

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

---

....., ngày ..... tháng ..... năm 2023

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN/THUÊ MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ**

Số: ...../HĐMBCH/BĐSP-PTC

**Căn cứ kết lập hợp đồng:**

- Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;
- Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Các quy định hiện hành khác của pháp luật đang áp dụng;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, Căn Hộ chung cư<sup>1</sup>;
- Căn cứ khác: ... ;
- Căn cứ nhu cầu của Các Bên.

---

<sup>1</sup> Giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà. Ghi rõ số, ngày tháng của Hợp đồng bảo lãnh về nhà ở; số, ngày tháng Văn bản của Sở Xây dựng địa phương về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai hoặc bỏ nếu Dự án đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng.

*Các Bên dưới đây gồm:*

**I. BÊN BÁN/BÊN CHO THUÊ MUA:**

**CÔNG TY TNHH MTV BẤT ĐỘNG SẢN PHÚ TÀI**

Trụ sở tại : Tầng 2, Tòa nhà Phú Tài, Số 278 đường Nguyễn Thị Định, Phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

Giấy ĐKDN số 4101512322 do Sở KH&ĐT tỉnh Bình Định cấp ngày 02/05/2018

Điện thoại : 0256 3847 078

Giấy ĐKDN : 4101512322

Mã Số thuế : 4101512322

Số tài khoản : 399 29 68 68 – Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bình Định

Do Ông : **HOÀNG ANH TUẤN** Chức vụ: Giám đốc là đại diện theo pháp luật

**II. BÊN B (BÊN MUA)/BÊN THUÊ MUA:**

**Ông/Bà** : .....

Sinh ngày : .....

Số CMND/CCCD :..... Cấp ngày: ..... Tại: CA Bình Định

Hộ khẩu thường trú : .....

Địa chỉ liên hệ : .....

Điện thoại :.....Email: .....

Số tài khoản :.....

Mã số thuế :.....

Hai bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ chung cư Phú Tài Central Life 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/cho thuê mua kèm theo căn hộ tại hợp đồng này, bao gồm: “Căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này và “Phần

diện tích khác” trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên mua/bên thuê mua sẽ mua/thuê mua từ Bên bán/bên cho thuê mua theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán/cho thuê mua cùng với căn hộ tại hợp đồng này.

2. **“Nhà chung cư”** là Chung cư cao tầng Phú Tài Central Life, tại đường Hoàng Văn Thụ, Phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định do Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài làm chủ đầu tư theo Quyết định số 4408/QĐ-UBND ngày 04/11/2021 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án tại Khu đất Kho Việt Răng cũ (phần còn lại), Phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, 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).

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

4. **“Giá bán giá cho thuê mua căn hộ”** là tổng số tiền bán/cho thuê mua căn hộ được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này.

5. **“Bảo hành nhà ở”** là việc Bên bán/bên cho thuê mua căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

6. **“Diện tích sàn xây dựng căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng của căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ.

7. **“Diện tích sử dụng căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt (Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/cột/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ phào...)); diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua/thuê mua căn hộ.

8. **“Phần sở hữu riêng của Bên mua/bên thuê 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/bên thuê mua theo quy định của Luật Nhà ở.

9. **“Phần sở hữu riêng của Bên bán/bên cho thuê mua”** 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/bên cho thuê mua không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên bán/bên cho thuê mua không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán/giá cho thuê mua căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán/bên cho thuê mua theo quy định của Luật Nhà ở.

10. **“Phần sở hữu chung của nhà chung cư”** là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó

theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của hợp đồng này.

11. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** là khoản tiền 2% giá trị căn hộ, phần diện tích khác bán/cho thuê mua; khoản tiền này được tính vào tiền bán/tiền thuê mua và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

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

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

14. **“Bản nội quy nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà 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 sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua/bên thuê mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

- Các từ ngữ khác do các bên thỏa thuận:

## **Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán/thuê mua**

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

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán/thuê mua:

a) Căn hộ số:..... tại tầng (tầng có căn hộ):....., thuộc nhà chung cư cao tầng Phú Tài Central Life tại đường Hoàng Văn Thụ, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

b) Diện tích sử dụng căn hộ là: .....m<sup>2</sup>. 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/thuê mua căn hộ quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;

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

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

c) Diện tích sàn xây dựng là:.....m<sup>2</sup>. Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này;

d) Mục đích sử dụng căn hộ: để ở.

đ) Năm dự kiến hoàn thành xây dựng: năm 2025

e) Phần diện tích khác được mua bán/thuê mua cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, .....):<sup>2</sup>

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

a) Thửa đất số: ...

b) Tờ bản đồ số: ... do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định lập ngày .....

c) Diện tích đất sử dụng chung: ..... m<sup>2</sup>

3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên bán/bên cho thuê mua cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD759116 số vào sổ cấp GCN CT16753 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 13/12/2021;

- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 17/GPXD ngày 30/12/2022 do Sở Xây dựng Bình Định cấp.

- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Công văn số 2367/SXD-QLN&PTĐT ngày 20/07/2023 của Sở Xây dựng Bình Định về việc có ý kiến về điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án: Dự án tại Khu đất Kho Việt Răng cũ (phần còn lại), Phường Quang Trung, Thành phố Quy Nhơn.

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ: được xây dựng theo tiến độ dự án được phê duyệt, bao gồm: Đường nội khu, Hồ bơi, khu vui chơi trẻ em ... (3)

5. Đối với hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ hình thành trong tương lai thì phải thỏa thuận ghi rõ các nội dung: số, ngày tháng năm của hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, số ngày tháng năm văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; kèm theo hợp đồng này còn có bản sao có chứng thực: hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh (4)

### **Điều 3. Giá bán/giá thuê mua căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Giá bán/giá thuê mua:

---

<sup>2</sup> Theo thỏa thuận các bên tại thời điểm ký Hợp Đồng

<sup>3</sup> 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 khi cung cấp hợp đồng cho Bên mua

<sup>4</sup> Khi ký hợp đồng với người mua/thuê mua căn hộ phải kèm theo các hồ sơ nêu trên.

a) Giá bán/giá thuê mua căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> diện tích sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán/thuê mua; cụ thể là: ..... m<sup>2</sup> sử dụng (x) ..... đồng/1 m<sup>2</sup> sử dụng = ..... đồng. (Bằng chữ:.....)

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

- Giá bán/giá thuê mua (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: ..... đồng (Bằng chữ .....

- Thuế giá trị gia tăng.....đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. (Bằng chữ.....)

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán/giá thuê mua căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là:.....đồng.(Bằng chữ.....)

b) Giá bán/giá thuê mua 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/bên thuê mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do bên mua/bên thuê 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/bên thuê mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên mua/bên thuê 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/bên thuê mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên mua/bên thuê mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên mua/bên thuê 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/thuê mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng theo quy định pháp luật.

Thông tin chuyển khoản như sau:

- Tên tài khoản: Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài

- Tài khoản số: .....

- Ngân hàng: .....<sup>5</sup>

- Nội dung: [Tên Bên Mua] – [Mã căn hộ] – [Thanh toán tiền lần ...] – Dự án Phú Tai Central Life

### 3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%) theo Phụ lục 03 của hợp đồng.<sup>6</sup>

Trường hợp thuê mua thì các bên thỏa thuận để xác định số tiền bên thuê mua phải trả lần đầu; số tiền còn lại thì chia cho tổng số tháng mà bên thuê mua phải trả tiền thuê theo thỏa thuận đến khi hết thời gian phải nộp tiền thuê theo tháng.

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%:

Bên bán/bên cho thuê mua và Bên mua/bên thuê mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong hợp đồng này.

Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

### **Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở**

1. Bên bán/bên cho thuê mua cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:<sup>7</sup>

a) Giai đoạn 1: Hoàn thành các thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng (Tháng 12/2022)

<sup>5</sup> Sẽ bổ sung cụ thể khi ký các bên ký hợp đồng

<sup>6</sup> Việc mua bán/thuê mua căn hộ hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (Việc thanh toán trong mua bán/thuê mua căn hộ hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp Bên bán/bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. Trường hợp Bên mua/bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Bên bán/bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua).

<sup>7</sup> Tiến độ có thể thay đổi theo nội dung giấy chứng nhận đầu tư được cấp bởi cơ quan chức năng. Tiến độ xây dựng chỉ thỏa thuận cho trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai, được điền cụ thể tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, phù hợp với tiến độ thanh toán. Trong trường hợp việc xây dựng Nhà Chung Cư đã hoàn thành thì bỏ nội dung này thay bằng: “Đã hoàn thành năm .....”



b) Giai đoạn 2: Khởi công xây dựng công trình (Tháng 01/2023)

c) Giai đoạn 3: Hoàn thành và đi vào hoạt động (Tháng 06/2025)

3. Bên bán/bên cho thuê mua 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/bên thuê 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/bên cho thuê mua phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua/bên thuê mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao căn hộ cho Bên mua/bên thuê mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

## **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán/bên cho thuê mua**

1. Quyền của Bên bán/bên cho thuê mua:

a) Yêu cầu Bên mua/bên thuê mua trả tiền mua/thuê mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua/bên thuê mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên mua/bên thuê 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/bên thuê mua cho đến khi Bên mua/bên thuê mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua/bên thuê mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ từ Bên mua/bên thuê mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;

đ) 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/bên thuê mua;

e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư, lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư

để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;

g) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;

h) Yêu cầu Bên mua/bên thuê mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

i) Được phép tiếp cận Căn Hộ vì mục đích xây dựng, bảo hành, bảo trì và/hoặc mục đích kiểm tra việc sử dụng Căn Hộ khi phát hiện có sai sót trong quá trình sử dụng gây ảnh hưởng tới việc sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên thứ ba, kể cả sau khi Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên mua/bên thuê mua, với điều kiện Bên bán/bên cho thuê mua thông báo cho Bên mua/bên thuê mua biết trước một (01) ngày. Khi Bên bán/bên cho thuê mua tiến hành xây dựng, bảo hành, bảo trì và/hoặc mục đích kiểm tra việc sử dụng Căn Hộ phải có sự giám sát của Bên mua/bên thuê mua, người sử dụng Căn Hộ (trừ trường hợp phải xử lý khẩn cấp các sự cố ảnh hưởng đến các Căn Hộ khác hoặc Phần Sở Hữu Chung như hỏa hoạn, tràn nước, thấm nước,... thì Bên bán/bên cho thuê mua có quyền tiếp cận, ra vào Căn Hộ một cách hợp lý và phù hợp mà không cần thông báo trước cho Bên mua/bên thuê mua).

k) Bố trí chỗ để xe ô tô, xe máy theo điều kiện thực tế của Dự Án phù hợp quy định của pháp luật và thu phí gửi xe theo quy định của Chủ Đầu Tư miễn là mức phí trông xe không vượt quá mức trần do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định;

l) Bên bán/bên cho thuê mua được quyền thực hiện và/hoặc kết hợp với Ngân hàng thực hiện các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật và thỏa thuận được ký kết giữa Bên bán/bên cho thuê mua, Bên mua/bên thuê mua và Ngân hàng trong trường hợp Bên mua ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp Căn hộ mà vi phạm Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng (nếu có).

## 2. Nghĩa vụ của Bên bán/bên cho thuê mua:

a) Cung cấp cho Bên mua/bên thuê 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/bên thuê mua kèm theo hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ bán/cho thuê mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ bán/cho thuê mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ bán/cho thuê mua đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán/thuê mua 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/bên thuê 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/bên thuê mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này;

đ) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ bán/cho thuê mua cho Bên mua/bên thuê mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;

e) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên mua/bên thuê mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp.....;

g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán/cho thuê mua 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/bên thuê mua. Trong trường hợp này, Bên bán/bên cho thuê mua sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua/bên thuê mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán/bên cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua mà Bên mua/bên thuê mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên mua/bên thuê mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua/bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán/bên cho thuê mua phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ bán/cho thuê mua cho Bên mua/bên thuê mua;

i) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán/cho thuê mua; 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 đã mua 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/bên thuê 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;

m) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán/bên cho thuê mua vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này và quy định pháp luật;

## **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua/bên thuê mua**

### 1. Quyền của Bên mua/bên thuê mua:

- a) Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;
- b) Được sử dụng .....chỗ để xe ô tô/xe máy trong bãi đỗ xe của nhà chung cư theo điều kiện thực tế của Dự Án phù hợp quy định của pháp luật.<sup>8</sup>
- c) Yêu cầu Bên bán/bên cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua/bên thuê mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 5 của hợp đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua/thuê 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/bên cho thuê mua 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;
- đ) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua/thuê mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua/thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e) Yêu cầu Bên bán/bên cho thuê mua 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/bên cho thuê mua 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/Bên thuê mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 05% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên mua/bên thuê mua đối với Bên bán/bên cho thuê mua;
- h) Yêu cầu Bên bán/bên cho thuê mua tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua/thuê mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
- i) Yêu cầu Bên bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- k) Yêu cầu Bên bán/bên cho thuê mua nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này.

