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

[●], ngày [●] tháng [●] năm [●]

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở[1]

Số: [●]/HĐMBNO

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

- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20 tháng 6 năm 2023;

- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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

- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh.

Hai Bên dưới đây gồm:

1. BÊN BÁN NHÀ Ở	:	**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN MẶT TRỜI**
Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số	:	[●] do [●] cấp thay đổi lần thứ [●] ngày [●] tháng [●] năm [●] và các lần sửa đổi, bổ sung (nếu có)
Địa chỉ trụ sở chính	:	[●]
Đại diện bởi	:	**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN MẶT TRỜI – CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG**
Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số	:	[●] do [●] cấp thay đổi lần thứ [●] ngày [●] tháng [●] năm [●] và các lần sửa đổi, bổ sung (nếu có)
Điện thoại	:	[●]
Email	:	[●]
Số tài khoản	:	[●] tại ngân hàng [●]
Mã số thuế	:	[●]
Địa chỉ chi nhánh	:	[●]
Đại diện bởi	:	Ông/Bà [●]

[1] Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai

Chức vụ	:	[●]
Giấy ủy quyền (nếu có)	:	[●]
Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	[●] cấp ngày: [●] tại [●]

(sau đây gọi tắt là "Bên Bán")

Và

<u>Trường hợp Bên Mua là tổ chức là người tiêu dùng theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng thì ghi nội dung như sau:</u>

<u>2. BÊN MUA NHÀ Ở</u>	:	[●]
Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số	:	[●] do [●] cấp lần đầu ngày [●] tháng [●] năm [●] và đăng ký thay đổi lần thứ [●] ngày [●] tháng [●] năm [●]
Điện thoại	:	[●]
Email	:	[●]
Số tài khoản	:	[●] tại Ngân hàng [●]
Mã số thuế	:	[●]
Địa chỉ trụ sở chính	:	[●]
Đại diện bởi	:	Ông/Bà [●]
Chức vụ	:	[●]
Giấy ủy quyền (nếu có)	:	[●]
Thẻ căn cước công dân/ Hộ chiếu số	:	[●] cấp ngày: [●] tại [●]

(Sau đây gọi là "Bên Mua")

<u>Trường hợp Bên Mua là cá nhân ghi nội dung như sau:</u>

<u>2. BÊN MUA NHÀ Ở</u>	:	**Ông/Bà** [●]
Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	[●] cấp ngày [●] tại [●]
Nơi đăng ký cư trú[2]	:	[●]
Địa chỉ liên hệ	:	[●]
Email	:	[●]
Điện thoại	:	[●]
Số tài khoản (nếu có)	:	[●] tại Ngân hàng [●]

[2] Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID.

Mã số thuế (nếu có)	:	[●]
Cùng Vợ/Chồng là	:	**Bà/Ông** [●]
Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	[●] cấp ngày [●] tại [●]
Nơi đăng ký cư trú[3]	:	[●]
Địa chỉ liên hệ	:	[●]
Email	:	[●]
Điện thoại	:	[●]
Số tài khoản	:	[●] tại Ngân Hàng [●]
Mã số thuế (nếu có)	:	[●]

(Sau đây gọi là "Bên Mua")

Bên Bán và Bên Mua sau đây gọi chung là "**Hai Bên**" và gọi riêng là "**Bên**".

PHẦN CÒN LẠI CỦA TRANG NÀY ĐƯỢC CHỦ Ý ĐỂ TRỐNG.

PHẦN NỘI DUNG HỢP ĐỒNG NẰM Ở TRANG TIẾP THEO.[4]

[3] Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID

[4] Áp dụng trong kỹ thuật in ấn Hợp đồng: Trường hợp phần thông tin của Bên Mua quá ngắn, không thể căn chỉnh để phù hợp với nội dung trang. Trường hợp phần thông tin đã nằm trọn vẹn trên 01 trang thì xóa nội dung này.

Hai Bên đồng ý ký kết hợp đồng mua bán nhà ở này với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

1. "**Căn Hộ**" là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư được bán kèm theo căn hộ tại Hợp Đồng này, bao gồm: "Căn Hộ" được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Căn Hộ 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 Hai Bên tại Hợp Đồng này; "Phần Diện Tích Khác" là các phần diện tích trong Nhà Chung Cư không nằm trong Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ nhưng được bán cùng với Căn Hộ tại Hợp Đồng này.

2. "**Nhà Chung Cư**" là toàn bộ nhà chung cư có Căn Hộ mua bán do Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại Dự Án có địa chỉ tại số 09 Lê Duẩn, phường Hải Châu, quận Hải Châu (nay là phường Hải Châu), thành phố Đà Nẵng.

3. "**Hợp Đồng**" là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Hai Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.

4. "**Giá Bán Căn Hộ**" là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

5. "**Bảo Hành Nhà Ở**" là việc Bên Bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ chung cư theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

6. "**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**" là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn Hộ được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.

7. "**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**" là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính diện tích tường bao Căn Hộ, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung hoặc tường bao Căn Hộ được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt; trường hợp có trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc phần sở hữu

chung của Nhà Chung Cư *(Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đố kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....);* diện tích sử dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua.

8. "**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**" là phần diện tích bên trong Căn Hộ, bên trong phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật về nhà ở.

9. "**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**" là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán, 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 pháp luật về nhà ở.

10. "**Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**" là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của pháp luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác được Hai Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này.

11. "**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư**" là khoản tiền 2% Giá trị Căn Hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.

12. "**Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư**" là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.

13. "**Bảo Trì Nhà Chung Cư**" là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư; hoạt động bảo trì Nhà Chung Cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà Chung Cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của Nhà Chung Cư.

14. "**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**" là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.

15. "**Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**" là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

16. "**Giấy Chứng Nhận**" là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo

quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

17. **"Ngày làm việc"** nghĩa là ngày từ thứ hai đến thứ sáu, không phải là ngày thứ bảy, ngày chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, Tết, theo quy định của pháp luật.

18. **"Khu Chức Năng Căn Hộ"** được hiểu là toàn bộ các tầng căn hộ thuộc Nhà Chung Cư được thiết kế/quy hoạch cho mục đích để ở, không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích khác (nếu có) như trung tâm thương mại, văn phòng, trường học, khu dịch vụ khác…

19. **"CSH Căn Hộ"** là những người sở hữu từ một căn hộ trở lên thuộc Khu Chức Năng Căn Hộ.

20. **"CSH Khác"** là những người sở hữu các khu vực/diện tích khác thuộc Dự Án không phải căn hộ.

21. **"CSH Nhà Chung Cư"** là CSH Căn Hộ và CSH Khác trong Nhà Chung Cư.

22. **"Dự Án"** có nghĩa là Dự án Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh ("Sun Solar Residence"), có địa chỉ tại số 09 Lê Duẩn, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng do Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Mặt Trời làm Chủ đầu tư.

23. "**Chủ Đầu Tư**" có nghĩa là Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Mặt Trời với các thông tin chi tiết như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này.

24. "**Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ**" trong Nhà Chung Cư có mục đích sử dụng hỗn hợp dùng để ở và các mục đích khác không phải để ở là khu dùng để kinh doanh văn phòng, dịch vụ, thương mại có các hệ thống cấp điện, cấp, thoát nước, hệ thống thang máy, thang cuốn, hệ thống phòng cháy, chữa cháy, xử lý rác thải được xây dựng theo hồ sơ thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo pháp luật về xây dựng để phục vụ riêng cho khu chức năng kinh doanh văn phòng, dịch vụ, thương mại 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:

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

a) Căn hộ: Theo quy định tại mục A Phụ lục 1 của Hợp Đồng.

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

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng 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 (cao hơn hoặc thấp hơn) từ [●][5]% (*[●] phần trăm*) trở xuống 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 (cao hơn hoặc thấp hơn) [●][6] (*[●] 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 đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Trong biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn Hộ và phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện Tích 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 Dựng Căn Hộ là: Theo quy định tại mục A Phụ lục 1 của Hợp Đồng. Diện tích này được xác định theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này;

d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: Theo quy định tại mục A Phụ lục 1 của Hợp Đồng.

e) Năm hoàn thành xây dựng[7]: Theo quy định tại mục A Phụ lục 1 của Hợp Đồng.

2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có Căn Hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

a) Thửa đất số: Theo quy định tại mục A Phụ lục 1 của Hợp Đồng;

b) Tờ bản đồ số: Theo quy định tại mục A Phụ lục 1 của Hợp Đồng;

c) Diện tích đất sử dụng chung: Theo quy định tại mục A Phụ lục 1 của Hợp Đồng (diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó (trừ trường hợp diện tích đất chủ đầu đầu tư trả tiền thuê đất cho nhà nước để phục vụ hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư), nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng nhà chung cư đó).

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: [●]
- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng dự án: [●]
- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: [●]

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ: [●]

(Ghi thông tin về việc hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án được phê duyệt).

---

[5] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên, Sở Công Thương khuyến cáo mức tối đa không quá 2% đối với căn hộ hình thành trong tương lai

[6] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên, Sở Công Thương khuyến cáo mức tối đa không quá 2% đối với căn hộ hình thành trong tương lai

[7] Theo tiến độ xây dựng của dự án

5. Thông báo của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng[8] số [●] ngày [●] về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh

Thỏa Thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai số [●] ký giữa Bên Bán và Ngân hàng [●] ngày [●].[9]

Văn bản cam kết số [●] ngày [●] tháng [●] năm [●] của Ngân hàng bảo lãnh gửi Chủ Đầu Tư trừ trường hợp bên mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư.

6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): Theo quy định tại Hợp Đồng này.

7. Các thông tin khác (nếu có): [●].

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

1. Giá bán:

a) Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m^2 diện tích sử dụng Căn Hộ (x) với tổng diện tích sử dụng Căn Hộ; cụ thể: Theo quy định tại mục 1 Phụ lục 2 của Hợp Đồng.

b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm a khoản 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 bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- Chi phí bảo hiểm mà Bên Mua phải chịu theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và quy định của pháp luật mà Bên Mua thanh toán cho công ty bảo hiểm tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này;
- Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo thông báo của Cơ quan thuế địa phương kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ hoặc ngày mà Căn Hộ được coi là đã bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này;
- Phí ngân hàng, phí chuyển khoản và/hoặc các loại phí, lệ phí khác liên quan đến việc thanh toán (các) đợt thanh toán Giá Bán Căn Hộ (nếu có). Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

---

[8] Điền thông tin văn bản của Sở Xây dựng về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh
[8] Điền khi ký hợp đồng

- Kinh phí bảo trì mà Bên Mua có trách nhiệm đóng góp thêm theo tỷ lệ tương ứng với phần sở hữu riêng của Bên Mua trong trường hợp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư không đủ để thực hiện việc bảo trì theo quy định tại khoản 3 Điều 153 Luật Nhà ở;
- Các khoản phí, thuế, chi phí khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của Hai Bên (nếu có).

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng theo quy định pháp luật vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này hoặc tài khoản khác do Bên Bán chỉ định bằng văn bản tùy từng thời điểm hoặc thanh toán bằng hình thức bù trừ công nợ/thỏa thuận thanh toán qua bên thứ ba hoặc hình thức khác do Hai Bên thỏa thuận bằng văn bản đảm bảo theo quy định của pháp luật . Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã được ghi nhận vào tài khoản của Bên Bán hoặc thời điểm có hiệu lực của Biên bản bù trừ công nợ/thỏa thuận thanh toán.

   Tất cả các khoản thuế, phí ngân hàng, phí chuyển tiền và chi phí tương tự phải trả hoặc được tính liên quan đến khoản thanh toán nói trên hoàn toàn do Bên Mua chịu. Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán luôn nhận được đầy đủ bất kỳ số tiền nào mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo đúng thời hạn thanh toán và/hoặc theo quy định tại Hợp Đồng này.

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn Hộ[10] (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2%): Theo quy định tại mục 2 Phụ lục 2 của Hợp Đồng.

b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2%: Theo quy định tại mục 2 Phụ lục 2 của Hợp Đồng.

   Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư được Hai Bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương

---

[10] Nội dung cụ thể do các bên thoả thuận khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, trong đó lần đầu không quá 30% giá bán căn hộ, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá bán căn hộ khi chưa bàn giao cho khách hàng; trường hợp Bên Bán là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng; khi chưa được cấp Giấy chứng nhận thì không được thu quá 95% Giá bán căn hộ; giá trị còn lại được thanh toán khi cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua

đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Phụ lục 4 của Hợp Đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận tại mục B Phụ lục 1 của Hợp Đồng.

3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4. Bên Bán phải hoàn thành việc nghiệm thu Nhà Chung Cư theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có Nhà Chung Cư theo 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; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: [●].

5. Bên Bán bàn giao Căn Hộ theo tiêu chuẩn danh mục vật liệu xây dựng quy định tại Phụ lục 4 – Bản Danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ cho Bên Mua vào ngày bàn giao quy định tại Điều 8 Hợp Đồng này.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này.

