo hành, Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn Hộ nỗ lực tối đa hoặc tiến hành mọi biện pháp cần thiết và hợp lý để giảm thiệt hại xuống mức thấp nhất. Trong trường hợp hư hỏng do Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng không thực hiện đúng quy định, hướng dẫn sử dụng của Bên Bán, thì Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử

dụng sẽ chịu toàn bộ hoặc một phần chi phí để sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và các thiệt hại phát sinh tương ứng với phần lỗi của mình gây ra.

- c. Bên Bán có thể tự mình hoặc thuê một hay nhiều công ty chuyên nghiệp khác để thực hiện công tác bảo hành Căn Hộ. Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn Hộ phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi để nhân viên của Bên Bán hoặc các đại diện hoặc Công ty chuyên nghiệp được Bên Bán thuê để vào Căn Hộ và cho phép những người này mang máy móc và thiết bị cần thiết nhằm tiến hành công tác bảo hành Căn Hộ. Nếu Bên Bán hoặc các đơn vị do Bên Bán thuê gây thiệt hại cho Bên Mua trong quá trình thực hiện việc bảo hành thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 10.1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
- 10.2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
- 10.3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, bao gồm:
 - a. Căn Hộ hiện đang không bị thế chấp tại tổ chức tín dụng (trừ trường hợp được tổ chức tín dụng có liên quan chấp thuận cho chuyển nhượng) hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba;
 - b. Bên Mua đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán đến hạn bao gồm cả khoản lãi phạt chậm thanh toán (nếu có) liên quan đến Căn Hộ đối với Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - c. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của luật pháp Việt Nam tại thời điểm chuyển nhượng;
 - d. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này;

- e. Hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 10.4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 10.1 và khoản 10.2 Điều này, người mua lại Căn Hộ 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 Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.
- 10.5. Các thỏa thuận khác:
- a. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm nào liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Hợp Đồng này cũng như việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định tại khoản 10.2 Điều này, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Bên Bán cũng sẽ không chịu trách nhiệm liên quan đến việc bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này không được cấp Giấy Chứng Nhận do hồ sơ chuyển nhượng với Bên Mua không hợp lệ hoặc không đầy đủ.
- b. Cho tới khi Bên Bán xác nhận vào thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng của Bên Mua, Bên Mua vẫn phải thực hiện tất cả các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này. Kể từ ngày Bên Bán xác nhận vào thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng, Bên Bán sẽ chấm dứt giao dịch với Bên Mua và trực tiếp giao dịch với bên nhận chuyển nhượng, và bên nhận chuyển nhượng sẽ trực tiếp thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này và sẽ được xem là Bên Mua trong Hợp Đồng này. Các Bên đồng ý rằng Bên Bán sẽ không phải đóng thuế, phí, chi phí và các phí tổn khác liên quan đến hoặc phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp Đồng này, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

ĐIỀU 11. PHÂN SỞ HỮU RIÊNG, PHÂN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ

- 11.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này như được mô tả tại Phụ Lục 1 đính kèm Hợp Đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư quy định tại khoản 11.3 Điều này.

Ngoài ra, đối với các căn hộ tại tầng thứ 39 - Tháp A5, căn hộ tại tầng thứ 37 – Tháp A6¹ theo Thông báo số 6488/SXD - PTN&TTBĐS ngày 19/7/2024 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc thông báo điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai của Nhà Chung Cư, người mua căn hộ tại tầng này sẽ được Chủ Đầu Tư giao cho quyền quản lý, sử dụng diện tích sân vườn và hồ bơi gắn liền

¹ Số tầng được nêu trong Hợp Đồng này có thể bị thay đổi tại thời điểm bàn giao phụ thuộc vào cách thức đánh số tầng của Bên Bán nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn Hộ.

với từng căn hộ riêng biệt được Chủ Đầu Tư đầu tư, xây dựng để phục vụ riêng cho căn hộ đó theo thiết kế đã được phê duyệt và đính kèm với Hợp đồng mua bán căn hộ tương ứng; Chủ Đầu Tư không phân bổ chi phí đầu tư diện tích sân vườn và hồ bơi nói trên vào giá bán các căn hộ, hoặc diện tích khác của Nhà Chung Cư. Người mua căn hộ tại tầng thứ 39 - tháp A5, căn hộ tại tầng thứ 37 - Tháp A6 được sử dụng phần diện tích sân vườn và hồ bơi gắn liền với từng căn hộ như được xác định tại bản vẽ thiết kế nhưng không được quyền thay đổi công năng hay thực hiện bất kỳ việc xây dựng, lắp đặt hạng mục nào trên đó hay sửa đổi, cải biến khác với hiện trạng lúc bàn giao. Quyền sử dụng phần diện tích này của người mua căn hộ tại tầng thứ 39 - tháp A5, căn hộ tại tầng thứ 37 – Tháp A6 hạn chế trong phạm vi cho phép trong Hợp đồng mua bán căn hộ tương ứng và không được công nhận quyền sở hữu riêng trong Giấy Chứng Nhận trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bên Mua theo đây công nhận quyền sử dụng của người mua căn hộ tại tầng thứ 39 - tháp A5, căn hộ tại tầng thứ 37 – Tháp A6 của Nhà Chung Cư đối với phần diện tích sân vườn và hồ bơi gắn liền với từng căn hộ như nêu trên.

- 11.2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm:
- a. các căn hộ và phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư mà Bên Bán chưa bán hoặc chưa bán hết, các căn hộ, diện tích thương mại, dịch vụ đang được Bên Bán cho thuê trong Nhà Chung Cư;
 - b. diện tích các ô để xe ô tô tại tầng hầm 1 và tầng hầm 2, trừ diện tích để xe ô tô đã bán cho chủ sở hữu Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật;
 - c. diện tích sân vườn và các bể bơi tại tầng thứ 39 – Tháp A5, tầng thứ 37 – Tháp A6 của Nhà Chung Cư;
 - d. các diện tích, trang thiết bị được liệt kê tại Mục V, Phụ Lục 1 đính kèm theo Hợp Đồng này.

Bên cạnh đó, Bên Bán có quyền sở hữu và sử dụng chung các phần diện tích và thiết bị tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư như quy định tại khoản 11.3 Điều 11 bên dưới.

- 11.3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư bao gồm các hạng mục, diện tích, thiết bị như quy định tại Mục V Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
- 11.4. 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 ...): theo thỏa thuận của Bên Bán và các chủ sở hữu khác tại từng thời điểm.
- 11.5. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư như sau:

- a. Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, mức Phí Quản Lý Vận Hành là: 29.000 VNĐ/m²/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT). Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán trước cho Bên Bán hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Phí Quản Lý Vận Hành của 3 tháng đầu tiên khi thực hiện thủ tục bàn giao Căn Hộ theo quy định tại khoản 8.6 Điều 8 của Hợp Đồng này. Từ tháng thứ tư trở đi, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng theo thông báo của Bên Bán hoặc Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, tùy thực tế vận hành.

Bảng danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư như được quy định tại Phụ Lục 5 kèm theo Hợp Đồng này.

- b. Sau khi Ban Quản Trị 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 thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành.
- c. Trường hợp Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh 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.

11.6. Các thỏa thuận khác được Các Bên thống nhất như sau:

- a. Tất cả các chủ sở hữu căn hộ trong Nhà Chung Cư sẽ có quyền sử dụng các tiện ích chung trong Nhà Chung Cư, tiện ích chung của Dự Án nằm bên ngoài các tòa nhà của Dự Án, các tiện ích tại nhà chung cư khác của Dự Án như phần tiện ích bên trong của từng khu; hồ bơi, nhà sinh hoạt cộng đồng và phần cảnh quan tại tầng 3 của từng khu (chi tiết được quy định tại Mục V, Phụ Lục 1 đính kèm theo Hợp Đồng này) khi và vào thời điểm các tiện ích đó được cung cấp phù hợp với nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt.
- b. Phí Quản Lý Vận Hành được tính dựa trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như được ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao. Bên Mua có trách nhiệm đóng đầy đủ Phí Quản Lý Vận Hành theo quy định của Hợp Đồng này và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.
- c. Phí Quản Lý Vận Hành sẽ không bao gồm phí trông giữ xe tại khu vực để xe thuộc Phần Sở Hữu Chung, phí để xe, trông giữ xe tại khu vực để xe thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư, và phí sử dụng các dịch vụ giá trị gia tăng khác được cung cấp trong Nhà Chung Cư.
- d. Phí Quản Lý Vận Hành sẽ không bao gồm bất kỳ (các) khoản phí dịch vụ nào để sử dụng bất kỳ tiện ích nào trong phạm vi Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán.

- e. Phí Quản Lý Vận Hành sẽ bao gồm chi phí quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan chung của Dự Án nằm bên ngoài Nhà Chung Cư được phân bổ cho Nhà Chung Cư.
- f. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các chi phí dọn dẹp vệ sinh và tiền điện cho việc sử dụng riêng/sự kiện riêng đối với phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
- g. Bên Mua sẽ không ngăn cản các chủ sở hữu các căn hộ và phần diện tích khác sử dụng bất kỳ diện tích, hạng mục và tiện ích nào thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư phù hợp với quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

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

12.1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ:

- a. Nếu Bên Mua chậm thanh toán bất kỳ số tiền đến hạn nào của Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư, Phí Quản Lý Vận Hành quá thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này thì Bên Mua sẽ phải thanh toán thêm khoản tiền lãi chậm thanh toán với mức lãi suất là 12%/năm trên khoản tiền chậm thanh toán ("**Tiền Lãi Chậm Thanh Toán**"), được tính từ ngày kế tiếp ngày kết thúc khoảng thời gian 10 (mười) ngày nói trên cho đến ngày Bên Mua hoàn thành việc thanh toán các khoản tiền nêu trên.
- b. Nếu tổng số ngày Bên Mua chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại Điều 3, Phụ Lục 2, khoản 11.5, khoản 11.6 Điều 11 của Hợp Đồng và/hoặc bất kỳ khoản tiền phải thanh toán nào khác theo quy định của Hợp Đồng này vượt quá 90 (chín mươi) ngày, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi một thông báo chấm dứt cho Bên Mua và Hợp Đồng sẽ được chấm dứt vào ngày ghi tại thông báo chấm dứt của Bên Bán.

Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho (các) bên mua khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua sau khi đã thông báo cho Bên Mua ít nhất 10 ngày. Ngoài ra, Bên Bán còn có quyền yêu cầu Bên Mua:

- (i) Thanh toán Tiền Lãi Chậm Thanh Toán cho Bên Bán theo quy định tại điểm a khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo chấm dứt của Bên Bán;
- (ii) Thanh toán tiền phạt tương đương với 15% của Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán;

- (iii) Bồi thường cho Bên Bán bất kỳ và toàn bộ tổn thất và thiệt hại thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng theo các quy định hiện hành của Bộ luật Dân sự.

Trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán mà không tính lãi, sau khi khấu trừ đi các khoản tiền nêu tại mục (i), (ii), (iii) điểm b khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này. Để tránh nhầm lẫn, trong trường hợp tất cả các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán thấp hơn so với tổng giá trị các khoản tiền Bên Bán được quyền khấu trừ, Bên Bán sẽ được giữ lại tất cả các khoản tiền này.

Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt sau khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua. Bên Mua ngoài nghĩa vụ phải thanh toán cho Bên Bán các khoản tiền nêu tại mục (i), (ii), (iii) điểm b, khoản 12.1 Điều 12, còn phải hoàn trả lại Căn Hộ cho Bên Bán và bồi thường cho Bên Bán các phí tổn và chi phí thực tế phát sinh liên quan đến thu hồi Căn Hộ như được quy định tại điểm d khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này, và các phí tổn, chi phí thực tế phát sinh cho việc khôi phục lại nguyên trạng Căn Hộ (nếu có), ngoại trừ các hao mòn tự nhiên. Trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận lại được Căn Hộ, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán mà không tính lãi, sau khi khấu trừ các khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán như nêu trên đây. Để tránh nhầm lẫn, trong trường hợp tất cả các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán thấp hơn so với tổng giá trị các khoản tiền Bên Bán được quyền khấu trừ, Bên Bán sẽ được giữ lại tất cả các khoản tiền này.

- c. Không ảnh hưởng đến quy định tại điểm a, điểm b khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này, trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng, các Bên thống nhất rằng Bên Bán có thể gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ thêm một khoảng thời gian nhất định theo thông báo của Bên Bán ("**Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao**") nhưng trong mọi trường hợp Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao không vượt quá tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng. Theo đó, Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được lùi tương ứng với Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao. Trong trường hợp này, Bên Mua được hoàn trả hoặc được khấu trừ (nếu Bên Mua đã thanh toán một phần) Tiền Lãi Chậm Thanh Toán tương ứng với tỷ lệ của Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao trên tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng.
- d. Để thu hồi Căn Hộ, Bên Bán sẽ gửi một thông báo bằng văn bản cho Bên Mua yêu cầu hoàn trả lại Căn Hộ cho Bên Bán theo thời hạn được đề cập tại thông báo (tối thiểu ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận thông báo). Bất kỳ sự chậm trễ hoặc không thực hiện nào đối với việc hoàn trả Căn Hộ của Bên Mua cho Bên Bán theo yêu cầu của Bên Bán sẽ trao quyền cho Bên Bán thực hiện các hành động được phép theo quy định của pháp luật có liên quan và Hợp Đồng này để thu hồi Căn Hộ từ Bên Mua, bao gồm các biện pháp sau:

- thay đổi chìa khóa ra/vào hoặc thẻ từ để ra vào Căn Hộ; và/hoặc
- di dời và vận chuyển tất cả các trang thiết bị, đồ đạc và nội thất ra khỏi Căn Hộ và khôi phục Căn Hộ về tình trạng ban đầu khi chưa được bàn giao cho Bên Mua; và/hoặc
- các biện pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật.

Để tránh nhầm lẫn, việc Bên Bán thu hồi Căn Hộ trong trường hợp Bên Mua không hợp tác sẽ được Bên Bán thực hiện dưới sự chứng kiến của bất kỳ đơn vị thừa phát lại nào được cấp phép hoạt động tại thành phố Hồ Chí Minh cho dù có mặt của Bên Mua hay không. Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua một bản sao của vi bằng được phát hành bởi đơn vị thừa phát lại về việc cưỡng chế thu hồi Căn Hộ.

Bất kỳ chi phí và phí tổn thực tế nào liên quan đến việc thu hồi Căn Hộ, bao gồm các chi phí chi trả cho đơn vị thừa phát lại, chi phí di dời và vận chuyển tất cả các trang thiết bị, đồ đạc và nội thất ra khỏi Căn Hộ, và/hoặc chi phí thuê kho bãi để chứa các trang thiết bị, đồ đạc và nội thất này, sẽ do Bên Mua chịu.

Bên Mua sẽ có trách nhiệm thu dọn tất cả các trang thiết bị, đồ đạc và nội thất được di dời khỏi Căn Hộ trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày của vi bằng thừa phát lại nói trên và đồng ý rằng nếu Bên Mua không thực hiện nghĩa vụ này thì ngay khi thời hạn để thực hiện nghĩa vụ này chấm dứt, Bên Bán được toàn quyền xử lý đối với tất cả các trang thiết bị, đồ đạc và nội thất này.

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

- a. Trong trường hợp Bên Mua đã thanh toán Giá Bán Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo tiến độ thanh toán thỏa thuận và/hoặc đã khắc phục tất cả các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán quy định trong Hợp Đồng này (nếu có) nhưng Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua quá Thời Hạn Bàn Giao Cuối Cùng thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền lãi phát sinh của toàn bộ số tiền của Giá Bán Căn Hộ mà Bên Bán đã nhận từ Bên Mua với lãi suất áp dụng đối với Bên Mua như nêu tại điểm a khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này (“**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**”), được tính từ ngày kế tiếp ngày kết thúc Thời Hạn Bàn Giao Cuối Cùng nói trên cho đến ngày Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua trên thực tế.
- b. Trong trường hợp Bên Mua đã thanh toán Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo tiến độ thanh toán thỏa thuận và/hoặc đã khắc phục tất cả các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán quy định trong Hợp Đồng này (nếu có) nhưng Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua quá 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày kết thúc Thời Hạn Bàn Giao Cuối Cùng thì Bên Mua có quyền quyết định tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thời hạn bàn giao mới do hai bên thỏa thuận (trong trường hợp này Bên Bán phải tiếp tục thanh toán Tiền Lãi Chậm Bàn Giao như quy định tại điểm a khoản 12.2 Điều 12 của Hợp Đồng này), hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách

gửi một thông báo chấm dứt cho Bên Bán (trong trường hợp này Hợp Đồng sẽ chấm dứt vào ngày ghi tại thông báo chấm dứt của Bên Mua).

Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo quy định trên đây, trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải:

- (i) Hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà không tính lãi;
 - (ii) Thanh toán cho Bên Mua Tiền Lãi Chậm Bàn Giao theo quy định tại điểm a khoản 12.2 Điều 12 của Hợp Đồng này tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo chấm dứt của Bên Mua;
 - (iii) Thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt tương đương 15% của Giá Bán Căn Hộ; và
 - (iv) Bồi thường cho Bên Mua bất kỳ và toàn bộ tổn thất và thiệt hại thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng theo các quy định hiện hành của Bộ luật Dân sự.
- c. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn chậm bàn giao nêu tại điểm b khoản 12.2 Điều 12 của Hợp Đồng, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới để Hai Bên thỏa thuận. Trường hợp Bên Mua đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, Bên Mua sẽ nhận bàn giao Căn Hộ khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp này, Bên Mua tiếp tục được hưởng Tiền Lãi Chậm Bàn Giao như quy định tại điểm a khoản 12.2 Điều 12 của Hợp Đồng này cho đến ngày Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua trên thực tế.