---

<sup>8</sup> Các bên thỏa thuận khi ký hợp đồng

2. Nghĩa vụ của Bên mua/bên thuê mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua/thuê mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ của Bên bán/bên cho thuê mua;

b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, Bên mua/bên thuê mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua/thuê mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên mua/bên thuê mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên mua/bên thuê mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;

đ) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua/bên thuê mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng này;

e) 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/bên thuê mua theo quy định;

g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 4 Điều 11 của hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên mua/bên thuê mua không sử dụng căn hộ đã mua/thuê mua;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;

i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;

k) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán/bên cho thuê mua 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;

m) 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;

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

1. Bên mua/bên thuê 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/bên cho thuê mua làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.

2. Bên mua/bên thuê mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ đã mua/thuê mua cho người khác.

3. Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên bán/bên cho thuê mua cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

4. Bên mua/bên thuê mua thanh toán phí dịch vụ quản lý nhà chung cư cho đơn vị quản lý vận hành kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ.

### **Điều 8. Giao nhận căn hộ**

1. Điều kiện giao nhận căn hộ:

Các Bên thống nhất rằng, việc giao nhận Căn hộ chỉ được tiến hành khi:

Bên bán/bên cho thuê mua phải xây dựng xong Căn hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các bên đã thỏa thuận theo Phụ lục 01, Phụ lục 02 của hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm g khoản 1 điều 6 của hợp đồng này;

Bên bán/bên cho thuê mua hoàn thành xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch phù hợp theo quy định tại điều 2 của hợp đồng này.

Bên bán/bên cho thuê mua sẽ bàn giao Căn hộ cho Bên mua/bên thuê mua khi Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ đến hạn thanh toán được quy định tại hợp đồng bao gồm: (i) các đợt thanh toán theo quy định tại Phụ lục 03, (ii) các khoản tiền đến hạn phải thanh toán kèm theo lãi phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng (nếu có), (iii) các khoản nộp thuế, lệ phí, phí theo quy định của Nhà nước (nếu có) và 100% Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và các khoản tiền khác (nếu có).

2. Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao căn hộ cho Bên mua/bên thuê mua: **Dự kiến vào Tháng 06/2025**

Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (chín mươi) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên mua/bên thuê mua; Bên bán/bên cho thuê mua phải có văn bản thông báo cho Bên mua/bên thuê mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ.

Trước ngày bàn giao căn hộ là 15 (mười lăm) ngày, Bên bán/bên cho thuê mua phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua/bên thuê mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên mua/bên thuê mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm đ khoản 1 Điều 5 của hợp đồng này.

4. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên mua/bên thuê 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/bên cho thuê mua đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ.

Trường hợp Bên mua/bên thuê mua hoặc người được Bên mua/bên thuê mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua được xem như Bên mua/bên thuê mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên bán/bên cho thuê mua đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, Bên mua/bên thuê 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/bên thuê mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của hợp đồng này.

5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ, Bên mua/bên thuê mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ mua/thuê mua, kể cả trường hợp Bên mua/bên thuê mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này.

### **Điều 9. Bảo hành nhà ở**

1. Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán/cho thuê mua theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên mua/bên thuê mua, Bên bán/bên cho thuê mua phải thông báo và cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành căn hộ.

3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên bán/bên cho thuê mua thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối..

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

4. Bên mua/bên thuê mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán/bên cho thuê mua khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 03 (ba) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua/bên thuê mua, Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên mua/bên thuê mua phải tạo điều kiện để Bên bán/bên cho thuê mua thực hiện bảo hành căn hộ. Nếu Bên bán/bên cho thuê mua chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua/bên thuê mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên mua/bên thuê 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, nhà ở. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên bán/bên cho thuê mua ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: Thời gian bảo hành là 60 (sáu mươi) tháng tính từ ngày Bên bán/bên cho thuê mua ký Biên bản nghiệm thu đưa Căn hộ vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Đối với thiết bị gắn với Căn hộ thì bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.

6. Bên bán/bên cho thuê mua không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:

- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường,
- b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên mua/bên thuê 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;
- đ) 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/bên thuê mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên bán/bên cho thuê mua;

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/bên thuê mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

8. Bên mua/bên thuê mua, người quản lý, sử dụng Căn hộ phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho nhân viên của Bên bán/bên cho thuê mua hay những công ty chuyên nghiệp do Bên bán/bên cho thuê mua chỉ định được phép vào Căn hộ và cho phép họ đưa vào Căn hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên. Khi thực hiện việc bảo



hành này nhân viên của Bên bán/bên cho thuê mua hay những công ty chuyên nghiệp do Bên bán/bên cho thuê mua chỉ định phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên mua/bên thuê mua và/hoặc người quản lý, sử dụng Căn hộ và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Bên mua/bên thuê mua và/hoặc người quản lý, sử dụng Căn hộ và cho các tài sản của họ trong Căn hộ. Nếu gây thiệt hại cho Bên mua/bên thuê mua và/hoặc người quản lý, sử dụng Căn hộ và cho các tài sản của họ trong Căn hộ thì Bên bán/bên cho thuê mua và công ty do Bên bán/bên cho thuê mua chỉ định có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh.

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

1. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên bán cùng Bên mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.

2. Trong trường hợp Bên mua/bên thuê mua chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên bán/bên cho thuê mua mà Bên mua/bên cho thuê mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên bán/bên cho thuê mua 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/bên thuê mua..

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên mua/bên thuê mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản:

- Căn hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Cơ quan 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 bằng văn bản để Bên mua chuyển nhượng hợp đồng cho Bên thứ ba;

- Bên mua/bên thuê mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn, các khoản phạt chậm thanh toán và các khoản tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) liên quan đến Căn hộ đã mua/thuê mua cho Bên bán/bên cho thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

- Bên thứ ba nhận chuyển nhượng hợp đồng phải đủ điều kiện được mua/thuê 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;

- Bên thứ ba nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên bán/bên cho thuê mua và Bên mua/bên thuê mua trong hợp đồng này, tuân thủ Bản nội quy nhà chung cư, các Phụ lục đính kèm và các thỏa thuận bổ sung (nếu có) tại từng thời điểm;

- Bên mua/bên thuê mua và Bên thứ ba nhận chuyển nhượng của Bên mua/bên thuê mua phải tự chịu trách nhiệm thanh toán về bất kỳ nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí và chi phí nào phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng này.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua/bên thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này.

5. Bên Bán/bên cho thuê mua sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng giữa Bên mua/bên thuê mua và Bên thứ ba mua/thuê mua lại Căn hộ hoặc Bên thứ ba nhận chuyển nhượng hợp đồng.

### **Điều 11. Phân sở hữu riêng, phân sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ trong nhà chung cư**

1. Bên mua/bên thuê mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua/thuê mua theo thỏa thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này theo Phụ lục 01 hợp đồng; 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/bên cho thuê mua bao gồm: các Căn hộ chưa bán/cho thuê mua các tầng thương mại và các diện tích thương mại, nhà trẻ, toàn bộ diện tích để xe ô tô và các phần khác chủ đầu tư không phân bổ vào giá trị diện tích sở hữu riêng của Căn hộ như quy định tại 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 bao gồm:

- Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng (nếu có), hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác (nếu có), hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa, nhà sinh hoạt cộng đồng và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà chung cư;

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên bán/Bên cho thuê mua quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

- Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Nhà chung cư;

4. 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/bên cho thuê mua bàn giao căn hộ cho Bên mua/bên thuê 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: 9.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng (được tính theo diện tích thông thủy). Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải được tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế và theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm.

Bên mua/bên thuê mua có nghĩa vụ thanh toán Phí quản lý vận hành cho 12 (mười hai) tháng đầu tiên kể từ ngày có thông báo Bàn giao thực tế cho đơn vị quản lý vận hành.

Phí quản lý được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý vận hành chung cư mà Bên bán/bên cho thuê mua cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua trước khi thành lập Ban quản trị Nhà chung cư bao gồm dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, diệt côn trùng, làm vườn, chăm sóc cây xanh, vệ sinh khu công cộng, bãi giữ xe, thang máy, thiết bị chữa cháy, máy phát điện, hệ thống an ninh, chi phí điện, nước của khu công cộng và chi phí khác cho phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư.

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 các bên có thỏa thuận khác.

d) Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, gym,... chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng) theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ tại từng thời điểm phù hợp quy định pháp luật (nếu có) và chỉ thu theo nhu cầu sử dụng thực tế của cư dân.

## **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/bên thuê mua chậm trễ thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ như sau:

- Nếu quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 và Phụ lục 03 của hợp đồng này mà Bên mua/bên thuê mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 0,05% trên ngày trên tổng số tiền chậm thanh toán và thời gian chậm thanh toán (được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả);

- Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu thời gian chậm thanh toán của mỗi đợt quá 30 (ba mươi) ngày và/hoặc tổng thời gian Bên mua/bên thuê mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 điều 3 và Phụ lục 03 của hợp đồng này vượt quá

90 (chín mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

- Trong trường hợp này Bên bán/bên cho thuê mua được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua/bên thuê mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua/bên thuê mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày. Bên bán/bên cho thuê mua sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán (*không tính lãi suất*) sau khi đã khấu trừ các khoản Bên mua/bên thuê mua phải thanh toán theo hợp đồng (phí phạt vi phạm về việc Bên mua/bên thuê mua vi phạm hợp đồng này bằng 12% (Mười hai phần trăm) tổng giá trị hợp đồng (chưa tính thuế), bồi thường thiệt hại,...). Thời điểm Bên bán/bên cho thuê mua thanh toán cho Bên mua/bên thuê mua là khi Bên bán/bên thuê mua hoàn thành việc bán Căn hộ cho Bên thứ ba.

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán/bên cho thuê mua chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên mua/bên thuê mua như sau:

- Nếu Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày Bên bán/bên cho thuê mua phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà Bên bán/bên cho thuê mua vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên mua/bên thuê mua thì Bên bán/bên cho thuê mua phải thanh toán cho Bên mua/bên thuê mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất 0,05% trên ngày trên tổng số tiền mà Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán cho Bên bán/bên cho thuê mua và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao căn hộ thực tế cho Bên mua/bên thuê mua.

- Nếu Bên bán/bên cho thuê mua chậm bàn giao căn hộ quá 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này thì Bên mua/bên thuê mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này, Bên bán/bên cho thuê mua phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán (*không tính lãi suất*) và bồi thường cho Bên mua/bên thuê mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 12% (mười hai phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).

3. Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên mua/bên thuê mua không nhận bàn giao thì:

- Bên bán/bên cho thuê mua sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến Căn hộ và Bên mua/bên thuê mua mặc nhiên được xem là đã nhận bàn giao.

- Trường hợp diện tích bàn giao thực tế có chênh lệch so với diện tích tạm tính nêu tại điều 2 của hợp đồng này thì căn cứ vào diện tích đo đạc thực tế theo Biên bản bàn giao do Bên

bán/bên cho thuê mua lập để Các Bên giải quyết phần diện tích chênh lệch theo quy định tại điều 2 của hợp đồng này.

### **Điều 13. Cam kết của các bên**

1. Bên bán/bên cho thuê mua cam kết:

a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này không thuộc diện đã bán/cho thuê mua cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán/cho thuê mua 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/bên thuê mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong hợp đồng này;

2. Bên mua/bên thuê mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua/thuê mua;

b) Đã được Bên bán/bên cho thuê mua cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, Bên mua/bên thuê mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên mua/bên thuê mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua/bên thuê 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/thuê mua căn hộ theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với Bên thứ ba. Bên bán/bên cho thuê mua sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán cho Bên bán/bên cho thuê mua theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua/thuê 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/bên cho thuê mua yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua.

3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

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

5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

### **Điều 14. Sự kiện bất khả kháng**

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

- a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
- b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

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

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 15 của hợp đồng này.

### **Điều 15. Chấm dứt hợp đồng**

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

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

b) Bên mua/bên thuê mua chậm thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;

c) Bên bán/bên cho thuê mua chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của hợp đồng này; hoặc Diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn từ 05% (năm phần trăm) trở lên so với Diện tích sử dụng căn hộ theo điểm g khoản 1 điều 6 của hợp đồng.

d) Bên Mua đề nghị chấm dứt Hợp Đồng này và được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán;

đ) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 120 (một trăm hai mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.

2. Hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này:

- Các Bên thống nhất rằng một trong hai Bên không được đơn phương chấm dứt hợp đồng

ngoài các trường hợp quy định tại hợp đồng này và thuộc trường hợp Sự kiện bất khả kháng theo điểm d khoản 1 điều 15 của hợp đồng nếu không được Bên còn lại chấp thuận trước bằng văn bản.