Để làm rõ, nếu Bên Bán nhận được bất kỳ khoản tiền thanh toán nào từ Bên Mua mà không đủ để thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định Hợp Đồng thì Bên Bán có quyền sử dụng khoản tiền đó để thanh toán các nghĩa vụ của Bên Mua theo thứ tự ưu tiên như sau: (i) Giá Bán Căn Hộ quá hạn xa nhất; (ii) Tiền lãi chậm thanh toán tương ứng của mục (i); (iii) Giá Bán Căn Hộ quá hạn gần nhất; (iv) Tiền lãi chậm thanh toán tương ứng của mục (iii); (v) Giá Bán Căn Hộ đến hạn gần nhất; (vi) Giá Bán Căn Hộ đến hạn xa nhất; (viii) Tiền phạt, tiền bồi thường và các khoản tiền khác mà Bên Bán được hưởng (nếu có).

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 hoàn thành việc thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở 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 Hợp Đồng này;

e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị, chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;

f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành và chỉnh sửa Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;

g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng 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) Bên Bán được miễn trừ mọi nghĩa vụ, trách nhiệm trong trường hợp Bên Mua không được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật hoặc ý kiến và/hoặc quyết định của Cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;

j) Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng Căn Hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng tới tiến độ thi công của Dự Án thì Bên Mua được coi là vi phạm Hợp Đồng và phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trong vòng [●][11] ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà tranh chấp giữa Bên Mua và bên thứ ba chưa kết thúc dẫn đến việc Bên Mua không thực hiện được các nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên Bán được quyền áp dụng các biện pháp tương tự trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;

k) Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ toàn bộ các hồ sơ, giấy tờ cần thiết, nộp các khoản phí, lệ phí theo quy định của pháp luật để đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận;

l) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán (nếu có);

m) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

---

[11] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên, Sở Công thương khuyến nghị tối thiểu 06 tháng

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

b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn Hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

d) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;

e) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ 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 (nếu cần thiết);

g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;

h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận;

i) Trong thời hạn [●][12] ([●]) ngày, kể từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; để làm rõ, Bên Mua được coi là nộp đầy đủ giấy tờ khi hồ sơ đầy đủ, hợp lệ, đảm bảo theo đúng các yêu cầu của Bên Bán phù hợp với quy định của pháp luật và quy định tại Hợp Đồng này để Bên Bán có thể thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định. 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. .

j) Tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có Căn Hộ; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị;

k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

l) 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;

---

[12] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên, Sở Công Thương khuyến cáo tối thiểu 20 ngày

m) Nộp kinh phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 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 và Hợp Đồng này để Ban quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật (cụ thể là nộp kinh phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư đối với diện tích Căn Hộ, phần diện tích khác mà Chủ Đầu Tư giữ lại không bán, hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng mà thuộc diện phải nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định tại khoản 1 Điều 152 Luật Nhà ở). Đối với phần sở hữu chung của Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ (nếu có), Chủ Đầu Tư và/hoặc chủ sở hữu khác của Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ được tự quản lý, sử dụng toàn bộ phần kinh phí bảo trì của phần sở hữu chung của khu chức năng này phù hợp với quy định của pháp luật.

Cụ thể, Các Bên thống nhất rằng đối với phần kinh phí bảo trì mà Chủ Đầu Tư (hoặc chủ sở hữu) phải nộp cho phần diện tích Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ (nếu có) thuộc sở hữu của mình thì:

(i) một phần của kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển sang tài khoản do Ban Quản Trị lập theo quy định của pháp luật để sử dụng cho việc bảo trì Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư phù hợp với quy định của Nội Quy và thỏa thuận giữa Hai Bên và được xác định là khoảng [●] [13]% trên tổng số kinh phí bảo trì mà Chủ Đầu Tư (hoặc chủ sở hữu khác) phải nộp cho phần diện tích Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ thuộc sở hữu riêng của mình. Tỷ lệ phần trăm (%) này được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) diện tích sàn xây dựng của Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ tính trên tổng diện tích sàn xây dựng của Dự Án như nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này), và

(ii) phần kinh phí bảo trì còn lại thì Chủ Đầu Tư (hoặc Chủ Sở Hữu Khác) được tự quản lý và sử dụng theo quy định pháp luật về nhà ở, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

n) Công khai Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận các nội dung này không có trong hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì các bên phải lập thành phụ lục của hợp đồng để quy định riêng về các nội dung này; bên bán sử dụng phụ lục hợp đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

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

---

[13] Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận.

b) Được sử dụng [●] chỗ để xe máy hoặc xe đạp/Căn Hộ trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư tại vị trí do Bên Bán chỉ định và theo các quy định của Bên Bán/đơn vị quản lý, vận hành bãi đỗ xe. Hai Bên xác nhận đồng ý rằng, Bên Bán/đơn vị quản lý, vận hành bãi đỗ xe có quyền thay đổi vị trí để xe cho mục đích lưu thông, đảm bảo an toàn cho cư dân/Nhà Chung Cư và những người sử dụng dịch vụ tại bãi đỗ xe. Việc bố trí chỗ đỗ xe theo nguyên tắc ưu tiên cho các cư dân trong chung cư trước.

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 i Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật. Để làm rõ, tiền mua Căn Hộ gồm: (i) 100% Giá Bán Căn Hộ (ii) các khoản tiền lãi, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng (nếu có).

f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá [●][14]% ([●] phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có Căn Hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ 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 Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này và/hoặc thỏa thuận khác (nếu có).

2. Nghĩa vụ của Bên Mua

---

[14] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên, Sở Công Thương khuyến cáo mức tối đa không quá 5% đối với căn hộ hình thành trong tương lai

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn Hộ của Bên Bán;

b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ 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 theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và 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. Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào, cư trú và sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản.

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; Thanh toán các khoản tiền lãi chậm thanh toán trong trường hợp Bên mua thanh toán không đúng hạn theo quy định tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng;

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 kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ;

g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua kể từ ngày nhận bàn giao 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 doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;

j) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về 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) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung;

n) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong khu vực sở hữu riêng của Bên Bán;

o) Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện không phát sinh từ và/hoặc không liên quan tới trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng.

p) Trường hợp Bên Mua chậm cung cấp các hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên Bán phù hợp với quy định của pháp luật và quy định tại Hợp Đồng này hoặc Cơ quan có thẩm quyền trong quá trình thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại điểm i khoản 2 Điều 5 Hợp Đồng này thì Bên Mua thừa nhận Bên Mua có nghĩa vụ tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận và các nghĩa vụ khác có liên quan cho Bên Mua và/hoặc bên thứ ba khác theo quy định tại Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

q) Theo yêu cầu/quy định của Bên Bán, Bên Mua 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 trừ trường hợp còn tranh chấp theo Hợp đồng chưa được giải quyết. 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 Hai Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng;

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

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.

2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn Hộ cho người khác.

3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Giao nhận Căn Hộ

1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ: Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sau khi hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ như quy định tại Khoản 1, Khoản 4, Khoản 5 Điều 4 Hợp Đồng này và Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng. Diện tích sử dung căn hộ thực tế không được lớn hơn hoặc nhỏ hơn quá [●]% diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng, trừ trường hợp hai bên có thoả thuận khác như tại điểm c khoản 8 Điều này.

2. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào thời gian theo quy định tại mục B Phụ lục 1 của Hợp Đồng ("**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 chậm quá [●][15] ([●]) ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến và 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 tối thiểu là [●][16] ([●]) 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.

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 Hai Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp quy định tại điểm e Khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này.

4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn Hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ.

5. 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 và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo quy định trong thời hạn [●][17] ([●]) ngày từ ngày nêu trong thông báo hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này. Ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán sẽ được xác định là thời điểm coi như Bên Mua đã ký biên bản bàn giao Căn Hộ.

6. 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.

7. Quyền sở hữu Căn Hộ sẽ tự động được chuyển giao cho Bên Mua ngay khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng và Bên Mua đã nhận bàn giao hoặc được xem là đã nhận bàn giao theo quy định tại Khoản 5 Điều 8 của Hợp Đồng. Kể từ thời điểm quyền sở hữu Căn Hộ được chuyển giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ chịu mọi rủi ro, lợi ích liên quan đến Căn Hộ cùng các vật liệu, trang thiết bị được bàn giao kèm theo Căn Hộ, trừ trường hợp Các Bên có thoả thuận khác theo quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc thuộc nghĩa vụ bảo hành Căn Hộ của Bên Bán.

---

[15] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên, Sở Công Thương khuyến cáo tối đa là 90 ngày
[16] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên, Sở Công Thương khuyến cáo tối thiểu 15 ngày
[17] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên, Sở Công Thương khuyến cáo tối thiểu 15 ngày

Trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ dẫn đến không thể 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 Mua bị coi là chậm thanh toán khoản tiền tương ứng kể từ thời điểm Bên Mua phải hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo nhận bàn giao Căn Hộ của Bên Bán và Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm trách nhiệm thanh toán quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng

8. Tại thời điểm bàn giao, Căn Hộ sẽ được bàn giao hoặc được cho là đã ký biên bản bàn giao theo quy định tại Khoản 5 Điều 8 cho Bên Mua phù hợp với thỏa thuận của Hai Bên trong Hợp Đồng. Tuy nhiên, Hai Bên thống nhất rằng:

a) 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 căn hộ hoặc Biên bản đề nghị sửa chữa căn hộ, hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn Hộ thì ghi nhận trong Biên bản đề nghị sửa chữa căn hộ. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn Hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải làm thay đổi thiết bị vật liệu như đã thỏa thuận tại Phụ lục 4 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; 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 này trong thời hạn như được Hai Bên thống nhất tại Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc Biên bản đề nghị sửa chữa Căn Hộ. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với Hợp Đồng như đã được liệt kê trong Biên bản đề nghị sửa chữa căn hộ, 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 2 Điều 8 Hợp Đồng.

b) Sau khi Bên Mua ký Biên bản bàn giao Căn Hộ, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Hai Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ được ghi trong Biên bản bàn giao Căn Hộ sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ.

c) Nếu Diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá [●][18] ([●]) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng thì Bên Mua được lựa chọn (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo diện tích thực tế hoặc (ii) chấm dứt Hợp Đồng. Nếu Bên Mua lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thực tế thanh toán theo Hợp Đồng này cho Bên Bán trong vòng [●][19] ngày kể từ ngày Hai Bên chấm dứt Hợp Đồng hoặc một thời hạn khác do Hai Bên thống nhất[20] cùng khoản tiền lãi với lãi suất là [●]%/ngày[21] ([●] phần trăm trên ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã

---

[18] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên, Sở Công Thương khuyến cáo mức tối đa không quá 5% đối với căn hộ hình thành trong tương lai

[19] Theo thoả thuận giữa Hai Bên, Sở Công Thương khuyến cáo tối đa là 60 ngày

[20] Theo thoả thuận giữa Hai Bên, Sở Công Thương khuyến cáo tối đa là 60 ngày

[21] Theo thoả thuận giữa Hại Bên

thanh toán cho Bên Bán trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán và số tiền ngân hàng giải ngân cho Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tham gia chương trình hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính của Bên Bán và được tính từ ngày Bên Mua thực tế đóng đến ngày Bên Bán hoàn trả. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng [●][22] ([●]) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán, thì được hiểu là Bên Mua đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo diện tích thực tế, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác.

d) Nếu có phát sinh Diện tích chênh lệch thuộc trường hợp phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ như quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 2 Hợp Đồng, Hai Bên sẽ ký văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng ngay khi ký Biên bản bàn giao Căn Hộ để điều chỉnh Diện tích sử dụng Căn Hộ và Giá Bán Căn Hộ, các khoản thuế, phí liên quan cho phù hợp. Giá trị của phần diện tích chênh lệch nêu trên sẽ được Bên Mua hay Bên Bán, tùy từng trường hợp cụ thể, thanh toán hoặc hoàn trả cho Bên kia trong vòng [●][23] ([●]) ngày kể từ ngày ký văn bản sửa đổi hoặc theo thỏa thuận của Hai Bên tại thời điểm ký văn bản sửa đổi. Thời gian, thủ tục thanh toán cụ thể sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua trong khoảng thời gian này[24].

Nếu Bên Mua không ký văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng để điều chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và Giá Bán Căn Hộ trong thời hạn [●][25] ([●]) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo, Bên Bán có quyền áp dụng các biện pháp tương tự trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 12 Hợp Đồng.

Trường hợp Bên Bán không ký văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng để điều chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và Giá Bán Căn Hộ trong thời hạn [●][26] ([●]) ngày kể từ ngày thông báo, Bên Bán sẽ chịu trách nhiệm tương tự trường hợp Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng.

e) Để làm rõ, việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính của Bên Mua theo quy định tại Khoản 1 Điều này nghĩa là hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo thời hạn thanh toán quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này và đã thanh toán đầy đủ khoản tiền phải trả khi bàn giao, tùy từng trường hợp, bao gồm:

(i) Tất cả các khoản tiền đến hạn mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng tính đến thời điểm bàn giao;

(ii) Các khoản lãi quá hạn, lãi trong hạn tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

---

[22] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên
[23] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên
[24] Số tiền thanh toán đảm bảo theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 (không quá 95% khu chưa được cấp Giấy chứng nhận)
[25] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên, tương tự số ngày tại footnote 27
[26] Điền theo thoả thuận giữa hai bên

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo đúng quy định theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao giấy tờ hoặc biên bản về nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Hai Bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.

3. Nội dung bảo hành Căn Hộ bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, dầm, cột, trần, sàn, mái, tường, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.