- 12.3 Trường hợp kết thúc thời hạn bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao 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, không làm ảnh hưởng đến bất kỳ quy định nào khác trong Hợp Đồng này, Bên Bán có thể dành cho Bên Mua một thời hạn để giải quyết việc chậm nhận bàn giao Căn Hộ của Bên Mua (không quá ba mươi (30) ngày). Vào thời điểm kết thúc thời hạn nêu trên, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán, nếu Bên Mua tiếp tục (i) từ chối nhận bàn giao Căn Hộ và/hoặc (ii) không trả lời có nhận bàn giao Căn Hộ hay không thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi một (01) thông báo chấm dứt cho Bên Mua. Trong trường hợp này Hợp Đồng sẽ chấm dứt vào ngày ghi tại thông báo chấm dứt của Bên Bán.

Trong trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định trên đây, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho (các) bên mua khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Ngoài ra, Bên Mua còn phải:

- (i) Thanh toán tiền phạt tương đương với 15% của Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán; và

- (ii) Bồi thường cho Bên Bán bất kỳ và toàn bộ tổn thất và thiệt hại thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng theo các quy định hiện hành của Bộ luật Dân sự.

Trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán mà không tính lãi, sau khi khấu trừ các khoản tiền nêu tại mục (i), (ii) khoản 3 Điều 12 của Hợp Đồng này. Để tránh nhầm lẫn, trong trường hợp tất cả các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán thấp hơn so với tổng giá trị các khoản tiền Bên Bán được quyền khấu trừ, Bên Bán sẽ được giữ lại tất cả các khoản tiền này.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

13.1. Bên Bán cam kết:

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

13.2. Bên Mua cam kết:

- a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
- 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. Bên Mua là đối tượng được mua và sở hữu nhà ở theo pháp luật của Việt Nam.

13.3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

- 13.4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
- 13.5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

- 14.1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng (“**Sự Kiện Bất Khả Kháng**”):
- a. Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do luật pháp Việt Nam quy định;
 - c. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - d. Các trường hợp khác theo quy định pháp luật.
- 14.2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 14.3. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại khoản 14.1 Điều này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời 10 (mười) Ngày Làm Việc, 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 Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
- 14.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng này.
- 14.5. Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải gửi thông báo cho Bên kia ngay khi không còn bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng và tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ đã bị tạm dừng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 15.1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- a. Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - b. Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này hoặc không nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại khoản 12.3 Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - c. Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại khoản 12.2 Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - d. Trong trường hợp bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
- 15.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 15.1 Điều này như sau:
- a. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo điểm a khoản 15.1 Điều 15 ở trên, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ do Các Bên thỏa thuận.
 - b. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo điểm b khoản 15.1 Điều 15 ở trên, việc xử lý hậu quả chấm dứt được thực hiện tương ứng theo quy định tại khoản 12.1 và khoản 12.3 Điều 12 của Hợp Đồng này.
 - c. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo điểm c khoản 15.1 Điều 15 ở trên, việc xử lý hậu quả chấm dứt được thực hiện tương ứng theo quy định tại khoản 12.2 Điều 12 của Hợp Đồng này.
 - d. Trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo điểm d khoản 15.1 Điều 15 ở trên, hậu quả sẽ được giải quyết theo quy định của luật pháp Việt Nam.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

- 16.1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia là địa chỉ nêu tại phần đầu của Hợp Đồng. Các Bên đồng ý thêm rằng nếu bất kỳ người nào cư ngụ tại địa chỉ của Bên Mua như được quy định tại khoản 16.1 Điều 16 này, hoặc bất kỳ thành viên nào trong hộ gia đình của Bên Mua thay mặt Bên Mua nhận thông báo mà Bên Bán gửi cho Bên Mua và/hoặc ký hóa đơn nhận thư do đơn vị cung cấp dịch vụ chuyên phát nhanh cung cấp (nếu có) thì coi như (i) Bên Mua đã nhận được thông báo đó và (ii) Bên Bán đã gửi thông báo đó đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo được nêu tại Điều 16 của Hợp Đồng này.

16.2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: gửi chuyên phát nhanh, thư điện tử hoặc trao tay.

16.3. Bên nhận thông báo là:

Bên Bán: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN TÂM LỰC

Địa chỉ: Số 2 Đường D2, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Điện thoại: +8428 6252 9999

Email: glhcmc-cad@gamudaland.com.my

Bên Mua:

Ông/Bà:

Địa chỉ liên hệ:

Email (nếu có):

Trong trường hợp Bên Mua gồm nhiều hơn một người, (i) tất cả các dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ là các dẫn chiếu đến mỗi người trong Bên Mua, (ii) và tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này là các nghĩa vụ và trách nhiệm riêng rẽ và liên đới, và (iii) Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ xác định các nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc mỗi người trong Bên Mua đối với Bên Bán nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu mỗi người của Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ của họ theo Hợp Đồng này một cách liên đới và/hoặc riêng rẽ. Bên Mua tại đây xác nhận và cam kết rằng, (i) tất cả những người của Bên Mua đã ủy quyền cho người được nêu tên trên đây làm người đại diện của tất cả những người của Bên Mua (“**Người Đại Diện**”) để liên lạc, trao đổi, làm việc và giải quyết mọi vấn đề phát sinh theo Hợp Đồng này với Bên Bán và (ii) tất cả các hành động do Người Đại Diện thực hiện sẽ ràng buộc tất cả những người của Bên Mua và (iii) Bên Bán sẽ không buộc phải kiểm tra việc ủy quyền hay cần có bất kỳ sự đồng ý chung hoặc riêng nào của từng người trong số những người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, với các tài liệu cần phải có chữ ký của Bên Mua theo yêu cầu của Bên Bán hoặc quy định của pháp luật tại từng thời điểm, thì tất cả những người thuộc Bên Mua phải ký đầy đủ vào các tài liệu đó.

16.4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 16.1, khoản 16.2 và khoản 16.3 Điều này và trong thời gian như sau:

- a. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- b. Vào ngày bên gửi nhận được thông báo gửi email thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng email;

c. Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyên phát nhanh.

16.5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản (*theo mẫu quy định tại Phụ Lục 4*) 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, và/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 các văn bản thông báo.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

17.1. Các quyền và biện pháp khắc phục trong Hợp Đồng này được kết hợp và không loại trừ bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác được pháp luật quy định, trừ khi được loại trừ một cách rõ ràng trong Hợp Đồng này.

17.2. Trong phạm vi tối đa được luật pháp Việt Nam cho phép, việc một Bên nào bỏ qua bất kỳ vi phạm nào của Bên còn lại đối với Hợp Đồng này sẽ không được xem là việc Bên đó sẽ bỏ qua bất kỳ sự tái phạm nào hoặc vi phạm mới nào của Bên còn lại đối với Hợp Đồng này.

17.3. Hợp Đồng này sẽ có giá trị pháp lý ràng buộc đối với Bên Bán và những người kế thừa hoặc nhận chuyển nhượng của Bên Bán, và đối với Bên Mua và những người nhận chuyển nhượng hoặc thừa kế của Bên Mua. Bất cứ phần, điều khoản hoặc quy định nào của Hợp Đồng này mà trở nên bất hợp pháp, vô hiệu, hết hiệu lực hoặc không thể thi hành theo Luật Pháp Việt Nam sẽ được xem là không có hiệu lực với Các Bên, và không ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp Đồng.

17.4. Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin được điều chỉnh lại.

17.5. Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở thỏa thuận với Bên Mua và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Hợp Đồng này sẽ được giải thích, diễn giải và điều chỉnh bởi luật pháp Việt Nam. Trong trường hợp có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, Các Bên sẽ giải quyết tranh chấp trước tiên thông qua thương lượng và hòa giải thiện chí. Nếu trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày một Bên phát hành thông báo bằng văn bản cho

Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp vẫn không giải quyết được, mỗi bên đều có quyền đưa tranh chấp đó ra tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam để giải quyết.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 19.1. Hợp Đồng này có hiệu lực từ Ngày Ký Kết.
- 19.2. Hợp đồng này có 19 điều, được lập thành (04) bộ gốc tiếng Việt và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 bộ, Bên Bán giữ (03) bộ để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 19.3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ.

Các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này, có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên và thay thế bất cứ thỏa thuận, ghi nhớ, dàn xếp, liên lạc hoặc thư đề nghị nào liên quan đến vấn đề được nêu trong Hợp Đồng này. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa các Phụ Lục và các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này thì các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này sẽ được ưu tiên áp dụng.

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

BÊN MUA

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua thì
đóng dấu của tổ chức)*

Ông/ Bà

BÊN BÁN

*(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu
của doanh nghiệp)*

Ông/ Bà

PHỤ LỤC 1
GIÁ BÁN VÀ THÔNG TIN MÔ TẢ CĂN HỘ

I. Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, phương thức và thời hạn thanh toán

Giá Bán Căn Hộ:

- a. Giá Bán 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 mua bán; cụ thể là: m² sử dụng (x) đồng/1 m² sử dụng = đồng. (Bằng chữ:
- b. Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, trong đó:
 - Giá Bán Thuần (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 Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư bằng 2% Giá Bán Căn Hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: đồng (Bằng chữ

II. Phần diện tích khác được mua bán cùng với Căn Hộ (như chỗ để xe, diện tích sân thương mại, dịch vụ,): Các Bên sẽ ký kết hợp đồng/thỏa thuận mua bán độc lập hoặc phụ lục Hợp Đồng cho Phần Diện Tích Khác này (nếu có).

III. Bản vẽ thiết kế và mô phỏng của Căn Hộ

1. Sơ đồ vị trí Căn Hộ (đính kèm)
2. Một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ (đính kèm)
3. Một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ (đính kèm)
4. Một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư (đính kèm)

IV. Danh mục vật liệu và thiết bị được lắp đặt tại Căn Hộ:

A. Mô Tả Khu Vực Chung

1. Móng
 - Sử dụng móng cọc cho hệ kết cấu chính.
2. Kết cấu phần thân tòa nhà
 - Hệ khung bê tông cốt thép.
3. Mái
 - Mái bằng bê tông cốt thép với lớp chống thấm và bề mặt hoàn thiện bằng vữa xi măng.
4. Chống sét
 - Hệ thống chống sét tuân thủ tiêu chuẩn Việt Nam.
5. Sơn
 - Tường trong và ngoài: trát vữa và sơn mặt ngoài

B. Mô Tả Căn Hộ

1. Trần
 - (a) Cho tất cả khu vực (trừ sân phơi, ban công / lô gia):
 - Trần thạch cao với sơn hoàn thiện.
 - (b) Sân phơi, ban công / lô gia:
 - Bề mặt tô láng với sơn hoàn thiện.
2. Hoàn thiện
 - (a) Tường:
 - i) Gạch men sứ cho Phòng Tắm (ốp toàn bộ đến cao độ trần giả), ngoại trừ Phòng Tắm chính của căn hộ Loại C gồm một phần vách kính kết hợp với gạch men sứ.
 - ii) Tô trát bằng vữa xi măng với sơn hoàn thiện cho các khu vực khác
 - (b) Sàn:

- i) Gạch men sứ cho Phòng Khách, Phòng Ăn, Bếp và Hành Lang.
 - ii) Sàn gỗ ép cho Phòng Ngủ Chính và Phòng Ngủ Chung.
 - iii) Gạch men sứ chống trượt cho Phòng Tắm Chính và Phòng Tắm Chung.
 - iv) Gạch men sứ chống trượt cho Ban Công/ Lô Gia và Sân Phơi (nếu có).
- (c) Khu vực khác:
- i) Lan can bằng kính và tay vịn thép không gỉ tại Ban Công/ Lô Gia.
 - ii) Song sắt tại khu vực đặt cục nóng máy lạnh và sân phơi được sơn dầu hoàn thiện.
3. Cửa sổ
- (a) Cửa sổ khung nhôm tĩnh điện.
 - (b) Kính dán an toàn và kính an toàn hai lớp.
 - (c) Bộ phụ kiện.
4. Cửa đi
- (a) Cửa đi chính bằng gỗ nhân tạo chống cháy.
 - (b) Cửa trượt/ cửa mở khung nhôm sơn tĩnh điện, kính dán an toàn cường lực tại Ban Công/ Lô Gia và Sân Phơi.
 - (c) Cửa bằng gỗ nhân tạo cho Phòng Ngủ và Phòng Tắm (trừ Phòng Tắm chính của căn hộ loại C là cửa bằng kính cường lực).
 - (d) Bộ khóa cơ và phụ kiện chất lượng cho tất cả cửa ra vào. Cửa chính dùng khóa điện tử, sử dụng nhận diện gương mặt, vân tay và các chức năng cơ bản khác
5. Thiết bị vệ sinh và thống kê lắp đặt:

| Loại căn hộ | Phòng | WB | WC | SH1 | SH2 | BT | PR | BR | SC | M |
|-------------------------------------|-----------------|----|----|-----|-----|----|----|----|----|---|
| Tất cả các loại căn hộ (trừ Loại C) | Phòng Tắm Chính | 1 | 1 | - | 1 | - | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Loại C | Phòng Tắm Chính | 1 | 1 | - | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |

| Loại căn hộ | Phòng | WB | WC | SH1 | SH2 | BT | PR | BR | SC | M |
|-------------------------------------|-----------------|----|----|-----|-----|----|----|----|----|---|
| Tất cả các loại căn hộ (trừ Loại A) | Phòng Tắm Chung | 1 | 1 | 1 | - | - | 1 | 1 | 1 | 1 |

Ghi chú:

WB : Bồn rửa mặt kèm vòi nước

WC : Bồn cầu kèm vòi xịt

SH1 : Bộ vòi sen phun mưa (gắn nổi)

SH2 : Bộ vòi sen phun mưa (gắn âm)

BT : Bồn tắm kèm vòi nước

PR : Thanh treo giầy vệ sinh

BR : Thanh treo khăn tắm

SC : Vách kính phòng tắm

M : Gương

6. Bếp:

- a) Tủ bếp dưới.
- b) Tủ bếp trên.
- c) Mặt bàn đá nhân tạo.

7. Danh Sách Phụ Kiện Và Thiết Bị Bếp:

| Loại căn hộ | HB1 | HB2 | HK1 | HK2 | S1 | S2 | WT | DR |
|-------------|-----|-----|-----|-----|----|----|----|----|
| Loại A | 1 | - | 1 | - | 1 | | 1 | 1 |
| Loại B | - | 1 | 1 | | - | 1 | 1 | 1 |
| Loại C | - | 1 | - | 1 | - | 1 | 1 | 1 |

Ghi chú:

HB1 : Bếp (Loại Domino)

- HB2 : Bếp (Loại 3 vùng nấu)
 HK1 : Máy hút mùi (Âm tủ)
 HK2 : Máy hút mùi (Treo tường)
 S1 : Bồn rửa (Đơn)
 S2 : Bồn rửa (Đôi)
 WT : Vòi rửa chén
 DR : Giá úp chén

8. Tủ quần áo:

(a) Áp dụng cho tất cả loại căn hộ.

C. Danh Sách Vật Liệu Kỹ Thuật

| STT | Vật liệu kỹ thuật | Đặc điểm | Nhãn hiệu |
|------------|---|--------------------------------|---|
| 1.0 | Hạng mục chung | | |
| 1.1 | Móng | Móng cọc | - |
| 1.2 | Kết cấu | Bê tông cốt thép | - |
| 1.3 | Mái | Bê tông cốt thép | - |
| 2.0 | Căn hộ | | |
| 2.1 | Trần | | |
| | Tất cả phòng, trừ Ban Công/ Lô Gia và Sân Phoi | Trần thạch cao, sơn hoàn thiện | Saint-Gobain, Knauf hoặc tương đương |
| | Ban Công/ Lô Gia và Sân Phoi | Trét bả, Sơn hoàn thiện | Nippon, Jotun hoặc tương đương |
| 2.2 | Tường | | |
| | Phòng Tắm Chung | Gạch men sứ | Niro, Vietceramics hoặc tương đương |

| STT | Vật liệu kỹ thuật | Đặc điểm | Nhãn hiệu |
|-----|---|--|---|
| | Phòng Tắm Chính | Gạch men sứ | Niro, Vietceramics hoặc tương đương |
| | Ban Công/ Lô Gia và Sân Phoi | Xi măng và Trát vữa với Sơn hoàn thiện | Nippon, Jotun hoặc tương đương |
| | Khu vực khác | Xi măng và Trát vữa với Sơn hoàn thiện | Nippon, Jotun hoặc tương đương |
| 2.3 | Sàn | | |
| | Phòng Khách, Khu vực Ăn, Bếp và Hành Lang | Gạch men sứ | Niro, Vietceramics hoặc tương đương |
| | Phòng Ngủ | Gỗ ép | Floordi, Dongwha hoặc tương đương |
| | Phòng Tắm | Gạch men sứ chống trượt | Niro, Vietceramics hoặc tương đương |
| | Sân Phoi | Gạch men sứ chống trượt | Niro, Vietceramics hoặc tương đương |
| | Ban Công/ Lô Gia | Gạch men sứ chống trượt | Niro, Vietceramics hoặc tương đương |
| 2.4 | Cửa đi | | |
| | Cửa vào chính | Cửa gỗ nhân tạo chống cháy | Woodlands, An Cường hoặc tương đương |
| | Ban Công/ Lô Gia và Sân Phoi | Cửa trượt/ cửa mở khung nhôm sơn tĩnh điện, kính dán an toàn cường lực | BM Windows, Tacheng hoặc tương đương |