- Trong trường hợp Hợp đồng chấm dứt thuộc điểm d khoản 1 điều 15 của Hợp Đồng hoặc các trường hợp việc vi phạm của Bên mua/bên thuê mua dẫn đến việc Bên bán/bên cho thuê mua chấm dứt hợp đồng. Bên mua/bên thuê mua sẽ thanh toán cho Bên bán/bên cho thuê mua lãi phát sinh do chậm thực hiện hợp đồng (nếu có) và các khoản thuế, phí, lệ phí khác theo thỏa thuận của Các Bên.

- Trong trường hợp hợp đồng chấm dứt do việc vi phạm của Bên mua/bên thuê mua ngoài trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 điều 15 và quy định khác trong hợp đồng, Bên mua/bên thuê mua sẽ phải thanh toán cho bên bán/bên cho thuê mua: chi phí bồi thường thiệt hại (nếu có), lãi chậm trả (nếu có) và Bên mua/bên thuê mua sẽ mất toàn bộ số tiền đã thanh toán cho Bên bán/bên cho thuê mua.

- Trong trường hợp hợp đồng chấm dứt thuộc điểm c khoản 1 điều 15 của hợp đồng, Bên bán/bên cho thuê mua sẽ thanh toán cho Bên mua/bên thuê mua: chi phí bồi thường thiệt hại (nếu có), lãi chậm trả (nếu có), phạt vi phạm theo thỏa thuận hợp đồng bằng 12% (mười hai phần trăm) giá trị hợp đồng (chưa bao gồm thuế) và Bên bán/bên cho thuê mua phải hoàn trả cho Bên mua/bên thuê mua toàn bộ số tiền mà Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán.

- Trong trường hợp hợp đồng chấm dứt do việc vi phạm của Bên bán/bên cho thuê mua ngoài trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 điều 15 của hợp đồng và quy định khác trong hợp đồng, Bên bán/bên cho thuê mua phải hoàn trả cho Bên mua/bên thuê mua toàn bộ số tiền mà Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán cho Bên bán/bên cho thuê mua và một khoản tiền phạt bằng với số tiền Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán.

### 3. Thời điểm thanh toán:

Các Bên cam kết sẽ tiến hành thanh toán toàn bộ số tiền phải hoàn trả cho nhau trong khoảng thời gian tối đa là 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu bằng văn bản của Bên bị vi phạm.

## **Điều 16. Thông báo**

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của bên kia

- Gửi cho Bên Bán:

### **PHÒNG KINH DOANH - CÔNG TY TNHH MTV BẤT ĐỘNG SẢN PHÚ TÀI**

Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà Phú Tài, Số 278 đường Nguyễn Thị Định, Phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Điện thoại : 0256 3847 078

Fax: (08) 6269 8181

- Gửi cho Bên Mua:

Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp đồng này.

Ông/Bà:.....

Địa chỉ liên hệ: .....

Điện thoại: .....

Email:.....

2. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên còn lại như địa chỉ liên hệ đã nêu tại Hợp Đồng này.

Hình thức thông báo giữa các bên: Thông qua thư, thư điện tử, điện tín, giao trực tiếp.

3. 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 điều này và trong thời gian như sau:

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

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

- Vào ngày gửi trong trường hợp thông báo bằng thư điện tử khi đúng địa chỉ email được cung cấp tại khoản 1 điều này.

4. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo để loại trừ; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

### **Điều 17. Các thỏa thuận khác**

Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các điều khoản, điểm trong hợp đồng này thì hai bên có thể thỏa thuận thêm các nội dung khác, nhưng các nội dung do hai bên tự thỏa thuận thêm tại điều này cũng như tại các điều, khoản, điểm khác trong toàn bộ hợp đồng này phải không trái với các nội dung đã được quy định tại hợp đồng này và phải phù hợp với quy định của pháp luật và không được trái đạo đức xã hội.



## **Điều 18. Giải quyết tranh chấp**

Các bên có trách nhiệm thỏa thuận cụ thể cách thức, hình thức giải quyết tranh chấp về các nội dung của hợp đồng khi có tranh chấp phát sinh và lựa chọn..... (cơ quan Tòa án) để giải quyết theo quy định pháp luật khi hai bên không tự thỏa thuận giải quyết được.

## **Điều 19. Hiệu lực của hợp đồng**

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

2. Hợp đồng này có 19 (mười chín) điều, với .....trang, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua/bên thuê mua giữ 01 (một) bản, Bên bán/bên cho thuê mua 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/bên thuê mua.

3. Kèm theo hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán/thuê mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán/thuê mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán/thuê mua nêu tại Điều 2 của hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ.

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

4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

**BÊN BÁN**

**GIÁM ĐỐC**

**BÊN MUA**

*(Bằng việc ký tên dưới đây, Bên Mua xác nhận đã đọc và hiểu rõ nội dung của Hợp đồng này)*

## **PHỤ LỤC 01**

### **MÔ TẢ KHU CĂN HỘ**

(Đính kèm Hợp đồng Mua bán Căn hộ Số: ...../HĐMBCH/BĐSP-PTC)

<b>STT</b>	<b>NỘI DUNG</b>	<b>CHI TIẾT</b>
1	Tên gọi Khu căn hộ	Tên thương mại là Phu Tai Central Life
2	Địa chỉ	Đường Hoàng Văn Thụ, Phường Quang Trung, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định
3	Diện tích khu đất	2.920 m <sup>2</sup>
4	Tầng cao	25 tầng + 01 tum mái
5	Tầng hầm	02 tầng
6	Chiều cao công trình (từ nền sân đến đỉnh mái)	97 m
7	Mật độ xây dựng	43,53%
8	Số lượng Căn hộ trong tòa nhà của Khu căn hộ	380 căn

# **BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ VÀ VỊ TRÍ CĂN HỘ**

**Chung cư: PhuTai Central Life**

**Mã căn hộ: PTC..... (Tầng ....., Căn hộ số .....**)

Diện tích thông thủy: ..... m<sup>2</sup>

Diện tích tim tường: ..... m<sup>2</sup>

## PHỤ LỤC 02

### DANH MỤC THIẾT BỊ VÀ VẬT LIỆU HOÀN THIỆN

(Đính kèm Hợp đồng Mua bán Căn hộ Số: ...../HĐMBCH/BĐSP-PTC)

STT	HẠNG MỤC	VẬT LIỆU/THIẾT BỊ	QUY CÁCH	NHÃN HIỆU
<b>PHÒNG KHÁCH</b>				
1	Sàn	Gạch men bóng kính	600x600mm	
2	Tường	Xây gạch, tô trát, bả matit, Sơn nước hoàn thiện	Sơn nước hoàn thiện màu trắng	
3	Trần	Tấm thạch cao	Khung trần chìm, tấm thạch cao bả Mastic, sơn nước hoàn thiện màu trắng	
4	Cửa chính Căn hộ	Cửa gỗ công nghiệp chống cháy		
5	Khóa cửa chính	Khóa thông minh 04 chức năng		
6	Hệ thống máy lạnh	Cung cấp hệ kỹ thuật chờ sẵn, bao gồm ống đồng, ống thoát nước ngưng, dây điện, CB		
7	Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm điện, internet	Theo thiết kế	
		Bảng điện chính (âm tường)	Theo thiết kế	
		Đèn trần: Bóng Led tròn âm trần tiết kiệm điện	Theo thiết kế	
8	Len chân tường	Gạch bóng kính	100x600, cùng loại với gạch lát sàn	
<b>PHÒNG NGỦ</b>				
1	Sàn	Gỗ công nghiệp	Theo thiết kế	
2	Tường	Xây gạch, tô trát, bả matit, Sơn nước hoàn thiện	Sơn nước hoàn thiện màu trắng	

3	Trần	Tấm thạch cao	Khung trần chìm, tấm thạch cao bả Mastic, sơn nước hoàn thiện màu trắng	
4	Cửa đi	Cửa gỗ công nghiệp		
5	Khóa cửa	Khóa tay gạt	Inox 304	
6	Hệ thống máy lạnh	Cung cấp hệ kỹ thuật chờ sẵn, bao gồm ống đồng, ống thoát nước ngưng, dây điện, CB		
7	Cửa sổ	Cửa nhôm kính hệ XingFa	Theo thiết kế	
8	Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm điện	Theo thiết kế	
	Đèn trần cơ bản	Bóng Led tròn âm trần tiết kiệm điện	Theo thiết kế	
9	Len chân tường	Nhựa giả gỗ	Theo thiết kế	

#### PHÒNG VỆ SINH

1	Sàn	Gạch ceramic	300x600mm nhám	
2	Tường	Gạch ceramic	300x600mm nhám	
3	Trần	Tấm thạch cao	Khung trần chìm, tấm thạch cao chống ẩm bả Mastic, sơn nước hoàn thiện màu trắng	
4	Cửa	Cửa nhựa		
5	Khóa cửa	Khóa tay gạt	Inox 304	
6	Chậu rửa + Vòi rửa + Gương soi + Vanity	Chậu rửa Sứ men trắng + Vòi rửa Inox	Tiêu chuẩn nhà sản xuất	
		Gương soi	Kính tráng thủy	
7	Phòng tắm đứng	Kính trong suốt	Kính cường lực, phụ kiện Inox 304	
		Sen tắm	Sen cầm tay treo tường, cụm vòi xả	

8	Hệ thống máy nước nóng	Nguồn chò sẵn		
9	Bồn cầu, vòi xịt	Sứ men trắng	Bồn cầu 2 khối, vòi xịt dạng dây.	
10	Phụ kiện	Lô giấy VS, móc treo	TC nhà sản xuất	
11	Hố ga thu nước	Inox 304	100x100	
12	Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm điện, quạt hút mùi	Theo thiết kế	
13	Đèn chiếu sáng cơ bản	Bóng Led tròn âm trần tiết kiệm điện	Theo thiết kế	
<b>BẾP VÀ PHÒNG ĂN</b>				
1	Sàn	Gạch bóng kính	600x600mm	
2	Trần	Tấm thạch cao	Khung trần chìm, tấm thạch cao bả Mastic, sơn nước hoàn thiện màu trắng	
3	Tủ bếp	Tủ bếp trên	Thùng tủ MFC chống ẩm Cánh tủ MDF chống ẩm Tay nắm vát cạnh Bản lề giảm chấn	
		Tủ bếp dưới	Thùng tủ MFC chống ẩm Cánh tủ, gia giảm, len chân: sử dụng MDF chống ẩm Thùng tủ Sink: Tấm chống nước Hậu: MDF chống ẩm Tay nắm vát cạnh. Bản lề giảm chấn.	
4	Mặt bếp	Đá nhân tạo	Trắng/Trắng vân	
5	Kính ốp bếp	Kính màu		
6	Chậu rửa và vòi	Chậu rửa đôi inox 304, vòi		

	chậu	chậu		
7	Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm điện (cho bếp điện từ/hồng ngoại)		
	Đèn trần chiếu sáng cơ bản	Bóng led tròn âm trần tiết kiệm điện		

### LOGIA PHÒNG KHÁCH

1	Sàn	Gạch ceramic	300x600 nhám	
2	Len chân tường	Gạch ceramic	100x600, cùng loại với gạch lát sàn	
3	Tường	Xây gạch, tô trát, bả matit, Sơn nước hoàn thiện	Sơn nước hoàn thiện màu trắng	
4	Trần	Trần bê tông	Trần bê tông trát vữa, bả Mastic, sơn nước hoàn thiện màu trắng	
5	Cửa lô gia	Cửa nhôm kính (cửa lùa 2 cánh) hệ XingFa Khoá cửa: khoá tay gạt	Theo thiết kế	
6	Thiết bị điện	Đèn chiếu sáng: Led tròn âm trần tiết kiệm điện	Theo thiết kế	
7	Lan can	Kính cường lực, Trụ, tay vịn	Trụ, tay vịn Inox 304	
8	Hố ga thu nước	Inox 304	100x100	

### LOGIA PHÒNG

1	Sàn	Gạch ceramic	300x600 nhám	
2	Len chân tường	Gạch ceramic	100x600, cùng loại với gạch lát sàn	
3	Tường	Xây gạch, tô trát, bả matit, Sơn nước hoàn thiện	Sơn nước hoàn thiện màu trắng	
4	Trần	Trần bê tông	Trần bê tông trát vữa, bả Mastic, sơn nước hoàn thiện màu trắng	
5	Cửa lô gia	Cửa nhôm kính mở 01 cánh hệ XingFa Khoá cửa: khoá tay gạt	Theo thiết kế	

<b>6</b>	Nước cấp cho máy giặt	Điểm đầu nối nước cấp	Theo thiết kế.	
<b>7</b>	Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm điện Đèn chiếu sáng: Led tròn âm trần tiết kiệm điện	Theo thiết kế	
<b>8</b>	Lan can	Thép la, sơn đen		
<b>9</b>	Hố ga thu nước	Inox 304	100x100	