   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 (trong phạm vi bảo hành Căn Hộ). Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện. Bên Bán không chịu trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành và các trách nhiệm khác (sửa chữa, thay thế ...) trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc thuê, nhờ người khác khắc phục hư hỏng, khiếm khuyết trong mọi trường hợp mà không được sự đồng ý trước của Bên Bán bằng văn bản.

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 [●][27] ([●]) 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 và cho phép Bên Bán đưa vào khu vực Căn Hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành. Nếu Bên Mua không tạo điều kiện cần thiết hoặc cản trở Bên Bán trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành, Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại phát sinh do hành vi của Bên Mua. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Căn Hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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;

---

[27] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên, theo khuyến nghị của Sở Công thương tối đa 7 ngày (lý do: để đảm bảo tính kịp thời của công tác bảo hành, tránh thiệt hại phát sinh)

b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;

c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;

d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này;

e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

f) Bên Bán không nhận được thông báo của Bên Mua theo đúng hình thức và trong thời hạn quy định tại Khoản 8 Điều 9 Hợp Đồng này.

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

8. Ngay khi phát hiện ra bất kỳ khiếm khuyết, hư hỏng nào là đối tượng được bảo hành theo quy định của Điều này, Bên Mua có nghĩa vụ phải:

a) Thông báo bằng văn bản thông qua hình thức gửi trực tiếp hoặc thông qua hình thức gửi thư bảo đảm cho Bên Bán về các khiếm khuyết, hư hỏng đó chậm nhất là trong thời hạn [●][28] ([●]) ngày kể từ ngày phát hiện ra khiếm khuyết, hư hỏng; và

b) Áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên Mua không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại nằm ngoài phạm vi bảo hành hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì Bên Mua phải gánh chịu toàn bộ hay một phần chi phí khắc phục (sửa chữa, thay thế hoặc khắc phục khiếm khuyết, hư hỏng) thiệt hại phát sinh tùy theo mức độ vi phạm.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

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, quy định pháp luật.

2. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.

3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng 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) Đáp ứng đầy đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng;

---

[28] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên

b) Căn Hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba.

c) Hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Bán chưa được nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đáp ứng đủ các điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;

e) Bên Mua đã hoàn tất thanh toán cho Bên Bán các khoản thanh toán đến hạn, các khoản tiền lãi, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng (nếu có); và

f) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng sẽ chịu trách nhiệm liên đới trong việc thanh toán bất kỳ khoản phí và chi phí nào phát sinh từ và/hoặc liên quan tới việc chuyển nhượng Hợp Đồng.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này. Bên Mua có nghĩa vụ thông báo việc chuyển nhượng cho Bên Bán và người nhận chuyển nhượng Căn Hộ hoặc người nhận chuyển nhượng Hợp Đồng được hưởng quyền lợi cũng như các nghĩa vụ của Bên Mua quy định trong Hợp Đồng này, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, các phụ lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm (nếu có).

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

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ theo quy định tại Phụ lục 4 của Hợp Đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại Khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán (nếu có): quy định tại Phụ lục 5 Hợp Đồng này.

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư được quy định chi tiết tại Phụ lục 5 của Hợp Đồng.

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...): quy định tại Phụ lục 5 Hợp Đồng này.

5. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký Hợp Đồng quản

lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là: [●][29] đồng/m^2/tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng), được tính theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế ghi trong biên bản bàn giao Căn Hộ. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên Bán hoặc đơn vị quản lý vận hành do Bên Bán chỉ định vào ngày 05 (năm) hàng tháng.

Bảng danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua: quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư tại Phụ lục 6 đính kèm Hợp Đồng này.

b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác.

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

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo quy định tại Hợp Đồng như sau:

a) Nếu quá [●][30] ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều 3 và/hoặc tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại theo quy định của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì phải thanh toán cho Bên Bán tiền lãi theo lãi suất quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: [●]%/ngày[31] ([●] phần trăm mỗi ngày) tính từ ngày đến hạn cho đến ngày Bên Bán thực nhận được khoản thanh toán đó;

b) Trong trường hợp Bên Mua (i) vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán của đợt thanh toán nào theo Hợp Đồng quá [●][32] ([●]) ngày hoặc (ii) tổng thời gian Bên Mua chậm trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này vượt quá [●][33] ([●]) ngày thì Bên Bán có quyền áp dụng bất kỳ một hoặc một số hoặc toàn bộ các biện pháp xử lý như sau:

(i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Mua;

(ii) Bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua; nhưng phải thông báo cho Bên Mua trước khi ký hợp đồng mua bán Căn Hộ với khách hàng khác ít nhất [●][34] ngày;

(iii) Phạt Bên Mua một khoản tiền tương đương 8% (tám phần trăm) Giá Bán Căn Hộ;

---

[29] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên
[30] Theo thoả thuận của Hai Bên, Sở Công thương khuyến nghị tối thiểu 10 ngày
[31] Theo thoả thuận của Hai Bên, Sở Công thương khuyến nghị bằng với tỷ lệ tại Điều 12.2.a
[32] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên, Sở Công Thương khuyến cáo tối thiểu 60 ngày
[33] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên, Sở Công Thương khuyến cáo tối thiểu là 60 ngày
[34] Theo thoả thuận của Hai Bên, Sở Công thương khuyến nghị tối thiểu 30 ngày

(iv) Yêu cầu Bên Mua thanh toán khoản tiền lãi quá hạn do chậm thanh toán theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều này là: [●]%/ngày[35] ([●] phần trăm mỗi ngày) trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt;

(v) Yêu cầu Bên Mua bồi thường toàn bộ thiệt hại theo thiệt hại thực tế phát sinh;

(vi) Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các mục (iii), (iv) và (v) nêu trên, Hai Bên đồng ý rằng tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng [●]%[36] ([●]) Giá Bán Căn Hộ.

Bên Mua thừa nhận, đồng ý rằng Bên Bán sẽ chỉ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà không tính lãi khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (aa) việc bán Căn Hộ cho người mua mới đã hoàn thành và Bên Bán đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng/thanh toán từ người mua mới; và (bb) sau khi đã khấu trừ các khoản tiền nêu tại mục (iii), (iv), (v) hoặc (vi) của điểm b này và các khoản tiền khác (nếu có) mà Bên Mua có trách nhiệm chi trả theo Hợp Đồng (nếu có). Hai Bên thống nhất việc hoàn trả lại số tiền Bên Mua đã thanh toán mà không tính lãi này được thực hiện khi thỏa mãn các điều kiện nêu trên nhưng không quá [●] ([●])[37] ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.

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

a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá thời hạn [●][38] ([●]) ngày kể từ ngày Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là [●]%/ngày[39] ([●] phần trăm trên ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán và số tiền ngân hàng giải ngân cho Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tham gia chương trình hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính[40] của Bên Bán và được tính từ ngày [●][41] ([●]) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo bàn giao của Bên Bán.

b) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá [●][42] ([●]) ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến ("**Ngày Phát Sinh Quyền Chấm Dứt**"), Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

---

[35] Điền theo footnote 31
[36] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên
[37] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên, Sở Công thương khuyến nghị tối đa 60 ngày
[38] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên, Sở Công Thương khuyến cáo tối đa 90 ngày
[39] Theo thoả thuận của các bên, bằng với tỷ lệ % tại Điều 12.1.a
[40] Theo thỏa thuận giữa Bên Bán, Bên Mua và ngân hàng (nếu có)
[41] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên, Sở Công Thương khuyến cáo kể từ ngày 91 đối với căn hộ hình thành trong tương lai
[42] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên, Sở Công Thương khuyến cáo tối đa 180 ngày đối với căn hộ hình thành trong tương lai

Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp quy định tại điểm b này, Bên Bán phải trả cho Bên Mua các khoản tiền sau trong vòng [●][43] ngày kể từ ngày Hai Bên chấm dứt Hợp Đồng:

(i) Mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán (khoản thanh toán này không tính lãi);

(ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 8% (tám phần trăm) Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán;

(iii) Khoản tiền lãi được tính theo lãi suất phạt quá hạn là: [●][44]%/ngày ([●] phần trăm trên ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán và số tiền ngân hàng giải ngân cho Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tham gia chương trình hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính của Bên Bán và được tính từ ngày thứ [●][45] ([●]) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt.

(iv) Bồi thường toàn bộ thiệt hại theo thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Mua.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao theo quy định tại Khoản 4 và Khoản 5 Điều 8 và các quy định khác của Hợp Đồng này. Bên Bán có quyền áp dụng bất kỳ một hoặc một số hoặc toàn bộ các biện pháp xử lý như:

a) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Mua. Thời điểm điểm chấm dứt là thời điểm được Bên Bán nêu tại thông báo;

b) Bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo cho Bên Mua trước khi ký hợp đồng mua bán Căn Hộ với khách hàng khác ít nhất [●][46] ngày.

c) Phạt Bên Mua một khoản tiền tương đương 08% (tám phần trăm) Giá Bán Căn Hộ;

d) Yêu cầu Bên Mua bồi thường toàn bộ thiệt hại theo thiệt hại thực tế phát sinh;

e) Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các mục (c) và (d) nêu trên, Hai Bên đồng ý rằng tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng [●][47] ([●]) Giá Bán Căn Hộ.

f) Bên Mua thừa nhận và đồng ý rằng Bên Bán sẽ chỉ hoàn trả lại Bên Mua khoản tiền Bên Bán đã nhận từ Bên Mua mà không tính lãi, sau khi đã khấu trừ các khoản tiền nêu tại các điểm c, d hoặc e khoản này và các khoản tiền khác (nếu có) mà Bên Mua có trách nhiệm chi trả theo quy định tại Hợp Đồng, khi thỏa mãn điều kiện sau: Việc bán Căn Hộ cho người mua mới đã hoàn thành và Bên Bán đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng/thanh toán từ người mua

---

[43] Theo thoả thuận của Hai Bên, Sở Công Thương khuyến cáo tối đa là 60 ngày
[44] Điền theo tỷ lệ tại Điều 12.2.a
[45] Điền theo footnote 42
[46] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên, Sở Công thương khuyến nghị tối thiểu 30 ngày
[47] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên

mới. Hai Bên thống nhất việc hoàn trả lại số tiền Bên Mua đã thanh toán mà không tính lãi này được thực hiện khi thỏa mãn điều kiện nêu trên nhưng không quá [●] ([●]) [48]ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.

Để làm rõ, Hai Bên thống nhất các khoản tiền Bên Mua được hưởng (nếu có) khi Hợp Đồng chấm dứt và/hoặc khi phát sinh nghĩa vụ thanh toán của Bên Bán đối với Bên Mua theo các quy định tại Điều 12 này và các điều khác của Hợp Đồng (nếu có), sẽ được Bên Bán ưu tiên triển khai thanh toán/hoàn trả theo thứ tự: tiền mua Căn Hộ quá hạn hoàn trả, tiền mua Căn Hộ đến hạn hoàn trả, tiền bồi thường, các khoản tiền gốc cần hoàn trả khác (nếu có), lãi quá hạn, lãi trong hạn, tiền phạt vi phạm và các khoản tiền khác nếu Hợp Đồng này có quy định Bên Mua được hưởng.

4. Các thỏa thuận khác:

a) Trường hợp Bên Bán không nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng quy định tại điểm b khoản 2 Điều này trong vòng [●][49] ([●]) ngày kể từ Ngày Phát Sinh Quyền Chấm Dứt ([●][50] ([●]) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến) sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ theo đề xuất của Bên Bán bằng văn bản, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ khi Bên Bán gửi thông báo bàn giao. Trong trường hợp này, Bên Mua tiếp tục được hưởng lãi suất chậm bàn giao theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 Hợp Đồng này cho đến ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo bàn giao của Bên Bán. Quy định nêu tại điểm này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Căn Hộ tiếp theo (nếu có).

b) Để làm rõ, trường hợp Bên Mua được hưởng chính sách hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính từ Bên Bán, tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán quy định tại Khoản 2 Điều này dùng để xác định mức phạt vi phạm chậm bàn giao và khoản tiền lãi sẽ không bao gồm số tiền được ngân hàng giải ngân theo chương trình hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính.

Điều 13. Cam kết của các bên

1. Bên Bán cam kết:

a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;

b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp Đồng này;

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

---

[48] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên, Sở Công thương khuyến nghị tối đa 60 ngày
[49] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên
[50] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên

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.

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

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

5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

6. Hai Bên xác nhận và đồng ý rằng:

a) 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 Hai Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

b) 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 trên cơ sở thoả thuận với bên mua theo quy định của Hợp Đồng này, đảm bảo các quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

1. Hai Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

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

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

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

d) Do bạo loạn, tình trạng khẩn cấp quốc gia; phải thực hiện quy tắc, quy định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Hai Bên;

e) Các trường hợp là hệ quả của dịch bệnh nằm ngoài kiểm soát của Hai Bên cũng được coi là sự kiện bất khả kháng, bao gồm nhưng không giới hạn việc thiếu hụt nhân sự, thiếu hụt nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ do lệnh, yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về phong tỏa, giãn cách xã hội, cấm biên, đình chỉ/hoãn/hạn chế chuyến bay, các phương tiện chuyên chở hàng hóa.