| STT | Vật liệu kỹ thuật | Đặc điểm | Nhãn hiệu |
|-----|---|--|---|
| | Cửa vào Phòng Ngủ | Cửa gỗ nhân tạo | Woodlands, An Cường hoặc tương đương |
| | Tất cả Cửa vào Phòng Tắm (ngoại trừ Phòng Tắm chính Loại C) | Cửa gỗ nhân tạo | Woodlands, An Cường hoặc tương đương |
| | Cửa vào Phòng Tắm chính (Loại C) | Cửa kính | Viglacera, Kibing hoặc tương đương |
| | Khóa (cho cửa chính) | Bộ khóa điện tử | Yale, Phillip hoặc tương đương |
| | Khóa và phụ kiện kèm theo (cho tất cả cửa gỗ nhân tạo, trừ cửa vào chính) | Bộ khóa và phụ kiện chất lượng | Assa Abloy, Hafele hoặc tương đương |
| | Khóa và phụ kiện kèm theo (tất cả cửa đi và cửa sổ) | Bộ khóa và phụ kiện chất lượng | Kinlong, Draho hoặc tương đương |
| 2.5 | Cửa sổ | | |
| | Phòng Ngủ | Khung nhôm sơn tĩnh điện, kính dán an toàn cường lực | BM Windows, Tacheng hoặc tương đương |
| | Phòng Tắm & Bếp | Khung nhôm sơn tĩnh điện, kính dán an toàn cường lực | BM Windows, Tacheng hoặc tương đương |
| 2.6 | Thiết bị vệ sinh | | |
| | Bồn rửa mặt kèm vòi | - | Grohe, Duravit hoặc tương đương |

| STT | Vật liệu kỹ thuật | Đặc điểm | Nhãn hiệu |
|-----|-------------------------|----------|--|
| | Bồn cầu kèm vòi xịt | - | Grohe, Duravit hoặc tương đương |
| | Bộ vòi sen | - | Grohe, Duravit hoặc tương đương |
| | Bồn tắm kèm vòi nước | - | Kaldewei, Grohe, Duravit hoặc tương đương |
| | Thanh giữ giấy vệ sinh | - | Grohe, Duravit hoặc tương đương |
| | Thanh treo khăn tắm | - | Grohe, Duravit hoặc tương đương |
| 2.7 | Tủ bếp | | |
| | Tủ bếp trên & dưới | - | Woodlands, An Cường hoặc tương đương |
| | Mặt bếp đá nhân tạo | - | Phú Tài, Royal hoặc tương đương |
| | Phụ kiện | - | Hafele, Yale, Imundex hoặc tương đương |
| 2.8 | Phụ kiện & thiết bị bếp | | |
| | Máy hút mùi | - | Bosch, Franke hoặc tương đương |
| | Bếp nấu | - | Bosch, Franke hoặc tương đương |

| STT | Vật liệu kỹ thuật | Đặc điểm | Nhãn hiệu |
|------|------------------------|----------|--|
| | Lò nướng | - | Bosch, Franke hoặc tương đương |
| | Bồn rửa | - | Franke, Grohe, Moen hoặc tương đương |
| | Vòi rửa | - | Franke, Grohe, Moen hoặc tương đương |
| | Giá úp chén | - | Hafele, Malloca, Teka hoặc tương đương |
| 2.9 | Tủ quần áo | - | Woodlands, An Cường hoặc tương đương |
| 2.10 | Thiết bị điện | | |
| | Tủ điện phân phối | - | Hager, Schneider, ABB hoặc tương đương |
| | Ổ cắm điện và Công tắc | - | Hager, Schneider, Legrand hoặc tương đương |
| | Chuông cửa có hình | - | ABB, Comelit, Panasonic hoặc tương đương |
| | Máy điều hòa | - | Daikin, Toshiba, Mitsubishi Electric hoặc tương đương |
| | Máy nước nóng | - | Ariston, Ferroli, Rheem hoặc tương đương |

V. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư

1. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán trong Nhà Chung Cư bao gồm:
 - a. Phần diện tích sử dụng của Căn Hộ chưa bán hết, các căn hộ đang được Bên Bán cho thuê (bao gồm diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo thiết kế dự án đã được phê duyệt;
 - b. Các gian thương mại và dịch vụ tại tầng 1 và tầng 2 của khối đế (ngoại trừ các phần diện tích đã bán cho các chủ sở hữu khác);
 - c. Diện tích các ô để xe ô tô tại hầm 1 (khoảng 292m², ±5%) và hầm 2 (khoảng 562m², ±5%) theo thiết kế dự án đã được phê duyệt, trừ diện tích để xe ô tô đã bán cho chủ sở hữu Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật (chỉ tính vị trí các ô để xe ô tô, không bao gồm lối đi chung);
 - d. Sân vườn và hồ bơi ở tầng thứ 39 – tháp A5, tầng thứ 37 – tháp A6 của Nhà Chung Cư; và
 - e. Khu vực nhà trẻ tạm thời tại tầng 1 và tầng 2 của khối đế, có diện tích khoảng 1.722,6m² (Diện tích thương mại).

2. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua:

Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Mua bao gồm phần diện tích sử dụng của Căn Hộ (bao gồm diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ.

3. Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư:

- a. Hành lang, cầu thang bộ, thang máy, khung, cột, tường chịu lực, tường bao Nhà Chung Cư, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, đường thoát hiểm, hộp kỹ thuật và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà Chung Cư;
- b. Khu vực đỗ xe cho xe hai bánh, xe dùng cho người khuyết tật tại tầng hầm (không bao gồm nơi để xe thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư theo thiết kế dự án đã được phê duyệt) và đường chạy xe của Nhà Chung Cư tại tầng hầm;
- c. Khu vực sinh hoạt cộng đồng tại tầng 1 của khối đế khoảng 76,2 m² và tại tầng 3 khoảng 468,8m²;
- d. Bể bơi, sân vườn tại tầng 3 (theo hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt); và
- e. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan nằm trong khuôn viên tháp A5 và tháp A6 (theo hồ sơ dự án đã được phê duyệt).

PHỤ LỤC 2
LỊCH BIỂU THANH TOÁN

I. Lịch biểu thanh toán

| Đợt thanh toán | Mô tả | % |
|-----------------------|--|----------------------|
| 1 | Ký Hợp Đồng Mua Bán | 10.0% |
| 2 | Trong vòng 3 tháng kể từ ngày ký Hợp Đồng Mua Bán | 10.0% |
| 3 | Trong vòng 2 tháng kể từ ngày đến hạn của đợt thanh toán thứ 2 | 7.5% |
| 4 | Trong vòng 2 tháng kể từ ngày đến hạn của đợt thanh toán thứ 3 | 7.5% |
| 5 | Trong vòng 2 tháng kể từ ngày đến hạn của đợt thanh toán thứ 4 | 7.5% |
| 6 | Trong vòng 2 tháng kể từ ngày đến hạn của đợt thanh toán thứ 5 | 7.5% |
| 7 | Trong vòng 14 ngày kể từ ngày của Thông báo Bàn giao | 45% + 2% Phí Bảo Trì |
| 8 | Cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu | 5.0% |

II. Thông tin nhận thanh toán

1. Thông tin nhận thanh toán Giá Bán Căn Hộ

a. Thông tin nhận thanh toán bằng chuyển khoản:

Tên tài khoản: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN TÂM LỰC**

Số tài khoản: **090-232711-002**

Tại Ngân hàng: **HSBC VN – CN HCM**

Nội dung: Thanh toán tiền đợt [] cho Hợp Đồng số []

b. Thông tin nhận thanh toán bằng tiền mặt:

Địa chỉ nhận thanh toán: Số 2 Đường D2, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Thời gian nhận thanh toán: Từ 08 giờ 30 đến 17 giờ 00 các ngày từ thứ 2 đến thứ 6.

2. Thông tin nhận thanh toán Kinh Phí Bảo Trì

Tên tài khoản: **CTCP BAT DONG SAN TAM LUC - QUY BAO TRI**

Số tài khoản: **10157601**

Tại Ngân hàng: **Sumitomo Mitsui Banking Corporation - Chi Nhánh**

Tp. Hồ Chí Minh

Kỳ hạn gửi tiền: 01 tháng

Nội dung: Nộp tiền Kinh Phí Bảo Trì cho Hợp Đồng số []

DO NOT COPY

PHỤ LỤC 3.1
3.1 BẢN NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ
(Kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: ET/M&S/1.03/.../..... ngày)

Điều 1: Phạm vi và đối tượng áp dụng

Bản nội quy này (“**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**”) quy định các nội dung về quản lý sử dụng Nhà Chung Cư được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư, chủ đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư này.

Các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này sẽ có nghĩa như sau:

- 1.1 “**Chủ Sở Hữu**” là tổ chức hoặc cá nhân sở hữu hợp pháp phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư.
- 1.2 “**Khu Đậu Xe Của Cư Dân**” có nghĩa là phần diện tích của Nhà Chung Cư được Chủ Đầu Tư chỉ định là khu đậu xe cho các cư dân của Nhà Chung Cư sử dụng bao gồm chỗ đậu xe, lối ra và lối vào tầng đậu xe. Chủ đầu tư sẽ có quyền sắp xếp thích hợp việc sử dụng Khu Đậu Xe Của Cư Dân phù hợp quy định pháp luật liên quan và thiết kế đã được phê duyệt trước khi thành lập Ban Quản Trị. Khi Ban Quản Trị được thành lập, tất cả các quyền và trách nhiệm liên quan đến Khu Đậu Xe Của Cư Dân thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư sẽ được chuyển giao cho Ban Quản Trị.
- 1.3 “**Đường Ống Dẫn**” là các ống, cống, mương, ống dẫn, rãnh, đường dẫn, dây dẫn, dây cáp, kênh và tất cả đường ống dẫn khác được lắp đặt để lưu thông và dẫn nước, chất thải, điện, điện thoại và/hoặc các dịch vụ hoặc vật tư khác ra vào hoặc bên trong các căn hộ và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
- 1.4 “**Chủ Đầu Tư**” là CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN TÂM LỰC.
- 1.5 “**Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” hoặc “**Đơn Vị Quản Lý Vận Hành**” là đơn vị đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để thực hiện việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 1.6 “**Ban Quản Trị**” là tổ chức có tư cách pháp nhân, do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu để thực hiện các quyền và trách nhiệm theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành liên quan tới việc sử dụng và quản lý Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
- 1.7 “**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư**” là khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
- 1.8 “**Quỹ Bảo Trì**” có nghĩa là quỹ được đóng góp bởi các Chủ Sở Hữu/ Người Sử Dụng cho mục đích bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.

- 1.9 “**Phí Quản Lý Vận Hành**” là khoản tiền phí được thu, dùng để quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và các chi phí cho việc vận hành hệ thống hạ tầng chung của Dự Án bên ngoài Nhà Chung Cư được phân bổ cho Nhà Chung Cư theo quyết định của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm và được tính trên cơ sở mét vuông/tháng như được quy định tại Điều 14.2 của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
- 1.10 “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” là hội nghị của đại diện các Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng nếu Chủ Sở Hữu không tham dự (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao Căn Hộ hoặc diện tích khác trong Nhà Chung Cư nhưng chưa thanh toán hết tiền cho Chủ Đầu Tư, trừ trường hợp thuộc diện chấm dứt hợp đồng mua bán).
- 1.11 “**Người Sử Dụng**” là tổ chức hoặc cá nhân đang sử dụng hợp pháp phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư.
- 1.12 “**Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ**” có nghĩa là toàn bộ các công việc sửa chữa, cải tạo, lắp đặt, xây dựng và/hoặc các công việc khác liên quan đến các trang bị và nội thất được cung cấp cho Căn Hộ để Căn Hộ phù hợp cho nhu cầu ở của Chủ Sở Hữu.
- 1.13 Các thuật ngữ viết hoa chưa được đề cập tại Điều này hoặc chưa được định nghĩa cụ thể tại các điều, khoản khác của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư (nếu có) sẽ được hiểu như quy định tại Hợp Đồng.

Điều 2: Quy định đối với Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư

- 2.1 Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
- 2.2 Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung Cư.
- 2.3 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; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường.
- 2.4 Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.

Điều 3: Trách nhiệm của Chủ Đầu Tư

- 3.1 Chịu trách nhiệm quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Đề xuất Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có đủ điều kiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do

Bộ Xây dựng ban hành để Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu xem xét, quyết định lựa chọn trong trường hợp:

- a) Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành và không ủy thác cho đơn vị khác có chức năng, năng lực thực hiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
 - b) Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành Nhà Chung Cư và cũng không ủy thác cho đơn vị khác có chức năng, năng lực thực hiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
- 3.2 Thu và quản lý Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và bàn giao Quỹ Bảo Trì cho Ban Quản Trị theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và pháp luật hiện hành.
 - 3.3 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 hiện hành; lập, bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
 - 3.4 Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Nhà Chung Cư cho những Người Sử Dụng.
 - 3.5 Chủ trì việc 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 tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong Tòa Nhà.
 - 3.6 Chủ Đầu Tư (trong trường hợp Chủ Đầu Tư đáp ứng đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư và trực tiếp thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư) được tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp các dịch vụ, tiện ích ngừng cung cấp dịch vụ, nếu Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý Vận Hành sau khi Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng hoặc Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng không sửa chữa hư hỏng thuộc phần diện tích thuộc sở hữu riêng làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng khác sau khi Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thông báo bằng văn bản trước ba (03) ngày làm việc cho Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng mà không khắc phục.
 - 3.7 Quản lý, sử dụng đúng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng của Nhà Chung Cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt.
 - 3.8 Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.

- 3.9 Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Đầu Tư.
- 3.10 Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 3.11 Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập.
- 3.12 Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 3.13 Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật liên quan.

Điều 4: Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư

- 4.1 Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư là đơn vị đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 4.2 Trách nhiệm của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư:
 - a) Thực hiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của Quy chế của Bộ Xây dựng và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Chủ Đầu Tư (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) hoặc Ban Quản Trị; thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì;
 - b) Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này;
 - c) Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu;
 - d) Thu Phí Quản Lý Vận Hành theo thỏa thuận với các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
 - e) Định kỳ kiểm tra cụ thể và chi tiết các bộ phận và khu vực khác nhau của Nhà Chung Cư để thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
 - f) Thực hiện nhanh chóng biện pháp ngăn ngừa hợp lý bất cứ nguy cơ có thể gây thiệt

hại hoặc thương tổn cho những Người Sử Dụng và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư hoặc trang thiết bị dùng chung trong Nhà Chung Cư bị hư hỏng để đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động đúng cách;

- g) Phối hợp với Ban Quản Trị đề nghị các nhà cung cấp ngừng cung cấp các dịch vụ và tiện ích trong Nhà Chung Cư, nếu Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý Vận Hành sau khi Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng hoặc Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng không sửa chữa hư hỏng thuộc phần diện tích thuộc sở hữu riêng làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng khác sau khi Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thông báo bằng văn bản trước ba (03) ngày làm việc cho Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng mà không khắc phục;
- h) Sáu (06) tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội Nghị Nhà Chung Cư; lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- i) Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- j) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 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: Ban Quản Trị và Hội Nghị Nhà Chung Cư

5.1 Ban Quản Trị sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra, bao gồm Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng (nếu được Chủ Sở Hữu Căn Hộ ủy quyền tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư), và đại diện Chủ Đầu Tư (nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư). Ban Quản Trị sẽ có tối thiểu ba (03) thành viên.

5.2 Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Trị:

- a) Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ Nhà Chung Cư; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ Chủ Đầu Tư cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;
- b) Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư; thông báo công khai nội dung hợp đồng quản lý vận hành và hợp đồng bảo trì đã ký kết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- c) Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban Quản Trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư để Hội Nghị Nhà Chung Cư kiểm tra, giám sát, thông qua;

- d) Thay mặt chủ sở hữu để thực hiện các quyền đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà ở và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực Nhà Chung Cư;
- e) Chịu trách nhiệm trước các chủ sở hữu về nhiệm vụ được giao; chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;
- f) Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư, công nhận Ban Quản Trị; tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư để quyết định thay thế Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong trường hợp Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- g) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi Chủ Đầu Tư không bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư, không bàn giao Quỹ Bảo Trì theo quy định;
- h) Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban Quản Trị mới sau khi được công nhận;
- i) Thành viên Ban Quản Trị nếu có hành vi vi phạm Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và quy định của pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại;
- j) Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư trong việc thực hiện các quyền và trách nhiệm của mình liên quan đến quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;
- k) Đôn đốc, nhắc nhở các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng của Nhà Chung Cư trong việc thực hiện Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này;
- l) Quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo các quy định của pháp luật và quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư; báo cáo Hội Nghị Nhà Chung Cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
- m) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.

5.3 Hội Nghị Nhà Chung Cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể, ra quyết định theo đa số.

5.4 Ban Quản Trị hoạt động theo nguyên tắc sau:

- a) Các quyết định của Ban Quản Trị được thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo quy chế hoạt động của Ban Quản Trị, được lập thành biên bản, có chữ ký của thư ký cuộc họp, các thành viên Ban Quản Trị dự họp và có đóng dấu của Ban Quản Trị (đối với trường hợp có con dấu). Trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 50% số thành viên Ban Quản Trị thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết của Trưởng ban hoặc Phó ban chủ trì cuộc họp (nếu vắng Trưởng ban), trừ trường hợp quy định tại điểm b) và c) của Điều 5.4 này.
- b) Các đề xuất sau đây chỉ được thông qua khi có tối thiểu 50% tổng số thành viên của Ban Quản Trị tán thành:
 - Đề xuất thay đổi Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;
 - Quyết định lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì;
 - Đề xuất thay đổi giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
 - Các đề xuất, yêu cầu của Ban Quản Trị đối với Chủ Đầu Tư trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
 - Các trường hợp khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.
- c) Đối với quyết định chi tiêu kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư thì thực hiện biểu quyết theo quy định sau đây:
 - Trường hợp Ban Quản Trị của Nhà Chung Cư quyết định việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư thì phải được 75% thành viên Ban Quản Trị đồng ý;
 - Trường hợp Ban Quản Trị của cụm Nhà Chung Cư quyết định việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư của cả cụm Nhà Chung Cư thì phải được 75% thành viên Ban Quản Trị cụm Nhà Chung Cư đồng ý; nếu chỉ bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư của một hoặc một số Nhà Chung Cư trong cụm thì phải được Trưởng ban và 75% số thành viên Ban Quản Trị là đại diện của một hoặc một số Nhà Chung Cư đó đồng ý.