*Lưu ý: Bên A có quyền thay thế thiết bị và vật liệu trong bảng trên bằng nhãn hiệu có giá trị tương đương hoặc cao cấp hơn.*

**BÊN BÁN**  
**GIÁM ĐỐC**

**BÊN MUA**



## PHỤ LỤC 03

### LỊCH TRÌNH THANH TOÁN

(Đính kèm Hợp đồng Mua bán Căn hộ Số: ...../HĐMBCH/BĐSP-PTC)

Đợt	Nội dung	Tỷ lệ	Số tiền	Tiến độ xây dựng
Đợt 1	Ngay khi ký Hợp Đồng	30%	.....(đồng)	
Đợt 2	Dự kiến Tháng 01/2024	10%	.....(đồng)	Hoàn thành bê tông sàn tầng 6
Đợt 3	Dự kiến Tháng 04/2024	10%	.....(đồng)	Hoàn thành bê tông sàn tầng 12
Đợt 4	Dự kiến Tháng 07/2024	10%	.....(đồng)	Hoàn thành bê tông sàn tầng 18
Đợt 5	Dự kiến Tháng 12/2024	10%	.....(đồng)	Cất nóc dự án
Đợt 6	Thông báo nhận bàn giao Căn Hộ (Tháng 06/2025)	25%	.....(đồng)	
		2% Phí bảo trì	.....(đồng)	
Đợt 7	Thông báo nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận.	5%	.....(đồng)	
<b>Giá trị căn hộ (Chưa có phí bảo trì)</b>		<b>100%</b>	.....(đồng)	
<b>Giá trị căn hộ (Đã bao gồm phí bảo trì)</b>		<b>102%</b>	.....(đồng)	

**BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

**GIÁM ĐỐC**

**PHỤ LỤC 04**  
**CÁC MẪU VĂN BẢN**

(Đính kèm Hợp đồng Mua bán Căn hộ Số:...../ HĐMBCH/BĐSP-PTC)

**MẪU 1: THÔNG BÁO NHẬN BÀN GIAO CĂN HỘ**

Quy Nhơn, ngày ..... tháng ..... năm 20....

Kính gửi: Ông/Bà: .....

Địa chỉ: .....

Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: ...../HĐMBCH/BĐSP-PTC ngày ..... tháng ..... năm 20.... giữa Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài và Ông/Bà ..... (“Hợp Đồng Mua Bán”)

Chúng tôi trân trọng thông báo với Quý Ông/Bà rằng Căn Hộ số ..... tầng ..... thuộc Nhà Chung Cư của Dự Án Chung cư cao tầng hồ sinh thái Đàm Đống Đa (Tên thương mại: Phú Tài Central Life) đã hoàn thành xây dựng phù hợp với quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, cụ thể như sau:

1. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo Hợp Đồng Mua Bán: ..... m<sup>2</sup>;
2. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế: ..... m<sup>2</sup>;
3. Tỷ lệ chênh lệch giữa diện tích thực tế và diện tích sử dụng theo Hợp Đồng Mua Bán: tăng/giảm ..... %;
4. Giá trị Căn Hộ thay đổi: tăng/giảm ..... VNĐ (Bằng chữ: .....) )

Nay, bằng thông báo này, chúng tôi thông báo tới Quý Ông/Bà về việc nhận bàn giao Căn Hộ và thanh toán Giá Bán Căn Hộ cùng các khoản tiền liên quan như sau:

1. Ngày bàn giao: ...../...../.....
2. Thời gian bàn giao: ...../...../.....
3. Địa điểm: .....
4. Thanh toán:
  - 4.1. Các khoản phải trả là .... VNĐ (Bằng chữ: .....) gồm:
    - Khoản thanh toán Giá Bán Căn Hộ đợt .....: ..... VNĐ (Bằng chữ: .....);
    - Phần tăng thêm của giá trị Căn Hộ: ..... VNĐ (Bằng chữ: .....);
    - Kinh phí bảo trì: ..... VNĐ (Bằng chữ: .....);
    - Các khoản phạt chậm thanh toán: ..... VNĐ (Bằng chữ: .....).
  - 4.2. Các khoản giảm trừ là .... VNĐ (Bằng chữ: .....) gồm:

- Phần giảm đi giá trị Căn Hộ (do giảm diện tích): ..... VNĐ (Bằng chữ: .....);
- Phần phạt chậm tiến độ của Chủ Đầu Tư: ..... VNĐ (Bằng chữ: .....).

Như vậy, số tiền mà Quý Ông/Bà phải nộp trước khi đến nhận bàn giao Căn Hộ bằng  $(4.1) - (4.2) = \dots\dots VNĐ$  (Bằng chữ: .....);

Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngay nhận được thông báo này, đề nghị Quý Ông/Bà thanh toán cho chúng tôi toàn bộ số tiền: ..... VNĐ (Bằng chữ: .....)

Trân trọng cảm ơn sự hợp tác Quý Ông/Bà!

**TM. CÔNG TY**

**Lưu ý:**

- Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên và nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng .... (....) ngày kể từ ngày ...../...../.....
- Nếu quá thời hạn nêu trên, chúng tôi có quyền yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm thanh toán và các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ đã ký.
- Khi đến nhận bàn giao Căn Hộ đề nghị Quý Ông/Bà mang theo bản gốc của: Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ; giấy tờ tùy thân chứng minh là người đứng tên mua Căn Hộ trên hoặc người được ủy quyền (có Hợp đồng ủy quyền được xác nhận công chứng) và các giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.
- Trong trường hợp Quý Ông/Bà không thể đến để bàn giao Căn Hộ, Quý Ông/Bà có trách nhiệm gửi thông báo đến Chủ Đầu Tư theo quy định tại Mục 1.3 Khoản 1 Điều 8 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

## MẪU 2: THÔNG BÁO THAY ĐỔI THÔNG TIN

*V/v: Thông báo thay đổi thông tin của Bên Mua*

Quy Nhơn, ngày ..... tháng ..... năm 20....

**Kính gửi:** Công ty .....

Địa chỉ: .....

Tôi là: .....

Là Bên Mua của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: ...../ HĐMBCH/BĐSP-PTC ngày ..... tháng ..... năm 20....

Bằng văn bản này, tôi thông báo với Quý Công ty rằng, các thông tin của tôi đã được thay đổi như được nêu bên dưới đây.

Tôi thừa nhận rằng địa chỉ mới này sẽ được thay thế cho địa chỉ cũ dùng để giao dịch thư từ giữa Quý Công ty và tôi cho đến khi tôi gửi đến Quý Công ty thông báo mới về việc thay đổi thông tin của tôi.

Tôi cũng thừa nhận rằng tôi có trách nhiệm phải thông báo lại cho Quý Công ty mỗi lần tôi thay đổi địa chỉ và trong trường hợp tôi không thông báo ngay cho Quý Công ty về việc thay đổi địa chỉ thì tôi sẽ chịu tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm phát sinh theo đó.

1. Thông tin của Bên Mua trước khi điều chỉnh:

Ông/Bà: .....

Địa chỉ liên hệ: .....

Điện thoại: .....Email: .....

2. Thông tin của Bên Mua sau khi điều chỉnh:

Ông/Bà: .....

Địa chỉ liên hệ: .....

Điện thoại: .....Email: .....

**(Tên và chữ ký của Bên Mua)**

## PHỤ LỤC 05

### NỘI QUY QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng Mua bán Căn hộ Số: ...../HĐMBCH/BĐSP-PTC)

#### ĐIỀU 1. PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

Bản Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư được áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ, Chủ Đầu Tư và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà nêu trên.

#### ĐIỀU 2. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Ngoại trừ ngữ cảnh buộc phải giải thích khác, trong Bản Nội Quy này, các từ và cụm từ viết hoa dưới đây được định nghĩa và/hoặc diễn giải như sau:

1. **“Ban Quản Trị”**: là tổ chức gồm đại diện các chủ sở hữu Căn hộ/diện tích khác tại Nhà Chung Cư và đại diện Chủ Đầu Tư, được thành lập và công nhận theo quy định của pháp luật và Bản Nội Quy;
2. **“Bảng Nội Quy”**: được hiểu là bản nội quy này và các sửa đổi, bổ sung nếu có;
3. **“Căn Hộ”**: là các 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;
4. **“Chủ Đầu Tư”**: được hiểu là Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài;
5. **“Chủ Sở Hữu”**: được hiểu là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sở hữu hợp pháp các Căn Hộ thuộc Nhà Chung Cư;
6. **“Dự Án”**: là dự án Chung cư cao tầng Phú Tài Central Life, tại đường Hoàng Văn Thụ, Phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định do Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài làm chủ đầu tư theo Quyết định số 4408/QĐ-UBND ngày 04/11/2021 của UBND tỉnh Bình Định;
7. **“Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành”**: được hiểu là đơn vị có chức năng và năng lực chuyên môn về quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật do Chủ Đầu Tư hoặc Hội Nghị Nhà Chung Cư lựa chọn theo quy định tại Bản Nội Quy này để quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
8. **“Hội Nghị Nhà Chung Cư”**: là hội nghị của các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ tại Nhà Chung Cư (nếu Chủ Sở Hữu không tham dự) hoặc đại diện của Chủ Sở Hữu theo quy định tại Điều 11 Bản Nội Quy này;
9. **“Hợp Đồng”**: được hiểu là hợp đồng được ký kết giữa Chủ Đầu Tư với Chủ Sở Hữu để trao cho Chủ Sở Hữu quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp, hợp lệ Căn Hộ, phần sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư, bao gồm hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và các hợp đồng khác phù hợp với quy định của pháp luật;

10. **“Kinh Phí Bảo Trì”**: là khoản tiền 02% (hai phần trăm) quy định tại Mục 1.2 Khoản 1 Điều 10 của Bản Nội Quy này mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà Chung Cư;
11. **“Người Sử Dụng Căn Hộ”**: được hiểu là tổ chức, cá nhân đang sử dụng Căn Hộ (và/hoặc phần diện tích khác tại Nhà Chung Cư) hợp pháp theo hình thức phù hợp với quy định của Luật Nhà ở và pháp luật khác có liên quan bao gồm Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc tổ chức, cá nhân khác;
12. **“Nhà Chung Cư”**: là toàn bộ tòa nhà cao 28 tầng (bao gồm 02 tầng hầm và 26 tầng nổi) thuộc Dự Án được xây dựng trên khu đất 2.920 m<sup>2</sup>
13. **“Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư”**: là phần diện tích và các thiết bị thuộc Nhà Chung Cư được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Hợp Đồng và Khoản 2 Điều 9 Bảng Nội Quy này;
14. **“Phí Quản Lý Vận Hành”**: là mức phí dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư mà Chủ Sở Hữu (hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ) phải đóng theo quy định tại Hợp Đồng, Mục 1.2 Khoản 1 Điều 8 và Khoản 2 Điều 10 Bản Nội Quy này.

### **ĐIỀU 3. QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ**

1. Trách nhiệm của Chủ Đầu Tư
  - 1.1. Lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập. Đề xuất Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để Hội Nghị Tòa Nhà lần thứ nhất thông qua;
  - 1.2. Thu Kinh Phí Bảo Trì theo thỏa thuận tại Hợp Đồng và Bản Nội Quy này; thực hiện quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định tại Hợp Đồng và pháp luật hiện hành ;
  - 1.3. Bàn giao hệ thống hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định của pháp luật ;
  - 1.4. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Nhà Chung Cư cho Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ ;
  - 1.5. Chủ trì tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu và cử người tham gia Ban Quản Trị (nếu Chủ Đầu Tư đồng ý tham gia) ;
  - 1.6. Các trách nhiệm khác theo quy định tại Bản Nội Quy này và quy định của pháp luật ;
2. Quyền của Chủ Đầu Tư
  - 2.1. Khi Ban Quản Trị chưa được thành lập và/hoặc Hội Nghị Nhà Chung Cư chưa được triệu tập họp lệ, Chủ Đầu Tư có quyền :
    - 2.1.1. Thực hiện các công việc của Ban Quản Trị ;
    - 2.1.2. Quyết định Phí Quản Lý Vận Hành ;
    - 2.1.3. Quyết định phí dịch vụ khác mà Chủ Đầu Tư trực tiếp cung cấp cho Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ ;

2.1.4. Chủ Đầu Tư 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 mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng từ Bên Mua) không đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý Vận Hành hoặc vi phạm Điều 23 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/05/2008 hoặc Điều 7 Bản Nội Quy này (hoặc quy định sửa đổi, thay thế các quy định này của pháp luật, cơ quan có thẩm quyền và Bản Nội Quy) ;

2.2. Ngoài ra, Chủ Đầu Tư có quyền:

2.2.1. Tự chủ kinh doanh phần diện tích (tài sản) thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và quy định của pháp luật và/hoặc thỏa thuận tại Hợp Đồng với các bên liên quan;

2.2.2. Đề xuất việc sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy này.