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

3. Khi xuất hiện một trong các sự kiện bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 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 hạn [●][51] ([●]) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng *(nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này)*. Việc bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Hai Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Hai Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

5. Để làm rõ, Hai Bên thống nhất việc miễn trách nhiệm khi xảy ra sự kiện bất khả kháng phải đồng thời thỏa mãn yêu cầu sau: (i) sự kiện bất khả kháng xảy ra khách quan, không thể lường trước được; (ii) sự kiện bất khả kháng làm gián đoạn, gây trở ngại hoặc ngăn cản việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của một Bên và/hoặc Hai Bên; (iii) Bên bị ảnh hưởng không thể khắc phục được ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

Điều 15. Chấm dứt hợp đồng

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

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

b) Bên Mua: (i) chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này; hoặc (ii) không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 7 Điều 8 của Hợp Đồng; hoặc (iii) có tranh chấp với bên thứ ba gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán/Dự án theo quy định tại điểm j Khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng; hoặc (iv) không ký văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng để điều chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại điểm d Khoản 8 Điều 8 của Hợp Đồng; hoặc (v) vi phạm nghĩa vụ bảo mật thông tin quy định tại Khoản 4 Điều 17 của Hợp Đồng.

c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này;

---

[51] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên, Sở Công thương khuyến nghị tối đa 7 ngày

d) Trong trường hợp một Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng và không thể khắc phục được ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn [●][52] ([●]) tháng, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.

e) Các trường hợp khác theo quy định tại Hợp Đồng.

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

a) Theo thỏa thuận của Hai Bên trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng;

b) Theo quy định tương ứng tại Điều 12 trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại các điểm b, c, và e Khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng;

c) Mỗi bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận vượt quá lợi ích được hưởng của mình theo Hợp đồng trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng.

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để Hai Bên nhận thông báo của bên kia (ghi rõ): [●]

2. Hình thức thông báo giữa Hai Bên: gửi trực tiếp hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.

3. Bên nhận thông báo nếu Bên Mua có nhiều người thì cử một đại diện để nhận thông báo là: [●]

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

b) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng đường bưu điện;

c) Vào ngày Bên Bán/Bên Mua thực hiện thao tác gửi trên hệ thống thư điện tử do Bên Mua và/hoặc Bên Bán đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng trong trường hợp gửi bằng thư điện tử thành công;

Để làm rõ, trong các trường hợp trên, nếu ngày nhận rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v… nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày làm việc tiếp theo.

5. Hai Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo chậm nhất 02 (hai) ngày kể từ ngày thay đổi; nếu khi đã

---

[52] Theo thoả thuận của Hai Bên, Sở Công Thương khuyến cáo tối đa 180 ngày

có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết theo thời gian và cách thức tại khoản này thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

1. Tại thời điểm ký Hợp Đồng, Nhà Chung Cư thuộc Dự án Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh ("Sun Solar Residence") và các tên gọi này và mọi nhãn hiệu có liên quan thuộc quyền sở hữu hoặc sử dụng hợp pháp của Bên Bán trong mọi trường hợp. Bên Mua, bằng việc ký Hợp Đồng thừa nhận rằng quyền đặt tên cho Dự Án là quyền được bảo lưu vĩnh viễn của Bên Bán trong mọi trường hợp xảy ra, và Bên Bán có quyền được đặt tên, đổi tên Dự Án sang một tên gọi, nhãn hiệu khác tùy theo chiến lược kinh doanh hoặc theo quy định tại các Hợp Đồng chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu mà Bên Bán ký với các chủ sở hữu nhãn hiệu. Bên Mua thừa nhận rằng, các tên gọi, nhãn hiệu được đặt cho Dự Án không phải là một phần của Hợp Đồng, và Bên Mua hiện không có bất kỳ quyền, quyền sở hữu hoặc quyền lợi nào trong việc sử dụng tên Dự án Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh ("Sun Solar Residence"), hình hoặc bất kỳ nhãn hiệu nào được chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu cho Bên Bán hoặc trong Hợp Đồng riêng giữa Bên Bán và các bên chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu, cho phép sử dụng các tên và nhãn hiệu đó.

2. Bên Bán được bảo lưu quyền sở hữu trí tuệ đối với mọi đối tượng phát sinh từ, liên quan đến Hợp Đồng, gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo, các tài liệu, ấn bản, thông tin được thể hiện dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm nhưng không hạn chế ở các nhãn hiệu, tên gọi, khẩu hiệu, logo, biểu ngữ, hình ảnh.

3. Mọi việc sử dụng tên gọi, các nhãn hiệu Dự án Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh ("Sun Solar Residence"), hình và/hoặc các nhãn hiệu khác mà Bên Bán nhận chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu thì đều phải có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trước khi sử dụng.

4. Hai Bên cam kết, trong suốt thời gian thực hiện Hợp Đồng và 24 (hai mươi bốn) tháng sau khi Hợp Đồng chấm dứt:

a) Giữ bí mật Hợp Đồng và tất cả các thông tin đã được cung cấp bởi Bên còn lại (sau đây gọi là "Bên Tiết Lộ Thông Tin") cho bên nhận (sau đây gọi là "Bên Nhận") căn cứ vào hoặc liên quan đến Hợp Đồng (cho dù là bằng lời nói hay bằng văn bản và cho dù những thông tin nói trên được đánh dấu là bảo mật hay không) và không được tiết lộ những thông tin như vậy cho bất kỳ ai hoặc bên thứ ba nào khác.

b) Không sử dụng hoặc tiết lộ, ngoại trừ cho mục đích của Hợp Đồng hoặc yêu cầu của pháp luật hoặc có sự đồng ý trước của Bên Tiết Lộ Thông Tin bất cứ thông tin nào, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) Nội dung Hợp Đồng này và các Hợp Đồng và tài liệu khác liên quan; (ii) Thông tin về hoạt động kinh doanh, kế hoạch, chiến lược, dữ liệu tài chính, khách hàng, đối tác, nhà cung cấp, nhân sự, công nghệ, bí quyết kỹ thuật, quy trình sản xuất, phần mềm, tài liệu nghiên cứu và phát triển; (iii) Thông tin được trao đổi bằng văn bản, lời nói, hình ảnh, dữ liệu điện tử hoặc bất kỳ hình thức nào khác, dù có hoặc không được đánh dấu là "bảo mật"; (iv) Bất kỳ thông tin nào mà một người bình thường trong hoàn cảnh tương tự

có thể nhận định là mang tính chất bảo mật mà Bên Nhận biết được khi thực hiện Hợp Đồng này (sau đây gọi là "Thông Tin Bảo Mật"); và

c) Trong trường hợp bất kỳ Thông Tin Bảo Mật được tiết lộ bởi Bên Nhận theo quy định, Bên Nhận phải bảo đảm rằng, trước khi tiết lộ, người được tiết lộ phải có nghĩa vụ ràng buộc về mặt pháp lý đối với Bên Nhận theo quy định tại Khoản này như thể họ là Bên Nhận. Bên Nhận sẽ bắt buộc người được tiết lộ thông tin đó phải thực hiện các nghĩa vụ của họ.

d) Nếu một Bên vi phạm nghĩa vụ bảo mật, Bên đó phải: (i) Chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên kia; và/hoặc (ii) Chịu xử lý vi phạm theo quy định tại Hợp Đồng này; và/hoặc (iii) Chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu hành vi vi phạm gây hậu quả nghiêm trọng hoặc liên quan đến trách nhiệm hình sự. Để làm rõ, việc áp dụng chế tài không loại trừ quyền của Bên bị vi phạm trong việc yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài ban hành biện pháp khẩn cấp nhằm ngăn chặn hoặc hạn chế việc tiết lộ, sử dụng trái phép Thông Tin Bảo Mật.

e) Trong trường hợp phát sinh khiếu nại hoặc tranh chấp liên quan đến việc vi phạm nghĩa vụ bảo mật, Bên Bị Vi Phạm có trách nhiệm xuất trình chứng cứ, tài liệu chứng minh rằng Bên Vi Phạm đã có hành vi vi phạm nghĩa vụ bảo mật theo quy định tại Điều này.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

1. Hợp Đồng này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

2. Bất kỳ tranh chấp nào giữa Hai Bên phát sinh từ và/ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, kể cả bất kỳ thắc mắc nào liên quan đến việc diễn giải, sự tồn tại, hiệu lực hoặc chấm dứt, v.v..., thì trước tiên, Hai Bên phải nỗ lực tối đa để giải quyết tranh chấp bằng cách thương lượng trên tinh thần thiện chí. Trong thời hạn [●][53] ([●]) ngày, kể từ ngày một trong Hai Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được giải quyết thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 19. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp Đồng này có hiệu lực từ ngày ký.

2. Hợp Đồng này có 19 điều, với [●] trang, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng 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, 01 bản Điều khoản bảo hiểm.

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

---

[53] Theo thỏa thuận giữa Hai Bên

5. Trong trường hợp Hai 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	**BÊN BÁN**
(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua thì đóng dấu của tổ chức)	*(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp)*

PHỤ LỤC 1: ĐẶC ĐIỂM, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ BÀN GIAO CĂN HỘ

A. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ:

1. Căn hộ số: [●] 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 Tòa Nhà [●] tại Dự Án.

2. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: [●] m^2.

3. Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: [●] m^2.

4. Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở.

5. Năm hoàn thành xây dựng[54]: dự kiến [●]

6. Đặc điểm về đất xây dựng Tòa Nhà:

- Thửa đất số: [●];
- Tờ bản đồ số: [●] do [●] lập;
- Diện tích đất sử dụng chung: [●] m^2

B. TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ BÀN GIAO CĂN HỘ:

1. **Tiến độ xây dựng:** Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Tòa Nhà, Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận dưới đây:

a. Giai đoạn 1: [●]

b. Giai đoạn 2: [●]

c. Giai đoạn [●]: [●]

2. **Ngày Bàn Giao Dự Kiến là: ngày [●] tháng [●] năm [●]**

---

[54] Theo tiến độ xây dựng của dự án

PHỤ LỤC 2: GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Giá bán:

Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m^2 diện tích sử dụng Căn Hộ (x) với tổng diện tích sử dụng Căn Hộ mua bán; cụ thể là: [●] m^2 sử dụng (x) [●] đồng/1 m^2 sử dụng = [●] đồng (bằng chữ: [●]).

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, quyền sử dụng đối với các công trình, tiện ích được quy định sử dụng chung tại Phụ Lục 5 của Hợp Đồng hoặc theo quyết định/thông báo của Bên Bán tại từng thời điểm, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư, trong đó:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, quyền sử dụng đối với các công trình, tiện ích được quy định sử dụng chung tại Phụ lục 5 của Hợp Đồng hoặc theo quyết định/thông báo của Bên Bán tại từng thời điểm, không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) là: [●] đồng (bằng chữ [●]).
- Thuế giá trị gia tăng: [●] đồng (bằng chữ [●]); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà Nước theo quy định của pháp luật.

  Trong trường hợp thuế giá trị gia tăng thay đổi, Hai Bên đồng ý rằng Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh thay đổi tương ứng với phần thuế giá trị gia tăng thay đổi.
- Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư bằng 2% Giá Bán Căn Hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: [●] đồng (bằng chữ [●]).

2. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn Hộ[55] (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2%):

Đợt thanh toán	Thời hạn thanh toán	Tỷ lệ (%)	Số tiền thanh toán (VNĐ)
Đợt 1	Ngày [●] tháng [●] năm [●]	[●]% Giá Bán Căn Hộ và thuế giá trị gia tăng tương ứng	
Đợt ...	Ngày [●] tháng [●] năm [●]	[●]% Giá Bán Căn Hộ và thuế giá trị gia tăng tương ứng	
Đợt ...	Ngày [●] tháng [●] năm [●]	[●]% Giá Bán Căn Hộ và thuế giá trị gia tăng tương ứng	

[55] Nội dung cụ thể do các bên thoả thuận khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, trong đó lần đầu không quá 30% giá bán căn hộ, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá bán căn hộ khi chưa bàn giao cho khách hàng; trường hợp Bên Bán là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng; khi chưa được cấp Giấy chứng nhận thì không được thu quá 95% Giá bán căn hộ; giá trị còn lại được thanh toán khi cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua

Đợt ...	Theo thông báo bàn giao Căn Hộ của Bên Bán	[●]% Giá Bán Căn Hộ và toàn bộ thuế giá trị gia tăng còn lại của Giá Bán Căn Hộ	
Đợt ...	Trong vòng [●] ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua hoặc trong vòng [●] ngày kể từ ngày thông báo thanh toán của Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng, tuỳ theo thoả thuận giữa Các Bên phù hợp với quy định của pháp luật	05% Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm thuế giá trị gia tăng)	

Việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2%: Theo thông báo bàn giao Căn Hộ của Bên Bán.