5.5 Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị tối đa là ba (03) năm kể từ ngày ủy ban nhân dân cấp quận ký quyết định chính thức công nhận Ban Quản Trị.

Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng

6.1 Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu

- a) Được quyền sở hữu, sử dụng Phần Sở Hữu Riêng; có quyền sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; có trách nhiệm bảo trì Phần Sở Hữu Riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành, và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;

- b) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc UBND cấp phường tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư; tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này;
- c) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Ban Quản Trị cung cấp hoặc công khai thông tin và các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư;
- d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- e) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí Quản Lý Vận Hành và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của Nhà Chung Cư và quy định của pháp luật. Trường hợp Chủ Sở Hữu không đóng Phí Quản Lý Vận Hành theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (sau khi Ban Quản Trị được thành lập) đã ký với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
- f) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
- g) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng Nhà Chung Cư; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự công cộng; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Nhà Chung Cư;
- h) Chấp hành quy định về Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ;
- i) Chấp hành các quy định về sửa chữa các thiệt hại, thay thế, hoặc lắp đặt tại căn hộ, các khu vực khác thuộc phần sở hữu riêng như được quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và/hoặc các quy định chi tiết khác (nếu có) được ban hành và công khai bởi Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư/Ban Quản Trị (như được sửa đổi tùy từng thời điểm);
- j) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật liên quan;
- k) Thông báo các quy định nêu tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình;
- l) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư hoặc phần sở hữu riêng của Người Sử Dụng khác bị hư hỏng

do mình gây ra; 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 Đầu Tư, và Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư trong trường hợp bên bảo hiểm từ chối thanh toán vì bất kỳ lý do gì và chịu trách nhiệm cho bất kỳ khoản tiền nào không thuộc khoản tiền được khấu trừ;

- m) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;
- n) Thực hiện các quy định khác của pháp luật liên quan.

6.2 Quyền và nghĩa vụ của Người Sử Dụng

- a) Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng căn hộ khi được sự đồng ý của Chủ Sở Hữu; và được sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
- b) 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;
- c) Thay mặt Chủ Sở Hữu tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự; 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;
- d) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại Điều 6.1(b) đến Điều 6.1(m) và Điều 6.1(n) trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.

Điều 7: Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng Nhà Chung Cư

- 7.1 Sử dụng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư, Phí Quản Lý Vận Hành không đúng quy định của pháp luật.
- 7.2 Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 7.3 Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Nhà Chung Cư.
- 7.4 Sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Nhà Chung Cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 7.5 Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng, lấn chiếm, xâm phạm Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong Nhà Chung Cư so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

7.6 Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà Chung Cư:

- a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
- b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

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

7.7 Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và pháp luật liên quan.

7.8 Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét và quyết định.

Điều 8: Quy định về bảo đảm an toàn, văn minh trong Tòa Nhà

Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và khách ra, vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

- 8.1 Không gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng.
- 8.2 Không ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.
- 8.3 Không đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung Cư.
- 8.4 Không phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can, ban công hoặc lô gia hoặc vát ngang cửa sổ của căn hộ.
- 8.5 Không đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà Chung Cư.
- 8.6 Không mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong Nhà Chung Cư.
- 8.7 Đảm bảo rằng vật nuôi trong căn hộ hoặc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư sẽ không gây ảnh hưởng/làm phiền đến các cư dân khác.

Điều 9: Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư

Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và khách ra, vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

- 9.1 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.
- 9.2 Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.
- 9.3 Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
- 9.4 Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 9.5 Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 9.6 Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.

Điều 10: Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

- 10.1 Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
- 10.2 Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư.
- 10.3 Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ Sở Hữu phải thông báo cho Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
- 10.4 Trường hợp Nhà Chung Cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
- 10.5 Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 08 giờ đến 17 giờ hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.

10.6 Các quy định chi tiết khác (nếu có) được ban hành và công khai bởi Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư/Ban Quản Trị tùy từng thời điểm.

Điều 11: Quy định về việc thực hiện Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ

11.1 Chủ Sở Hữu sẽ thực hiện và hoàn thành Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ, bằng chi phí và phí tổn của mình.

11.2 Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ sẽ phải phù hợp với:

- a) các quy định chi tiết khác (nếu có) được ban hành và công khai bởi Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư/Ban Quản Trị (như được sửa đổi tùy từng thời điểm);
- b) tất cả sự cho phép, chấp thuận, phê duyệt, cấp phép, chứng nhận và giấy phép của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần thiết cho Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ theo quy định của pháp luật (nếu có);
- c) thiết kế mặt bằng, các bản vẽ, tiêu chuẩn kỹ thuật và bất kỳ chi tiết nào khác được phê duyệt bởi Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị; và
- d) các quy định của pháp luật hiện hành về việc bắt đầu, thực hiện và hoàn thành Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ.

11.3 Chủ Sở Hữu sẽ, trong suốt thời gian và vào ngày hoàn thành Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ, kịp thời di chuyển tất cả các vật liệu thải và các mảnh vụn ra khỏi Nhà Chung Cư đến đúng thùng được quy định trong phạm vi nơi dỡ hàng/ bốc hàng của Chủ Sở Hữu. Tất cả các vật liệu thải hoặc mảnh vụn trong các thùng được quy định tại phạm vi nơi dỡ hàng/ bốc hàng sẽ được Chủ Sở Hữu xử lý hàng ngày và mang đến nơi đổ rác phía bên ngoài được chấp thuận bởi các cơ quan nhà nước liên quan. Chủ Sở Hữu/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị sẽ tính tất cả các chi phí thực tế cho việc xử lý và di chuyển các vật liệu thải và các mảnh vụn nêu trên cho Chủ Sở Hữu, trong trường hợp Chủ Sở Hữu không thực hiện việc này.

11.4 Chủ Sở Hữu có trách nhiệm thanh toán và bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và/hoặc các Chủ Sở Hữu khác các chi phí thực tế để khắc phục đối với tất cả các tổn thất và thiệt hại gây ra trực tiếp cho các căn hộ, Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư, Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và tất cả các tài sản trong đó bởi Chủ Sở Hữu hoặc các nhà thầu của Chủ Sở Hữu trong suốt quá trình thực hiện Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ.

Điều 12: Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư

12.1 Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để xử lý.

- 12.2 Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà Chung Cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 13: Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

- 13.1 Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.
- 13.2 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 14: Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

- 14.1 Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư: khoản phí này chỉ được thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư không đủ (2% khi bán căn hộ trong Nhà Chung Cư). Mức thu cụ thể sẽ được thông qua bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo cho mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu Nhà Chung Cư.
- 14.2 Phí Quản Lý Vận Hành sẽ được nộp là 29.000 VNĐ /m²/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT) mà có thể tăng tại từng thời điểm theo nguyên tắc tính đủ chi phí để thực hiện các công việc quản lý và vận hành Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư. Mức đóng góp Phí Quản Lý Vận Hành được tính toán theo tháng và phân bổ theo phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu tương ứng.

Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí sau:

- a) Lương và các chi phí khác (nếu áp dụng) cho thành viên của Ban Quản trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.
- b) Chi phí trả cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
- c) Chi phí mua hoặc thuê các máy móc, thiết bị và phụ tùng cần thiết cho Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, chi phí công cụ, dụng cụ, vật tư và năng lượng tiêu hao cho các máy móc, thiết bị nói trên.
- d) Chi phí vận hành các văn phòng của Ban Quản Trị và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
- e) Chi phí quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của Dự Án bên ngoài Nhà Chung Cư được phân bổ cho Nhà Chung Cư.

- f) Các chi phí phát sinh hợp lý khác khi Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thực hiện công việc của mình và bất cứ chi phí nào khác cần thiết trong việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư.
- Chi phí cho các khu vực và tiện ích chung (điện, nước ...)
 - Chi phí cho các thiết bị (máy phát điện, thang máy ...)
 - Chi phí cho các nhà thầu dịch vụ (vệ sinh, an ninh, xử lý rác thải, kiểm soát dịch hại, làm vườn ...)
 - Chi phí cho các sự kiện và trang trí.
- 14.3 Chi phí trông giữ tài sản (ví dụ: phí đậu xe cho mỗi loại tài sản như xe đạp, xe máy, xe ô tô, v.v.): do Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị quy định khi Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng tuân theo quy định của pháp luật hiện hành và tại thời điểm cung cấp dịch vụ.
- 14.4 Chi phí dọn dẹp vệ sinh và tiền điện cho việc sử dụng riêng/sự kiện riêng đối với phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư: sẽ được quy định và công khai bởi Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị.
- 14.5 Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, phòng tập GYM, tắm hơi, v.v.): Chủ Đầu Tư tùy theo quyết định của mình sẽ quy định mức phí sử dụng các dịch vụ gia tăng nêu trên tại từng thời điểm phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.
- 14.6 Các chi phí khác (nếu có) sẽ được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị quy định khi Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành và tại thời điểm cung cấp dịch vụ.

Tùy vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể tăng thêm, việc thay đổi mức thu này đều phải được tính toán hợp lý và thông qua bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư.

Điều 15: Phần diện tích thuộc sở hữu riêng và Phần diện tích thuộc sở hữu chung

- 15.1 Diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu, Chủ Đầu Tư và các chủ sở hữu khác (nếu có) bao gồm:
- a) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu (hoặc phần diện tích thuộc “Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua” như được định nghĩa tại Hợp Đồng) bao gồm phần diện tích thuộc sở hữu riêng bên trong căn hộ (kể cả diện tích ban công, lôgia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ đó. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu được quy định cụ thể tại Mục V Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.
 - b) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác: như quy định tại các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng giữa Chủ Đầu Tư và các chủ sở hữu liên quan.
 - c) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư: (hoặc “Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán” như được định nghĩa tại Hợp Đồng) bao gồm phần diện tích tọa lạc bên trong Nhà Chung Cư nhưng không bán và được Chủ Đầu Tư giữ lại nhằm mục đích

sử dụng riêng hoặc kinh doanh của Chủ Đầu Tư. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư được quy định cụ thể tại Mục V Phụ Lục 1 của Hợp Đồng

- 15.2 Toàn bộ Phần diện tích thuộc sở hữu chung sẽ được quy định tại Phần V của Phụ Lục 1 đính kèm với Hợp Đồng.

Điều 16: Xử lý các hành vi vi phạm

- 16.1 Thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
- 16.2 Thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 17: Quy định về việc sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và một số quy định khác

- 17.1 Mọi sửa đổi và/hoặc bổ sung đối với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này sẽ được thực hiện bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư.
- 17.2 Tùy thuộc vào sự chấp thuận của Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc đồng ý của đa số các Chủ Sở Hữu Căn Hộ (trong trường hợp chưa tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư), Chủ Đầu Tư có:
- a) quyền để cho nước, chất thải, điện, điện thoại, và các dịch vụ hoặc vật tư khác được lưu thông thông suốt và liên tục ra và vào các phần khác của Nhà Chung Cư qua Đường Ống Dẫn mà hiện nay hoặc trong tương lai có thể nằm trong, sát trên, dưới hoặc bên trên Căn Hộ;
 - b) các quyền đối với ánh sáng, không khí, hỗ trợ, bảo vệ, che chắn và tất cả các quyền đối với bất động sản liền kề theo quy định của luật pháp Việt Nam và các quyền khác hiện nay hoặc về sau thuộc về hoặc thuộc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư;
 - c) quyền xây dựng và bảo trì bất kỳ Đường Ống Dẫn nào trong, sát trên, dưới hoặc bên trên căn hộ vào bất kỳ thời điểm nào vì lợi ích của bất kỳ phần nào khác của Nhà Chung Cư;
 - d) quyền (vào bất kỳ thời điểm nào khi có thông báo hợp lý trừ trường hợp khẩn cấp) được vào (hoặc trong trường hợp khẩn cấp được phá cửa và vào) căn hộ (i) để quan sát tình trạng và trạng thái của Nhà Chung Cư hoặc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư và (ii) để sửa chữa và bảo trì Nhà Chung Cư hoặc bất kỳ phần nào của Nhà

Chung Cư, và (iii) liên quan đến hoặc để tạo thuận lợi cho việc xây dựng bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư, khi công việc quan sát, sửa chữa và bảo trì hoặc công trình xây dựng không thể thực hiện được một cách hợp lý theo cách khác;

- e) kiểm tra, vệ sinh, đấu nối, sửa chữa, tháo gỡ, thay thế, thay đổi hoặc thực hiện bất kỳ công việc nào đối với hoặc liên quan tới Đường Ống Dẫn, quyền địa dịch hoặc các dịch vụ được nêu trong các điểm a) và c) trên đây;
- f) thực hiện công việc hoặc làm bất kỳ việc gì thuộc các nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này, hoặc các thỏa thuận của Chủ Đầu Tư với các Chủ Sở Hữu Căn Hộ khác hoặc các bên thứ ba khác theo quy định của luật pháp Việt Nam; và
- g) thực hiện bất kỳ quyền nào mà Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này trao cho Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị theo quy định của Luật Pháp Việt Nam.

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN TÂM LỰC

(Ký tên đóng dấu)

Bằng việc tự nguyện ký tên dưới đây, tôi xác nhận đã đọc kỹ, hiểu rõ và đồng ý với tất cả các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này

Họ Tên:

PHỤ LỤC 3.2
3.2 QUY ĐỊNH VỀ HOÀN THIỆN VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT CĂN HỘ

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Các quy định về hoàn thiện và trang trí nội thất này (“**Quy Định Về Hoàn Thiện Và Trang Trí Nội Thất**”) được soạn thảo nhằm hỗ trợ cung cấp cho các chủ sở hữu căn hộ và diện tích khác tại Nhà Chung Cư, đơn vị tư vấn/ thiết kế/ nhà thầu của các chủ sở hữu một số thông tin quan trọng về Nhà Chung Cư và Dự Án. Để tránh hiểu lầm, Quy Định Về Hoàn Thiện Và Trang Trí Nội Thất này không nhằm bao quát mọi khía cạnh mà chỉ cung cấp những thông tin cần thiết về tính chất và phạm vi của việc thi công hoàn thiện và trang trí nội thất cho cư dân.
2. Chúng tôi khuyến khích chủ sở hữu sử dụng một đơn vị thiết kế có kinh nghiệm để chuẩn bị bản vẽ cho căn hộ của mình. Chủ sở hữu cần gửi cho Ban Quản Lý của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư các thông tin/ chứng chỉ/ năng lực/ kinh nghiệm của đơn vị tư vấn, thiết kế và nhà thầu để chúng tôi cân nhắc và phê duyệt trước khi chính thức thực hiện.
3. Hồ sơ thiết kế và bản vẽ của chủ sở hữu sẽ được chuyển cho Ban Quản Lý để xem xét và phê duyệt trước khi thi công. Chủ sở hữu chưa được thi công cho đến khi nhận được văn bản chấp thuận cho thi công từ Ban Quản Lý. Mặc dù được Ban Quản Lý phê duyệt, chủ sở hữu vẫn chịu trách nhiệm hoàn toàn về thiết kế và kỹ thuật thi công trong suốt quá trình thi công trong nhà. Chủ sở hữu sẽ phải chịu chi phí khắc phục mọi hạng mục thi công trái phép.
4. Để đảm bảo tính đồng bộ và sự an toàn của việc sử dụng các diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc của các căn hộ và diện tích khác trong Nhà Chung Cư, chủ sở hữu không được thực hiện các công việc có ảnh hưởng đến hệ thống chung của Nhà Chung Cư.
5. Chủ sở hữu cam kết sẽ bồi thường và miễn trừ cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Lý, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Ban Quản Trị (trong trường hợp Ban Quản Trị đã được thành lập) đối với mọi tranh chấp, nghĩa vụ, trách nhiệm, khiếu nại, thiệt hại hay chi phí phát sinh từ tổn thất, thiệt hại, thương vong về người hay tài sản gây ra bởi bất kỳ hành động, thiếu sót hay vắng mặt của chủ sở hữu, người giúp việc, đại diện, nhà thầu, thầu phụ, nhân viên, khách hay người nào khác của họ trong quá trình hoàn thiện và trang trí nội thất căn hộ hoặc diện tích khác của chủ sở hữu.
6. Quy Định Về Hoàn Thiện Và Trang Trí Nội Thất này được chuyển đến chủ sở hữu và chủ sở hữu có trách nhiệm phổ biến cho tất cả các cá nhân/ tổ chức có liên quan để biết và thực hiện.
7. Quy Định Về Hoàn Thiện Và Trang Trí Nội Thất này có thể được sửa đổi, bổ sung bởi Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc Ban Quản Trị (trong trường hợp Ban Quản Trị đã được thành lập) tại từng thời điểm, phù hợp với thực thể vận hành.

II. YÊU CẦU CHUNG VỀ THIẾT KẾ, HOÀN THIỆN VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT TRONG CĂN HỘ

1. Thiết kế

Trường hợp chủ sở hữu muốn thay đổi thiết kế cần gửi bản vẽ thiết kế cho Ban Quản Lý phê duyệt. Tất cả vật liệu sử dụng trong thiết kế và thi công của chủ sở hữu, bao gồm các hoàn thiện tường, trần, sàn, nhà vệ sinh, và các thiết bị lắp đặt thêm trong căn hộ và/hoặc diện tích khác: như đồ dùng, vật dụng... cần đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng theo quy định. Các mẫu vật liệu trước khi được thi công lắp đặt cần được gửi đến Ban Quản Lý xem xét và chấp thuận. Ban Quản Lý có quyền từ chối phê duyệt trong trường hợp các vật liệu dễ gây cháy nổ, không an toàn phòng cháy chữa cháy, ảnh hưởng đến kết cấu chung hoặc gây ảnh hưởng đến sức khỏe, môi trường và cảnh quan của Nhà Chung Cư.