2.3. Các quyền khác theo quy định tại Bản Nội Quy này và quy định của pháp luật.

#### **ĐIỀU 4. DOANH NGHIỆP QUẢN LÝ VẬN HÀNH**

1. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư (nếu có) sau khi được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị đồng ý; giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng quản lý vận hành Nhà Chung Cư và hợp đồng phụ đã ký;

2. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư bao gồm (dịch vụ cụ thể sẽ thực hiện theo hợp đồng với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị):

2.1. Quản lý việc điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư;

2.2. Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng đối với diện tích sử dụng chung của Nhà Chung Cư;

2.3. Cung cấp dịch vụ bảo trì nếu có đủ năng lực và điều kiện;

2.4. Thực hiện các công việc khác liên quan đến việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và thỏa thuận với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị tùy từng thời điểm.

3. Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho Chủ Sở Hữu khi bắt đầu sử dụng Nhà Chung Cư; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Nhà Chung Cư;

4. Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của Nhà Chung Cư để thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

5. Thu Phí Quản Lý Vận Hành theo quy định tại Hợp Đồng và Bản Nội Quy này khi được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị ủy quyền;

6. Phối hợp với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp khi Chủ Sở Hữu hoặc đại diện Chủ Sở Hữu không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý Vận Hành hoặc vi phạm các quy định tại Điều 7 Bản Nội Quy này mà không khắc phục;
7. Định kỳ 06 (sáu) tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị và phối hợp với Ban Quản trị lấy ý kiến của Chủ Sở Hữu về việc cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư;
8. Phối hợp với Ban Quản Trị, Cơ Quan Có Thẩm Quyền 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;
9. Thực hiện các công việc khác liên quan đến quản lý Tòa Nhà theo quy định của pháp luật, thỏa thuận với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị hoặc thực hiện các công việc được Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị ủy quyền;
10. Từ chối trông giữ tài sản cho Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ hoặc khách mời của họ nếu Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ không thanh toán đúng thời hạn phí trông giữ tài sản theo quy định tại Bản Nội Quy này (nếu có), quy định của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;
11. Khi có nghi ngờ về sự cố cháy, nổ, tràn nước, hở ga, chập điện hoặc các tình huống có thể gây nguy hiểm khác hoặc có nghi ngờ về việc vi phạm pháp luật xảy ra bên trong Căn Hộ thì đại diện Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền vào Căn Hộ để kiểm tra. Tuy nhiên, việc vào Căn Hộ mà không có đại diện Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ thì phải có người chứng kiến. Các sự cố được lập văn bản để xử lý theo quy định tại Bản Nội Quy này và quy định của pháp luật. Các tình huống khẩn cấp sẽ được Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành xử lý nhằm ngăn chặn thiệt hại (trong phạm vi khả năng cho phép) mà không phải có người chứng kiến;
12. Ngăn chặn kịp thời bất kỳ hành vi nào không thực hiện đúng Bản Nội quy này, đồng thường xử lý các hành vi vi phạm (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: di chuyển tài sản do Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ hoặc bất kỳ cá nhân nào đặt, để, bố trí, lắp đặt, xây dựng không đúng quy định; thu các khoản phí dì dòi, phá dỡ, tháo dỡ, bảo quản, trông giữ, lưu giữ các tài sản vi phạm đó). Ngăn chặn, bắt giữ theo quy định của pháp luật khi phát hiện hành vi vi phạm pháp luật của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ hoặc bất kỳ cá nhân nào là khách mời của họ tại Nhà Chung Cư;
13. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền điều tiết phương tiện vận tải trong khu vực Dự Án và khu vực trông giữ xe; dịch chuyển vị trí các xe trong khu vực trông giữ để đảm bảo thuận tiện cho việc quản lý, trông giữ xe;
14. Ngăn cản việc tiếp cận của bất kỳ cá nhân nào đối với Căn Hộ, khu vực thuộc quyền sở hữu chung của các Chủ Sở Hữu hoặc các khu vực khác nếu người đó không chấp hành các quy định về tiếp đón (không xuất trình được giấy tờ tùy thân theo quy định của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (nếu có) hoặc chưa được Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ xác nhận là khách mời của họ;



15. Ngăn cản các hành vi vận chuyển các đồ vật, tài sản, thiết bị, phương tiện có thể gây nguy hiểm đến tính mạng, sức khỏe hoặc cản trở sinh hoạt, hoạt động của Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ hoặc các cá nhân khác tại Nhà Chung Cư. Xem xét cho phép vận chuyển tài sản, thiết bị, phương tiện công kênh hoặc có nguy cơ gây nguy hiểm vào Nhà Chung Cư;
16. Lập sổ theo dõi bảo trì, phối hợp với Ban Quản Trị thực hiện kiểm tra, quyết toán các khoản thu chi;
17. Tổ chức quản lý, vận hành và cung cấp các dịch vụ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng, đảm bảo an toàn, an ninh, trật tự, tạo lập nếp sống văn minh đô thị cho người dân sinh sống tại Nhà Chung Cư;
18. Tổ chức thu, chi, hạch toán giá dịch vụ và các nguồn thu, chi khác đảm bảo công khai, minh bạch theo đúng quy định của Nhà nước;
19. Báo cáo Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị về công tác thu, chi và các hoạt động khi được yêu cầu;
20. Nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định tại Bản Nội Quy này, quy định của pháp luật và thỏa thuận tại hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

## **ĐIỀU 5. BAN QUẢN TRỊ**

Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, quy định về Ban Quản Trị được thực hiện như sau:

1. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Trị
  - 1.1. Đôn đốc, nhắc nhở các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ trong việc thực hiện Bản Nội Quy này, các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
  - 1.2. Quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Hợp Đồng, pháp luật nhà ở và quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư; báo cáo Hội Nghị Nhà Chung Cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
  - 1.3. Đề nghị Hội Nghị Tòa Nhà thông qua Phí Quản Lý Vận Hành;
  - 1.4. Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sau khi đã được Hội Nghị Tòa Nhà lựa chọn; giám sát việc quản lý vận hành Tòa Nhà, nghiệm thu, thanh toán và thanh lý hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành
  - 1.5. Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;
  - 1.6. Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng Nhà Chung Cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ cho Nhà Chung Cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;

- 1.7. Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong Nhà Chung Cư;
- 1.8. Thực hiện đúng Quy chế hoạt động của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Tòa Nhà thông qua, không được tự bãi nhiệm hoặc bổ sung thành viên Ban Quản Trị;
- 1.9. Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội Nghị Tòa Nhà;
- 1.10. Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại Bản Nội Quy này và pháp luật;
- 1.11. Ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ không đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý Vận Hành hoặc vi phạm Điều 7 của Bản Nội Quy.

## 2. Cơ cấu và nhiệm kỳ Ban Quản Trị

- 2.1. Số lượng: Ban Quản Trị gồm 05 (năm) thành viên, trong đó gồm 01 (một) Trưởng Ban, 01 (một) hoặc 02 (hai) Phó Ban.

Trong suốt quá trình hoạt động của Ban Quản Trị (bao gồm nhiệm kỳ đầu tiên và các nhiệm kỳ tiếp theo), Chủ Đầu Tư có quyền cử đại diện tham gia Ban Quản Trị giữ chức danh Phó Ban Quản Trị.

- 2.2. Ban Quản Trị có tư cách pháp nhân, có con dấu, hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số.

### 2.3. Nhiệm kỳ Ban Quản Trị

- 2.3.1. Nhiệm kỳ của Ban Quản Trị tối đa là 03 (ba) năm kể từ ngày được Cơ Quan Có Thẩm Quyền công nhận. Thành viên Ban Quản Trị có nhiệm kỳ theo nhiệm kỳ của Ban Quản Trị trừ trường hợp bị miễn nhiệm, bãi nhiệm theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư. Thành viên Ban Quản Trị chịu trách nhiệm về các quyết định của Ban Quản Trị (trừ trường hợp có ý kiến rõ ràng về việc bảo lưu ý kiến của thành viên Ban Quản Trị đó liên quan đến quyết định của Ban Quản Trị) cho đến khi Hội Nghị Nhà Chung Cư có quyết định miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm chức danh thành viên Ban Quản Trị đó;

- 2.3.2. Ban Quản Trị kết thúc nhiệm kỳ theo thời hạn quy định tại Tiểu mục 2.3.1 Mục 2.3 Khoản 2 Điều 5 của Bản Nội Quy sẽ tiếp tục hoạt động cho đến khi Ban Quản Trị mới được Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu và được Cơ Quan Có Thẩm Quyền theo quy định của pháp luật công nhận;

- 2.3.3. Các quyết định của Ban Quản Trị sau khi kết thúc nhiệm kỳ mà Ban Quản Trị mới chưa được công nhận sẽ được Ban Quản Trị mới kế thừa, thực hiện.

3. Quy định về đề cử, bầu Ban Quản Trị; đề cử và bầu bổ sung thành viên Ban Quản Trị; miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban Quản Trị

- 3.1. Đề cử và bầu Ban Quản Trị: Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ (tham gia Hội Nghị Cư Dân theo quy định tại Khoản 1 Điều 11 Bản Nội Quy), Chủ Đầu tư có quyền đề cử đại diện để Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu vào Ban Quản Trị. Thể lệ đề cử và bầu Ban Quản Trị theo quy định của Chủ Đầu Tư (đối với trường hợp bầu Ban Quản Trị nhiệm kỳ đầu tiên) hoặc quy chế tổ chức, hoạt động của Ban Quản Trị (sau khi quy chế tổ chức, hoạt động của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua).
- 3.2. Bầu bổ sung thành viên Ban Quản Trị
- 3.2.1. Bầu bổ sung thành viên Ban Quản Trị trong các trường hợp sau:
- (i) Khi có bất kỳ thành viên Ban Quản Trị nào tự nguyện xin miễn nhiệm chức danh thành viên Ban Quản Trị;
  - (ii) Thành viên Ban Quản Trị bị mất năng lực hành vi dân sự, hạn chế năng lực hành vi dân sự, không thể liên lạc được trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, bị chết hoặc phải chịu trách nhiệm dân sự;
  - (iii) Khi có bất kỳ thành viên Ban Quản Trị nào bị Hội Nghị Nhà Chung Cư bãi nhiệm theo đề nghị của Ban Quản Trị hoặc theo quy định tại Bản Nội Quy này;
  - (iv) Theo đề xuất của Trưởng Ban Quản Trị để đảm bảo cho hoạt động hiệu quả của Ban Quản Trị và vì lợi ích của các Chủ Sở Hữu, Chủ Đầu Tư tại Nhà Chung Cư;
  - (v) Khi Hội Nghị Nhà Chung Cư thấy cần thiết.
- 3.2.2. Trình tự thực hiện bầu bổ sung thành viên Ban Quản Trị:
- (i) Nếu pháp luật không có quy định khác, trường hợp bầu bổ sung thành viên Ban Quản Trị quy định tại Tiêu mục 3.2.1 (i) Mục 2.1 Khoản 3 Điều 5 của Bản Nội Quy thì Ban Quản Trị đề xuất người thay thế, lấy ý kiến của Hội Nghị Nhà Chung Cư bằng văn bản theo quy định tại Bản Nội Quy này. Nếu thành viên Ban Quản Trị là đại diện do Chủ Đầu Tư cử tham gia Ban Quản Trị thì Ban Quản Trị chỉ được đề xuất người thay thế trên cơ sở đề cử của Chủ Đầu Tư;
  - (ii) Trường hợp quy định tại Tiêu mục 3.2.1 (i) Mục 2.1 Khoản 3 Điều 5 của Bản Nội Quy mà thành viên Ban Quản Trị xin miễn nhiệm là Trưởng Ban hoặc Phó Ban thì Ban Quản Trị tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường để bầu người thay thế;
  - (iii) Bầu bổ sung thành viên Ban Quản Trị quy định tại Tiêu mục 3.2.1 (ii), (iii), (iv), (v) Mục 2.1 Khoản 3 Điều 5 của Bản Nội Quy sẽ được thực hiện theo trình tự, thủ tục tại Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên hoặc tổ chức bầu bổ sung tại Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường theo đề xuất của Ban Quản Trị hoặc quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
  - (iv) Nhiệm kỳ của thành viên Ban Quản Trị bổ sung hoặc thay thế là thời hạn còn lại của nhiệm kỳ Ban Quản Trị đó.
- 3.3. Bãi nhiệm thành viên Ban Quản Trị
- Thành viên Ban Quản Trị sẽ bị xem xét bãi nhiệm trong trường hợp sau:

- Vi phạm quy định của pháp luật;
- Vi phạm đạo đức xã hội;
- Vi phạm các Quy chế/Nội quy/Quy định của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;
- Có bất kỳ hành vi nào (trực tiếp hoặc gián tiếp) nhằm cản trở hoạt động hợp pháp của Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;
- Bất kỳ hành vi nào khác không thuộc các trường hợp trên mà Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành cho rằng thành viên Ban Quản Trị đó cản trở hoạt động hợp pháp của bất kỳ tổ chức, cá nhân nào tại Nhà Chung Cư;  
Ban Quản Trị sẽ đề xuất thành viên thay thế để Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị bị bãi nhiệm.