Trước khi nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua phải đóng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư vào tài khoản dưới đây:

Tên tài khoản : [●]

Số tài khoản : [●]

Tại ngân hàng : [●]

Kỳ hạn tiền gửi : [●]

PHỤ LỤC 3: BẢN VẼ SƠ ĐỒ MẶT BẰNG VÀ VỊ TRÍ CĂN HỘ

1. **Bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư;**
2. **Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ;**
3. **Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ.**

PHỤ LỤC 4: BẢN DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG CĂN HỘ[56]

[56] Bổ sung thông tin theo thoả thuận của các bên tại thời điểm ký kết hợp đồng, trường hợp thay đổi trang thiết bị,vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ (bao gồm trang thiết bị, vật liệu tương đương) thì phải có sự thoả thuận với Bên Mua

PHỤ LỤC 5: PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG, SỬ DỤNG CHUNG VÀ CÁC CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH GIA TĂNG TẠI DỰ ÁN[57]

Nguyên tắc phân chia:

Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung được phân chia dựa vào thực tế vận hành của từng Nhà Chung Cư hoặc Dự Án theo nguyên tắc sau:

(i) Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung của Khu Chức Năng Căn Hộ sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Khu Chức Năng Căn Hộ và thuộc sở hữu chung/sử dụng chung của các CSH Căn Hộ;

(ii) Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung của Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ và thuộc sở hữu chung/sử dụng chung của các CSH Khác.

(iii) Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung của Nhà Chung Cư sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích chung cho cả Nhà Chung Cư, thuộc sở hữu chung hoặc sử dụng chung (theo bố trí của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm) của các CSH Căn Hộ và các CSH Khác tại Nhà Chung Cư.

1. Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung:

STT	Nội dung	Thuộc sở hữu của Khu Chức Năng Căn Hộ	Thuộc sở hữu của Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ	Thuộc sở hữu của Nhà Chung Cư
1.				
2.				

Tùy thuộc vào thực tế vận hành, Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư và Dự Án sẽ được điều chỉnh theo thông báo của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm, phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan.

Các CSH Nhà Chung cư có trách nhiệm tuân theo quy định của Chủ Đầu Tư và đơn vị quản lý Nhà Chung Cư liên quan đến việc quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư và Dự Án theo quy định của pháp luật về nhà ở, đồng thời thanh toán mọi khoản chi phí phát sinh liên quan nhu cầu sử dụng riêng của mình ngoại trừ các chi phí đã nằm trong gói dịch vụ quản lý nhà chung cư mà Bên Mua được hưởng theo văn bản thỏa thuận với Chủ Đầu Tư. Trong đó, phí bảo trì, bảo dưỡng các hạng mục này sẽ được trích từ Quỹ bảo trì Nhà Chung Cư và khoản

[57] Các hạng mục chi tiết sẽ được liệt kê tại thời điểm ký hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và thiết kế được phê duyệt

quỹ bảo trì bổ sung do các CSH Nhà Chung cư đóng góp tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng CSH Nhà Chung cư vào từng thời điểm khi thực hiện bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hoặc khi xuất hiện hạng mục, trang thiết bị cần bảo trì đột xuất.

2. Các công trình, tiện ích được sử dụng chung:

STT	Nội dung	Được sử dụng chung của Khu Chức Năng Căn Hộ	Được sử dụng chung của Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ	Được sử dụng chung của Nhà Chung Cư	Nguyên tắc sử dụng
1					
2					

3. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán:

Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư sẽ là toàn bộ các diện tích, hạng mục, công trình và tiện ích nằm ngoài các diện tích, hạng mục thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác, thuộc sở hữu chung của các CSH Căn Hộ và/hoặc thuộc sở hữu chung của tất cả các chủ sở hữu trong Dự Án như mô tả tại Phụ lục này, bao gồm:

a) Các diện tích mà Bên Bán không bán, chưa bán ở từng thời điểm;

b) Diện tích các tầng hầm (ngoại trừ phần diện tích tầng hầm được Bên bán bố trí để xe máy/xe đạp, xe cho người khuyết tật cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và thiết kế công trình đã được phê duyệt thuộc quyền sử dụng chung của chủ sở hữu Căn Hộ và các diện tích khác thuộc sở hữu chung quy định tại khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng);

c) Các phần diện tích để xe ô tô và diện tích để xe thương mại của Nhà Chung Cư, trừ phần diện tích để xe ô tô mà Bên Bán đã bán;

d) Phần diện tích thương mại có công năng, mục đích sử dụng theo nhu cầu/kế hoạch kinh doanh của Bên Bán và/hoặc bên thứ ba khác được Bên Bán cho phép tại từng thời điểm (nếu có), bao gồm nhưng không giới hạn: vui chơi giải trí, thể thao; hồ bơi; quầy bar, café; spa, steam/sauna; phòng phục vụ phụ trợ… (nếu có);

e) Các trang thiết bị kỹ thuật thuộc Phần sở hữu riêng của Bên bán;

f) Tầng kỹ thuật không dùng để bố trí hệ thống kỹ thuật thuộc Phần sở hữu chung của nhà chung cư; phần diện tích còn lại của các khu kỹ thuật sau khi trừ đi phần diện tích bố trí hệ thống kỹ thuật thuộc Phần sở hữu chung của nhà chung cư;

g) Các hạng mục khác theo thiết kế được duyệt của Dự Án phù hợp với quy định của pháp luật và không thuộc phần sở hữu riêng của Bên Mua, phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư, Dự Án.

Ngoài ra, Bên Bán cũng có quyền sở hữu chung, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư quy định tại Khoản 3 Điều 11 của Hợp Đồng.

4. Thỏa thuận khác:

4.1. Nếu theo quy định của pháp luật và quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà một hoặc một số các diện tích, công trình, tiện ích được sở hữu chung, sử dụng chung quy định tại mục 1, 2 nêu trên được bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục bàn giao và các vấn đề liên quan sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4.2. [Theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng] Chi phí mua bảo hiểm mọi rủi ro đối với tài sản (bao gồm bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc) và bảo hiểm trách nhiệm công cộng [58]đối với phần sở hữu chung, sử dụng chung được thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Chi phí mua bảo hiểm đối với Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung của Nhà Chung Cư: tất cả các CSH Nhà Chung Cư cùng có trách nhiệm đóng góp tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mỗi CSH Nhà Chung Cư. Trong trường hợp các CSH Nhà Chung Cư không hoàn thành nghĩa vụ đóng góp này, Chủ Đầu Tư/công ty quản lý có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) để tạm ứng, thanh toán cho các khoản chi phí này cho đến khi các CSH Nhà Chung Cư đóng góp đủ và/hoặc áp dụng các biện pháp khác theo quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư được ban hành vào từng thời điểm. Khoản chi phí CSH Nhà Chung Cư đóng góp sau đó sẽ được ưu tiên bổ sung để bù đắp vào khoản tiền đã tạm ứng, thanh toán nêu trên.

b) Chi phí mua bảo hiểm đối với Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung của Dự Án: tất cả các chủ thể cùng sở hữu/sử dụng chung cùng có trách nhiệm đóng góp tương ứng theo tỷ lệ diện tích sàn xây dựng của từng khu với diện tích sàn xây dựng của cả Dự Án. Trong trường hợp các Chủ sở hữu trong Dự Án không hoàn thành nghĩa vụ đóng góp này, Chủ Đầu Tư/công ty quản lý có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) tạm ứng, thanh toán cho các khoản chi phí này cho đến khi các các Chủ sở hữu trong Dự Án đóng góp đủ và/hoặc áp dụng các biện pháp khác theo quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư được ban hành vào từng thời điểm. Khoản chi phí các Chủ sở hữu trong Dự Án đóng góp sau đó sẽ được ưu tiên để bù đắp vào khoản tiền đã tạm ứng, thanh toán nêu trên.

---

[58] Theo thỏa thuận của Hai Bên

PHỤ LỤC 6: BẢN NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ

PHẦN I: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

Điều 1. Các định nghĩa

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

a) "**Ban Quản Trị**" là Ban Quản Trị của Nhà Chung Cư được thành lập theo quy định của pháp luật về nhà ở, thay mặt các CSH Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội Quy này.

b) "**Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư/Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung**" là các diện tích và hạng mục thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung được mô tả cụ thể tại Phụ lục 5 của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở.

c) "**Phần Sở Hữu Riêng**" là Khu Vực Sở Hữu Riêng của CSH Căn Hộ, Khu Vực Sở Hữu Riêng của CSH Khác. Khu Vực Sở Hữu Riêng của CSH Căn Hộ là phần diện tích riêng bên trong Căn Hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ đó), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, được xác định cụ thể theo Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở ký kết giữa từng CSH Căn Hộ với Chủ Đầu Tư. Khu Vực Sở Hữu Riêng của CSH Khác là phần diện tích khác, công trình và hệ thống trang thiết bi kỹ thuật thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Khác.

d) "**Căn Hộ**" là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt nhằm mục đích để ở thuộc Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng với đặc điểm và chi tiết kỹ thuật được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở.

e) "**Chủ Đầu Tư**" là Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Mặt Trời, được quyền thực hiện, xây dựng và khai thác Dự Án.

f) "**CSH Căn Hộ**" là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ trên cơ sở: (i) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc tên gọi khác theo quy định của pháp luật ("Giấy Chứng Nhận") do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành, hoặc (ii) hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế phù hợp với quy định của pháp luật, trong trường hợp Căn Hộ chưa được cấp Giấy Chứng Nhận và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

g) "**CSH Khác**" là những người sở hữu Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ, các khu vực/diện tích, hệ thống thiết bị, hệ thống kỹ thuật trong Nhà Chung Cư mà không phải CSH Căn Hộ.

h) "**CSH Nhà Chung Cư**" là CSH Căn Hộ và CSH Khác.

i) "**Cư Dân**" bao gồm CSH Căn Hộ, CSH Khác và Người Cư Ngụ Khác trong Nhà Chung Cư.

j) "**Công Ty Quản Lý**" là Công ty thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành, bảo trì Nhà Chung Cư và các công việc khác theo Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý ký với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị.

k) "**Dự Án**" là Dự án Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh ("Sun Solar Residence") hoặc tên gọi khác do cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm, có địa chỉ tại số 09 Lê Duẩn, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng do Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Mặt Trời làm Chủ đầu tư.

l) "**Hội Nghị Nhà Chung Cư**" là hội nghị có sự tham gia của các CSH Nhà Chung Cư (tham gia trực tiếp hoặc ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia) được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Nội Quy và quy định của pháp luật.

m) "**Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý**" là hợp đồng được ký kết giữa Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị với Công Ty Quản Lý cho việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư và Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung theo quy định tại Nội Quy này.

n) "**Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở**" là hợp đồng mua bán Căn Hộ theo đó Chủ Đầu Tư đồng ý bán Căn Hộ cho CSH Căn Hộ (bao gồm trường hợp CSH Hữu Căn Hộ là Bên Mua lại, nhận kế thừa quyền mua từ một bên khác).

o) "**Nhà Chung Cư**" là tòa nhà chung cư nơi có Căn Hộ thuộc Dự Án, bao gồm các Căn Hộ, các công trình tiện ích chung, kể cả phần khuôn viên (nếu có).

p) "**Người Cư Ngụ Khác/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư**" nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài CSH Căn Hộ, dù ngắn hạn hay dài hạn, sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào bao gồm:

- Những thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của CSH Căn Hộ; và/hoặc
- Khách thăm/người được mời của CSH Căn Hộ/bên thuê/Bên thuê lại, kể cả nhà thầu; và/hoặc
- Bên thuê, Bên thuê lại Căn Hộ; và/hoặc
- Bất kỳ người nào khác mà CSH Căn Hộ cho phép được vào hay sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn;

q) "**Nội Quy**" là Nội Quy Nhà Chung Cư này và tất cả các phụ lục, các văn bản đính kèm, và các sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.

r) "**Phí Quản Lý**" là khoản phí mà Cư Dân phải trả hàng tháng cho Công Ty Quản Lý cho việc vận hành và quản lý Nhà Chung Cư được quy định trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý.

s) "**Kinh Phí Bảo Trì**" là khoản phí bảo trì do CSH Nhà Chung Cư đóng góp và sử dụng để bảo trì Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Chức Năng Căn Hộ; (2) Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ; và (3) Nhà Chung Cư phù hợp với quy định của Nội Quy này.

t) "**Sự Kiện Bất Khả Kháng**" nghĩa là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép bao gồm nhưng không giới hạn ở các sự kiện sau:

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

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

(iii) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; hoặc

(iv) Do bạo loạn, tình trạng khẩn cấp quốc gia; phải thực hiện quy tắc, quy định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Hai Bên;

(v) Các trường hợp là hệ quả của dịch bệnh nằm ngoài kiểm soát của Hai Bên cũng được coi là sự kiện bất khả kháng, bao gồm nhưng không giới hạn việc thiếu hụt nhân sự, thiếu hụt nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ do lệnh, yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về phong tỏa, giãn cách xã hội, cấm biên, đình chỉ/hoãn/hạn chế chuyến bay, các phương tiện chuyên chở hàng hóa;

(vi) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

u) **"Khu Chức Năng Căn Hộ"** được hiểu là toàn bộ các tầng căn hộ thuộc Nhà Chung Cư được thiết kế/quy hoạch cho mục đích để ở, không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích khác (nếu có) như trung tâm thương mại, văn phòng, trường học, khu dịch vụ khác…

v) "**Tòa Nhà**" là tòa nhà thuộc Dự Án, trong đó có Khu Chức Năng Căn Hộ, Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ và các khu vực/phần diện tích khác theo thiết kế được phê duyệt.

PHẦN II: CÁC NỘI DUNG CỦA NỘI QUY

Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Bản Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý, vận hành và sử dụng Nhà Chung Cư thuộc Dự Án được áp dụng đối với Cư Dân, Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư.