2. Vách ngăn

Vách hoàn thiện của căn hộ hoặc diện tích khác trong Nhà Chung Cư là vách bê tông hoặc gạch (tùy theo vị trí), được sơn hoàn thiện. Trong trường hợp chủ sở hữu muốn thay đổi vách ngăn cần gửi bản vẽ thiết kế cho Ban Quản Lý phê duyệt. Các vách kết cấu chịu lực của Nhà Chung Cư không được cắt, đục, đập bỏ, sửa chữa thay thế... Các vách lắp thêm phải đảm bảo an toàn thoát hiểm theo quy định phòng cháy chữa cháy, khuyến cáo sử dụng thạch cao khung nhôm, trong trường hợp sử dụng ván gỗ cần sử dụng sản phẩm đã qua xử lý và sơn phủ vật liệu chống cháy. Trong quá trình thi công cần có xác nhận đồng ý của Ban Quản Lý cho các hệ thống cơ điện đi âm bên trong vách.

3. Trần

Trong trường hợp chủ sở hữu muốn thay đổi thiết kế trần của căn hộ hoặc diện tích khác thuộc sở hữu của chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư so với thiết kế ban đầu của Chủ Đầu Tư, cần gửi bản vẽ thiết kế cho Ban Quản Lý phê duyệt. Trần lắp thêm nên sử dụng kết cấu thạch cao khung nhôm, trong trường hợp sử dụng ván gỗ cần sử dụng sản phẩm đã qua xử lý, sơn phủ vật liệu chống cháy và cao độ trần thay đổi không ảnh hưởng đến phạm vi hoạt động/ làm giảm công năng hoạt động của thiết bị báo cháy, chữa cháy. Các hệ thống cơ điện đi âm trên trần (dây điện phải được đi trong ống điện chống cháy). Trong quá trình thi công trang trí trần, cần có xác nhận đồng ý của bộ phận kỹ thuật Nhà Chung Cư cho các hệ thống cơ điện đi âm trên trần, tránh khoan, cắt trần làm ảnh hưởng đến dây điện âm hiện hữu.

4. Sàn

Trong trường hợp chủ sở hữu cần thi công hoặc có thay đổi, sửa chữa sàn căn hộ hoặc diện tích khác thuộc sở hữu của chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư, chủ sở hữu cần gửi bản vẽ thiết kế cho Ban Quản Lý phê duyệt và lưu trữ. Cao độ của sàn hoàn thiện không được thay đổi so với thiết kế của Chủ Đầu Tư. Trong trường hợp thi công hoặc thay đổi sàn ở các khu vực bếp và nhà vệ sinh cần gửi kèm phương án chống thấm. Chủ sở hữu phải thực hiện cam kết khắc phục sửa chữa và bồi thường cho căn hộ hoặc diện tích khác bên dưới/ liền kề

trong trường hợp có sự cố rò rỉ nước, thấm do việc thi công, cải tạo này gây ra. Trong trường hợp hai bên không đi đến thỏa thuận mà có tranh chấp xảy ra, Ban Quản Lý có quyền xem xét tạm ngưng cung cấp các dịch vụ tiện ích đối với căn hộ hoặc diện tích gây ảnh hưởng và thiệt hại đến căn hộ hoặc diện tích khác bên dưới, liền kề.

5. Cấu trúc và vách tường bên ngoài Nhà Chung Cư

Không được thực hiện hoạt động thi công, thay đổi hoặc cải tạo, sửa chữa tại Phần Sở Hữu Chung, các phần ngoài, mặt ngoài của Nhà Chung Cư hoặc bất kỳ khu vực nào của Nhà Chung Cư (kể cả nằm trong Phần Sở Hữu Riêng của chủ sở hữu) mà có thể nhìn thấy được từ bên ngoài như cửa sổ, ban công hoặc toàn bộ phần tường bao quanh căn hộ hoặc diện tích khác thuộc Phần Sở Hữu Riêng của chủ sở hữu, bao gồm tường bao và lan can của khu vực ban công và logia. Hoạt động thi công, thay đổi hoặc cải tạo nêu trên có thể bao gồm nhưng không giới hạn: dựng biển hiệu, lồng, mái che, rèm, vật treo, quạt thông gió, dây phơi, parabol thu sóng, đường ống hay bất kỳ kết cấu tương tự, thay đổi màu sơn, xây thêm/ thay đổi kích thước cửa của ban công, logia, phá bỏ vách tường che dãn nóng máy điều hòa nhiệt độ (nếu có). Trong trường hợp có sự khác nhau trong cách hiểu nội dung điều khoản này, Chủ Đầu Tư sẽ là bên ra quyết định cuối cùng và quyết định này sẽ có hiệu lực đối với các bên liên quan.

6. Hệ thống phòng cháy chữa cháy

Hệ thống phòng cháy chữa cháy (“PCCC”) đã được thẩm duyệt thiết kế bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Chủ sở hữu không được phép thay đổi hệ thống PCCC đã được lắp đặt. Trong trường hợp cần điều chỉnh hoặc sửa đổi, phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận và thẩm duyệt bằng văn bản. Khi thi công phải do đơn vị có đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ PCCC thực hiện.

7. Thiết bị điều hoà

Chủ sở hữu muốn thay đổi/ di chuyển thiết bị điều hoà cần liên hệ Ban Quản Lý để được phê duyệt và hướng dẫn.

Lưu ý:

- Không bố trí kho tại khu vực đặt dàn nóng điều hòa nhằm đảm bảo an toàn cháy nổ, thoát hiểm, thoát nạn.
- Không thay đổi vị trí dàn nóng theo thiết kế ban đầu.

8. Hệ thống thông gió nhà vệ sinh và hút mùi bếp

Cần cung cấp bản vẽ cho Ban Quản Lý phê duyệt trong trường hợp có sự thay đổi hệ thống này.

9. Lắp đặt điện

- Chủ sở hữu cần gửi bản vẽ thiết kế hệ thống điện cho Ban Quản Lý phê duyệt trong trường hợp có sự thay đổi so với thiết kế ban đầu.
- Lắp đèn điện, máy lạnh cần đảm bảo an toàn các mối nối, phù hợp với thiết kế và cần nối dây tiếp đất cho tất cả các thiết bị.
- Thiết kế và thi công hệ thống điện phải tuân thủ các tiêu chuẩn hiện hành của Việt Nam. Trong trường hợp luật Việt Nam không có quy định thì áp dụng tiêu chuẩn nước ngoài.

10. Lắp đặt máy giặt, máy rửa chén, tủ lạnh, máy lọc nước

- Khi lắp máy giặt, máy rửa chén bát, tủ lạnh, máy lọc nước nhà thầu cần thử ống cấp, thoát nước trước khi lắp máy. Chủ sở hữu cần đo đạc kỹ kích thước tại vị trí lắp máy, kích thước cửa và xem xét kiểu dáng để mua, lắp đặt cho phù hợp.
- Ống nước cấp cần dùng loại ống PPR hàn nhiệt, ống mềm (chịu áp lực) nối với máy nước nóng và dây dẫn vòi sen cần là loại chất lượng tốt có thể chịu được áp lực cao.
- Thiết bị máy giặt phải được lắp đặt theo vị trí thiết kế ban đầu trên bản vẽ (nếu có).

11. Lắp đặt giàn phơi quần áo

Các khung, giá treo quần áo cần lắp đặt đúng khu vực quy định và không được lắp đặt, treo trên tường, trần ban công. Tất cả các giá treo cần lắp ở vị trí thuận tiện để nhà thầu có thể thuận lợi khi sửa chữa bảo trì thiết bị sau này.

12. Lắp đặt rèm cửa

Rèm cửa cần lắp đặt trong khuôn viên căn hộ hoặc diện tích khác thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu, không lắp ngoài ban công và logia. Rèm cửa cần có màu sắc trang nhã hoặc 2 lớp và có lớp mặt ngoài màu sáng (trắng hoặc kem) để chống nóng cũng như đảm bảo tính thẩm mỹ cho Nhà Chung Cư. Chú ý đóng tất cả các cửa sổ khi thi công treo rèm. Trong quá trình thi công lắp ráp rèm cửa cần tuyệt đối đóng cửa sổ để tránh rơi dụng cụ đồ nghề xuống gây nguy hiểm đến tài sản và tính mạng con người đang đi lại bên dưới.

13. Loại cửa và Bảng hiệu (nếu có)

a. Các loại cửa ra/ vào

Để bảo đảm sự đồng nhất đối với mặt ngoài cũng như quy định về an toàn PCCC của Nhà Chung Cư, chủ sở hữu không được thay đổi kiểu dáng, kích thước, màu sắc và vật liệu của cửa chính, cửa ra vào ban công, cửa sổ, logia (nếu có). Chủ sở hữu không được thay thế, lắp đặt thêm bất kỳ khung cửa hoặc cửa bảo vệ nào khác ngoài cửa chính đã được lắp đặt ban đầu.

b. Bảng hiệu

Chủ sở hữu không được phép lắp đặt bảng hiệu phạm vi bên ngoài và ảnh hưởng đến mỹ quan chung của Nhà Chung Cư (trừ trường hợp được Ban Quản Lý chấp thuận bằng văn

bản). Bất cứ bảng hiệu nào lắp đặt trái quy định sẽ bị yêu cầu tháo dỡ bằng chi phí của chủ sở hữu.

c. Ban công

Đảm bảo đồng bộ theo mỹ quan chung, an toàn về tài sản và sức khỏe của cư dân trong Nhà Chung Cư, không thực hiện lắp đặt các thiết bị sau:

- Giàn phơi đồ lộ thiên tại khu vực ban công mà có thể nhìn thấy được từ bên ngoài.
- Giàn treo chậu cây, chậu hoa vươn ra ngoài phạm vi ban công.
- Các thiết bị ngoại vi như: anten, chảo vệ tinh, quạt, các thiết bị phát sóng, máy phát điện.
- Các loại mái che cố định và di động...
- Các hệ kệ tủ, bàn thờ, bếp, kho, vách ngăn, trần trang trí, quạt trần, đèn trang trí...
- Các thiết bị cứu hộ cố định (nếu có) phải theo hướng dẫn và phê duyệt của Ban Quản Lý.
- Không treo, lắp đặt bất kỳ vật dụng gì trên khu vực ban công, lan can có nguy cơ rơi và gây mất an toàn cho tài sản và tính mạng con người đang đi lại bên dưới.
- Không thay đổi kiểu dáng/ ánh sáng đèn hiện trạng ban đầu, đảm bảo ánh sáng đồng nhất theo quy chuẩn chung của Nhà Chung Cư.

Lưu ý:

Không lắp khung sắt, chỉ lắp lưới cáp an toàn tại ban công, logia. Vui lòng liên hệ Ban Quản Lý để được hướng dẫn chi tiết.

III. QUY TRÌNH THỰC HIỆN HOÀN THIỆN VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT

| Giai đoạn | | Trình tự | Ghi chú |
|-----------|------------------|--|---|
| 1. | Đăng ký thi công | Chủ sở hữu/ nhà thầu đăng ký thi công hoàn thiện và trang trí nội thất | - Liên hệ Ban Quản Lý để được hướng dẫn cụ thể về thủ tục; - Chuẩn bị và nộp các hồ sơ theo hướng dẫn của Ban Quản Lý. |
| 2. | Xem xét bản vẽ | Ban Quản Lý xem xét bản vẽ | - Trong vòng 03-05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được bản vẽ do chủ sở hữu nộp, Ban Quản Lý sẽ xem xét phản hồi và đưa ra các điều chỉnh cần thiết để đảm bảo phù hợp quy định của Nhà Chung Cư (nếu có). - Ban Quản Lý phê duyệt hồ sơ bản vẽ trong vòng 07 ngày làm việc khi nhận đủ hồ sơ, bản vẽ hợp lệ. - Nếu hồ sơ không hợp lệ, Ban Quản Lý sẽ trả lại cho chủ sở hữu. |

| | | | |
|----|-------------------------|---|---|
| 3. | Ký quỹ thi công | Chủ sở hữu thực hiện ký quỹ thi công | <p>- Chủ sở hữu thực hiện ký quỹ cho Ban Quản Lý như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> • [...] VNĐ đối với các hạng mục nhẹ hoặc thi công ngắn hạn. • [...] VNĐ đối với các hạng mục phức tạp hoặc thi công dài hạn. <p><i>Lưu ý: Phân loại hạng mục thi công sẽ căn cứ vào thực tế khi đăng ký thi công.</i></p> |
| 4. | Chấp thuận thi công | Ban Quản Lý cấp phép thi công | <p>- Trong vòng 24 giờ sau khi nhận được tiền ký quỹ, Ban Quản Lý phát hành văn bản chấp thuận cấp phép thi công cho chủ sở hữu.</p> <p>- Văn bản phải được dán bên ngoài cửa chính căn hộ hoặc diện tích khác được thi công, đồng thời hồ sơ thi công, bản vẽ phải được lưu tại công trình để Ban Quản Lý kiểm tra trong trường hợp cần thiết.</p> |
| 5. | Kiểm tra trước thi công | Ban Quản Lý kiểm tra trước khi thi công | - Để thuận lợi cho quá trình thi công, Ban Quản Lý sẽ phối hợp với nhà thầu của chủ sở hữu kiểm tra hiện trường trước khi thi công. |
| 6. | Thi công | Thi công | - Để đảm bảo an toàn, an ninh và mỹ quan cho Nhà Chung Cư, chủ sở hữu/nhà thầu phải tuân thủ nghiêm Quy Định Về Hoàn Thiện Và Trang Trí Nội Thất này và các quy định khác liên quan đến hoạt động cải tạo sửa chữa trong Nhà Chung Cư được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị ban hành tại từng thời điểm. |
| 7. | Nghiệm thu | Ban Quản Lý nghiệm thu thi công | - Chủ sở hữu/ nhà thầu thông báo cho Ban Quản Lý 03 ngày làm việc trước ngày muốn nghiệm thu. |
| 8. | Hoàn trả tiền ký quỹ | Ban Quản Lý hoàn trả tiền ký quỹ | - Trong vòng 15 ngày làm việc kể từ ngày chủ sở hữu/ nhà thầu nộp đủ hồ sơ và khắc phục các vi phạm, hư hỏng, bồi thường các thiệt hại phát sinh từ hoạt động thi công (nếu có), Ban Quản Lý sẽ hoàn trả tiền ký quỹ cho chủ sở hữu. |

Lưu ý:

1. Đơn vị thiết kế/ thi công của chủ sở hữu cần chuẩn bị và nộp **tất cả** các bản vẽ và thông tin sau đây để Ban Quản Lý xem xét phê duyệt:

a. **Bản vẽ mặt bằng sàn, trong đó mô tả rõ**

- Bố trí nội thất tổng quát.
- Bố trí vách ngăn bên trong và xác định rõ vách ngăn hoặc tường có chiều cao đến bên trong khoảng không trên trần nhưng dưới tấm sàn kết cấu.
- Đối với lắp đặt thiết bị có tải trọng lớn cần cung cấp thông tin đầy đủ: kích thước, cân nặng, tải trọng. Thiết bị có tải trọng lớn không vượt quá 150kg/m^2 .
- Vị trí và cách sắp xếp các thiết bị đặc biệt.
- Các thay đổi hoặc thay thế vật liệu đối với mặt sàn.

b. Bản vẽ mặt bằng trần, trong đó mô tả rõ

- Các thay đổi hoặc thay thế vật liệu đối với hệ thống trần của Căn Hộ hoàn thiện.
- Kết cấu của trần thay đổi, hệ thống cơ điện đi âm bên trên trần thay đổi.
- Kết cấu treo các thiết bị trực tiếp lên trần cần tuân thủ theo tiêu chuẩn của nhà sản xuất.
- Vị trí của tất cả thiết bị chiếu sáng, trong đó chỉ rõ các thay đổi đến bố cục của Nhà Chung Cư hoặc đến các thiết bị chiếu sáng khác được đề xuất trong bản thiết kế.
- Vị trí của tất cả các thiết bị phòng cháy chữa cháy, trong đó chỉ rõ các thay đổi đến bố cục của Nhà Chung Cư.
- Vị trí của tất cả các thiết bị cơ điện đề xuất khác.

Lưu ý: Việc thay đổi trên cần phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Ban Quản Lý.

c. Bản vẽ mặt bằng tường, trong đó mô tả rõ

- Các thay đổi hoặc thay thế vật liệu đối với hệ thống tường so với thiết kế của Chủ Đầu Tư.
- Kết cấu của tường thay đổi, hệ thống cơ điện đi âm bên trong tường thay đổi.
- Vị trí của tất cả các thiết bị cơ điện đề xuất khác.

d. Bản vẽ và sơ đồ bố trí hệ thống điện, trong đó mô tả rõ

- Phân loại, chủng loại và vị trí của bảng điện chính, bảng điện phụ.
- Sơ đồ hệ thống dây điện, trong đó xác định rõ tất cả tải chính và các thiết bị kết nối.
- Bảng tính nhu cầu sử dụng điện tối đa.
- Vị trí của tất cả công tắc đèn, ổ cắm trên tường và các phụ kiện điện.

e. Quy trình thi công

- Đơn vị thiết kế/ tư vấn và nhà thầu thi công của chủ sở hữu cần chuẩn bị một quy trình làm việc chi tiết, trong đó nêu rõ tiến độ và phương án thi công.
- Ban Quản Lý sẽ xem xét kế hoạch làm việc, chất lượng công việc và phối hợp với nhà thầu của chủ sở hữu.

f. Định dạng bản vẽ khi nộp

- Tất cả bản vẽ khi nộp cần theo đơn vị hệ mét và tỉ lệ nhỏ nhất là 1:100

- Tất cả bản vẽ khi nộp cần ghi rõ địa chỉ chính xác của khu vực thi công, tiêu đề, số bản vẽ, ngày, lần sửa đổi, tỉ lệ quy định, xác định rõ các sửa đổi, đánh dấu các chi tiết cần sửa đổi. Cần thể hiện rõ bản vẽ hiện trạng và bản vẽ sửa đổi.

g. Đối với công tác sửa chữa nhỏ trong ngày

- Các hạng mục thực hiện công việc không cần ký quỹ đối với các công tác sửa chữa nhỏ trong ngày nhưng không bao gồm các hạng mục thi công đặc biệt như: hàn (điện), đập phá, tháo dỡ, sơn PU, hệ thống phòng cháy chữa cháy (PCCC) và các hạng mục liên quan.
- Để tiến hành công việc, chủ sở hữu cần thực hiện công tác đăng ký công việc sửa chữa với Ban Quản Lý trước ít nhất 24 giờ làm việc và điền đầy đủ thông tin theo mẫu.
- Chủ sở hữu cũng cần cung cấp toàn bộ danh sách công nhân thực hiện công việc theo mẫu và đăng ký vận chuyển vật tư vật liệu ra/ vào Nhà Chung Cư theo mẫu của Ban Quản Lý.
- Trong vòng 01 ngày làm việc, Ban Quản Lý sẽ có ý kiến phản hồi cho chủ sở hữu. Sau khi có ý kiến phê duyệt từ Ban Quản Lý thì chủ sở hữu mới triển khai công việc.