Trường hợp đại diện Chủ Đầu Tư là thành viên Ban Quản Trị bị bãi nhiệm thì Chủ Đầu Tư có quyền và nghĩa vụ bổ sung thành viên khác để thay thế thành viên bị bãi nhiệm.

- 3.4. Việc miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban Quản Trị được thực hiện theo trình tự, thủ tục thông qua quyết định thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định tại Bản Nội Quy này.
4. Trình tự, thủ tục thông qua các quyết định thuộc thẩm quyền của Ban Quản Trị
  - 4.1. Các quyết định thuộc thẩm quyền của Ban Quản Trị được thông qua tại cuộc họp Ban Quản Trị hoặc lấy ý kiến các thành viên Ban Quản Trị bằng văn bản;
  - 4.2. Cuộc họp Ban Quản Trị được tiến hành hợp lệ khi có trên 50% (năm mươi phần trăm) thành viên Ban Quản Trị tham dự (trường hợp Chủ Đầu Tư tham gia Ban Quản Trị thì Ban Quản Trị được triệu tập hợp lệ nếu có đại diện của Chủ Đầu Tư tham dự). Nếu cuộc họp lần thứ nhất không đủ số lượng thành viên tham dự thì Trưởng Ban Quản Trị hoặc thành viên Ban Quản Trị do Chủ Đầu Tư đề cử (nếu có) có quyền triệu tập cuộc họp từ lần thứ hai. Cuộc họp Ban Quản Trị sẽ được tiến hành (hợp lệ) tại lần dự kiến diễn ra cuộc họp thứ ba không phụ thuộc vào số lượng thành viên Ban Quản Trị tham dự;
  - 4.3. Trưởng Ban Quản Trị có trách nhiệm triệu tập, tổ chức và chủ trì cuộc họp Ban Quản Trị. Trưởng Ban Quản Trị có thể phân công cho một Phó Ban Quản Trị thực hiện triệu tập, tổ chức và chủ trì cuộc họp. Trường hợp Trưởng Ban Quản Trị từ chối hoặc không thể tiến hành cuộc họp Ban Quản Trị hoặc không tiến hành cuộc họp trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được đề nghị triệu tập cuộc họp của bất kỳ thành viên Ban Quản Trị nào thì thành viên khác của Ban Quản Trị sẽ triệu tập, tổ chức và chủ trì cuộc họp;
  - 4.4. Thành viên Ban Quản Trị có thể trực tiếp tham dự cuộc họp hoặc ủy quyền bằng văn bản cho người khác tham dự cuộc họp. Trong trường hợp này thành viên Ban Quản Trị ủy quyền vẫn được tính một phiếu biểu quyết tại cuộc họp và chịu trách nhiệm đối với quyết định do người được ủy quyền quyết định;

- 4.5. Tại cuộc họp, mỗi thành viên Ban Quản Trị sẽ có một phiếu biểu quyết. Các quyết định của Ban Quản Trị được thông qua tại cuộc họp khi có quá nửa tổng số phiếu biểu quyết (bao gồm cả phiếu biểu quyết của thành viên Ban Quản Trị vắng mặt nhưng có ủy quyền hợp lệ và của thành viên dự họp) thông qua (đồng ý);
- 4.6. Quyết định của Ban Quản Trị được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản khi được quá nửa số thành viên Ban Quản Trị thông qua (đồng ý).
5. Quy định bổ sung về trách nhiệm của Ban Quản Trị
  - 5.1. Chậm nhất là 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày được Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu, Ban Quản Trị có trách nhiệm đăng ký với Cơ Quan Có Thẩm Quyền theo quy định của pháp luật để được công nhận;
  - 5.2. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày thành viên Ban Quản Trị mới được bầu bổ sung hoặc được bầu để thay thế thành viên Ban Quản Trị bị miễn nhiệm, bãi nhiệm, Ban Quản Trị có trách nhiệm nộp hồ sơ tại Cơ Quan Có Thẩm Quyền theo quy định của pháp luật để đăng ký điều chỉnh danh sách Ban Quản Trị (nếu phải đăng ký điều chỉnh theo quy định của pháp luật);
  - 5.3. Giám sát việc thực hiện hợp đồng của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành; đồng thời định kỳ hàng năm hoặc đột xuất báo cáo Cơ Quan Có Thẩm Quyền việc thu, chi liên quan đến giá dịch vụ nếu Cơ Quan Có Thẩm Quyền đó yêu cầu. Đồng thời, phải niêm yết công khai việc thu, chi phí dịch vụ cho Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ biết theo định kỳ mỗi năm một lần hoặc báo cáo đột xuất nếu có trên 50% (năm mươi phần trăm) đại diện các Chủ Sở Hữu yêu cầu;
  - 5.4. Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định;
  - 5.5. Dự thảo dự trù chi phí hoạt động của Ban Quản Trị trình Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định;
  - 5.6. Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.
6. Bổ sung về quyền của thành viên Ban Quản Trị

Các thành viên Ban Quản Trị được hưởng phụ cấp trách nhiệm theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư.
7. Bổ sung về chi phí hoạt động của Ban Quản Trị
  - 7.1. Chi phí hoạt động của Ban Quản Trị bao gồm chi phí phụ cấp cho các thành viên Ban Quản Trị và các chi phí khác cho hoạt động của Ban Quản Trị (bao gồm: chi phí thuê địa điểm hoạt động thường trực (nếu cần thiết) hoặc thực hiện các cuộc họp (nếu không có địa điểm hoạt động thường trực); chi phí văn phòng phẩm; chuyển phát bưu phẩm, văn bản, giấy mời; các khoản phí, lệ phí có liên quan đến việc xin phê duyệt, chấp thuận (công nhận) tư cách thành viên Ban Quản Trị hoặc hoạt động của Ban Quản Trị (nếu có); các chi phí phát sinh từ việc triệu tập, tổ chức cuộc họp/hoặc

lấy ý kiến bằng văn bản của Hội Nghị Nhà Chung Cư; các chi phí hợp lý, hợp lệ khác của Ban Quản Trị;

7.2. Chi phí hoạt động của Ban Quản Trị được trích từ Phí Quản Lý Vận Hành.

## **ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU VÀ NGƯỜI SỬ DỤNG CĂN HỘ**

1. Chủ Sở Hữu có quyền và nghĩa vụ sau:
  - 1.1. Quyền sở hữu đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng theo quy định tại Hợp Đồng;
  - 1.2. Được quyền sở hữu, sử dụng diện tích, tài sản thuộc Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư;
  - 1.3. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
  - 1.4. Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng;
  - 1.5. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí Quản Lý Vận Hành, Kinh Phí Bảo Trì và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định tại Bản Nội Quy này;
  - 1.6. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư;
  - 1.7. Chấp hành Bản 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;
  - 1.8. Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;
  - 1.9. Thông báo các quy định nêu tại Bản Nội Quy này cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng Căn Hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn Hộ của mình;
  - 1.10. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ khác bị hư hỏng do mình gây ra;
  - 1.11. Chi trả cho các dịch vụ thuộc phần sở hữu riêng của mình ;
  - 1.12. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng, Bản Nội Quy này và quy định của pháp luật;
2. Người Sử Dụng Căn Hộ (không phải là Chủ Sở Hữu) có quyền và trách nhiệm sau:
  - 2.1. Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng Căn Hộ khi được sự đồng ý của Chủ Sở Hữu và được sử dụng các phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư;
  - 2.2. Yêu cầu Chủ Sở Hữu cung cấp Bản Nội Quy này và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Căn Hộ và Nhà Chung Cư;
  - 2.3. Tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư (trong trường hợp Chủ Sở Hữu không tham dự theo quy định tại Bản Nội Quy này), đóng góp Phí Quản Lý Vận Hành trong trường hợp có thỏa thuận với Chủ Sở Hữu;
  - 2.4. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;

- 2.5. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư;
- 2.6. Chấp hành Bản Nội Quy, quy định về quản lý 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;
- 2.7. Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;
- 2.8. Thông báo các quy định nêu tại Bản Nội Quy cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng Căn Hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn Hộ;
- 2.9. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của Người Sử Dụng Căn Hộ khác bị hư hỏng do mình gây ra ;
3. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Bản Nội Quy này, quy định khác của Chủ Đầu Tư và pháp luật.

## **ĐIỀU 7. CÁC HÀNH VI BỊ CẤM TRONG VIỆC QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

1. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần diện tích sở hữu chung hoặc sử dụng chung hoặc phần sở hữu riêng khác trong Nhà Chung Cư dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của Căn Hộ và của Nhà Chung Cư;
2. Phân chia, chuyển đổi phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc sử dụng chung của Nhà Chung Cư trái quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, Bản Nội Quy này và pháp luật.
3. Gây tiếng ồn; làm ảnh hưởng đến an ninh, trật tự mỹ quan của Nhà Chung Cư;
4. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi động vật; trồng cây trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc sử dụng chung của Nhà Chung Cư khi chưa được Chủ Đầu Tư đồng ý trước;
5. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài Căn Hộ hoặc Nhà Chung Cư trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn trên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá Căn Hộ, cơi nới diện tích dưới mọi hình thức);
6. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu riêng trái với mục đích sử dụng Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
7. Trồng các loại cây cảnh trong khu vực thuộc sở hữu riêng làm ảnh hưởng đến trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các căn hộ khác và khu vực công cộng;
8. Chứa, cất trữ, tàng trữ các loại hàng hóa dễ gây cháy, nổ, hư hỏng, ôi thiu trong phần diện tích thuộc phần sở hữu riêng hoặc sử dụng riêng; sử dụng bếp gas, bếp cồn để nấu ăn trong Căn Hộ;

9. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (karaoke, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác);
10. Thực hiện các hành vi khác mà pháp luật nghiêm cấm;
11. Sử dụng không đúng mục đích Phí Quản Lý Vận Hành và Kinh Phí Bảo Trì (áp dụng đối với Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành).

## **ĐIỀU 8. CÁC KHOẢN PHÍ, MỨC PHÍ PHẢI NỘP**

1. Chủ Sở Hữu (hoặc người được Chủ Sở Hữu ủy quyền) thuộc Nhà Chung Cư phải đóng góp những khoản phí sau đây :
  - 1.1. Kinh Phí Bảo Trì :

Kinh Phí Bảo Trì : chỉ thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì phần sở hữu chung không đủ. Mức thu cụ thể sẽ được thông qua tại Hội Nghị Nhà Chung Cư đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu trong Nhà Chung Cư.
  - 1.2. Phí Quản Lý Vận Hành :
    - 1.2.1. Phí Quản Lý Vận Hành : Theo thỏa thuận tại Hợp Đồng và quy định khác tại Bản Nội Quy này ;
    - 1.2.2. Phí Quản Lý Vận Hành có thể được điều chỉnh 02 (hai) năm một lần với điều kiện là mỗi lần điều chỉnh (phần điều chỉnh) không vượt quá 10% (mười phần trăm) so với Phí Quản Lý Vận Hành của năm liền kề trước đó và phù hợp với chi phí quản lý vận hành thực tế của Nhà Chung Cư ;
    - 1.2.3. Mức kinh phí này không bao gồm phần hỗ trợ từ việc kinh doanh các diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư thuộc Dự Án.
  - 1.3. Phí trông xe ô tô, xe đạp, xe máy và các phương tiện vận tải khác.

Phí trông giữ ô tô, xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh và các phương tiện vận tải khác tại các bãi xe thuộc Dự Án được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu/người sử dụng phương tiện và đơn vị quản lý/khai thác các bãi xe tại Dự Án.
  - 1.4. Phí tiện ích khác (internet, truyền hình cáp, điện thoại, tiền điện, tiền nước, vệ sinh, an ninh, v.v...) :

Mức phí, thời hạn và phương thức thu do các đơn vị cung cấp dịch vụ áp dụng theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp ký giữa Chủ Sở Hữu và các đơn vị cung cấp dịch vụ.
2. Các khoản phí khác (nếu có) : Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc Ban Quản Trị thu theo quy định của bên cung cấp dịch vụ.

## **ĐIỀU 9. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ SỬ DỤNG CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ**

1. Diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu, Chủ Đầu Tư tại Nhà Chung Cư



- 1.1. Phần diện tích (tài sản) thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu bao gồm phần diện tích riêng bên trong Căn Hộ, hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ được xác định cụ thể tại Hợp Đồng hoặc phần diện tích khác được mua bán theo Hợp Đồng với Chủ Đầu Tư ;
- 1.2. Phần diện tích (tài sản) thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư gồm các Căn Hộ chưa bán, các phần diện tích kinh doanh, thương mại (nếu có) tại Nhà Chung Cư.
2. Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư  
Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư bao gồm diện tích và hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu chung và thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ/phần diện tích khác thuộc Nhà Chung Cư, gồm :
  - 2.1. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa ;
  - 2.2. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Chủ Đầu Tư quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt ;  
Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung Dự Án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của Dự Án được phê duyệt.
  - 2.3. Phần diện tích khác thuộc Nhà Chung Cư không phải là phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư, các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư quy định tại Khoản 1 Điều 9 của Bản Nội Quy này.
3. Quản lý, sử dụng Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư
  - 3.1. Trước khi thành lập Ban Quản Trị, toàn bộ Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư sẽ do Chủ Đầu Tư quản lý. Việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư được thực hiện theo thỏa thuận giữa Chủ Đầu Tư và tập thể cư dân ;
  - 3.2. Sau khi Ban Quản Trị được thành lập phù hợp với quy định tại Bản Nội Quy này, Chủ Đầu Tư sẽ bàn giao lại để Ban Quản Trị (hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành) quản lý phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư ;
  - 3.3. Chủ Đầu Tư được quyền quản lý các khu kỹ thuật và tầng kỹ thuật của Nhà Chung Cư theo thỏa thuận giữa Chủ Đầu Tư và tập thể cư dân.

## **ĐIỀU 10. QUY ĐỊNH BỔ SUNG VỀ PHÍ**

1. Kinh Phí Bảo Trì

- 1.1. Chủ Sở Hữu có trách nhiệm nộp Kinh Phí Bảo Trì để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định tại Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật.
- 1.2. Kinh phí để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư được thu từ : 02% giá trị các căn hộ/phần diện tích thuộc sở hữu riêng thuộc Nhà Chung Cư và 02% giá trị diện tích thuộc sở hữu riêng khác của Chủ Đầu Tư tại Nhà Chung Cư nếu Chủ Đầu Tư chưa bán, chưa cho thuê mua;
- 1.3. Kinh Phí Bảo Trì quy định tại Mục 1.2 Khoản 1 Điều 10 của Bản Nội Quy được Chủ Đầu Tư sử dụng để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư ;
- 1.4. Trước khi thành lập Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư được quyền quản lý và sử dụng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung nêu tại Mục 1.2 Khoản 1 Điều 10 của Bản Nội Quy để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định tại Hợp Đồng, Bản Nội Quy và pháp luật ;
- 1.5. Trường hợp kinh phí để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư không đủ để thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư thì các Chủ Sở Hữu các diện tích căn hộ/phần diện tích thuộc sở hữu riêng khác tại Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu (sử dụng) riêng của từng chủ sở hữu. Trong trường hợp Nhà Chung Cư phải phá dỡ mà Kinh Phí Bảo Trì chưa sử dụng hết thì phần Kinh Phí Bảo Trì còn lại được sử dụng để hỗ trợ tái định cư khi xây dựng lại Nhà Chung Cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì Nhà Chung Cư sau khi xây dựng lại ;
- 1.6. Chỉ cho việc bảo trì phần sở hữu riêng của Mỗi Bên sẽ do Bên đó tự thực hiện theo quy định của pháp luật. Chủ Sở Hữu có trách nhiệm bảo trì đối với phần sở hữu riêng của mình. Trong trường hợp người sử dụng không phải là Chủ Sở Hữu muốn thực hiện công tác bảo trì phần sở hữu riêng thì phải được Chủ Sở Hữu đồng ý bằng văn bản. Ngoài việc tuân thủ các quy định bảo trì theo quy định của pháp luật, hướng dẫn của nhà sản xuất, cung ứng sản phẩm thì việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng còn phải thực hiện theo quy định tại Bản Nội Quy này (nếu có) ;
- 1.7. Chủ Sở Hữu chịu trách nhiệm thanh toán mọi chi phí về bảo trì, chịu trách nhiệm riêng rẽ trước pháp luật đối với mọi vấn đề phát sinh từ việc thực hiện (không thực hiện) quy định về bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật, quy định của nhà sản xuất hoặc cung ứng sản phẩm cho Chủ Sở Hữu ;
- 1.8. Việc bảo trì đối với phần sở hữu chung, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị sử dụng chung do tổ chức có tư cách pháp nhân và có chức năng về hoạt động xây dựng phù hợp với nội dung công việc bảo trì thực hiện và phải tuân thủ các chỉ dẫn của nhà thiết kế, chế tạo, quy trình, quy phạm do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành ;
- 1.9. Việc bảo trì được thực hiện theo quy định của pháp luật nhưng phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường, cảnh quan, kiến trúc của Nhà Chung Cư.
2. Quy định bổ sung về Phí Quản Lý Vận Hành
- 2.1. Phí Quản Lý Vận Hành bao gồm :

2.1.1. Chi phí thù lao cho thành viên Ban Quản Trị và chi phí khác của Ban Quản Trị theo quy định tại Khoản 6, 7 Điều 5 Bản Nội Quy.

2.1.2. Chi phí trực tiếp :

- 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) ;
- 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) ;
- Chi phí cho các dịch vụ trong 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 ;
- Chi phí điện chiếu sáng công cộng, nước công cộng trong Nhà Chung Cư ;
- 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 ;
- Các chi phí hợp lý, hợp lệ khác phục vụ cho việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư ngoài quy định nêu trên.

2.1.3. Chi phí cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để thực hiện các dịch vụ tại Nhà Chung Cư.

2.1.4. Lợi nhuận cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.

2.1.5. Thuế giá trị gia tăng theo quy định của Nhà nước

2.1.6. Các chi phí hợp lý, hợp lệ khác.

Phí Quản Lý Vận Hành chưa bao gồm phí dịch vụ vệ sinh, làm sạch, chăm sóc cây xanh và dịch vụ khác bên trong Căn Hộ. Chủ Sở Hữu có trách nhiệm thanh toán chi phí dịch vụ bên trong Căn Hộ cho Chủ Đầu tư hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ.

2.2. Trước khi Hội Nghị Nhà Chung Cư được triệu tập họp lệ và thông qua Phí Quản Lý Vận Hành thì Phí Quản Lý Vận Hành sẽ do Chủ Đầu Tư quyết định phù hợp với quy định của pháp luật và quy định tại Hợp Đồng ;

2.3. Sau khi Hội Nghị Nhà Chung Cư được triệu tập họp lệ, Phí Quản Lý Vận Hành sẽ do Hội Nghị Tòa Nhà quyết định, đảm bảo đủ chi phí quản lý, vận hành Nhà Chung Cư, phù hợp với quy định của Bản Nội Quy này và quy định của pháp luật ;

2.4. Mức đóng góp Phí Quản Lý Vận Hành được tính theo tháng, phân bổ theo diện tích phần sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu và thu từ Người Sử Dụng Căn Hộ mỗi tháng một lần (kể cả trường hợp diện tích thuộc phần sở hữu riêng mà Chủ Đầu Tư chưa bán hoặc Chủ Sở Hữu không sử dụng) ;

- 2.5. Trường hợp xảy ra tranh chấp về giá dịch vụ thì Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ vẫn có nghĩa vụ tạm nộp theo mức giá trần của khung giá dịch vụ áp dụng cho Nhà Chung Cư do UBND tỉnh nơi có Dự Án ban hành cho đến khi giải quyết xong tranh chấp ;
3. Việc trông giữ xe ô tô, xe đạp, xe máy và các phương tiện vận tải khác
  - 3.1. Khu để xe ô tô, xe đạp, xe máy và các phương tiện vận tải được Chủ Đầu Tư bố trí phù hợp với thiết kế của Dự Án và thuận tiện cho việc quản lý của Chủ Đầu Tư và/hoặc đơn vị được Chủ Đầu Tư giao quản lý/khai thác các bãi xe của Dự Án ;
  - 3.2. Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ sẽ đóng phí trông giữ xe ô tô và các phương tiện vận tải khác cho Chủ Đầu Tư theo kế hoạch kinh doanh của Chủ Đầu Tư ; đóng phí trông giữ xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh và xe động cơ ba bánh cho Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị được Chủ Đầu Tư giao quản lý/khai thác các bãi xe của Dự Án theo thời hạn do Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành quy định ;
  - 3.3. Mỗi Căn Hộ được bố trí 02 (hai) chỗ để xe máy (hoặc phương tiện vận tải chiếm chỗ tương đương) tại các bãi xe thuộc Dự Án (chủ phương tiện/người sử dụng phương tiện phải thanh toán phí trông giữ xe cho Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị được Chủ Đầu Tư giao quản lý/khai thác các bãi xe). Nếu không được sự đồng ý của Chủ Đầu Tư thì Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ không được chuyển nhượng (cho mượn, cho thuê hoặc bằng cách khác) để chuyển quyền đỗ xe (quyền được bố trí chỗ đỗ xe) tại Dự Án cho người khác (kể cả người đó là Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ khác tại Nhà Chung Cư) ;
  - 3.4. Chủ Đầu Tư sẽ thông báo tải trọng của các phương tiện vận tải được đỗ xe tại các bãi xe của Dự Án ;
  - 3.5. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ hoặc bất kỳ cá nhân nào có nhu cầu sử dụng chỗ đỗ xe tại các bãi xe của Dự Án có nghĩa vụ nộp phí trông giữ xe theo quy định tại Bản Nội Quy này ;
  - 3.6. Phí trông giữ xe quy định tại Bản Nội Quy này không bao gồm chi phí trông giữ tài sản khác được gắn, buộc, để, vận chuyển, lưu giữ trên, trong hoặc bất kỳ bộ phận nào của phương tiện vận tải đó ;
  - 3.7. Tổ chức, cá nhân trông giữ xe có quyền bắt giữ mọi cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật tại khu vực gửi giữ xe và báo cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật ;
  - 3.8. Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành quy định chi tiết về nội quy trông giữ xe ;
  - 3.9. Chi phí trông giữ xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh và các phương tiện vận tải khác được hạch toán riêng và không được sử dụng để bù đắp vào Phí Quản Lý Vận Hành ;
  - 3.10. Chủ Đầu Tư có toàn quyền khai thác, kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt đối với diện tích thuộc sở hữu riêng

của Chủ Đầu Tư tại Nhà Chung Cư và Dự Án. Chủ Đầu Tư được toàn quyền sở hữu các khoản tiền thu được từ việc khai thác, kinh doanh diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư.

4. Phí sử dụng dịch vụ khác tại Nhà Chung Cư
- 4.1. Các chi phí dịch vụ không thường xuyên trong Nhà Chung Cư (nếu có) như phí sử dụng điện thoại công cộng, thuê trông giữ tài sản và các chi phí khác (nếu có) thực hiện theo thỏa thuận giữa người sử dụng dịch vụ và doanh nghiệp cung cấp dịch vụ ;
- 4.2. Các chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước và các chi phí khác mà có hợp đồng riêng đối với từng người sử dụng Nhà Chung Cư thì do người sử dụng dịch vụ trực tiếp chi trả với đơn vị cung cấp dịch vụ (trừ trường hợp tổ chức, cá nhân khác được đơn vị này ủy quyền thu) ;
- 4.3. Các chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước và các chi phí khác được cung cấp qua Chủ Đầu Tư được thanh toán trực tiếp cho Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị, cá nhân do Chủ Đầu Tư ủy quyền theo khối lượng tiêu thụ trong đó cộng thêm phần chi phí để bù đắp hao hụt theo quy định của Chủ Đầu Tư ;
- 4.4. Các chi phí dịch vụ khác ngoài quy định tại Bản Nội Quy này được thực hiện theo thỏa thuận giữa người sử dụng dịch vụ và đơn vị cung cấp.

## **ĐIỀU 11. HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ**

1. Hội Nghị Nhà Chung Cư là hội nghị của các Chủ Sở Hữu hoặc đại diện của Chủ Sở Hữu (Chủ Sở Hữu có thể ủy quyền cho người khác tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư).  
Nếu Căn Hộ có một người tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư thì người đó được coi là đại diện hợp pháp của các chủ sở hữu của Căn Hộ đó. Người tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư chịu trách nhiệm xuất trình chứng cứ của việc ủy quyền nếu Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị hoặc Hội Nghị Nhà Chung Cư yêu cầu. Người đại diện tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư cam kết và chịu trách nhiệm về việc có quyền đại diện hợp pháp (hoặc thực hiện công việc tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư theo ủy quyền) cho Chủ Sở Hữu tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư.
2. Nhiệm vụ, quyền hạn Hội Nghị Nhà Chung Cư
  - 2.1. Đề cử, bầu, bãi miễn thành viên Ban Quản Trị ; Thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi Bản Nội Quy này kể từ ngày Hội Nghị Nhà Chung Cư được triệu tập và tổ chức họp lệ ;
  - 2.2. Thông qua mức hỗ trợ kinh phí cho các thành viên Ban Quản Trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản Trị ;
  - 2.3. Thông qua, bổ sung, sửa đổi Quy chế hoạt động của Ban Quản Trị ; quyết định mức phụ cấp trách nhiệm của các thành viên Ban Quản Trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ hoạt động của Ban Quản Trị ;
  - 2.4. Thông qua mức Phí Quản Lý Vận Hành và việc sử dụng Kinh Phí Bảo Trì ;

- 2.5. Quyết định việc lựa chọn Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong trường hợp Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu như đã thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Ban Quản Trị
- 2.6. Thông qua báo cáo công tác quản lý vận hành, bảo trì ;
- 2.7. Quyết định những nội dung khác có liên quan đến việc quản lý sử dụng Nhà Chung Cư.

3. Nguyên tắc thông qua quyết định thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Nhà Chung Cư  
Mọi quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư phải đảm bảo nguyên tắc theo đa số trên 50% (năm mươi phần trăm) đại diện Chủ Sở Hữu của các căn hộ và diện tích sử dụng riêng khác tại Nhà Chung Cư tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu và được xác lập bằng văn bản có chữ ký của các thành viên chủ trì và thư ký Hội Nghị Nhà Chung Cư.

4. Hội Nghị Nhà Chung Cư được tổ chức mỗi năm 01 (một) lần (Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên) và được tổ chức hợp lệ nếu có sự tham gia của đại diện trên 50% (năm mươi phần trăm) tổng số đại diện Chủ Sở Hữu các Căn Hộ và các diện tích sở hữu riêng khác của Nhà Chung Cư tham gia. Trường hợp cần thiết có thể tổ chức Hội nghị bất thường (vào bất kỳ thời gian nào) khi có trên 50% (năm mươi phần trăm) tổng số đại diện các Chủ Sở Hữu đề nghị bằng văn bản hoặc khi Ban Quản Trị đề nghị đồng thời có văn bản đề nghị của 30% (ba mươi phần trăm) đại diện Chủ Sở Hữu các Căn Hộ và diện tích sở hữu riêng khác tại Nhà Chung Cư.

5. Chủ Đầu Tư chịu trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu theo quy định tại Khoản 7 Điều 11 của Bản Nội Quy.

Ban Quản Trị chịu trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên hoặc bất thường sau khi Ban Quản Trị được thành lập, phù hợp với quy định tại Bản Nội Quy này.

Trước khi tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị theo quy định tại Khoản 5 Điều 11 Bản Nội Quy có trách nhiệm thông báo trên hệ thống phát thanh nội bộ của Nhà Chung Cư hoặc trên bảng tin chung của Nhà Chung Cư (nếu có) hoặc gửi giấy mời tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư cho Chủ Sở Hữu. Trong trường hợp chỉ gửi giấy mời, đối với mỗi Căn hộ, Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị chỉ cần chuyển giấy mời chung đến Căn Hộ đó (mời Chủ Sở Hữu tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư mà không nhất thiết phải mời đích danh tên của các Chủ Sở Hữu) cho người đang có mặt/sử dụng Căn Hộ (không phải chứng minh người nhận có là Chủ Sở Hữu hay không) và Chủ Sở Hữu của Căn Hộ đó sẽ được coi là đã nhận được giấy mời tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư.

6. Nếu Hội Nghị Nhà Chung Cư được triệu tập lần đầu mà không đủ số lượng người tham dự theo quy định tại Khoản 4 Điều 11 của Bản Nội Quy này thì được triệu tập lần hai. Nếu lần hai vẫn không đủ số lượng theo quy định tại Khoản 4 Điều 11 của Bản Nội Quy thì triệu tập lần ba.

Tại thời điểm triệu tập Hội Nghị Nhà Chung Cư, nếu pháp luật và/hoặc cơ quan có thẩm quyền quy định việc triệu tập lần ba (hoặc từ lần thứ hai trở đi) phải do tổ chức, cá nhân được chỉ định hoặc cơ quan có thẩm quyền triệu tập hoặc chủ trì và phải theo các điều kiện khác thì sẽ thực hiện theo quy định đó.

7. Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu

Trong thời hạn không quá 12 (mười hai) tháng kể từ ngày Nhà Chung Cư được bàn giao, đưa vào khai thác, sử dụng và có 50% (năm mươi phần trăm) Căn Hộ đã được bán trở lên thì Chủ Đầu Tư có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu.

8. Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên của các lần tiếp theo do Ban Quản Trị triệu tập và thực hiện theo quy định tại Bản Nội Quy này.

Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường (bất kỳ thời gian nào) được Ban Quản Trị triệu tập theo đề nghị của Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ hoặc Ban Quản Trị hoặc Chủ Đầu Tư quy định tại Khoản 4 Điều 11 của Bản Nội Quy.

Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường được tổ chức để giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định tại Khoản 2 Điều 11 của Bản Nội Quy và quy định khác của pháp luật (nếu có). Ban Quản Trị có quyền từ chối triệu tập Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường nếu không phù hợp với quy định tại Bản Nội Quy này.

## **ĐIỀU 12. BẢO HIỂM**

1. Chủ Sở Hữu có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu.
2. Việc mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với các phần sở hữu trong Nhà Chung Cư không thay thế trách nhiệm phải đảm bảo an toàn về phòng chống cháy, nổ, phòng cháy chữa cháy tại Nhà Chung Cư của các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ ;
3. Các quy định khác về bảo hiểm không được quy định tại Bản Nội Quy này được áp dụng theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 13. TRÁCH NHIỆM BỔ SUNG CỦA CHỦ SỞ HỮU VÀ NGƯỜI SỬ DỤNG CĂN HỘ**

Trừ khi pháp luật và các bên có thỏa thuận khác (hoặc được Chủ Đầu Tư đồng ý khác), Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ có trách nhiệm :

1. Tuân thủ các quy định, hướng dẫn của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong công tác sử dụng, quản lý, vận hành Nhà Chung Cư (bao gồm nhưng không giới hạn bởi đăng ký tạm trú, thường trú, phòng cháy, chữa cháy, diễn tập phòng cháy, chữa cháy, sử dụng các thiết bị dùng chung của Nhà Chung Cư) ;
2. Đăng ký tạm trú, thường trú tại Cơ Quan Có Thẩm Quyền theo quy định của pháp luật ;
3. Đăng ký danh sách người sử dụng Căn Hộ cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để giám sát, bảo đảm an ninh, trật tự chung của Nhà Chung Cư ;
4. Thông báo cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành khi có thay đổi về danh sách người sử dụng Căn Hộ đã đăng ký ;
5. Cử một người làm đại diện (đồng thời cung cấp số điện thoại, địa chỉ liên hệ và các thông tin cần thiết khác) để người này đại diện cho Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ đó tiếp nhận các thông tin, thông báo từ Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành. Tuy nhiên, nếu người gửi thông báo, giấy mời không liên hệ được với người này thì bên thông báo có thể gửi thông báo, giấy mời cho bất kỳ cá nhân nào đang có mặt tại Căn Hộ tại thời điểm gửi thông báo, giấy mời.  
Ký xác nhận vào các văn bản, thông báo hoặc sổ ghi chép khác theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.
6. Chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với các thiệt hại phát sinh từ hành vi của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ hoặc các thiệt hại phát sinh từ phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ gây ra đối với bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác ;
7. Bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật ;
8. Thanh toán cho Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị được giao nhiệm vụ thu Phí Quản Lý Vận Hành một khoản tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 0.05% (không phải không năm phần trăm) trên số tiền chậm thanh toán và số ngày chậm thanh toán cho Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị được giao nhiệm vụ thu phí ;
9. Nếu Bản Nội Quy này không có quy định khác và trong trường hợp phải được Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đồng ý, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ không được có chủ ý lưu giữ, đưa, vận chuyển động vật vào Nhà Chung Cư ;
10. Cá nhân có nhu cầu gửi giữ xe có nghĩa vụ tuân thủ các quy định về trông giữ xe do Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành ban hành ;
11. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ có nghĩa vụ tôn trọng và tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan đến quyền sở hữu phần diện tích riêng của các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ, Chủ Đầu Tư ;
12. Không được cản trở bằng bất kỳ hành vi nào việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu chung theo đúng mục đích thiết kế của các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ, Chủ Đầu Tư (bao gồm nhưng không giới hạn bởi : chiếm dụng phần sử dụng chung để sử dụng



cho mục đích riêng : đặt, để bất kỳ vật dụng nào gây cản trở cho việc sử dụng diện tích sử dụng chung ; không cho người khác sử dụng phần diện tích (tài sản) sử dụng chung theo đúng chức năng thiết kế hoặc có bất kỳ hành vi nào khác nhằm hoặc có thể cản trở hoạt động của các trang thiết bị sử dụng chung hoặc việc sử dụng các trang thiết bị, diện tích sử dụng chung đúng mục đích của người khác) ;

13. Không được có bất kỳ hành vi nào nhằm hoặc có thể làm hư hỏng, giảm giá trị, giá trị sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ khác hoặc các tài sản của tổ chức, cá nhân khác tại Nhà Chung Cư (nếu không được họ đồng ý) hoặc các công trình sử dụng chung của Nhà Chung Cư ;
14. Không được tự ý di chuyển, lắp đặt, thay thế các tài sản thuộc sở hữu của người khác (khi chưa có sự đồng ý của họ) hoặc các tài sản sử dụng chung khác tại Nhà Chung Cư ;
15. Không được có bất kỳ hành vi nào làm gây nguy hiểm hoặc có khả năng gây nguy hiểm đối với sức khỏe, tính mạng của người sinh sống, làm việc tại Nhà Chung Cư ;
16. Không được có bất kỳ hành vi nào làm mất vệ sinh môi trường, cảnh quan, mỹ quan tại Nhà Chung Cư ;
17. Không được dán, treo, xây dựng, đặt, để hoặc bằng cách khác nhằm gắn bất kỳ vật nào vào bất kỳ khu vực dùng chung nào, khu vực của Chủ Sở Hữu khác và khu vực bên ngoài tường của Căn Hộ ;
18. Không được tháo dỡ, phá dỡ, di chuyển, lắp đặt, dán, dựng các thiết bị (tài sản và các vật khác) không đúng quy định của Bản Nội Quy này ;
19. Khôi phục lại hiện trạng như trước khi vi phạm ;
20. Trường hợp vận chuyển các thiết bị (tài sản và các vật khác) có nguy cơ gây nguy hiểm cho sức khỏe, tính mạng hoặc cản trở sinh hoạt, hoạt động của người khác tại Nhà Chung Cư thì phải thông báo cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và thực hiện theo hướng dẫn, thời gian, cách thức vận chuyển do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành quy định .

Trong mọi trường hợp Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ chịu trách nhiệm chấp hành mọi hướng dẫn, quyết định của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong việc vận chuyển, lắp đặt các thiết bị tại Căn Hộ và chịu mọi thiệt hại phát sinh từ việc vận chuyển, lắp đặt, sử dụng các thiết bị bên trong hoặc tự ý lắp đặt bên ngoài Căn Hộ.

21. Không được thay đổi hiện trạng của Căn hộ và các tài sản gắn liền với Căn Hộ so với hiện trạng khi được Chủ Đầu Tư bàn giao nếu chưa được Chủ Đầu Tư đồng ý bằng văn bản ;
22. Có trách nhiệm trông giữ, bảo vệ tài sản thuộc sở hữu riêng, các tài sản bên trong Căn Hộ ;
23. Bảo vệ môi trường, vệ sinh, an ninh trật tự tại Căn Hộ, Nhà Chung Cư ; chấp hành các quy định về xả thải nước thải, rác thải theo quy định, chỉ dẫn, hướng dẫn của Chủ

Đầu Tư (nếu Ban Quản Trị chưa được thành lập), Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành ;

24. Không trồng, treo, đặt, để, bất kỳ vật, loại cây trồng nào (nếu không được Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đồng ý) tại khu vực sử dụng chung của Nhà Chung Cư, hoặc ngoài ban công, mặt ngoài cửa sổ, tường bao Căn Hộ ;
25. Thông báo và bảo đảm khách của mình tuân thủ các quy định tại Bản Nội Quy này. Thực hiện đúng các quy định tại Bản Nội Quy này và tuân thủ các quy định của pháp luật .

#### **ĐIỀU 14. ĐIỀU KHOẢN THỰC HIỆN**

1. Sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy  
Sau khi được triệu tập họp lệ, Hội Nghị Nhà Chung Cư sẽ xem xét sửa đổi, bổ sung nếu cần thiết
2. Bản Nội Quy này gồm 14 (mười bốn) Điều và được lưu giữ 01 (một) bản gốc tại trụ sở của Chủ Đầu Tư.

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**GIÁM ĐỐC**

*(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*

**BÊN MUA**

*(Ký, ghi rõ họ tên)*