2. Tất cả các CSH Nhà Chung Cư đều đã được cung cấp bản sao của Bản Nội Quy như là một Phụ Lục đính kèm của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở, và có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng và đảm bảo Những Người Cư Ngụ Khác cũng như những người nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với Căn Hộ từ CSH Căn Hộ, sẽ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, và thực hiện đúng Bản Nội Quy này. Những Người Cư Ngụ Khác phải ký các cam kết vì mục đích nói trên khi Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị) có yêu cầu.

3. Bản Nội Quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, vận hành và sử dụng Nhà Chung Cư.

4. Đối với những vấn đề Bản Nội Quy này không quy định thì tuân theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán nhà Ở, các văn bản ký riêng biệt giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở hữu Nhà Chung Cư và các văn bản pháp luật có liên quan.

Điều 3. Quyền hạn và trách nhiệm của Chủ Đầu Tư

1. Lập và lưu trữ hồ sơ Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về xây dựng và nhà ở;

2. Trực tiếp quản lý vận hành nếu Chủ Đầu tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để làm Công

Ty Quản Lý thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ Đầu Tư) kể từ khi đưa Nhà Chung Cư này vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập. Đề xuất Công Ty Quản Lý để hội nghị nhà chung cư lần đầu xem xét, quyết định lựa chọn trong trường hợp Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung cư.

3. Thu, quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật và bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật nhà ở và Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở này;

4. Kiểm đếm trang thiết bị, phân định thực tế Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư trước khi bàn giao cho Ban Quản Trị;

5. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định của pháp luật; lập, bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị theo quy định của Nội Quy và quy định pháp luật;

6. Bàn giao 02 bộ hồ sơ sao y từ bản chính cho Ban Quản Trị trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày Ban Quản Trị có văn bản yêu cầu bàn giao. Hồ sơ gồm các tài liệu sau:

a) Bản vẽ hoàn công, bản vẽ bố trí công trình Nhà Chung Cư (có danh mục bản vẽ kèm theo) theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Hồ sơ nguồn gốc thiết bị, hợp đồng lắp đặt thiết bị trong Nhà Chung Cư được ký kết với bên lắp đặt;

c) Hồ sơ nghiệm thu hoàn thành hệ thống xử lý nước thải;

d) Quy trình vận hành, khai thác công trình; quy trình bảo trì công trình;

e) Thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình nhà chung cư của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

f) Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do Chủ Đầu Tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô) và khu vực để xe công cộng (nếu có);

g) Lý lịch thiết bị lắp đặt trong công trình của nhà sản xuất;

7. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Nhà Chung Cư cho CSH Căn Hộ tại thời điểm bàn giao Căn Hộ;

8. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các CSH Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự Án được phê duyệt;

9. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình theo quy định pháp luật; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;

10. 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.

11. Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.

12. Chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu và cử người tham gia Ban Quản Trị, trừ trường hợp Chủ Đầu Tư không cử đại diện tham gia Ban Quản Trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội nghị nhà chung cư theo quy định tại Nội Quy và quy định của pháp luật nếu còn sở hữu Căn Hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư.

13. Mua và duy trì hiệu lực của đơn bảo hiểm mọi rủi ro tài sản (bao gồm bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy, pháp luật về kinh doanh bảo hiểm và các quy định của pháp luật khác có liên quan. Kể từ thời điểm bàn giao Căn Hộ, trong trường hợp Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý mua bảo hiểm mọi rủi ro tài sản (bao gồm bảo hiểm cháy nổ bắt buộc) cho Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung của Nhà Chung Cư, các CSH Nhà Chung Cư, CSH Khác sẽ hoàn trả cho Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý chi phí mua bảo hiểm theo tỷ lệ sở hữu của mình trong Nhà Chung Cư.

14. 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.

15. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Công Ty Quản Lý

1. Công Ty Quản Lý vận hành Nhà Chung Cư có thể là Chủ Đầu Tư hoặc doanh nghiệp có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định của pháp luật.

2. Trong thời gian Ban Quản Trị chưa thành lập, Chủ Đầu Tư toàn quyền lựa chọn Công Ty Quản Lý và ký, nghiệm thu, thanh toán và thanh lý Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý. Sau khi Ban Quản Trị được thành lập, Ban Quản Trị sẽ tiếp nhận toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý đã ký kết với Công Ty Quản Lý trong trường hợp Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý chưa hết hạn, trừ những trách nhiệm liên quan đến vi phạm hợp đồng của Chủ đầu tư và Công ty quản lý trên cơ sở quyết định của Hội nghị nhà chung cư.

3. Quyền và trách nhiệm của Công Ty Quản Lý:

a) Thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư, Nội Quy và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị.

b) Công Ty Quản Lý có thể ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ để thực hiện các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư (nếu có); có trách nhiệm giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư đối với các doanh nghiệp, đơn vị nêu trên để đảm bảo thực hiện hợp đồng đã ký kết với Ban Quản Trị.

c) Thông báo về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo về các yêu cầu, những nội dung cần chú ý cho Cư Dân, Người Cư Ngụ Khác trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hỗ trợ hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng của các CSH Nhà Chung Cư;

d) Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận với các CSH Nhà Chung Cư, Người Cư Ngụ Khác; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;

e) Được tạm ngừng cung cấp dịch vụ gửi xe, điện, nước, các dịch vụ khác hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp ngừng cung cấp, nếu CSH Nhà Chung Cư hoặc Người Cư Ngụ Khác: (i) không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý và các khoản phí khác theo thỏa thuận của các Bên sau khi Công Ty Quản Lý đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định; hoặc (ii) không sửa chữa hư hỏng Phần Sở Hữu Riêng làm ảnh hưởng đến CSH Nhà Chung Cư hoặc Người Cư Ngụ khác; hoặc (iii) tiếp tục hoặc không khắc phục các hành vi vi phạm và/hoặc bị nghiêm cấm trong việc sử dụng Nhà Chung Cư sau khi đã được Ban Quản lý thông báo bằng văn bản;

f) Phối hợp với Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị (nếu đã thành lập), tổ dân phố, cơ quan quản lý hành chính trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý, vận hành Nhà Chung Cư;

g) Mua và duy trì hiệu lực của đơn bảo hiểm mọi rủi ro tài sản (bao gồm bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc) theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy, pháp luật về kinh doanh bảo hiểm và các quy định của pháp luật khác. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, trong trường hợp Công Ty Quản Lý mua bảo hiểm mọi rủi ro tài sản (bao gồm bảo hiểm cháy nổ bắt buộc) cho Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung của Nhà Chung Cư, các CSH Nhà Chung Cư và CSH Khác sẽ hoàn trả cho Công Ty Quản Lý chi phí mua bảo hiểm theo tỷ lệ sở hữu của mình trong Nhà Chung Cư;

h) Định kỳ hàng năm tại Hội nghị nhà chung cư thường niên hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, Công Ty Quản Lý 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 CSH Nhà Chung Cư hoặc Người Cư Ngụ khác về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

i) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

j) Phải bàn giao lại hồ sơ Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị; bàn giao các công việc liên quan đến quản lý vận hành Nhà Chung Cư cho đơn vị quản lý vận hành mới;

k) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo các thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký kết hoặc theo nội dung đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong trường hợp chưa ký kết hợp đồng dịch vụ quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; trường hợp Ban Quản Trị không tuân thủ các thỏa thuận nêu tại khoản này thì Công Ty Quản Lý được tiếp tục thực hiện theo các thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết hoặc nội dung đã được Hội

nghị nhà chung cư thông qua để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; được tiếp tục thực hiện hợp đồng trong trường hợp được Hội nghị nhà chung cư đánh giá vẫn thực hiện tốt các nội dung trong hợp đồng;

l) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật liên quan.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của CSH Nhà Chung Cư và Người Cư Ngụ Khác

1. Quyền và nghĩa vụ của CSH Nhà Chung Cư

a) Được quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Sở Hữu Riêng theo Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở đã ký với Chủ Đầu Tư, có quyền sử dụng Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (i) Khu Chức Năng Căn Hộ; (2) Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ; (3) Nhà Chung Cư tương ứng với từng chủ thể CSH Nhà Chung Cư phù hợp với quy định của Nội Quy này, quy định của Chủ Đầu Tư áp dụng chung cho Dự Án và quy định pháp luật. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội Quy; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho CSH Nhà Chung Cư khác và/hoặc Chủ Đầu Tư;

b) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Nội Quy và quy định pháp luật; tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Nội Quy;

c) Yêu cầu Chủ Đầu Tư (khi chưa thành lập Ban Quản Trị), Công Ty Quản Lý, Ban Quản Trị cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;

d) Chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư, chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

e) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí Quản Lý, Kinh Phí Bảo Trì và các khoản phải thu khác theo quy định của Nội Quy và quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.

Trường hợp CSH Nhà Chung Cư không đóng kinh phí quản lý vận hành theo quy định thì bị xử lý theo quy định tại Nội Quy này và thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Chủ Đầu tư/Ban Quản trị đã ký với Công ty Quản lý.

f) 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; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Nhà Chung Cư;

g) Sửa chữa các hư hỏng thuộc Phần Sở Hữu Riêng mà có ảnh hưởng đến việc sử dụng của các chủ sở hữu khác trong nhà chung cư; tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì, sửa chữa các hư hỏng thấm, dột của sàn, khu vệ sinh thuộc phần sở hữu chung theo quy định; bồi thường thiệt hại do các hư hỏng đó gây ra;

h) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Chức Năng Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư; (3) Dự Án hoặc Phần Sở Hữu Riêng Của CSH Căn Hộ và CSH Khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của CSH Khác;

i) Tạo điều kiện thuận lợi và hỗ trợ để Công Ty Quản Lý và Ban Quản Trị thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư và bảo trì Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Chức Năng Căn Hộ; (2) Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ; và (3) Nhà Chung Cư;

j) Mua và duy trì hiệu lực thường xuyên của đơn bảo hiểm mọi rủi ro tài sản (bao gồm bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm và các quy định pháp luật khác có liên quan. Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, trong trường hợp Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung của Nhà Chung Cư, các CSH Nhà Chung Cư, CSH Khác sẽ hoàn trả cho Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý chi phí mua bảo hiểm theo tỷ lệ sở hữu của mình trong Nhà Chung Cư; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong Nhà Chung Cư;

k) CSH Nhà Chung Cư và Người Cư Ngụ phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và bên thứ ba do Công Ty Quản Lý thuê được ra vào Căn Hộ và cho phép họ đưa vào Khu Vực Sở Hữu Riêng các máy móc, trang thiết bị cần thiết để phục vụ công tác phòng cháy, chữa cháy hoặc xử lý các hỏng hóc lỗi hệ thống trong Nhà Chung Cư/Khu Chức Năng Căn Hộ, xử lý các sự cố khẩn cấp. Khi thực hiện các công việc nêu trên, Công ty Quản lý và bên thứ ba được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho CSH Nhà Chung Cư và/hoặc Người Cư Ngụ khác và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Khu Vực Sở Hữu Riêng, cho CSH Nhà Chung Cư và cho các tài sản của họ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng. Trường hợp gây thiệt hại cho CSH Nhà chung cư và/hoặc Người Cư Ngụ Khác, Công Ty Quản Lý và bên thứ ba phải bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh

l) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật và nộp cho Công Ty Quản Lý 01 bản photo kết quả hoàn tất việc đăng ký tạm vắng, tạm trú;

m) Thông báo các quy định nêu tại bản Nội Quy này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng Căn Hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn Hộ của mình;

n) Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Phải bảo đảm việc có người lớn đi kèm và giám sát đối với trẻ em dưới 12 (mười hai) tuổi của Nhà Chung Cư khi sử dụng thang máy và/hoặc các công trình phục vụ chung;

o) Tuân thủ đầy đủ quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ theo quy định;

p) Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Quyền và nghĩa vụ của Người Cư Ngụ Khác

a) Khi được sự đồng ý của CSH Nhà Chung Cư, được sử dụng hợp pháp Phần Sở Hữu Riêng Của CSH Nhà Chung Cư và được sử dụng các phần diện tích thuộc Phần Diện Tích và Thiết

Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư, Dự Án tương ứng với từng chủ thể theo quy định của Nội Quy và quy định pháp luật;

b) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với CSH Nhà Chung Cư;

c) Yêu cầu CSH Căn Hộ cung cấp bản Nội Quy này và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Nhà Chung Cư;

d) Thay mặt CSH Nhà Chung Cư tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu CSH Nhà Chung Cư 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;

e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các điểm b, c, d, e, f, g, h, i, k, l, n, o, p khoản 1 Điều 5 Nội Quy và các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư

Nhằm đảm bảo quyền lợi của mọi Cư Dân và tăng cường hiệu quả công tác quản lý trong Nhà Chung Cư, Công Ty Quản Lý, Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư và Cư Dân không được:

1. Không đóng Kinh Phí Bảo Trì đối với Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư; quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở;

2. Cố ý gây thấm dột; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chăn, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư;

3. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

4. Tự ý sử dụng Phần Diện Tích Và Trang Thiết Bị Thuộc Quyền Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong Nhà Chung Cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;

5. Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong nhà chung cư; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan;

6. Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng

cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

7. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Cư Ngụ Khác;

8. Phóng uế, xả rác hoặc các chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường của Nhà Chung Cư;

9. Đổ/hất nước, ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ;

10. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ;

11. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung Cư;

12. Đánh bạc, hoạt động mại dâm, mua bán, tàng trữ trái phép chất ma túy trong Nhà Chung Cư;

13. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.

14. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

15. Thực hiện các hành vi khác theo quyết định của Hội Nghị Chung Cư và theo quy định tại Luật Nhà ở.

Điều 7. Sử dụng Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung

CSH Căn Hộ, Những Người Cư Ngụ Khác và khách ra, vào Khu Chức Năng Căn Hộ phải tuân thủ các quy định sau đây:

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 (mười hai) 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.

2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.

3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.

4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

6. Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật Việt Nam và quy định riêng/thông báo của Công Ty Quản Lý. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với Công Ty Quản Lý để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy.

7. Không được sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung mà có thể ngăn cản hoặc gây trở ngại hoặc cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của CSH Nhà Chung Cư và/hoặc Người Cư Ngụ khác và Chủ Đầu tư;

8. Không được sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Nhà Chung Cư và Dự Án hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ CSH Nhà Chung Cư và/hoặc Người Cư Ngụ khác và Chủ Đầu tư, bao gồm nhưng không giới hạn việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thú vật, đốt lửa trại, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán các mùi, sử dụng tại các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung gây ảnh hưởng đến việc sử dụng Khu Vực Riêng và/hoặc các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và/hoặc gây thiệt hại cho các CSH Khác.

9. Không được sử dụng các khu vực giải trí ngoài thời điểm được phép theo quy định chung của Chủ Đầu tư cho Dự Án.

10. Không được sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của (các) Căn Hộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào.

11. Không được thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào toa-lét, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước. Phải sử dụng bộ lọc và/hoặc các thiết bị lọc rác thải đối với hệ thống thoát nước do Nhà Chung Cư cung cấp lắp đặt.

12. Không được vào bất cứ khu vực nào trong các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ Đầu tư/Ban Quản Trị/Công ty Quản lý (tùy từng trường hợp).

Điều 8. Sửa chữa hư hỏng, Thay đổi, hay Lắp đặt thêm

1. Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của CSH Căn Hộ có hỏng hóc, thì CSH Căn Hộ/Những Người Cư Ngụ Khác được quyền sửa chữa, thay thế, nhưng không được làm hư hỏng Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và ảnh hưởng đến các CSH Căn Hộ/Những Người Cư Ngụ Khác.

2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư, Khu Chức Năng Căn Hộ.

3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, sử dụng chung gắn liền với Căn Hộ, hoặc gắn liền với Phần Sở Hữu Riêng của CSH Căn Hộ mà không gây ra do lỗi của CSH Căn Hộ và Người Cư Ngụ khác hay bất kỳ bên thứ ba nào hoặc bởi một Sự Kiện Bất Khả Kháng, thì Ban Quản Trị và/hoặc Công ty Quản lý sẽ thực hiện việc sửa chữa phù hợp với phạm vi trách nhiệm của mình. CSH Căn Hộ phải thông báo cho Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư khi chưa có Ban Quản Trị) để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

4. Đối với mọi hư hỏng khác của Khu Vực Sở Hữu Riêng mà do lỗi của CSH Nhà Chung Cư và/hoặc Người Cư Ngụ Khác gây ra, thì CSH Nhà Chung Cư và/hoặc Người Cư Ngụ Khác phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khắc phục hư hỏng đó.

a) Trong trường hợp như vậy, để đảm bảo tính an toàn và đồng bộ của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, việc sửa chữa hư hỏng của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung phải do Chủ Đầu tư hoặc Công Ty Quản Lý hoặc các công ty chuyên nghiệp cho Công Ty Quản Lý thuê, nếu được Chủ Đầu tư đồng ý.

b) Đối với các hư hỏng, không liên quan tới Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, CSH Nhà Chung Cư có thể thuê Công Ty Quản Lý hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp được Công Ty Quản Lý chấp thuận để sửa chữa. Các thông tin liên quan đến công việc sửa chữa như: biện pháp thi công, kế hoạch thi công, danh sách thợ thi công, cam kết tuân thủ nội quy... phải được cung cấp cho Chủ Đầu tư và Công ty Quản Lý xem xét và chấp thuận trước (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình). Chủ Đầu tư và Công ty Quản lý không được từ chối nếu không có lý do chính đáng.

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 Chủ Đầu Tư khi chưa có Ban Quản Trị) và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng đến 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.

6. Trong mọi trường hợp, Cư Dân và/hoặc bên thứ ba khác cam kết tuân thủ nội quy, nội quy thi công và các quy định hướng dẫn khác (nếu có) của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý.

Điều 9. Quy định về phòng, chống cháy nổ

1. Cư Dân có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy và các phương án phòng cháy chữa cháy cơ sở được cơ quan có thẩm quyền thành phố Đà Nẵng ban hành.

2. Cư Dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội phòng cháy chữa cháy cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu.

3. Cư Dân là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra phòng cháy chữa cháy trong phạm vi trách nhiệm của mình theo luật Phòng cháy chữa cháy và có các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

a) Khi vắng nhà dài ngày (từ [●][59] ngày trở lên) phải thông báo tới Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư trong thời gian chưa có Ban Quản Trị) và Công Ty Quản Lý, tắt nguồn của các thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng.

b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào các hệ thống báo cháy, nổ tại Căn Hộ.

c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Nhà Chung Cư và Khu Chức Năng Căn Hộ.

d) Không sử dụng nguồn lửa trần (nguồn lửa trực tiếp, ở trạng thái mở và không được bảo vệ bên ngoài).

e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi…) dây dẫn, ống dẫn của

[59] Theo thỏa thuận của Hai Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng

hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý để xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.

f) CSH Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến đến Những Người Cư Ngụ Khác trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.

g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của Cư Dân phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý về phòng cháy, chữa cháy.

4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

a) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.

b) Báo cháy giả.

c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy, nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy đã được Nhà nước quy định.

d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.

e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.

f) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Khu Chức Năng Căn Hộ, Nhà Chung Cư, phải mang đốt đúng nơi quy định tại Khu Chức Năng Căn Hộ, Nhà Chung Cư.

g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Nhà Chung Cư.

h) Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm…

i) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas…

j) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Nhà Chung Cư.

k) Do cửa thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm tại các tầng của Tòa Nhà trong Khu Chức Năng Căn Hộ phải luôn đóng, Cư Dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, để đảm bảo cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra.

Điều 10.Bảo hiểm của CSH Căn Hộ

[Theo thỏa thuận tại thời điểm ký Hợp Đồng Mua Bán]

Điều 11.Nơi để xe và Phí gửi xe

1. Nơi để xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, động cơ ba bánh:

Tương ứng với mỗi Căn Hộ sẽ được Chủ Đầu Tư phân chia căn cứ vào tình hình thực tế. Các CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác, tùy thực trạng của khu vực để xe vào mỗi

thời điểm, được sử dụng 01 chỗ để xe máy và 01 chỗ để xe đạp/căn hộ trong khu vực để xe của Dự Án.

2. Nơi để xe ô tô

a) Khu để xe ô tô được đặt tại khu vực do Chủ Đầu Tư quy định. Các CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác, tùy thực trạng chỗ đỗ xe còn trống của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực để xe ô tô của Dự án và trả phí gửi xe theo quy định tại Nội Quy này.

b) CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác cần trình/cho xem Thẻ để xe trong khi đang để xe hoặc khi được yêu cầu bởi nhân viên trông giữ xe của Công Ty Quản Lý.

3. Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (nghĩa là không chiếm giữ độc quyền). CSH Nhà Chung Cư và/hoặc Người Cư Ngụ Khác không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại chỗ để xe nêu trên, chỉ có những xe có Thẻ để xe riêng do Chủ Đầu Tư cấp mới được phép ra vào chỗ để xe dành cho Khu Chức Năng Căn Hộ.

4. CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực để xe do Công ty Quản Lý hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm, phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 12.Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

1. Kinh Phí Bảo Trì

a) CSH Nhà Chung Cư thực hiện việc đóng góp, quản lý và sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Luật Nhà ở 2023, các Văn bản hướng dẫn thi hành và Thỏa Thuận đã ký kết với Chủ Đầu tư.

b) Kinh Phí Bảo Trì sẽ được gửi vào một tài khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại do Chủ Đầu Tư lập. Sau khi Ban Quản Trị đã được thành lập, Kinh Phí Bảo Trì sẽ do Ban Quản Trị quản lý và sử dụng như sau:

(i) Ban Quản Trị lập một tài khoản tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì;

(ii) Kỳ hạn gửi tiền và tên người đứng chủ tài khoản tiền gửi Kinh Phí Bảo Trì được quy định trong quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị do Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua;

(iii) CSH Khác có trách nhiệm tự quản lý kinh phí được để lại theo quy định tại Điểm c (ii) Điều này để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này.

c) Việc bàn giao, quản lý Kinh Phí Bảo Trì được quy định như sau:

(i) Trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày Ban Quản Trị có văn bản đề nghị bàn giao Kinh Phí Bảo Trì, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuyển giao Kinh Phí Bảo Trì đã thu bao gồm cả lãi suất tiền gửi (sau khi trừ đi các khoản Chủ Đầu Tư đã thanh toán trước khi bàn giao cho Ban Quản Trị) theo quy định của Luật Nhà ở sang tài khoản do Ban Quản Trị đã lập theo quy định để quản lý, sử dụng theo quy định;

(ii) Đối với Kinh Phí Bảo Trì mà Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ đóng góp hoặc thu của các CSH Khác, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuyển phần Kinh Phí Bảo Trì mà các CSH Khác phải đóng góp theo tỷ lệ đã thống nhất trong Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở và/hoặc các thỏa thuận khác (nếu có) hoặc thống nhất trong Hội Nghị Nhà Chung Cư (nếu chưa có thỏa thuận trong Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở) sang tài khoản do Ban Quản Trị lập để Ban Quản Trị quản lý và sử dụng; đối với phần kinh phí còn lại thì Chủ Đầu Tư được tự quản lý và sử dụng theo quy định;

d) Việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo nguyên tắc sau đây:

(i) Đối với các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Chức Năng Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư: các CSH Nhà Chung Cư thực hiện bảo trì theo kế hoạch đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua và quy trình bảo trì đã được lập, trừ trường hợp có hư hỏng đột xuất do thiên tai, hỏa hoạn gây ra;

(ii) Đối với Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của CSH Khác thì chủ sở hữu khu chức năng này thực hiện bảo trì theo quy trình bảo trì của Tòa Nhà và quy trình bảo trì hệ thống thiết bị đã được lập theo quy định.

(iii) Việc bảo trì các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự án sẽ thực hiện theo thỏa thuận giữa Các CSH Nhà Chung Cư và các CSH Khác trong Dự Án.

e) Trường hợp Kinh Phí Bảo Trì không đủ để sử dụng cho nhu cầu thực tế, CSH Nhà Chung Cư sẽ đóng góp thêm kinh phí bảo trì khi thực hiện bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hoặc khi xuất hiện hạng mục, trang thiết bị cần bảo trì đột xuất trên cơ sở tính toán và phân bổ theo diện tích bàn giao thực tế của Khu Vực Sở Hữu Riêng tương ứng, ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn Hộ. Mức thu cụ thể sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.

f) Kinh Phí Bảo Trì có thể bao gồm các khoản tiền khác (nếu có) theo quy định pháp luật.

2. Phí Quản Lý và Các Khoản Thu Khác:

a) Phí Quản Lý và Các Khoản Thu Khác cho năm đầu tiên sẽ được xác định phù hợp với quy định tại Tiểu Mục A của Nội Quy này.

b) CSH Nhà Chung Cư và/hoặc Người Cư Ngụ Khác, theo ủy quyền và thỏa thuận với CSH Nhà Chung Cư, có trách nhiệm đóng phí quản lý ("Phí Quản Lý") và các khoản phải thu khác ("Các Khoản Thu Khác") hàng tháng cho việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư được tính trên cơ sở diện tích bàn giao thực tế của Căn Hộ tương ứng.

c) Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (sau khi được thành lập) tính toán, cân đối và quy định mức Phí Quản Lý và Các Khoản Thu Khác phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, Tiểu Mục A của Nội Quy này, thực tế nhu cầu quản lý vận hành Nhà Chung Cư và mặt bằng chung thị trường tại từng thời điểm ... trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

d) CSH Nhà Chung Cư và/hoặc Người Cư Ngụ Khác theo ủy quyền và thỏa thuận với CSH Nhà Chung Cư có trách nhiệm thanh toán trước và đầy đủ Phí Quản Lý và Các Khoản Thu Khác hàng tháng trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng.

e) Phí Quản Lý sẽ được sử dụng để chi trả cho việc cung cấp dịch vụ quản lý của Công Ty Quản Lý và các chi phí quản lý vận hành hợp lý khác. Ban Quản Trị có thể điều chỉnh danh mục các dịch vụ quản lý tại từng thời điểm, sau khi được Hội Nghị Nhà Chung Cư phê duyệt, với thông báo trước bằng văn bản gửi cho CSH Nhà Chung Cư.

f) Ban Quản Trị theo đề nghị của Công ty Quản lý có thể điều chỉnh Phí Quản Lý hàng tháng cho phù hợp với các điều kiện kinh tế hoặc mặt bằng chung của thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật, với điều kiện được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận, và bằng cách thông báo bằng văn bản gửi cho CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác trước một (01) tháng kể từ ngày bắt đầu áp dụng mức phí mới.

g) Nếu tổng số tiền thu được từ khoản thanh toán Phí Quản Lý hàng tháng vào cuối năm dương lịch cao hơn số tiền đã chi cho năm đó, thì số tiền nói trên sẽ được chuyển vào quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư để sử dụng trong tương lai.