2. Hoàn trả tiền ký quỹ thi công:

- a.** Số tiền ký quỹ của chủ sở hữu sẽ được hoàn lại sau khi hoàn thành công tác thi công và Ban Quản Lý đã nhận được bộ hồ sơ sau:
- 01 bộ bản vẽ hoàn công và biên bản nghiệm thu hệ thống kỹ thuật.
 - 01 bộ hồ sơ hình ảnh trước và sau khi thi công.
 - Nhật ký thi công và bản vẽ hoàn công.
 - Bản sao văn bản kiểm tra hoàn thiện thi công có chữ ký chủ sở hữu, nhà thầu và Ban Quản Lý (theo mẫu có sẵn của Ban Quản Lý).
 - Phiếu đề nghị hoàn tiền ký quỹ (bản gốc thể hiện chi tiết tên ngân hàng, người thụ hưởng, số tài khoản...) theo mẫu tại Ban Quản Lý.
- b.** Thời gian xử lý hoàn trả tiền ký quỹ: Trong vòng 15 ngày làm việc kể từ khi nhận được bộ hồ sơ nêu trên trong đó văn bản kiểm tra hoàn thiện thi công ghi nhận các nội dung: nhà thầu không vi phạm quy định thi công và không làm hư hỏng bất cứ tiện ích, trang thiết bị cố định, vật dụng của Nhà Chung Cư. Ban Quản Lý sẽ tiến hành hoàn trả đầy đủ khoản tiền ký quỹ nêu trên.

Trường hợp, văn bản kiểm tra hoàn thiện thi công xác định các hư hỏng do quá trình thi công gây ra, Ban Quản Lý có quyền yêu cầu nhà thầu bồi thường thiệt hại, chi phí sửa chữa các hư hỏng bằng cách khấu trừ trực tiếp vào số tiền ký quỹ của chủ sở hữu. Nếu số tiền ký quỹ vẫn chưa đủ bồi thường, chủ sở hữu có trách nhiệm thanh toán khoản còn lại trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo từ Ban Quản Lý.

Hình thức thanh toán và hoàn trả tiền ký quỹ: bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản ngân hàng tùy từng thời điểm.

IV. YÊU CẦU TRONG QUÁ TRÌNH THI CÔNG

1. Nhà thầu thi công

Đại diện (giám sát) của nhà thầu phải luôn có mặt tại khu vực thi công trong suốt quá trình thi công. Nhà thầu cần cung cấp thông tin của ít nhất hai người đại diện của nhà thầu (bao gồm họ tên, số điện thoại) mà Ban Quản Lý có thể liên hệ 24/24 trong trường hợp khẩn cấp.

2. Bản vẽ

Trong quá trình thi công, một bộ hồ sơ bao gồm đầy đủ các bản vẽ thiết kế và thi công cần luôn được để sẵn tại khu vực thi công để Ban Quản Lý có thể kiểm tra và đối chiếu với nhà thầu.

3. Bảo hiểm

Nhà thầu hoặc chủ sở hữu cần mua bảo hiểm thi công cho tất cả rủi ro của nhà thầu và bảo hiểm trách nhiệm cho bên thứ ba từ một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam cho các hoạt động sửa chữa thuộc trường hợp phải ký quỹ. Nếu Ban Quản Lý chưa nhận được bản sao của các chứng từ bảo hiểm nêu trên, nhà thầu sẽ không được tiến hành thi công. Nhà thầu hoặc chủ sở hữu cần mua bảo hiểm an toàn chống cháy nổ cho khu vực thi công.

4. An ninh

- Trước khi tiến hành thi công, nhà thầu cần cung cấp danh sách giám sát, công nhân với đầy đủ họ tên, địa chỉ, số CCCD bằng cách nộp phiếu Đăng ký danh sách công nhân. Danh sách này cần được cập nhật trong suốt quá trình thi công. Hàng ngày, Giám sát thi công của nhà thầu có trách nhiệm đăng ký số lượng công nhân thi công và công việc tương ứng tại công trường cho Ban Quản Lý trước giờ làm việc. Tất cả công nhân của nhà thầu được yêu cầu phải đăng ký với Bảo vệ và đeo thẻ nhà thầu trong suốt thời gian thi công tại Nhà Chung Cư. Ban Quản Lý có quyền yêu cầu công nhân trình thẻ nhà thầu hợp lệ và giấy tờ chứng minh khác để kiểm tra. Công nhân sẽ bị từ chối cho vào Nhà Chung Cư trong trường hợp thẻ nhà thầu không hợp lệ và không có giấy tờ chứng minh. Bất cứ trường hợp thay đổi số lượng công nhân và thay đổi giấy tờ chứng minh đều phải thông báo trước cho Ban Quản Lý.
- Tất cả thẻ nhà thầu phải được trả lại cho Ban Quản Lý sau khi hoàn tất thi công trong ngày.

5. Thi công đặc biệt

- Các hạng mục thi công đòi hỏi cần có sự giám sát chặt chẽ về an toàn lao động, an toàn phòng cháy chữa cháy (như hàn, cắt bằng gió đá, hồ quang điện, thi công trên cao, thi công hệ thống gas máy lạnh, thi công các hạng mục có thiết bị cao áp, dễ cháy dễ nổ, hoặc những công việc mà Ban Quản Lý cho là sẽ gây khó chịu, ảnh hưởng tới các chủ

sở hữu khác và cư dân của Nhà Chung Cư tại khu vực công cộng), ngoài việc đăng ký, ký quỹ, mua bảo hiểm theo định trên đây, chủ sở hữu/ nhà thầu còn phải tự chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật và bồi thường thiệt hại cho các bên liên quan (nếu có). Nhà thầu có nghĩa vụ tự trang bị, thực hiện các yêu cầu về an toàn PCCC, an toàn điện, an toàn lao động bao gồm:

- Trang bị bình chữa cháy ABC/CO2 tại khu vực thi công phát ra tia lửa điện.
- Máy hàn điện, bình nén khí, bình khí CO2, Nito, Argon phải có tem kiểm định, hồ sơ kiểm tra thiết bị còn thời hạn sử dụng.
- Công nhân sử dụng, thi công thiết bị hàn điện phải có chứng chỉ nghề.
- Đối với hạng mục thi công trên (>) 2 mét: phải trang bị dụng cụ an toàn, dây an toàn.

6. Hợp tác

Trong suốt quá trình thi công, chủ sở hữu/ người được uỷ quyền/ giám sát thi công phải luôn hợp tác và quản lý hoạt động của các đơn vị thiết kế, thi công. Chủ sở hữu phải đảm bảo các đơn vị thiết kế và thi công của chủ sở hữu giữ liên lạc và hợp tác chặt chẽ với Ban Quản Lý và tuân thủ theo hướng dẫn của Ban Quản Lý cũng như Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và các quy định khác của Nhà Chung Cư.

7. Nhân viên nhà thầu

- Chủ sở hữu sẽ chịu trách nhiệm về hành vi của đơn vị nhà thầu trong suốt thời gian thi công tại Nhà Chung Cư. Nhân viên nhà thầu phải tuân thủ đầy đủ các quy định làm việc được nêu trong Quy Định Về Hoàn Thiện Và Trang Trí Nội Thất cũng như Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và các quy định khác trong suốt thời gian thi công.
- Nhân viên nhà thầu chỉ được phép sử dụng thang chuyên hàng để đi đến khu vực thi công, không được sử dụng thang khách.
- Nhân viên nhà thầu không được phép đi đến những khu vực khác của Nhà Chung Cư ngoài khu vực đã đăng ký thi công với Ban Quản Lý trước đó.
- Ban Quản Lý có quyền từ chối cho vào cũng như mời ra khỏi Nhà Chung Cư đối với các cá nhân hoặc tổ chức vi phạm quy định của Nhà Chung Cư hoặc bất cứ cá nhân tổ chức nào có khả năng gây ra những thiệt hại hoặc hư hỏng cho các khu vực công cộng hoặc các khu vực khác trong Nhà Chung Cư.

8. Nguồn điện thi công

Với các căn hộ hoặc diện tích được bàn giao thô, chủ sở hữu phải sắp xếp để nhà thầu nối dây từ đồng hồ điện riêng đã được trang bị cho chủ sở hữu đến các thiết bị cần thiết. Chủ sở hữu cũng có trách nhiệm yêu cầu thiết bị bảo vệ quá dòng và thiết bị chống rò điện. Nhà thầu thi công của chủ sở hữu cần chuẩn bị bảng điện thi công có gắn cầu dao tự động bảo vệ quá tải, dòng rò và ngắt mạch (RCBO) có dòng cắt và thời gian cắt nhỏ hơn cầu dao tổng của tầng, có thiết bị chống rò điện để tránh làm gián đoạn việc cung cấp điện cho các khu vực khác trong Nhà Chung Cư, do các sự cố quá tải, rò điện, chạm chập trong quá trình thi công của nhà thầu.

Chủ sở hữu và nhà thầu cần thông báo đến Ban Quản Lý ít nhất 24 giờ trước khi muốn ngừng sử dụng điện cung cấp tạm thời.

9. Tránh gây ảnh hưởng đến xung quanh

- Ban Quản Lý có thể yêu cầu nhà thầu của chủ sở hữu dừng thực hiện các công việc mà Ban Quản Trị nhận thấy có thể gây nguy hiểm tới tài sản chung của Nhà Chung Cư hoặc một số ảnh hưởng nhất định cho bên thứ ba.
- Tất cả đồ nội thất ngoại trừ các đồ vật cố định phải được làm sẵn và sơn phủ bên ngoài Nhà Chung Cư, không được sơn phủ trong khu vực công cộng của Nhà Chung Cư.
- Khi thực hiện các công việc phát sinh bụi có thể kích hoạt đầu báo cháy như xả bột, đục cắt tường: nhà thầu cần phải dùng nắp chụp che bụi chuyên dùng để che đầu báo cháy và tháo ra khi hoàn tất hạng mục đó. Nếu để xảy ra báo động cháy giả do việc thi công gây ra, thì nhà thầu sẽ bị xử phạt theo quy định và bị tạm ngưng thi công.

10. Nhà vệ sinh

- Nhà thầu thi công phải trang bị khu vực vệ sinh tạm bên trong khu vực thi công. Nhân viên nhà thầu không được sử dụng nhà vệ sinh công cộng của Nhà Chung Cư.
- Bất cứ công nhân, nhà thầu vi phạm sẽ bị mời ra khỏi Nhà Chung Cư.

11. Vòi phun cứu hỏa

Nghiêm cấm sử dụng nguồn nước của vòi phun cứu hỏa trong quá trình thi công. Chủ sở hữu/ nhà thầu sử dụng trái phép vòi phun cứu hỏa phải chịu trách nhiệm hoàn toàn về các hậu quả xảy ra và bồi thường thiệt hại cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Lý và/ hoặc bên thứ ba (nếu có).

12. An toàn lao động và phòng ngừa hỏa hoạn

- Nhà thầu của chủ sở hữu phải trang bị các thiết bị chữa cháy thích hợp trong khu vực thi công và phải hoàn toàn chịu trách nhiệm về an toàn lao động cho công nhân trong suốt thời gian thi công.
- Không hút thuốc hoặc thử nghiệm chiếu sáng, để hở lửa, tia lửa, bao gồm cả các tia/ tàn lửa có do cắt hoặc hàn trong quá trình phun sơn cũng như phải đảm bảo sử dụng đúng cách các thiết bị điện hay hệ thống cáp ngầm, ổ cắm điện...
- Hệ thống cấp điện tạm thời phải được tháo dỡ ngay sau khi hoàn tất công việc.
- Nhà thầu phải bảo đảm các hệ thống chữa cháy như các hệ thống vòi phun tự động, các vòi chữa cháy vách tường không bị che hoặc bị cản trở gây khó khăn khi cần sử dụng.
- Phải đăng ký với bảo vệ khi mang các vật liệu thi công dễ cháy hay các loại keo, hóa chất, dung môi vào Nhà Chung Cư, chỉ mang một lượng đủ dùng trong ngày và tuyệt đối nghiêm cấm trữ các vật liệu này trong khu vực thi công hoặc Nhà Chung Cư.
- Công nhân của nhà thầu không được phép hút thuốc tại khu vực đang thi công. Ban Quản Lý sẽ tiến hành phạt chế tài theo quy định của Nhà Chung Cư đối với các trường hợp hút thuốc không đúng nơi quy định.

- Công nhân của nhà thầu không được hút thuốc và nấu nướng trong khu vực thi công và khu vực công cộng của Nhà Chung Cư. Nếu vi phạm, Ban Quản Lý sẽ xử lý theo quy định Nhà Chung Cư.
- Công nhân của nhà thầu không được phép làm việc ở các khu vực công cộng. Nếu để xảy ra tai nạn lao động hoặc cháy nổ trong quá trình thi công thì chủ sở hữu/ nhà thầu thi công phải chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật và bồi thường thiệt hại phát sinh cho Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Lý và bên thứ ba (nếu có). Trong suốt quá trình thi công cần đóng cửa và che chắn để tránh làm ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.

13. Vận chuyển vật tư, thiết bị ra vào Nhà Chung Cư

- Nhà thầu phải đăng ký với Ban Quản Lý để phối hợp vận chuyển vật tư, thiết bị ra vào Nhà Chung Cư. Nhà thầu chỉ được vận chuyển vật tư và xà bần đã đóng bao ra vào khu vực thi công bằng xe đẩy có bánh cao su để vận chuyển. Nhà thầu phải trải bạt phía trước hành lang khu vực thi công để đảm bảo không bị ảnh hưởng đến sàn hành lang tầng trong quá trình vận chuyển hàng hóa, thiết bị, xà bần...trong suốt quá trình thi công.
- Chủ sở hữu/ nhà thầu thi công sẽ chịu trách nhiệm đối với các hư hỏng, thiệt hại đến trang thiết bị hoàn thiện trong Nhà Chung Cư mà nguyên nhân được xác định do trong quá trình vận chuyển vật tư hay thực hiện các công việc khác.

14. Sử dụng thang máy

Nhà thầu sử dụng thang hàng để vận chuyển vật tư thi công, xà bần, thiết bị, đồ nội thất, vật dụng trong khu vực thi công. Chủ sở hữu phải liên hệ với Ban Quản Lý để được sắp xếp sử dụng thang máy. Vui lòng đăng ký thời gian vận chuyển để Ban Quản Lý sắp xếp và hỗ trợ. Việc sử dụng thang hàng để vận chuyển vật tư, đồ nội thất và các đồ vật lớn chỉ được thực hiện trong giờ hành chính của Nhà Chung Cư.

15. Bảo quản thang máy và trang thiết bị Nhà Chung Cư

Buồng thang máy phải được dán gỗ ép hoặc che phủ tấm vải bạt vách thang máy, đồng thời trải thảm sàn thang máy để bảo vệ vách và sàn. Nhà thầu thi công của chủ sở hữu có trách nhiệm thực hiện mọi biện pháp cần thiết để bảo quản, giữ gìn thang máy không bị hư hỏng, bao gồm cửa thang, khung cửa và các hoàn thiện xung quanh. Chủ sở hữu có trách nhiệm khắc phục, đền bù nếu thang bị trầy xước, móp... trong quá trình vận chuyển hàng hóa, thiết bị, xà bần...do công nhân/ đơn vị cung cấp vật tư, thiết bị... của nhà thầu gây ra.

16. Bảo vệ các bề mặt của Nhà Chung Cư

Chủ sở hữu và nhà thầu chỉ được sử dụng xe đẩy có bánh bằng cao su bên trong Nhà Chung Cư. Chủ sở hữu phải đảm bảo rằng nhà thầu thi công của mình không gây thiệt hại cho bề mặt hoàn thiện của bất cứ khu vực nào của Nhà Chung Cư. Chủ sở hữu sẽ phải chịu trách nhiệm bồi thường cho những thiệt hại do nhà thầu của mình gây ra. Chủ sở hữu nên thực hiện các biện pháp bảo vệ như sau:

- Sàn tại sảnh chờ thang máy: Sàn phải được bảo vệ bằng tấm nhựa PVC hoặc ván ép.
- Tường: Cần che phủ tường hành lang khi chuyển hàng

- Khung cửa: Dùng nhựa PVC bọc xung quanh.
- Cửa sổ kính: Nên dùng nhựa hoặc một loại vật liệu tốt để che phủ mặt kính, nhưng các vật che phủ này phải được đặt cách xa mặt kính để tránh những ảnh hưởng có thể xảy ra.

17. Vật tư và thiết bị nặng, kích thước lớn

- Tổng tải trọng vật tư, thiết bị phải nhỏ hơn tải trọng cho phép của thang máy. Ban Quản Lý có quyền từ chối vận chuyển nếu tải trọng vật tư, thiết bị vượt quá tải trọng cho phép của thang máy.
- Ban Quản Lý có quyền từ chối vận chuyển vật tư, thiết bị có kích thước vượt quá kích thước cho phép của cabin thang máy.

18. Cát trữ vật tư

- Vật tư sử dụng và số lượng vật tư cất trữ trong quá trình thi công phải luôn luôn tuân thủ theo các nguyên tắc, quy định của pháp luật: an toàn trong việc vận chuyển, cất trữ, sử dụng đối với các vật tư tương ứng - đảm bảo an toàn Phòng cháy & Chữa cháy.
- Không cất trữ, vận chuyển các loại vật tư, hàng hóa bị cấm theo quy định pháp luật.
- Tất cả vật tư và thiết bị thi công phải được để bên trong khu vực thi công. Chủ sở hữu không được sử dụng các Phần Sở Hữu Chung (bao gồm nhưng không giới hạn ở các khu vực dịch vụ và các hành lang, các lối thoát hiểm, các khu vực cầu thang hoặc các lối thoát quanh toà nhà) để cất giữ dụng cụ cá nhân, vật liệu xây dựng.
- Không chất đống vật liệu vượt quá tải trọng thiết kế của sàn của khu vực thi công.
- Không lưu giữ nhiều vật liệu, chất liệu dễ cháy trong khu vực thi công như xăng, dầu, thùng các tông, bao bì, giấy sản phẩm bao bọc của vật tư trong khu vực thi công...

19. Vệ sinh

- Trường hợp chủ sở hữu dỡ bỏ toàn bộ thiết bị vệ sinh do Chủ Đầu Tư bàn giao và thi công lắp đặt thiết bị mới, hoặc trường hợp nhận bàn giao thô: nhà thầu phải lắp đặt tạm thời nhà vệ sinh cho đến khi các thiết bị vệ sinh mới được lắp đặt.
- Nhà thầu phải lắp đặt bộ lọc 3 ngăn để lọc nước thải khi rửa các dụng cụ thi công có dính sơn, xi măng, bột trét trong quá trình thi công.
- Nhà thầu phải trang bị một tấm thảm (luôn ẩm) để công nhân chùi chân trước khi bước ra ngoài hành lang công cộng.
- Khu vực thi công phải được giữ gọn gàng, không có phế liệu, xà bần và các chất dễ cháy nổ. Trong suốt thời gian thi công, tất cả vật tư và phế liệu phải được để trong khu vực thi công và không gây cản trở tại Phần Sở Hữu Chung bao gồm nhưng không giới hạn ở các khu vực phục vụ và các hành lang, các lối thoát hiểm, các khu vực cầu thang hoặc các lối thoát quanh toà nhà.
- Việc thi công hạng mục cửa chính hoặc hành lang công cộng hay các công việc gây bụi cần phải che đậy bằng vật dụng kín và chắc chắn, có mỹ quan (và che chắn thang máy nếu cần).
- Việc di dời và vứt bỏ rác thải trong suốt quá trình thi công sẽ do nhà thầu của Chủ Sở Hữu thực hiện trước khi rời khỏi khu vực thi công hoặc theo tần suất mà Ban Quản Lý

yêu cầu. Tất cả rác thải nguy hiểm, dễ cháy nổ và các vật liệu đóng gói phải được cất giữ, di dời và xử lý đúng nơi quy định. Rác thải phải được loại bỏ hàng ngày theo quy trình do Ban Quản Lý thiết lập theo thời gian. Chủ sở hữu và các nhà thầu phải chịu trách nhiệm nêu phế thải/rác không được bỏ đúng quy cách, đúng thời gian và đúng nơi quy định. Không bỏ rác xả bần vào nhà rác tầng và thang thoát hiểm.

20. Xử lý khi trang thiết bị của Nhà Chung Cư bị ảnh hưởng

Khi xảy ra sự cố/ lỗi đối với bất kỳ khu vực hay trang thiết bị nào thuộc Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư trong quá trình thi công, vui lòng liên hệ ngay với Ban Quản Lý để xử lý vấn đề.

21. Điều chỉnh/ thay đổi hệ thống chung của Nhà Chung Cư

Các hạng mục liên quan đến kết cấu, mặt ngoài khu vực thi công, hệ thống chung của Nhà Chung Cư sẽ không được phê duyệt.

22. Trần bê tông

Nhà thầu của chủ sở hữu trong mọi trường hợp không được cắt đục trần bê tông.

23. Thời gian thi công được quy định như sau:

| Ngày | Giờ |
|--------------------------|--|
| Thứ Hai đến Thứ Sáu | 08:30 – 11:30 |
| | 13:30 – 17:00 |
| Thứ Bảy | 08:30 – 11:30 (chỉ được làm các công việc không gây ồn) |
| Chủ nhật và Ngày lễ/ Tết | Không được thi công |

Chủ sở hữu/ nhà thầu vui lòng đăng ký và sắp xếp chi tiết kế hoạch thi công để đảm bảo thời gian được làm ồn trong khung giờ quy định như sau:

| Ngày | Giờ |
|---------------------|---|
| Thứ Hai đến Thứ Sáu | 09:00 – 11:00 |
| | 14:00 – 16:00 |
| Thứ Bảy | Không được thi công các hạng mục gây tiếng ồn |

Trong trường hợp có yêu cầu làm thêm ngoài giờ thì cần nộp đơn cho Ban Quản Lý để được chấp thuận thi công (Không chấp nhận thi công ngày chủ nhật, ngày lễ). Công nhân không được phép ở lại qua đêm trong Nhà Chung Cư.

24. Ban Quản Lý sẽ kiểm tra định kỳ hoặc bất kỳ khu vực thi công nào của chủ sở hữu. Trường hợp bất kỳ phần nào thuộc Phần Sở Hữu Chung bị ảnh hưởng, hư hỏng gây ra trong quá trình thi công bởi chủ sở hữu/ nhà thầu nhưng không được sửa chữa khắc phục thì Ban Quản Lý có quyền vào trong khu vực thi công để khắc phục, sửa chữa hư hỏng trong vòng

24 giờ làm việc kể từ khi xảy ra hư hỏng hoặc thiệt hại; chủ sở hữu/ nhà thầu có trách nhiệm thanh toán/ bồi thường tất cả các chi phí sửa chữa, khắc phục này.

Ban Quản Lý có thể yêu cầu nhà thầu của chủ sở hữu dừng thực hiện các công việc mà xét thấy rằng có thể gây nguy hiểm tới tài sản của Nhà Chung Cư hoặc gây ra một số ảnh hưởng nhất định cho bên thứ ba.

Ban Quản Lý có quyền yêu cầu dừng thi công ngay lập tức nếu phát hiện ồn ào, phiền hà, mùi khó chịu hoặc gây bất tiện cho các chủ sở hữu khác và có quyền thay đổi hoặc sắp xếp làm vào khung giờ do Ban Quản Lý quy định.

Trước khi hoàn thành thi công ít nhất 03 ngày làm việc, chủ sở hữu cần có thông báo cho Ban Quản Lý để các bên hoàn tất các thủ tục liên quan và tiến hành ký kết Biên bản kiểm tra hoàn tất thi công theo quy định.

V. QUY ĐỊNH VỀ XỬ PHẠT VI PHẠM VÀ BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI

- Đối với việc vi phạm các quy định trong Quy Định Về Hoàn Thiện Và Trang Trí Nội Thất, sau khi nhắc nhở mà không khắc phục thì Ban Quản Lý sẽ áp dụng biện pháp ngưng cấp nước hoặc đình chỉ thi công (tùy thuộc vào mức độ vi phạm) để đảm bảo an toàn cơ sở vật chất và kết cấu công trình cho đến khi sai phạm được khắc phục và kèm theo chế tài phạt vi phạm như sau (trong quá trình thi công, bộ phận kỹ thuật và bảo vệ của Nhà Chung Cư sẽ theo dõi, giám sát các nhà thầu thi công và sẽ lập biên bản tùy theo mức độ vi phạm và số lần vi phạm để xử lý):

| STT | Diễn giải | Mức xử phạt |
|-----|---|---|
| 1. | Hút thuốc lá trong khu vực thi công cũng như khu vực cấm hút thuốc tại Nhà Chung Cư. | Vi phạm lần 1: Lập biên bản xử phạt đồng thời cho ngừng thi công 1 ngày và xử phạt [1.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 2: Lập biên bản xử phạt đồng thời cho ngừng thi công 3 ngày và xử phạt [2.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 3: Ngưng thi công hoàn toàn. |
| 2. | Tự ý di dời đầu báo cháy khi chưa có sự chấp thuận và hướng dẫn từ văn phòng Ban Quản Lý. Sử dụng các thiết bị phòng cháy, chữa cháy sai mục đích. Kích hoạt hệ thống báo cháy Nhà Chung Cư đến phòng kiểm soát trung tâm. | Vi phạm lần 1: Lập biên bản xử phạt đồng thời cho ngừng thi công 1 ngày và xử phạt [1.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 2: Lập biên bản xử phạt đồng thời cho ngừng thi công 3 ngày và xử phạt [5.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 3: Ngưng thi công hoàn toàn. |

| STT | Diễn giải | Mức xử phạt |
|-----|--|--|
| 3. | Vi phạm các quy định về PCCC theo quy định pháp luật hiện hành. | Vi phạm lần 1: Lập biên bản xử phạt đồng thời cho ngừng thi công 1 ngày và xử phạt [1.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 2: Lập biên bản xử phạt và xử phạt [2.000.000] VNĐ. Tùy theo tính chất nghiêm trọng của sự việc, nhà thầu sẽ bị đình chỉ thi công. Vi phạm lần 3: Ngưng thi công hoàn toàn. |
| 4. | Mang các chất dễ cháy (xăng, dầu, dung môi), các hóa chất độc hại, chất nổ, vũ khí hoặc những thiết bị không có kiểm định an toàn vào trong Nhà Chung Cư. Tự ý mang các công cụ, thiết bị thi công khi mang vào/ ra Nhà Chung Cư mà không đăng ký. | Vi phạm lần 1: Lập biên bản xử phạt đồng thời cho ngừng thi công 1 ngày và xử phạt [1.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 2: Lập biên bản xử phạt đồng thời cho ngừng thi công 3 ngày và xử phạt [5.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 3: Ngưng thi công hoàn toàn. |
| 5. | Tự động hàn cắt khi chưa có sự hướng dẫn của Bộ phận kỹ thuật Nhà Chung Cư. | Vi phạm lần 1: Lập biên bản xử phạt đồng thời cho ngừng thi công ½ ngày và phạt [1.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 2: Lập biên bản xử phạt và xử phạt [2.000.000] VNĐ. Ngưng thi công 2 ngày. Vi phạm lần 3: Ngưng thi công hoàn toàn. |
| 6. | Thi công ngoài giờ quy định mà không có sự chấp thuận từ Ban Quản Lý. | Vi phạm lần 1: Lập biên bản xử phạt đồng thời cho ngừng thi công 1 ngày. Phạt [1.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 2: Lập biên bản xử phạt và xử phạt [2.000.000] VNĐ. Ngưng thi công 2 ngày. Vi phạm lần 3: Ngưng thi công hoàn toàn. |
| 7. | Tự ý đi lại những khu vực nằm ngoài phạm vi/ khu vực thi công cho phép. | Vi phạm lần 1: Lập biên bản cảnh cáo. Vi phạm lần 2: Lập biên bản xử phạt và phạt [1.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 3: Lập biên bản xử phạt đồng thời cho ngừng thi công 1 ngày và phạt [2.000.000] VNĐ. |
| 8. | Vi phạm thi công không đúng thiết kế được phê duyệt và/hoặc ảnh hưởng đến kết cấu chung của Nhà Chung Cư. | Vi phạm lần 1: Lập biên bản xử phạt đồng thời cho ngừng thi công 3 ngày. Phạt [5.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 2: Lập biên bản xử phạt và xử phạt [10.000.000] VNĐ. Ngưng thi công hoàn toàn. Chủ sở hữu có trách nhiệm chi trả cho chi phí thiệt hại do gây ảnh hưởng đến kết cấu chung của Nhà Chung |

| STT | Diễn giải | Mức xử phạt |
|-----|--|---|
| | | Cư (nếu có), hoàn trả lại hiện trạng ban đầu và ngưng thi công 3 ngày. |
| 9. | Vi phạm thi công trên cao không an toàn (Theo QCVN được áp dụng tại thời điểm vi phạm). | [10.000.000] VNĐ cho mỗi vi phạm. Ngưng thi công cho đến khi có biện pháp an toàn. |
| 10. | Ném, làm rơi bất kỳ vật dụng nào trên cao xuống (các dụng cụ, trang thiết bị thi công trên cao phải neo cột chắc chắn). Không thắt dây an toàn, đội mũ bảo hộ và trang phục bảo hộ khi thi công ở những vị trí nguy hiểm. | Vi phạm lần 1: Lập biên bản xử phạt đồng thời cho ngưng thi công 1 ngày và xử phạt [1.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 2: Lập biên bản xử phạt và xử phạt [2.000.000] VNĐ. Ngưng thi công 2 ngày. Vi phạm lần 3: Ngưng thi công hoàn toàn. |
| 11. | Không thực hiện việc dán băng thi công trước khu vực thi công khi đã được Ban Quản Lý phê duyệt (hoặc không căng dây, đặt biển báo xung quanh, bên dưới khu vực thi công trong suốt thời gian thi công). | Vi phạm lần 1: Bảo vệ nhắc nhở bằng miệng. Vi phạm lần 2: Lập biên bản xử phạt đồng thời cho ngưng thi công ½ ngày và phạt [500.000] VNĐ. Vi phạm lần 3: Lập biên bản xử phạt đồng thời cho ngưng thi công 1 ngày và phạt [1.000.000] VNĐ. |
| 12. | Không đeo “Thẻ nhà thầu” trong phạm vi Nhà Chung Cư. Không nhận lại giấy tờ tùy thân trong ngày. | Vi phạm lần 1: Lập biên bản xử phạt, phạt [200.000] VNĐ. Vi phạm lần 2: Lập biên bản xử phạt, phạt [500.000] VNĐ. Lập tức mời ra khỏi Nhà Chung Cư. Vi phạm lần 3: Lập biên bản xử phạt đồng thời cho ngưng thi công 1 ngày và phạt [1.000.000] VNĐ. |
| 13. | Sử dụng thang máy không đúng mục đích. Tự ý dùng thang máy khách làm thang chuyển hàng, cho công nhân thi công. | Vi phạm lần 1: Lập biên bản cảnh cáo. Vi phạm lần 2: Lập biên bản xử phạt và phạt [1.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 3: Lập biên bản xử phạt đồng thời cho ngưng thi công 1 ngày và phạt [2.000.000] VNĐ. Tùy theo giá trị hư hại, chủ sở hữu có trách nhiệm chi trả cho chi phí sửa chữa và vệ sinh. |

| STT | Diễn giải | Mức xử phạt |
|-----|--|--|
| 14. | Vi phạm liên quan thang máy: làm dơ; làm hư hại, trầy xước nền đá, sàn thang máy, buồng thang máy. Làm hư hại các cơ sở, vật chất của Nhà Chung Cư (tường, sàn các trang thiết bị công cộng). | Vi phạm lần 1: Lập biên bản xử phạt và phạt [1.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 2: Lập biên bản xử phạt đồng thời cho ngừng thi công 1 ngày và phạt [2.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 3: Ngưng thi công hoàn toàn. Tùy theo giá trị hư hại, chủ sở hữu hoặc nhà thầu có trách nhiệm chi trả cho chi phí sửa chữa và vệ sinh. |
| 15. | Mang vứt xà bần, rác thi công, vật liệu ra hàng lang, lối đi, phòng rác hay khu vực công cộng. Không vệ sinh khu vực thi công sau khi ra về. | Vi phạm lần 1: Lập biên bản xử lý [500.000] VNĐ và yêu cầu dọn dẹp ngay lập tức. Vi phạm lần 2: Lập biên bản xử phạt đồng thời cho ngừng thi công ½ ngày và phạt [1.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 3: Ngưng thi công hoàn toàn. |
| 16. | Tiểu tiện không đúng nơi quy định. Phóng uế, vứt rác bừa bãi, khắc nhổ gây ô nhiễm. Dẫm đạp, chiếm dụng vùng đất có hoa cỏ, làm hư hoa cỏ và cây cảnh. | Vi phạm lần 1: Lập biên bản xử phạt, phạt [1.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 2: Lập biên bản xử phạt, phạt [1.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 3: Ngưng thi công 3 ngày. Phạt [3.000.000] VNĐ. Yêu cầu vệ sinh ngay lập tức, bồi thường thiệt hại (nếu có). |
| 17. | Trộm cắp, phá hoại... tài sản của Nhà Chung Cư và của bên thứ ba. | Phạt [1.000.000] VNĐ/ lần vi phạm đồng thời chuyển sang cơ quan pháp luật xử lý. |
| 18. | Thi công không che chắn cẩn thận gây ra bụi trong Nhà Chung Cư; gây mùi khó chịu ảnh hưởng môi trường sinh hoạt. | Vi phạm lần 1: Lập biên bản xử phạt, phạt [1.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 2: Lập biên bản xử phạt, phạt [1.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 3: Ngưng thi công 3 ngày. Phạt [3.000.000] VNĐ. Yêu cầu vệ sinh ngay lập tức. Dừng thi công cho đến khi có biện pháp che chắn. |
| 19. | Thi công hạng mục gây tiếng ồn ngoài thời gian quy định mà chưa được sự chấp thuận từ Ban Quản Lý. | Vi phạm lần 1: Lập biên bản xử phạt, phạt [1.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 2: Lập biên bản xử phạt, phạt [1.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 3: Dừng thi công 3 ngày. Phạt [3.000.000] VNĐ. |

| STT | Diễn giải | Mức xử phạt |
|-----|---|--|
| 20. | Âu đả, đánh bài, sử dụng các chất kích thích bị cấm, la hét, nói chuyện lớn tiếng trong quá trình thi công. | Vi phạm lần 1: Bảo vệ nhắc nhở bằng miệng. Vi phạm lần 2: Lập biên bản xử phạt đồng thời phạt [500.000] VNĐ. Vi phạm lần 3: Lập biên bản xử phạt đồng thời cho ngừng thi công 1 ngày và phạt [1.000.000] VNĐ. |
| 21. | Hối lộ hoặc có hành vi hối lộ nhân viên Ban Quản Lý (bao gồm cả đội ngũ bảo vệ) để được quyền ưu tiên hoặc vì bất cứ lý do nào khác. | Vi phạm lần 1: Lập biên bản xử phạt, phạt [1.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 2: Lập biên bản xử phạt đồng thời cho ngừng thi công 1 ngày và phạt [2.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 3: Ngưng thi công hoàn toàn. |
| 22. | Vận chuyển vật tư, công cụ thiết bị thi công không bao bọc các cạnh nhọn (làm trầy xước thang máy). Vận chuyển vượt quá trọng tải cho phép của thang máy. | Vi phạm lần 1: Lập biên bản xử phạt, phạt [1.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 2: Lập biên bản xử phạt đồng thời cho ngừng thi công 1 ngày và phạt [2.000.000] VNĐ. Vi phạm lần 3: Ngưng thi công hoàn toàn. Tùy theo giá trị hư hại, chủ sở hữu có trách nhiệm chi trả cho chi phí sửa chữa và vệ sinh. |
| 23. | Các hành vi vi phạm khác trong Quy Định Về Hoàn Thiện Và Trang Trí Nội Thất này. | Sẽ được xác định tùy theo mức độ vi phạm và mức độ thiệt hại. |

2. Ngoài các chế tài xử lý vi phạm nêu tại mục 1 trên đây, trong quá trình thi công, nếu chủ sở hữu hoặc nhà thầu của mình gây thiệt hại về người hoặc tài sản của các bên khác thì chủ sở hữu hoặc nhà thầu của mình phải chịu trách nhiệm theo quy định pháp luật và bồi thường thiệt hại phát sinh liên quan.

Trong quá trình thi công, nếu chủ sở hữu hoặc nhà thầu của mình gây thiệt hại đối với tài sản chung của Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu hoặc nhà thầu của mình cần có trách nhiệm bồi thường như sau:

- Trường hợp bảo hiểm không chi trả cho các thiệt hại phát sinh hoặc chi trả dưới mức miễn thường: chủ sở hữu hoặc nhà thầu cần chi trả toàn bộ thiệt hại do mình gây ra cộng thêm tiền nộp phạt 10% trên tổng giá trị thiệt hại/ hư hỏng cho Ban Quản Lý.
- Trường hợp bảo hiểm chi trả một phần cho các thiệt hại phát sinh: chủ sở hữu hoặc nhà thầu cần chi trả phần còn lại cộng thêm tiền nộp phạt 10% trên tổng giá trị thiệt hại/ hư hỏng cho Ban Quản Lý.
- Trường hợp bảo hiểm chi trả toàn bộ thiệt hại phát sinh: chủ sở hữu hoặc nhà thầu cần nộp tiền phạt 10% trên tổng giá trị thiệt hại/ hư hỏng cho Ban Quản Lý và chi trả mức miễn thường của bảo hiểm.

Trên đây là một số quy định áp dụng cho tất cả các chủ sở hữu và nhà thầu thi công tại Nhà Chung Cư, đề nghị các chủ sở hữu và nhà thầu thi công nghiêm túc thực hiện.

DO NOT COPY

PHỤ LỤC 4
MẪU THÔNG BÁO THAY ĐỔI ĐỊA CHỈ & THÔNG TIN

[ngày]
Kính gửi:

V/v: Thay đổi địa chỉ và thông tin

Quý ông/bà thân mến,

Tôi xin trân trọng thông báo rằng từ ngày của thông báo này, địa chỉ liên lạc và thông tin của bên đứng tên dưới đây trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [...] ngày [...] sẽ được thay đổi như sau:

1. Địa chỉ liên lạc và thông tin cũ:

| | | | |
|--------------------|-------|-----------|-------|
| Họ và Tên | [...] | | |
| Ngày sinh | [...] | Giới tính | [...] |
| Điện thoại | [...] | | |
| CMND/Hộ chiếu số | [...] | E-mail | [...] |
| Địa chỉ thường trú | [...] | | |
| Địa chỉ liên lạc | [...] | | |

2. Địa chỉ liên lạc và thông tin mới:

| | | | |
|--------------------|-------|-----------|-------|
| Họ và Tên | [...] | | |
| Ngày sinh | [...] | Giới tính | [...] |
| Điện thoại | [...] | | |
| CMND/Hộ chiếu số | [...] | E-mail | [...] |
| Địa chỉ thường trú | [...] | | |
| Địa chỉ liên lạc | [...] | | |

Xin cảm ơn,
Người làm đơn
(Ký tên)

Tên:

MẪU THÔNG BÁO THANH TOÁN THEO TIẾN ĐỘ

Người gửi:

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN TÂM LỰC

Địa chỉ:

Người nhận:

[...]

Địa chỉ thường trú

[...]

Địa chỉ liên lạc

V/v: Thanh toán theo tiến độ - [Đợt 1]

- Công ty Cổ phần Bất động sản Tâm Lực (“**Chủ đầu tư**”) xin thông báo tới Quý Ông/Bà về việc thanh toán Đợt [...] theo tiến độ của Hợp đồng mua bán số [...] đã ký giữa hai Bên ngày [...] (“**HĐMB**”) như sau:
 - Tổng số tiền thanh toán Đợt [---] tương ứng với [__%] Giá Bán Căn Hộ: [__]VNĐ (Bằng chữ: ...)
 - Thuế GTGT: [__] VNĐ (Bằng chữ: ...)
- Thời hạn thanh toán: Không muộn hơn ngày [...]
- Trường hợp không thanh toán và/hoặc thanh toán không đầy đủ, đúng hạn Tổng số tiền phải trả theo nội dung nêu tại Mục 1 của Thông báo này, Quý Ông/Bà có trách nhiệm trả cho Chủ đầu tư tiền lãi chậm trả phù hợp với quy định tại Điều 12.1(a) của HĐMB.
- Thông tin ngân hàng: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN TÂM LỰC**

| | |
|-------------------|---|
| Người thụ hưởng | [...] |
| Tài khoản số | [...] |
| Tên Ngân hàng | [...] |
| Địa chỉ Ngân hàng | [...] |
| Nội dung | Nộp tiền thanh toán Đợt [...] theo HĐMB số [...] ngày [...] |

Hãy liên hệ với nhân viên kinh doanh của chúng tôi nếu Quý Ông/Bà có bất cứ thắc mắc nào.

Trân trọng

Ngày [...] tháng [...] năm [...]

Thay mặt

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN TÂM LỰC
(Ký tên và đóng dấu)

Tên: [...]

Chức vụ: [...]

MẪU
THÔNG BÁO CHẬM THANH TOÁN THEO TIẾN ĐỘ VÀ LÃI QUÁ HẠN

Người gửi: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN TÂM LỰC**
Địa chỉ
Người nhận:
Địa chỉ thường trú [...]
Địa chỉ liên lạc [...]

V/v: Thanh toán chậm thanh toán theo tiến độ và lãi suất quá hạn

1. Công ty Cổ phần Bất động sản Tâm Lực (“**Chủ đầu tư**”) xin thông báo tới Quý Ông/Bà về việc chậm thanh toán theo tiến độ của Hợp đồng mua bán số [...] đã ký giữa hai Bên ngày [...] (“**HĐMB**”) và lãi quá hạn tương ứng theo Điều 12.1(a) của HĐMB như sau:

| Nội dung | Số tiền VND | % Giá Bán Căn Hộ |
|--|--------------------|-------------------------|
| Số tiền thanh toán Đợt [...] | [...] | [...] % |
| Lãi quá hạn của lần thanh toán Đợt [...] | [...]* | |
| Tổng số tiền phải thanh toán | [...] | |
| Bằng chữ: | | |

(*): Số tiền lãi quá hạn được tạm tính từ ngày đến hạn ghi trên Thông báo thanh toán tiền theo tiến độ - Đợt [...] số [...], ngày [...] tới ngày ghi trên Thông báo này và phù hợp với quy định tại Điều 12.1(a) của HĐMB.

2. Thời hạn thanh toán: Không muộn hơn ngày [...]
3. Thông tin ngân hàng: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN TÂM LỰC**

Người thụ hưởng [...]
Tài khoản số [...]
Tên Ngân hàng [...]
Địa chỉ Ngân hàng [...]
Nội dung Nộp tiền thanh toán Đợt [...] và tiền lãi chậm trả Đợt [...] theo HĐMB số [...] ngày [...]

Hãy liên hệ với nhân viên kinh doanh của chúng tôi nếu Quý Ông/Bà có bất cứ thắc mắc nào.
Trân trọng

Ngày [...] tháng [...] năm [...]

Thay mặt

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN TÂM LỰC

(Ký tên và đóng dấu)

Tên: [...]
Chức vụ: [...]

DO NOT COPY

MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO

....., ngày.....tháng.....năm 20....

Kính gửi Ông/Bà:

Địa chỉ:

- Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ số: ngày .../.../20..... giữa Công ty ... và Ông/Bà..... (“HĐMB”);
- Căn cứ Điều 8 của HĐMB;

Chúng tôi trân trọng thông báo với Quý Ông/Bà về việc nhận bàn giao Căn Hộ như sau:

1. Ngày bàn giao: .../.../...
2. Thời gian bàn giao: .../.../...
3. Địa điểm:
4. Thanh toán:
Số Tiền Bàn Giao [] VNĐ gồm:
 - Đợt thanh toán thứ []: [] VNĐ
 - Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư được quy định tại Điều 3.1(a) của Hợp Đồng: [] VNĐ
 - Thuế GTGT áp dụng liên quan (nếu có): [] VNĐ
 - Các khoản phạt chậm thanh toán: ... VNĐ
 - Các khoản tiền khác đến hạn mà Quý Ông/Bà phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng vào ngày của Thông Báo Bàn Giao (nếu có): [] VNĐ

Trong vòng [] ngày kể từ ngày nhận được thông báo này, đề nghị Quý Ông/Bà thanh toán cho chúng tôi toàn bộ số tiền:VNĐ.

Lưu ý:

- Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên và nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng [] ngày kể từ ngày .../.../....
- Nếu quá thời hạn nêu trên, chúng tôi có quyền yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm thanh toán và các quyền khác theo quy định của HĐMB đã ký.
- Khi đến nhận bàn giao Căn Hộ, đề nghị Quý Ông/Bà mang theo bản gốc của: HĐMB; giấy tờ tùy thân chứng minh là người đứng tên mua Căn Hộ trên hoặc người được uỷ quyền (có Hợp đồng uỷ quyền được xác nhận công chứng) và các giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định tại HĐMB.
- Trong trường hợp Quý Ông/Bà không thể đến để nhận bàn giao Căn Hộ, Quý Ông/Bà có trách nhiệm gửi thông báo đến Chủ Đầu Tư theo quy định tại HĐMB.

Thay mặt

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN TÂM LỰC

(Ký tên và đóng dấu)

Tên: [...]

Chức vụ: [...]

MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO

Căn Hộ số: _____ tại tầng: _____ (“Căn Hộ”)

BIÊN BẢN BÀN GIAO NÀY (sau đây sẽ được gọi là “**Biên Bản**”) được ký kết vào ngày _____ bởi và giữa:

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

[_____]
Giấy chứng nhận đăng ký : Số [_____] ngày [_____] cấp bởi [_____].
doanh nghiệp

Đại diện bởi :
Chức danh:
Số CMND (hay hộ chiếu) cấp
ngày/...../...../....., tại:.....

Địa chỉ đăng ký : [_____]

Địa chỉ liên hệ : [_____]
Người nhận: [_____]

Điện thoại : [_____]

Số tài khoản ngân hàng :
Tại.....

Mã số thuế :

Và **BÊN MUA CĂN HỘ (Sau đây gọi tắt là Bên Mua):**

Ông/Bà :
(Với tư cách là Người Đại Diện nếu bên mua gồm nhiều hơn một người)

Đại diện cho :
Theo giấy ủy quyền số (nếu có)
Số CMND (hay hộ chiếu) số : cấp ngày...../...../....., tại:

Địa chỉ thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại : Fax:

Số tài khoản ngân hàng (nếu có) :
Tại:

Mã số thuế (nếu có) :

(*Bên Bán và Bên Mua sẽ được gọi chung là “Các Bên” và gọi riêng là “Bên”.*)

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán căn hộ đề ngày _____ (“**Hợp Đồng**”) được xác lập và ký kết bởi và giữa Bên Bán và Bên Mua; và

Căn cứ vào Thông báo bàn giao số ____ đề ngày _____ liên quan đến việc bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán cho Bên Mua.

Sau khi Bên Mua kiểm tra Căn Hộ, Bên Mua và Bên Bán cùng đồng ý và xác nhận như sau:

1. Căn Hộ như được mô tả tại Hợp Đồng đã được bàn giao theo đúng các điều khoản của Hợp Đồng và Bên Mua theo đây đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán;
2. Bên Mua đã thực hiện các hành động cần thiết để kiểm tra Căn Hộ và thừa nhận rằng Căn Hộ đã đáp ứng các yêu cầu của Bên Mua;
3. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (diện tích thông thủy) thực tế là: m²;
4. Chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng:.....m²
5. Việc bàn giao Căn Hộ được hoàn thành vào ngày _____;
6. Bên Mua nhận thức và hiểu rằng bất kỳ thay đổi hay sửa sang nào đối với Căn Hộ kể từ ngày thực hiện bàn giao Căn Hộ phải được thực hiện theo quy định của Hợp Đồng;
7. Ý kiến khác của Bên Mua (nếu có):.....
8. Biên Bản này sẽ được điều chỉnh và thực hiện theo luật pháp Việt Nam.

Biên Bản này sẽ được lập thành năm (05) bản gốc với giá trị pháp lý ngang nhau. Bên Mua sẽ giữ một (01) bản gốc.

BÊN BÁN

BÊN MUA

Họ tên:

Chức danh:

Họ tên:

DANH MỤC BÀN GIAO

V/v: Bàn giao các thiết bị trong Căn Hộ

Ngày & thời gian: _____

Chủ sở hữu Căn Hộ: _____

Căn Hộ số: _____

Nhà Chung Cư: _____

Đã nhận Căn Hộ với đầy đủ các thiết bị như sau:

| TT | Tên thiết bị | Vị trí đặt thiết bị | Số lượng | Ghi chú |
|----|--------------|---------------------|----------|---------|
| 1. | | | | |
| 2. | | | | |
| 3. | | | | |
| 4. | | | | |
| 5. | | | | |
| 6. | | | | |
| | | | | |

Tôi hiểu rằng, việc ký nhận dưới đây chứng tỏ tôi đã kiểm tra và đã được bàn giao đầy đủ các thiết bị trong Căn Hộ được nêu ở trên vào thời gian đã được đề cập ở trên.

BÊN BÁN _____, ngày _____ tháng _____ năm _____
BÊN MUA

Tên:

Chức danh:

Tên:

DANH MỤC BÀN GIAO

V/v: Bàn giao các tài liệu hướng dẫn sử dụng và các loại chìa khóa trong Căn Hộ

Ngày & thời gian: _____

Chủ sở hữu Căn Hộ: _____

Căn Hộ số: _____

Nhà Chung Cư: _____

Đã nhận Căn Hộ với đầy đủ bộ chìa khoá cùng các loại tài liệu như sau:

| TT | | Số lượng | Mã số | Ghi chú |
|----|------------------------------|----------|-------|---------|
| 1. | Chìa khoá cửa ra vào chính | | | |
| 2. | Chìa khoá phòng khách | | | |
| 3. | Chìa khoá phòng ngủ 1 | | | |
| 4. | Chìa khoá phòng ngủ 2 | | | |
| 5. | Chìa khoá phòng bếp | | | |
| 6. | Chìa khoá phòng vệ sinh | | | |
| 7. | | | | |
| 8. | | | | |
| 9. | Nội quy phòng cháy chữa cháy | | | |
| | Hướng dẫn sử dụng | | | |

Tôi hiểu rằng, việc ký nhận dưới đây chứng tỏ tôi đã kiểm tra và đã được bàn giao đầy đủ các chìa khoá và các tài liệu liên quan đến Căn Hộ được nêu ở trên vào thời gian đã được đề cập ở trên.

BÊN BÁN

BÊN MUA

Tên:
Chức danh:

Tên:

MẪU THÔNG BÁO CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

Người gửi:

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN TÂM LỰC

Địa chỉ:

Người nhận:

Địa chỉ thường trú

[...]

Địa chỉ liên lạc

V/v: Thông báo chấm dứt hợp đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN TÂM LỰC (“**Chủ đầu tư**”) xin thông báo tới Quý Ông/Bà về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số [...] đã ký giữa hai Bên ngày [...] (“**HĐMB**”) như sau:

1. Lý do chấm dứt: [...]
2. Căn cứ chấm dứt: [...]
3. Thời điểm chấm dứt: Sau 07 ngày kể từ ngày ghi trên Thông báo này
4. Hậu quả pháp lý của việc chấm dứt: [...]

Thông báo chấm dứt hợp đồng này được gửi đi mà không làm ảnh hưởng tới bất kỳ quyền nào của Chủ đầu tư có thể có được theo HĐMB này và/hoặc theo quy định của pháp luật.

Trân trọng

Ngày [...] tháng [...] năm [...]

Thay mặt

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN TÂM LỰC

(Ký tên và đóng dấu)

Tên: [...]

Chức vụ: [...]

PHỤ LỤC 5
CÁC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ MÀ BÊN BÁN
CUNG CẤP CHO BÊN MUA TRƯỚC KHI THÀNH LẬP BAN QUẢN TRỊ NHÀ
CHUNG CƯ

Hoạt động quản lý vận hành Nhà Chung Cư bao gồm các công việc sau đây:

1. Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa Nhà Chung Cư, cụm Nhà Chung Cư;
2. Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
3. Các công việc khác có liên quan khác như quản lý, vận hành, chăm sóc hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan chung của Dự Án nằm bên ngoài Nhà Chung Cư.