3. Kinh phí bảo trì Khu Vực Sở Hữu Riêng của CSH Nhà Chung Cư

Phí bảo trì, sửa chữa và mọi thiệt hại phát sinh từ hoạt động bảo trì, sửa chữa hoặc không bảo trì sửa chữa Khu Vực Sở Hữu Riêng của CSH Nhà Chung Cư sẽ do CSH Nhà Chung Cư hoặc Người Cư Ngụ Khác/người đang thực tế sử dụng Căn Hộ chịu trách nhiệm.

Việc bảo trì Khu Vực Sở Hữu Riêng được thực hiện theo các quy định của pháp luật về bảo trì các công trình xây dựng.

4. Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (nếu có)

a) CSH Nhà Chung Cư và/hoặc Người Cư Ngụ Khác theo ủy quyền và thỏa thuận với CSH Căn Hộ có trách nhiệm thanh toán các chi phí của Khu Vực Riêng do mình sở hữu/sử dụng như chi phí điện, nước, điện thoại, chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác ("Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác") cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công Ty Quản Lý nếu được đơn vị này ủy quyền, trong thời hạn yêu cầu của đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công Ty Quản Lý, theo các mức giá và cách tính được cơ quan có thẩm quyền liên quan/đơn vị cung cấp dịch vụ ấn định tùy từng thời điểm cho Căn Hộ phù hợp với quy định của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền như thông báo trước khi sử dụng.

b) CSH Nhà Chung Cư và/hoặc Người Cư Ngụ Khác có nghĩa vụ bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý đối với các chi phí thực tế phát sinh mà Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý phải chịu để khắc phục những vi phạm do chính CSH Nhà Chung Cư và/hoặc Người Cư Ngụ Khác gây ra ("Chi Phí Sửa Chữa").

5. CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác (tùy từng trường hợp) phải thanh toán các khoản phí nêu từ khoản 1 đến khoản 4 nêu trên trong các thời hạn được quy định tương ứng cho từng khoản tiền, phí đó. Trong trường hợp có vi phạm, Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý có quyền, ngoại trừ việc vi phạm nghĩa vụ với đơn vị cung cấp dịch vụ Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 12:

(i) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (VietinBank)

("Lãi Suất Quá Hạn") áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán;

(ii) Được tạm ngừng cung cấp các dịch vụ gửi xe, điện, nước sinh hoạt, năng lượng và Dịch Vụ Quản Lý hoặc đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước, năng lượng cho Nhà Chung Cư tạm ngừng cung cấp các dịch vụ này trong trường hợp CSH Căn Hộ, Người Cư Ngụ Khác đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai để yêu cầu nộp các khoản nêu trên nhưng vẫn không nộp.

(iii) Sau khi thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai để yêu cầu nộp mà CSH/Người Cư Ngự Khác vẫn không thực hiện sẽ thông báo cho tất cả các CSH Căn Hộ và Người Cư Ngụ Khác thông tin chi tiết về những CSH Căn Hộ/Người Cư Ngụ Khác đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán (và/hoặc các quy định khác trong Nội Quy này) và đăng các thông tin này trên các khu vực thông báo công cộng trong phạm vi Nhà Chung Cư cho đến khi các vi phạm này đã được khắc phục.

Điều 13. Quy định ra vào Nhà Chung Cư

1. Khách 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 và 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. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.

3. Bằng việc gửi thông báo trước hợp lý (trước ít nhất [●][60] ngày) (trừ trường hợp cấp thiết thì có thể vào bất cứ thời điểm nào), đại diện Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý có quyền yêu cầu CSH Nhà Chung Cư và/hoặc Người Cư Ngụ Khác cho phép vào và kiểm tra các thiết bị thuộc các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Nhà Chung Cư; (2) Dự Án hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong Phần Sở Hữu Riêng. CSH Nhà Chung Cư/Người Cư Ngụ Khác sẽ chấp thuận và tạo điều kiện cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý và các nhà thầu, công nhận và nhân viên của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý ra vào Phần Sở Hữu Riêng để:

(i) Xem xét, kiểm tra các thiết bị thuộc các Phần Diện Tích và Thiết Bị Sở Hữu Chung thuộc (1) Nhà Chung Cư (2) Dự Án và kể cả Phần Sở Hữu Riêng (nếu thấy cần thiết)

(ii) Trường hợp sau khi thanh tra (định kỳ hoặc đột xuất), Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý phát hiện thấy hành vi vi phạm cam kết, gây hỏng hóc hư hao (do sử dụng sai chức năng hoặc bảo quản không đúng quy cách), dịch chuyển thiết bị cấm di dời hoặc tự ý thay đổi, gắn thêm thiết bị tại Khu vực sở hữu chung mà không có sự phê duyệt của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý (trong phạm vi trách nhiệm, quyền hạn của mình), Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý (trong phạm vi trách nhiệm, quyền hạn của mình) sẽ gửi văn bản thông báo tại Căn Hộ, yêu cầu CSH

[60] Theo thỏa thuận của Hai Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng

Nhà Chung Cư/Người Cư Ngụ Khác phải sửa chữa, khắc phục, thay thế hoặc gỡ bỏ những vi phạm đó. Trong trường hợp CSH Nhà Chung Cư/Người Cư Ngụ Khác không đáp ứng được yêu cầu của Công Ty Quản Lý trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày có thông báo thì Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý sẽ cho tiến hành các công việc sửa chữa, thay thế hay di dời đó và mọi chi phí sẽ do CSH Nhà Chung Cư chi trả.

(iii) Kiểm tra, lau dọn, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất kỳ công việc gì liên quan đến hệ thống ống dẫn và các thiết bị hoặc công cụ phụ trợ.

(iv) Thực hiện hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác mà Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) thấy là phù hợp hay cần thiết với bất kỳ bộ phận nào của Căn Hộ và Nhà Chung Cư.

(v) Thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến việc bảo trì, sửa chữa, bảo dưỡng hay làm mới Căn Hộ hoặc Nhà Chung Cư;

(vi) Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tu sửa bất kỳ thứ gì thuộc về Nhà Chung Cư hay diện tích khác liền kề hoặc các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Nhà Chung Cư, (2) Dự Án chạy qua hoặc nằm trên hoặc trong Phần Sở Hữu Riêng.

(vii) Trong các trường hợp khẩn cấp, có sử dụng chìa khóa dự phòng để vào Căn Hộ nhằm ngăn chặn nguy cơ cháy nổ hoặc xử lý, khắc phục hỏa hoạn, sự cố kỹ thuật hoặc tình huống và trường hợp xảy ra tại Căn Hộ có thể gây nguy hiểm hoặc thiệt hại trực tiếp hoặc tài sản của CSH Nhà Chung Cư tại Căn Hộ nói riêng và Nhà Chung Cư nói chung.

Điều 14.Xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì Cư Dân phải thông báo ngay cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý để xử lý.

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

Điều 15.Công khai thông tin của Nhà Chung Cư

1. Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị, Công ty Quản Lý phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.

2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

PHẦN III: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 16.Giải quyết tranh chấp

1. Giải quyết tranh chấp:

a) Các tranh chấp về quyền sở hữu nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở thương lượng, hòa

giải theo quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và pháp luật có liên quan; trường hợp không thương lượng, hòa giải được thì yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

b) Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Nhà Chung Cư được giải quyết bằng phương thức hòa giải, thương lượng. Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý có trách nhiệm làm trung gian hòa giải giữa các bên tranh chấp. Nếu tranh chấp không thể giải quyết được bằng hòa giải, thương lượng thì các bên có quyền khởi kiện ra tòa án có thẩm quyền.

c) Tranh chấp về Phí Quản Lý, quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì có quyền khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền.

2. Trong quá trình thực hiện Nội Quy này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung Nội Quy, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Công Ty Quản Lý và/hoặc Ban Quản Trị để đưa ra Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc Chủ Đầu tư quyết định theo thẩm quyền quy định tại Nội Quy này. Cho đến khi tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Lần Đầu, trên cơ sở tham vấn ý kiến của các bên liên quan, Chủ Đầu tư có thể tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi một số điều khoản của Nội Quy trên cơ sở phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Nhà Chung Cư, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 17.Xử lý vi phạm

1. Cư Dân và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy này hoặc các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư hiện hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật, và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Cư Dân còn phải chịu trách nhiệm liên đới cho tất cả các thiệt hại phát sinh từ việc vi phạm bất kỳ điều khoản nào quy định trong Bản Nội Quy này.

3. Cư Dân, Những Người Cư Ngụ Khác phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

PHẦN IV: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 18.Điều khoản thi hành

1. Cư Dân hiểu và đồng ý với toàn bộ nội dung Bản Nội Quy này cũng như các vấn đề phát sinh do yêu cầu tuân thủ Bản Nội Quy này.

2. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ Đầu Tư và Cư Dân cam kết cùng thực hiện đúng Bản Nội Quy này.

3. Cư Dân cam kết, khi chuyển nhượng lại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở hoặc Căn Hộ cho một bên khác, Cư Dân có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Bản Nội Quy này.

4. Bản Nội Quy này có hiệu lực kể từ ngày ký và có tính bắt buộc thực hiện đối với Các Bên liên quan. Bản Nội Quy này là một phần không tách rời Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở.

CHỦ SỞ HỮU	CHỦ ĐẦU TƯ
Đã đọc và hiểu rõ trước khi ký	

TIỂU MỤC A: PHÍ QUẢN LÝ VÀ CÁC KHOẢN THU KHÁC HÀNG THÁNG

(Đính kèm Bản Nội Quy Nhà Chung Cư)

1. Phí Quản lý hàng tháng:

Phí Quản lý Hàng tháng sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí sau:

1.1. Chi phí trực tiếp:

a. Chi phí sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, vật liệu và các chi phí khác (nếu có) để phục vụ công tác vận hành nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác);

b. Chi phí nhân công điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác);

c. Chi phí cho các dịch vụ trong khu nhà chung cư như: bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác (nếu có) được xác định trên cơ sở khối lượng công việc cần thực hiện và mức giao khoán thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ;

d. Chi phí điện chiếu sáng công cộng, nước công cộng trong khu nhà chung cư;

e. Chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế, phòng làm việc, chi phí điện, nước sinh hoạt và một số chi phí khác của bộ phận quản lý nhà chung cư.

1.2. Chi phí quản lý chung của đơn vị quản lý vận hành được phân bổ vào giá dịch vụ nhà chung cư, bao gồm:

a. Chi phí tiền lương, tiền công và các khoản phụ cấp lương, chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương trả cho bộ phận quản lý của đơn vị quản lý vận hành:

- Chi phí tiền lương được xác định trên cơ sở định biên cán bộ công nhân viên và mức lương, phụ cấp lương, các khoản trích nộp khác từ quỹ lương theo quy định hiện hành của Nhà nước;

- Chi phí tiền công được xác định trên cơ sở hợp đồng lao động hoặc thỏa ước lao động tập thể giữa đơn vị quản lý vận hành với người lao động.

- Chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn của cán bộ công nhân viên theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b. Chi phí khấu hao tài sản cố định của đơn vị quản lý vận hành. Việc trích, quản lý và sử dụng khấu hao tài sản cố định theo quy định của Bộ Tài chính.

2. Các khoản thu khác (Thu hộ - chi hộ):

Các khoản chi phí dưới đây không bao gồm trong Phí Quản lý Hàng tháng quy định tại Mục 1 Phụ lục này. Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý sẽ thay mặt CSH Nhà Chung

Cư thực hiện thu các khoản phí này theo nguyên tắc "thu hộ - chi hộ" và thanh toán cho các đơn vị cung cấp liên quan đình kỳ vào kỳ thu Phí Dịch Vụ hàng tháng. CSH Nhà Chung Cư và/hoặc Người Cư Ngụ Khác có trách nhiệm thanh toán đầy đủ, đúng hạn theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý:

a. Chi phí phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản Trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản Trị (không quá 5 triệu đồng/tháng/Nhà Chung Cư);

b. Chi phí bảo hiểm đối với mọi rủi ro (bao gồm bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc) cho Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư), không bao gồm bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi Khu vực Sở Hữu Riêng.

c. Chi phí nước sinh hoạt trong trường hợp đơn vị cung cấp dịch vụ không cung cấp dịch vụ thu phí trực tiếp tới từng căn mà thông qua Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công ty Quản Lý (nếu có).

d. Các khoản chi phí hợp lý khác (nếu có) được Hội Nghị Nhà Chung Cư thống nhất thông qua.

TIỂU MỤC B: DANH MỤC CÁC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Bản Nội Quy Nhà Chung Cư)

Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm các công việc như sau:

1. Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, bảo dưỡng máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường;
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 do Hội nghị nhà chung cư quyết định và/hoặc theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý.

PHỤ LỤC 7: ĐIỀU KHOẢN BẢO HIỂM

[Theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng]