



LIDECO Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm - Tầng 2A, nhà N09B1 khu ĐTM Dịch Vọng
Điện thoại: 04.22140202 Fax: 04.22214135 Web: lideco.vn

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



HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ
NHÀ CHUNG CƯ LÔ 4, LÔ 5- P.TRẦN HƯNG ĐẠO – TP HẠ LONG
Hợp đồng số: /HĐMB –LÔ 4/ LÔ 5

Hà Nội, tháng/2017



I. CÁC CĂN CỨ ĐỀ KÝ HỢP ĐỒNG

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Căn cứ Nghị định 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; phát triển và quản lý nhà ở xã hội; cải tạo xây dựng lại nhà chung cư;
- Căn cứ Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh Bất động sản;
- Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Căn cứ Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016;
- Căn cứ Quyết định số 298/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Long về việc Chấp thuận chủ trương giao cho Công ty cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm (Lideco) làm nhà đầu tư thực hiện Dự án xây dựng lại chung cư 5 tầng lô 4, lô 5 tại phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hà Long, tỉnh Quảng Ninh;



- Căn cứ Quyết định số 3988/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc chuyển đổi Chủ đầu tư Dự án xây dựng lại chung cư 5 tầng lô 4, lô 5 tại phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long;

- Căn cứ Quyết định số 1772/QĐ-UBND ngày 14/6/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long về việc Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng lại chung cư 5 tầng tại Lô 4, lô 5 phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long;

- Căn cứ Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long về việc Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng lại chung cư 5 tầng tại Lô 4, lô 5 phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long;

- Căn cứ Văn bản số 1207/HĐXD-QLTK ngày 15 tháng 11 năm 2016 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc Thông báo kết quả thẩm định TKBVTC công trình xây dựng lại chung cư 5 tầng Lô 4, lô 5 phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long;

- Căn cứ Văn bản số 1857/SXD-QLN ngày 12/6/2017 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh về việc Thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà hình thành trong tương lai đối với dự án: Xây dựng lại chung cư lô 4, lô 5 phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hạ Long;

- Căn cứ Hợp đồng cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai số: 50-HĐCBL/NHCT146-LIDECOHL-CĐT ký ngày 29/11/2017 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN Tây Hà Nội và Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm;

- Căn cứ khả năng và nhu cầu của Các Bên;

Hôm nay, ngày tháng năm 2017, tại Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm, Chúng tôi gồm có:

II. CÁC BÊN THAM GIA KÝ HỢP ĐỒNG

Hợp đồng mua bán căn hộ này được lập ngày tháng năm giữa các bên:

1. BÊN BÁN NHÀ Ở (BÊN BÁN): CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM - LIDECO HẠ LONG

- Đại diện là : **Ông Trần Trọng Nghĩa** - Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Lideco Hạ Long.



- Địa chỉ: Số 29+31 đường 25/4, phường Hồng Gai, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

- Điện thoại : 033.3820678 Fax: 033.3820333

- Mã số thuế DN : 0101533886-007

- Số tài khoản: 118002629389 tại NHTMCP Công thương Việt Nam - CN Tây Hà Nội.

2. BÊN MUA NHÀ Ở (BÊN MUA)

- Ông/Bà:

- CMND số:

- Hộ khẩu thường trú:

- Địa chỉ liên hệ:

- Điện thoại liên hệ:

- Email:

III. CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ CAM KẾT CỦA HỢP ĐỒNG

Hai bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều khoản sau đây:

Điều 1: Giải thích từ ngữ

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

1.1. “Bên ” là tên gọi riêng Bên Bán hoặc Bên Mua. “Các Bên” là gọi chung cả Hai Bên.

1.2. “Căn hộ” là một Căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư lô 4, lô 5 đường Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh do Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;

1.3. “Nhà chung cư/Tòa nhà” là toàn bộ Tòa nhà chung cư có Căn hộ mua bán 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 được xây dựng tại ô quy hoạch lô 4, lô 5 đường Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh;

1.4. “Hợp đồng” là Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này và toàn bộ các Phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này. Hợp đồng mua bán chỉ được ký khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của Tòa nhà;



1.5. “Giá bán Căn hộ” là số tiền bán được xác định bằng đơn giá nhân với diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại điểm 3.1.1 khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng này;

1.6. “Bảo hành nhà ở” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của Người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

1.7. “Diện tích sử dụng Căn hộ” là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao 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 thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt;

1.8. "Diện tích sàn xây dựng Căn hộ" là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ;

1.9. “Phần Sở hữu riêng của Bên Mua” là phần diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại khoản 6 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này;

1.10. “Phần Sở hữu riêng của Bên Bán” là phần diện tích trong Nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn hộ;

1.11. “Phần Sở hữu chung trong Nhà chung cư”

- Phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Mua và Bên Bán; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà chung cư;

- 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, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa 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 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 đầu tư xây dựng nhà ở 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;

- Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các Chủ sở hữu Nhà chung cư thì Bên Mua, thuê mua Căn hộ hoặc diện tích khác trong Nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của Chủ đầu tư và Chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu Nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các Chủ sở hữu Nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

1.12. “Bản Nội quy Nhà chung cư” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư được đính kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

1.13. “Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư” là khoản tiền 2% tính trên giá bán Căn hộ trước thuế mà Các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với Phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư;



1.14. “Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư” là các dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường;

1.15. “Bảo trì Nhà chung cư” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng gắn với Nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư;

1.16. “Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư” là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;

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

1.18. "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 Căn hộ theo quy định của pháp luật;

1.19. “Người nhận chuyển nhượng” là người được chuyển giao các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua được quy định trong Hợp đồng.

1.20. “Người được ủy quyền” là người đại diện theo pháp luật của Bên Mua trong trường hợp Bên Mua là tổ chức hoặc là người đại diện của Bên Mua để giao dịch và ký kết các nghĩa vụ ràng buộc với Bên Bán liên quan đến Căn hộ.

Điều 2: Đặc điểm của Căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ chung cư tại Lô 4, lô 5 đường Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh do Công ty cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm làm Chủ đầu tư.

2.1. Tên dự án: **Lideco Ha Long**

2.2. Loại nhà ở: Căn hộ chung cư cao tầng.

2.3. Vị trí toà nhà: Lô 4, lô 5 đường Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

2.4. Đặc điểm của Nhà chung cư:

+ Diện tích lô đất:m²



+ Diện tích xây dựng:m²

+ Chiều cao tầng: 31 tầng nổi + 02 tầng hầm.

+ Công năng sử dụng: tầng 1, tầng 2 bố trí khu dịch vụ; tầng 3 đến tầng 31 bố trí Căn hộ ở.

2.5. Đặc điểm Căn hộ mua bán

+ Ký hiệu căn hộ:

+ Tầng:

+ Đơn nguyên:

+ Diện tích sử dụng Căn hộ là:m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 1.6 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này.

Các Bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền mua Căn hộ cho Bên Bán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt tại địa chỉ liên hệ của Bên Bán hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin tài khoản đã nêu tại phần đầu của Hợp đồng này. Trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch thấp hơn +/- một phần trăm (1%) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Các Bên không phải điều chỉnh lại Giá bán căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá +/- một phần trăm (1%) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ. Việc thanh toán giá trị phần chênh lệch (nếu có) giữa diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại Biên bản bàn giao Căn hộ và Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này sẽ được thực hiện thanh toán cùng với đợt thanh toán thứ 4 quy định tại Phụ Lục số 01 của Hợp đồng này.

Trong Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong Phụ lục của Hợp đồng, Các Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ và Phụ lục của Hợp đồng mua bán Căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp



đồng này. Diện tích Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ;

+ Diện tích sàn xây dựng là: m², diện tích này được tính theo quy định tại khoản 1.7 Điều 1 của Hợp đồng này.

+ Mục đích sử dụng căn hộ: Dừng để ở.

+ Năm xây dựng: 2016

+ Năm hoàn thành việc xây dựng: 2019

2.6. Việc mua bán giữa Các Bên được thực hiện trên nguyên tắc bình đẳng, tự nguyện và theo đúng quy định hiện hành của pháp luật. Bên Bán đã giới thiệu rõ, chi tiết Dự án và Căn hộ, Bên Mua đã nghiên cứu kỹ hồ sơ pháp lý dự án, thiết kế Căn hộ, Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư và hiểu rõ các điều khoản của Hợp đồng.

Điều 3: Giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán

3.1.1. Giá bán Căn hộ:

a. Giá bán Căn hộ được tính theo công thức: đơn giá 01m² sử dụng (x) tổng diện tích thông thủy.

- Đơn giá: VNĐ/m². (Bằng chữ: đồng trên một mét vuông). Trong đó bao gồm:

+ Giá bán trước thuế:..... VNĐ/m².

+Thuế VAT (10%):..... VNĐ/m².

- Giá trị căn hộ = đ/m² xm² = : VNĐ.

(Bằng chữ: đồng).

Đơn giá này sẽ được giữ nguyên trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng.

- Giá trị này được tính dựa trên diện tích Căn hộ theo thiết kế, khi bàn giao Căn hộ nếu có thay đổi về diện tích thì các bên sẽ quyết toán giá trị tăng hoặc giảm theo đơn giá trong Hợp đồng đã ký.

- Giá trị bán Căn hộ trên đã bao gồm 10% thuế VAT, tiền sử dụng đất, vật liệu hoàn thiện được quy định trong bảng danh mục vật liệu hoàn thiện cơ bản đính kèm Hợp đồng.

b. Giá bán Căn hộ quy định tại điểm a khoản 3.1 điều này không bao gồm:

- Kinh phí bảo trì Phần Sở hữu chung Nhà chung cư. Khoản phí này Bên Mua thanh toán theo quy định tại khoản 3.1, Điều 3 của Hợp đồng này;

- Lệ phí trước bạ và các chi phí khác liên quan đến việc thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ;



- Chi phí kết nối lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: điện, nước, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình, Internet.v.v... và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ.

- Phí quản lý vận hành Nhà chung cư, hàng tháng kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận tại khoản 11.4 Điều 11 của Hợp đồng này;

- Các chi phí khác liên quan đến Hợp đồng này (nếu có).

3.1.2. Kinh phí bảo trì Phần Sở hữu chung:

Kinh phí bảo trì Phần Sở hữu chung của Nhà chung cư bằng 2% giá trị quyết toán Giá bán Căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: VNĐ. (Bằng chữ: đồng chẵn);

3.2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt tại địa chỉ liên hệ của Bên Bán hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán, cụ thể:

- Đơn vị thụ hưởng : Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm - Lideco Hạ Long

- Địa chỉ: Số 29+31 đường 25/4, phường Hồng Gai, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh

- Số tài khoản : 118002629389

- Tại: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội.

3.3. Thời hạn thanh toán:

- Thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ được thể hiện chi tiết tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng này (trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ làm việc theo quy định của pháp luật thì ngày thanh toán là ngày làm việc kế tiếp ngày nghỉ đó).

- Bên Mua/Bên Bán có trách nhiệm thanh toán khoản tiền nhà phát sinh do chênh lệch diện tích căn hộ khi bàn giao thực tế tăng/giảm (nếu có) theo khoản 2.5 Điều 2 cùng thời điểm với tiến độ nộp tiền khi nhận bàn giao nhà theo Phụ lục 01 của Hợp Đồng này.



- Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì Phần Sở hữu chung hai phần trăm (2%): Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán vào đợt thanh toán thứ 4 theo Phụ lục 01 của Hợp Đồng này.

Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu kinh phí bảo trì của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm (theo lãi suất không kỳ hạn) mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà chung cư biết. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập, Bên Bán phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban Quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.

Kinh phí bảo trì chỉ được sử dụng để bảo trì các Phần Sở hữu chung của Tòa Nhà, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành Tòa Nhà và các mục đích khác;

Điều 4: Chất lượng công trình, tiến độ xây dựng

4.1.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình và Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng yêu cầu trong thiết kế công trình và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Căn hộ mà Hai Bên đã thỏa thuận như nêu tại Phụ lục số 02 Hợp đồng này.

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

4.1.3 Bên Bán chỉ bàn giao nhà cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt (nếu có); hệ thống thông tin liên lạc;...¹ bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

¹ Bên Bán bổ sung thêm các hạng mục hạ tầng xã hội cụ thể theo thiết kế được phê duyệt vào Hợp đồng ký kết với Bên Mua



4.2. Tiến độ xây dựng:

4.2.1. Tiến độ xây dựng: Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ ghi tại Phụ lục 01 của Hợp đồng này, cụ thể:

Giai đoạn	Thực hiện thi công	Thời gian dự kiến hoàn thành
1	Đổ xong sàn tầng 1	Tháng 3/2017
2	Đổ xong sàn tầng 15	31/10/2017
3	Đổ xong sàn tầng mái	31/01/2018
4	Thời điểm dự kiến bàn giao Căn hộ đưa vào sử dụng	Quý 4/2018

4.2.2. Điều chỉnh tiến độ xây dựng:

- Bên Bán có quyền điều chỉnh tăng hoặc giảm tiến độ xây dựng nêu trên nhưng phải đảm bảo tổng thời gian điều chỉnh cộng dồn không vượt quá 90 ngày tính đến ngày bàn giao theo cam kết.

- Nếu xảy ra các sự kiện bất khả kháng theo quy định của Hợp đồng thì thời gian thi công công trình bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng sẽ không được tính vào tiến độ xây dựng của Hợp đồng.

- Trường hợp giãn tiến độ khác với các quy định nêu trên thì phải có sự thống nhất giữa Bên Bán, Bên Mua và Ngân hàng bảo lãnh thực hiện Hợp đồng này.

Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

5.1. Quyền của Bên Bán

a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thoả thuận tại Điều 3 và thực hiện nghĩa vụ các tài chính khác phát sinh theo quy định của Hợp Đồng này, các Phụ Lục của Hợp Đồng, Bản Nội quy và các sửa đổi/bổ sung tại từng thời điểm.

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ và phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán theo đúng thời hạn thoả thuận ghi trong Hợp đồng này.

c) Có quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thoả thuận trong Hợp đồng này;

g) Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thoả thuận của Bên Mua;

h) Ban hành Nội quy quản lý Nhà chung cư trong Tòa nhà được quy định chi tiết tại



Phụ lục 03 đính kèm Hợp đồng này. 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; Chủ trì tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu, lựa chọn và ký Hợp đồng với Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư để quản lý, vận hành Nhà chung cư;

i) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;

j) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

k) Cung cấp các dịch vụ quản lý theo Nội quy quản lý Nhà chung cư trong Tòa nhà kể từ ngày bàn giao Căn hộ.

l) Được nhận mọi khoản thanh toán từ Bên Mua theo Hợp Đồng này và Nội quy quản lý Nhà chung cư trong Tòa nhà.

m) Được toàn quyền tiến hành hoạt động kinh doanh trong các khu vực, các diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt và Phần Sở hữu chung theo đúng quy định của Pháp luật.

n) Trong thời gian thực hiện Hợp đồng, Bên Bán không có trách nhiệm về mọi khiếu nại, tranh chấp hoặc kiện tụng giữa Bên Mua và Bên thứ ba trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa nhà chung cư có Căn hộ mua bán đã được phê duyệt;

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

c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua với Bên Bán và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền



chấp thuận;

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

e) Bàn giao Căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này;

g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp và các dịch vụ tiện ích khác.

h) Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua hoặc kể từ thời điểm Bên Mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì Bên Bán phải làm thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian và hồ sơ để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về Căn hộ cho Bên Mua. Nếu quá thời hạn quy định theo thông báo mà Bên Mua không thực hiện thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

k) Bên Bán chủ trì tổ chức Hội nghị Nhà chung cư để bầu Ban quản trị điều hành hoạt động vận hành và quản lý Nhà chung cư. Ban quản trị của Tòa nhà chung cư bao gồm 01 Trưởng ban, 01 hoặc 02 Phó ban và các thành viên khác do Hội nghị nhà chung cư quyết định. Đại diện Chủ đầu tư (Bên Bán) có thể được Hội nghị Nhà chung cư bầu làm Trưởng ban quản trị của Nhà chung cư; trường hợp không được bầu làm Trưởng ban thì được tham gia làm Phó ban quản trị của Nhà chung cư;

l) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

m) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

n) Nộp kinh phí bảo trì hai phần trăm (2%) theo quy định của Pháp luật đối với phần diện tích thuộc Sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển giao phí bảo trì hai phần trăm (2%) theo quy định tại Điều 3.1.2 của Hợp đồng này;

o) Bảo đảm an toàn, bí mật thông tin của Bên Mua trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng trừ trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu và chỉ được chuyển giao thông tin của Bên Mua cho B



ên thứ ba khi có sự đồng ý của Bên Mua;

p) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, cung cấp thông tin về việc sử dụng tiền ứng trước, tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình; sử dụng đúng mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước;

q) Ký Hợp đồng bảo lãnh và gửi bản sao Hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp đồng;

Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

6.1. Quyền của Bên Mua:

a) Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng và kiểm tra thực tế tại công trình; mục đích sử dụng nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước và việc sử dụng tiền ứng trước;

b) Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu như mô tả tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng và hồ sơ Căn hộ theo thỏa thuận của Hợp đồng này;

c) Được sử dụng (có trả phí) ... chỗ để xe động cơ hai, ba bánh và các loại xe khác trong quy định tại điểm a khoản 1 Điều 101 Luật Nhà ở năm 2014 trong bãi đỗ xe của Tòa Nhà theo thiết kế của Dự án đã được phê duyệt, theo quy định của pháp luật và Nội quy Tòa nhà. Đối với chỗ để xe ô tô thì Chủ sở hữu Căn hộ sẽ quyết định mua hoặc thuê, trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý, sở hữu của Bên Bán và Bên Bán không được tính chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô này vào giá bán Căn hộ. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Tòa nhà phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các Chủ sở hữu Nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

d) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điểm h, Khoản 2, Điều 5 của Hợp đồng này);

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



theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

đ) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ một trăm phần trăm (100%) tiền mua Căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của Pháp luật;

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

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4.1.3, Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn năm phần trăm (5%) so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;

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;

6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì Phần Sở hữu chung hai phần trăm (2%) theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này;

b) Nhận bàn giao Căn hộ và ký Biên bản bàn giao Căn hộ với Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

c) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên 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 phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung



cur đồng thời phải thanh toán phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo quy định của đơn vị vận hành quản lý Tòa nhà bất kể Bên mua đã sử dụng Căn hộ hay chưa;

e) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;

f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;

g) Thanh toán phí quản lý 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 từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa sử dụng Căn hộ đã mua;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội quy 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 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;

n) Đảm bảo có đầy đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải hợp tác, cung cấp và ký mọi giấy tờ cần thiết theo yêu cầu của Bên Bán cho việc hoàn tất các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Nếu Bên Mua không thực hiện đúng theo các thông báo của Bên Bán về việc thực hiện các thủ tục cần thiết cho công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho căn hộ thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Trong trường hợp này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán 5% Giá trị Căn hộ còn lại cho Bên Bán và Bên Bán bàn giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến căn hộ cho Bên Mua mà không phụ thuộc vào thời gian Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ.

o) Hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ và tuân thủ nghiêm túc, thực hiện



đúng Nội quy quản lý nhà chung cư trong Tòa nhà.

p) Chịu trách nhiệm bảo trì Căn hộ và giữ gìn bảo vệ các công trình tiện ích chung của Tòa nhà theo quy định tại Nội quy quản lý Nhà chung cư trong Tòa nhà.

q) Bên Mua không được phép thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến quyền kinh doanh của Bên Bán trong các khu vực, các diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật.

r) Tôn trọng và không thực hiện bất cứ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền kinh doanh, vận hành, khai thác những lợi ích hợp pháp của Bên Bán trong khu vực thuộc quyền quản lý vận hành của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật.

s) Có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với Phần Sở hữu chung.

t) Bên Bán đảm bảo người nhận chuyển nhượng và người được ủy quyền tiếp tục thực hiện tất cả các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng.

Điều 7: Thuế và các khoản phí, lệ phí

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

7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định khi thực hiện bán, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế hoặc các hình thức định đoạt khác đối với Căn hộ đã mua cho người khác.

Điều 8: Giao nhận Căn hộ

8.1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:

a) Khi Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực và đưa Nhà chung cư vào sử dụng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua (theo quy định tại Khoản 4, Điều 4 của Hợp đồng này).

b) Khi Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo quy định của Hợp đồng.

c) Căn hộ khi bàn giao có diện tích không vượt quá 5% so với diện tích ghi trong



Hợp đồng.

8.2. Ngày bàn giao căn hộ dự kiến vào tháng.....năm..... Ngày bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn nhưng không quá chín mươi (90) ngày so với ngày dự kiến bàn giao Căn hộ. Trước ngày bàn giao Căn hộ mười (10) ngày, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.

8.3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu theo Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm g, Khoản 1, Điều 5 của Hợp đồng này.

8.4. Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn hộ và ký vào Biên bản bàn giao Căn hộ với điều kiện Bên Mua phải xuất trình được bản gốc các biên nhận thanh toán hợp lệ chứng minh rằng Bên Mua đã thanh toán đầy đủ cho Bên Bán tất cả các khoản tiền trả trước như quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này và Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Bên Bán gửi văn bản thông báo cho Bên Mua, Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

8.5. Kể từ thời điểm Các Bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.

Điều 9: Bảo hành nhà ở

9.1. Bên Bán chịu trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo quy định tại Điều 85 của Luật nhà ở số 65/2014/QH13 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.



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

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

9.3. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn hộ. Trong quá trình bảo hành nếu Bên Bán gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải bồi thường theo thực tế phát sinh. Nếu vì lý do không hợp tác của Bên Mua dẫn đến việc bảo hành của Bên Bán chậm thực hiện so với quy định này thì Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm về việc chậm trễ này.

9.4. Thời gian bảo hành là 60 (sáu mươi) tháng được tính từ ngày Bên Bán ký Biên bản nghiệm thu đưa Tòa nhà vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

9.5. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:

- a) Trường hợp hao mòn tự nhiên và khấu hao thông thường;
- b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của Bên thứ ba nào khác gây ra;
- c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
- d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.4 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 tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa hoặc tự thay thế mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

9.6. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.4 Điều này, việc sửa chữa các

hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở hữu chung trong Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 10: Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

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

10.2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao hoặc đã nhận bàn giao Căn hộ từ Bên Bán có quyền chuyển nhượng hợp đồng này cho Bên thứ ba khi hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ chưa nộp lên cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

10.3. Các bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ cho Bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với Bên thứ ba.

b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và mọi thủ tục theo yêu cầu của Bên Bán.

c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;

d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Các Bên trong Hợp đồng này.

10.4. 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 Căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.

10.5. Bên Bán sẽ không chịu bất cứ trách nhiệm nào liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ Bên thứ ba nào liên quan đến Hợp đồng này cũng như việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua cho Bên thứ ba. Đồng thời Bên Bán cũng không chịu trách nhiệm liên quan đến Bên thứ ba nhận chuyển



nhượng hợp đồng này từ Bên Mua không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ do hồ sơ chuyển nhượng với Bên Mua không đầy đủ hoặc không hợp lệ do lỗi của Bên Mua và Bên thứ ba.

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

11.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích bên trong Căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ) và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong Căn hộ, có quyền sở hữu, sử dụng đối với các phần diện tích, thiết bị thuộc Sở hữu chung trong Tòa nhà như quy định tại Điều 11.3 Hợp đồng này.

11.2. Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích thuộc Sở hữu riêng của Bên Bán gồm:

- a) Phần diện tích thuộc Sở hữu riêng của Bên Bán mà Bên Bán chưa/không bán;
- b) Tầng hầm 1 và hầm 2 (trừ phần diện tích được quy định tại điểm (b) Khoản 11.3 Điều 11 của Hợp đồng này)
- c) Tầng 1+2 (thương mại, dịch vụ): toàn bộ phần diện tích tầng 1+2 trừ đi phần diện tích của phòng sinh hoạt cộng đồng, hành lang, thang máy;
- d) Toàn bộ phần diện tích khuôn viên bể bơi, các tiện ích phục vụ bể bơi, các lối ra vào bể bơi, các thiết bị bể bơi, nhà nghỉ có mái che,...
- e) Phần diện tích để xe ô tô, diện tích để xe phục vụ khu dịch vụ thương mại, phần diện tích để xe còn lại ngoài phần diện tích thuộc Phần Sở hữu chung như quy định tại Khoản 11.3 Điều 11 của Hợp đồng này và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong phần diện tích này.

11.3. Bên Mua có quyền sử dụng, sở hữu chung đối với các Phần diện tích thuộc Sở hữu chung trong Tòa nhà, bao gồm:

- a) Phần diện tích còn lại của Tòa nhà ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 11.1 và 11.2 Điều này;
- b) 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, hành lang, mái, sân thượng, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lòng 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, hệ thống cấp Gas (nếu có), phòng sinh hoạt cộng đồng và các phần khác không thuộc Phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu Nhà chung cư;

- c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- d) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

11.4. 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;

11.5. Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các Chủ sở hữu Nhà chung cư thì Bên Mua, thuê mua Căn hộ hoặc diện tích khác trong Nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của Chủ đầu tư và Chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các Chủ sở hữu Nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

11.6. Mức phí áp dụng cho quản lý, vận hành tòa nhà Các Bên nhất trí thỏa thuận như sau:

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



đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành là: 5.000 đồng/m²/tháng (Bằng chữ: Năm ngàn đồng chẵn cho một mét vuông sàn Căn hộ trong một tháng). Mức phí này chưa gồm thuế VAT và có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho đơn vị quản lý Tòa nhà vào trước ngày 10 hàng tháng. Danh mục quản lý vận hành Nhà chung cư gồm:

- Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc Phần Sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư;

- Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Nhà chung cư hoạt động bình thường;

Diện tích sàn Căn hộ để tính phí quản lý, vận hành là diện tích được tính theo kích thước thông thủy.

b) Sau khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức 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. Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà chung cư có quy định về mức phí quản lý vận hành Nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

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

d) Phí trông giữ xe ô tô, xe máy, xe đạp: theo quy định của Bên Bán tại thời điểm bàn giao Căn hộ trên cơ sở giá thị trường tại thời điểm nhưng không cao hơn mức giá trần quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố (nếu có). Mức phí này sẽ được niêm yết công khai tại bảng tin của Tòa nhà. Bên Mua thanh toán theo hàng tháng và trong vòng năm (05) ngày đầu của mỗi tháng.

Điều 12: Trách nhiệm của Các Bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng



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

a) Nếu quá bảy (07) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ theo Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này mà Bên Mua chưa thực hiện thanh toán thì Bên Mua sẽ phải trả lãi bằng lãi suất cho vay kỳ hạn 12 (mười hai) tháng đối với doanh nghiệp do Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam công bố tại thời điểm chậm thanh toán được tính bắt đầu từ ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày thực trả;

b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá 60 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền làm thủ tục để bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Sau 15 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng với Bên Mua mới hoặc 60 ngày sau khi chấm dứt Hợp đồng tùy thời điểm nào đến trước thì Bên Bán mới hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi) sau khi đã khấu trừ các khoản tiền lãi chậm thanh toán, tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm hợp đồng là 10% (mười phần trăm)/tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế).

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

a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá thời hạn 90 ngày, kể từ ngày dự kiến bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán sẽ phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt chậm bàn giao nhà bằng lãi suất cho vay kỳ hạn 12 (mười hai) tháng do Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán. Thời gian tính phạt vi phạm do việc chậm trễ bàn giao Căn hộ được tính bắt đầu kể từ thời điểm sau 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày dự kiến bàn giao Căn hộ cho đến ngày Bên Bán thông báo bàn giao Căn hộ. Trong trường hợp này Các Bên sẽ thỏa thuận thời gian gia hạn ngày bàn giao nhà bằng văn bản.

b) Quá 180 ngày kể từ ngày dự kiến bàn giao, Bên Bán vẫn chưa tiến hành bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo



thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi) và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 10% (mười phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế).

12.3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền tính thêm chi phí bảo quản Căn hộ theo ngày (50.000 VNĐ/ngày) kể từ ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo.

Điều 13: Cam kết của Các Bên

13.1. Bên Bán cam kết:

a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này hình thành từ nguồn tài chính của Bên Bán và thuộc quyền sở hữu vốn đầu tư hợp pháp của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;

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

13.2. Bên Mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua bán;

b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các Phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

c) Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với Bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

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

13.4. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này bị cơ



quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.

13.5. Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

Điều 14: Sự kiện bất khả kháng

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

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai 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;

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

14.3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời hạn 07 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.

14.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm (d) khoản 15.1 Điều 15 của Hợp đồng này.

Điều 15: Chấm dứt Hợp đồng

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

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



b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;

c) Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;

d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.

15.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng thực hiện theo các thỏa thuận tại Điểm b Khoản 1 và Điểm b Khoản 2 Điều 12 và Điểm d Khoản 1 Điều 15 Hợp đồng này.

Điều 16: Thông báo

16.1. Mọi thông báo giữa Các Bên phải được lập thành văn bản và được chuyển tận tay hoặc gửi bằng thư bảo đảm/email/fax tới địa chỉ liên hệ của Các Bên như sau:

Bên Bán: Chi nhánh Công ty CP Phát triển đô thị Từ Liêm - Lideco Hạ Long

- Địa chỉ: Số 29+31 đường 25/4, phường Hồng Gai, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh

- Điện thoại: 033.3820678

Fax: 033.3820333

Bên Mua: Ông(Bà)

- Địa chỉ liên hệ:

- Điện thoại liên hệ:

Fax:.....

- Email:.....

16.2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Thông qua fax, thư bưu điện, gửi trực tiếp, email, tin nhắn điện thoại;

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

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

b) Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp



gửi thông báo bằng fax;

c) Vào ngày thứ 03, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

d) Vào ngày gửi thành công thư điện tử hoặc tin nhắn điện thoại.

16.4. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận) mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 17: Giải quyết tranh chấp

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày một trong Các Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 18: Xử lý hợp đồng

18.1. Nếu Bên Mua đơn phương chấm dứt hợp đồng thì Bên Mua sẽ bị phạt 30% giá trị Hợp đồng. Ngay sau khi chấm dứt Hợp đồng, Bên Bán có toàn quyền chuyển nhượng Căn hộ trên cho người khác. Sau 15 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng với Bên Mua mới hoặc 60 ngày sau khi chấm dứt Hợp đồng (ngày Hai Bên hoàn tất ký Biên bản thanh lý Hợp đồng) tùy thời điểm nào đến trước thì Bên Bán mới hoàn trả lại số tiền còn lại (không tính lãi) cho Bên Mua.

18.2. Nếu Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì Bên Bán sẽ bị phạt 30% giá trị Hợp đồng đã thực hiện. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua 100% các khoản thanh toán mà Bên Bán đã nhận của Bên Mua (không tính lãi) và 30% giá trị Hợp đồng đã thực hiện cho Bên Mua trong vòng 30 ngày kể từ ngày Hai Bên hoàn tất các Biên bản thanh lý Hợp đồng.

18.3. Nếu xảy ra các trường hợp miễn trách nhiệm như quy định tại Điều 14 Hợp đồng này khiến cho Bên Bán không thể bàn giao Căn hộ cho Bên Mua như quy định tại Hợp đồng này, Bên Bán và Bên Mua sẽ cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc bình đẳng và bảo đảm lợi ích của Các Bên.



Điều 19: Hiệu lực của Hợp đồng

19.1. Hợp đồng này có hiệu lực ngay sau khi ký kết và không được hủy ngang trong quá trình thực hiện Hợp đồng. Các Bên cam kết thực hiện đầy đủ các nội dung đã ghi trong Hợp đồng này.

19.2. Hợp đồng này có 19 Điều, trang được lập thành 05 bản và có giá trị như nhau: Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 01 bản, Bên nhận ủy quyền của Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ và làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

19.3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư, 01 (một) bản Danh mục vật liệu hoàn thiện căn hộ, 01 (một) Phụ lục quy định tiến độ thanh toán.

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

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

BÊN MUA

BÊN BÁN



PHỤ LỤC 01

TIỀN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ THANH TOÁN TRONG HỢP ĐỒNG

(Ban hành kèm theo Hợp đồng số: /LDCHL/2017 ký ngày tháng năm 2017)

Đợt thanh toán	Tỷ lệ %	Tương đương số tiền là	Thời điểm thanh toán
Đợt 1	30% giá trị căn hộ	.....	Ngay sau khi ký HĐMB căn hộ.
Đợt 2	20% giá trị căn hộ	.....	Sau khi đổ sàn tầng 15, dự kiến 31/10/2017.
Đợt 3	20% giá trị căn hộ	.....	Sau khi đổ sàn tầng mái, dự kiến 31/01/2018.
Đợt 4	25% giá trị căn hộ và 2% kinh phí bảo trì	.....	Trước ngày bàn giao căn hộ 10 ngày (dự kiến Q4/2018 - sau khi có thông báo của Bên A).
Đợt 5	5% giá trị còn lại	.....	Khi có thông báo về việc bàn giao giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bên mua.
	Cộng	.....



PHỤ LỤC 02

BẢNG DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN

(Ban hành kèm theo Hợp đồng số: /LDCHL/2017 ký ngày tháng năm 2017)

TT	Nội dung	Mô tả vật liệu, quy cách	Hình ảnh minh họa	Hãng/Xuất xứ
A	PHẦN XÂY LẬP			
1	Tường bao quanh công trình	Gạch chỉ đặc		Việt Nam
2	Tường trong công trình	Gạch xi măng		Việt Nam
B	PHẦN HOÀN THIỆN CĂN HỘ			
I	SÀN			
1	Tiền phòng, phòng khách, phòng ăn, bếp	Gạch ceramic 500x500		Prime
2	Phòng ngủ	Gỗ công nghiệp 8mm		Newsky
3	Phòng tắm	Gạch Ceramic chống trơn 300x300		Prime
4	Ban công, logia	Gạch Ceramic chống trơn 300x300		Prime
II	TƯỜNG			
1	Phòng khách, phòng ngủ, phòng ăn, lối đi	Sơn nước hoàn thiện		Sơn Sonata
2	Phòng tắm	Gạch Ceramic 300x450		Prime
III	TRẦN			
1	Phòng tắm	Trần nhựa xương nổi		Việt Nam
2	Trần hành lang	Trần thạch cao xương nổi		Việt Nam
IV	CỬA, VÁCH			
1	Cửa chính căn hộ	Cửa thép kích thước 1000x2200		Hàn Quốc hoặc Trung Quốc
2	Cửa thông phòng	Cửa gỗ công nghiệp dán Venner kích thước 900x2200		Việt Nam
3	Cửa phòng tắm, cửa ban	Khung nhôm sơn tĩnh điện		Nhôm Việt Pháp



	công, logia, cửa sổ	1,2-1,4mm Kính an toàn 6,38-10,38mm		
4	Cửa phòng kỹ thuật và hành lang	Cửa thép chống cháy 70 phút		Hàn Quốc hoặc Trung Quốc
V	THIẾT BỊ VỆ SINH			
1	Bồn cầu hai khối, nắp thường. Xả tay gạt (4.8L), loại xả thẳng, ống thoát đứng	Loại 2 khối, nắp thường, màu trắng		ToTo Việt Nam
2	Vòi xịt bồn cầu	Dây nhựa		
3	Chậu rửa	Chậu treo tường màu trắng		
4	Vòi chậu rửa	Vòi gạt gù nóng lạnh		
5	Ống thải chữ P			
6	Sen tắm nóng lạnh	Treo tường, dây thép		
7	Phễu thu sàn			
8	Gương			Việt Nam
VI	THIẾT BỊ ĐIỆN			
1	Ổ cắm điện thoại, internet			Roman
2	Ổ cắm, công tắc điện			Roman
3	Cáp, dây điện			Cadivi
4	Đèn chiếu sáng	Đèn tuýp led		Roman
5	Đèn ban công, logia	Đèn ốp trần		
6	Tủ điện căn hộ	Tủ âm tường		
III	PHẦN CHUNG (NGOÀI CÁN BỘ)			
1	Thang máy			Mitsubishi



PHỤ LỤC 03

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Ban hành kèm theo Hợp đồng số: /LDCHL/2017 ký ngày tháng năm 201)

Điều 1. Đối tượng và phạm vi áp dụng

Bản Nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Tòa Nhà chung cư lô 4, lô 5, tại phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hà Long, tỉnh Quảng Ninh áp dụng đối với Chủ đầu tư, Ban Quản trị Nhà chung cư, Doanh nghiệp lý vận hành, các Chủ sở hữu, Người sử dụng căn hộ và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng (các) Căn hộ thuộc Tòa nhà. Trong đó:

- “**Chủ đầu tư**” được hiểu là Công ty CP phát triển đô thị Từ Liêm, địa chỉ: Tầng 2A, Khu ĐTM Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội.
- “**Chủ sở hữu Căn hộ**” được hiểu là tổ chức, cá nhân đang sở hữu hợp pháp phần Sở hữu riêng trong Tòa nhà theo Hợp đồng mua bán Căn hộ với Chủ đầu tư (nếu có) và đã được Chủ đầu tư bàn giao Căn hộ.
- “**Người sử dụng Căn hộ**” được hiểu là tổ chức, cá nhân đang sử dụng hợp pháp theo hình thức phù hợp với quy định của Luật Nhà ở và pháp luật khác có liên quan phần Sở hữu riêng trong Tòa nhà.

Nội Quy này sẽ không áp dụng đối với Chủ sở hữu khác với các phần diện tích trong Dự án không thuộc phạm vi Tòa nhà. Việc quản lý, sử dụng và sở hữu các phần diện tích không thuộc phạm vi Tòa nhà nói trên sẽ được thực hiện theo quy chế quản lý riêng theo thỏa thuận của Chủ đầu tư và Chủ sở hữu khác.

1. Tất cả các Chủ sở hữu Căn hộ đều đã được cung cấp bản sao của Nội quy là một Phụ lục đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ. Chủ Sở hữu căn hộ có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng và đảm bảo những Người sử dụng Căn hộ cũng như những người nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với Căn hộ từ Chủ sở hữu Căn hộ sẽ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng Nội quy này. Người sử dụng Căn hộ phải ký các cam kết vì các mục đích nói trên khi Ban Quản trị yêu cầu. Chủ sở hữu Căn hộ, tự mình hoặc qua những Người sử dụng Căn hộ phải kịp thời khắc phục những vi phạm về Nội quy mà mình chịu trách nhiệm bất kể Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành có thông báo về (các) vi phạm đó hay không.
2. Nội quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, vận hành và sử dụng Tòa nhà. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Nội quy này và các văn bản riêng biệt được ký kết giữa Chủ đầu tư và Chủ sở hữu Căn hộ, bao gồm cả Hợp đồng mua bán Căn hộ, thì các văn bản riêng biệt đó sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp hoặc mâu thuẫn giữa Chủ sở hữu Căn hộ và Chủ đầu tư.
3. Đối với những nội dung không quy định trong Nội quy này thì thực hiện theo quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD, ngày 15/2/2016 của Bộ Xây dựng về việc



ban hành Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư; Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng và các quy định của các văn bản pháp luật hiện hành khác có liên quan.

Điều 2. Quy định đối với Chủ sở hữu, Người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư

1. Chủ sở hữu Nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội quy này.
2. Khách ra vào Nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà chung cư.
Đối với khu vực dành cho dịch vụ, thương mại thì sẽ do các chủ sở hữu đối với khu vực này quy định tùy vào nhu cầu quản lý của mình.
3. Người đến tạm trú tại Căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
4. Người sử dụng Căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư và Bản Nội quy này.
5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực dịch vụ, thương mại: do đơn vị sử dụng lao động của nhân viên đó quy định/cung cấp phù hợp quy định của Ban quản lý Tòa nhà.

Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần Sở hữu chung không đúng quy định của pháp luật.
2. Gây ô nhiễm, ồn, tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư.
3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực Nhà chung cư.
4. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn hộ, Nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần Sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong Nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
6. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà chung cư:
 - a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của Người sử dụng Nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;



- b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
7. Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
 8. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP và pháp luật liên quan.
 9. Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng do Hội nghị Nhà chung cư xem xét và quyết định.

Điều 4. Quy định về việc sử dụng Phần sở hữu chung của Nhà chung cư

Chủ sở hữu, Người sử dụng và khách ra, vào Nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.
Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà chung cư.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc Sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc Sở hữu riêng tại Phần Sở hữu chung.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định và tuân thủ nghiêm túc các bảng hướng dẫn. Nghiêm cấm để đồ vật tại nơi để xe; không được rửa xe trong tầng hầm hoặc tại Phần sở hữu chung.
5. Sử dụng Nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà chung cư.
7. Các quy định khác: do Hội nghị Nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà chung cư (nếu có).

Điều 5. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong Căn hộ, phần diện tích khác thuộc Sở hữu riêng

1. Trường hợp Căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc Sở hữu riêng có hư hỏng thì Chủ sở hữu hoặc Người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở hữu chung và ảnh hưởng đến các Chủ sở hữu khác.



2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà chung cư.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn hộ, phần diện tích khác thuộc Sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến Phần Sở hữu riêng của Chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý Nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
4. Trường hợp Nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Nhà chung cư thì Chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý Nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày hoặc trong khoảng thời gian quy định của Ban quản lý Tòa nhà để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà chung cư.
6. Các quy định khác: do Hội nghị Nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà chung cư.

Điều 6. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà chung cư

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà chung cư thì Chủ sở hữu, Người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản lý Nhà chung cư để xử lý.
2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.
3. Trong trường hợp khẩn cấp, Ban Quản lý Tòa nhà được phép ra vào Tòa nhà hay bất kỳ Căn hộ nào. Ngoài ra, Ban Quản lý Tòa nhà được phép ra vào Tòa nhà hay bất kỳ Căn hộ nào để thực hiện việc sửa chữa, xây dựng lại, duy tu, bảo dưỡng, thay thế, vệ sinh, sơn phết hoặc trang trí khi có thông báo trước bằng văn bản hợp lệ.

Điều 7. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà chung cư

1. Ban Quản lý Nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà chung cư.



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

Điều 8. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà chung cư

1. Cư dân Nhà chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001 và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC Tỉnh, Thành Phố ban hành.
2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú... khi có yêu cầu (theo Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).
3. Cư dân Nhà chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình ... theo Luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
 - (a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Ban quản lý Tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê Căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này.
 - (b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn hộ.
 - (c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Tòa nhà.
 - (d) Không sử dụng lửa trần.
 - (e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý Tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
 - (f) Chủ Căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bột, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
 - (g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
 - (h) Chủ sở hữu Nhà chung cư 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.

4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

- (a) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.
- (b) Báo cháy giả.
- (c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được Nhà nước quy định.
- (d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.
- (e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.
- (f) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Nhà chung cư, phải mang đốt nơi quy định của Tòa nhà.
- (g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Tòa nhà.
- (h) Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bột lửa gas, bao diêm ...
- (i) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas ...
- (j) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Tòa nhà.
- (k) Sử dụng máy phát điện cá nhân/Sử dụng điện quá tải hoặc trái với các quy định của Công ty điện lực hay của Ban Quản lý Tòa nhà có thể gây chập điện, cháy, nguy hiểm hoặc rủi ro cho Tòa nhà các Căn hộ khác.

5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, cư dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

Điều 9. Quy định về Hội nghị Nhà chung cư

1. Hội nghị Nhà chung cư là cơ quan có quyền cao nhất trong việc quản lý, sử dụng Tòa nhà. Hội nghị Nhà chung cư là hội nghị các đại diện Chủ sở hữu và Người sử dụng Căn hộ. Mỗi Căn hộ được cử 01 (một) đại diện tham dự Hội nghị Nhà chung



- cư.
2. Chủ sở hữu, Người sử dụng Căn hộ có thể cử đại diện hoặc ủy quyền cho người khác tham dự Hội nghị.
 3. Chủ sở hữu hoặc Người sử dụng Căn hộ có quyền tham gia Hội nghị Nhà chung cư nếu không ủy quyền cho người khác tham dự.
 4. Số lượng người tham gia Hội nghị Nhà chung cư để xác định điều kiện tổ chức Hội nghị Nhà chung cư được tính trên tổng số Chủ sở hữu và/hoặc Người sử dụng Căn hộ mà người đại diện tham dự Hội nghị Nhà chung cư đại diện theo quy định tại Điều này. Nếu Căn hộ có một người tham dự Hội nghị Nhà chung cư thì người đó được coi là đại diện có ủy quyền hợp pháp của Chủ sở hữu và/hoặc Người sử dụng Căn hộ của Căn hộ đó. Chủ đầu tư/Ban Quản trị Tòa nhà hoặc Hội nghị Nhà chung cư không phải chứng minh về việc ủy quyền này. 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 Tòa nhà 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 và/hoặc Người sử dụng Căn hộ tham dự Hội nghị Nhà chung cư.
 5. Hội nghị Nhà chung cư có thể tổ chức cho một Nhà chung cư hoặc một cụm Nhà chung cư. Trường hợp tổ chức cho một Nhà chung cư thì số người tham dự phải có số lượng trên 50% (năm mươi phần trăm) tổng số Chủ sở hữu và Người sử dụng Căn hộ. Trường hợp tổ chức cho một cụm Nhà chung cư thì mỗi Nhà chung cư phải cử đại biểu tham dự, số đại biểu tham dự của mỗi Nhà chung cư phải có số lượng trên 10% (mười phần trăm) số Chủ sở hữu và Người sử dụng Căn hộ của mỗi Nhà chung cư đó.
 6. Nhiệm vụ, quyền hạn Hội nghị Nhà chung cư
 - (i) Đề cử và bầu Ban Quản trị Nhà chung cư; đề cử và bầu bổ sung, bãi miễn thành viên Ban Quản trị Tòa nhà trong trường hợp tổ chức Hội nghị Nhà chung cư bất thường; thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi nội quy/quy chế hoạt động của Ban Quản trị Tòa nhà; thông qua mức hỗ trợ kinh phí cho các thành viên Ban Quản trị Tòa nhà và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản trị Tòa nhà;
 - (ii) Thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư;
 - (iii) Thông qua việc lựa chọn Doanh nghiệp quản lý vận hành, Doanh nghiệp bảo trì



Nhà chung cư;

- (iv) Thông qua báo cáo công tác quản lý vận hành, bảo trì và báo cáo tài chính của các đơn vị được giao thực hiện;
 - (v) Quyết định những nội dung khác có liên quan đến việc quản lý sử dụng Nhà chung cư.
 - (i) 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) phiếu biểu quyết) thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu và được xác lập bằng văn bản.
 - (ii) Quyền biểu quyết được tính theo đơn vị diện tích Phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu (mỗi m² diện tích sở hữu riêng được 01 (một) phiếu biểu quyết).
7. Hội nghị Nhà chung cư được tổ chức mỗi năm 01 lần (Hội nghị Nhà chung cư thường niên). 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 các Chủ sở hữu và Người sử dụng đề nghị bằng văn bản hoặc khi Ban Quản trị Tòa nhà đề nghị đồng thời có văn bản đề nghị của 30% (ba mươi phần trăm) Chủ sở hữu và Người sử dụng Căn hộ.
8. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu. Ban Quản trị Tòa nhà chịu trách nhiệm tổ chức Hội nghị Nhà chung cư thường niên hoặc bất thường sau khi Ban Quản trị Tòa nhà được thành lập, phù hợp với quy định tại Bản Nội quy này.

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu, Người sử dụng Nhà chung cư

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

Điều 11. Quy định về nơi để xe và phí gửi xe của Tòa nhà



Khu vực để xe cho xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh và ba bánh dành cho Tòa nhà sẽ được bố trí theo vị trí hướng dẫn của Chủ đầu tư sau khi Dự án hoàn thành và đi vào hoạt động phù hợp với thiết kế được phê duyệt.

Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của Chủ đầu tư và Chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên. Các Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ trả phí gửi xe theo quy định của Chủ đầu tư tại từng thời điểm. Mức phí gửi xe được công bố công khai tại bảng tin Tòa nhà và không vượt quá mức trần do cơ quan có thẩm quyền quy định.

Điều 12. Quy định về ra, vào Căn hộ

1. Bằng việc gửi thông báo trước hợp lý (trừ trường hợp cấp thiết thì có thể vào bất cứ thời điểm nào), đại diện Ban Quản trị và Doanh nghiệp quản lý vận hành có quyền yêu cầu Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ cho phép vào và kiểm tra các thiết bị thuộc Phần Sở hữu chung của Tòa nhà, các Phần Sở hữu chung của Dự án, hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong Căn hộ. Chủ sở hữu Căn hộ/Người sử dụng Căn hộ sẽ chấp thuận và tạo điều kiện cho Ban Quản trị và Doanh nghiệp quản lý vận hành và các nhà thầu, công nhân và nhân viên của Ban Quản trị và Doanh nghiệp quản lý vận hành ra vào Căn hộ để:
 - a) Xem xét, kiểm tra các thiết bị thuộc Phần Sở hữu chung của Tòa nhà, Phần Sở hữu chung của Dự án và kể cả Phần Sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ (nếu thấy cần thiết).
 - b) Trường hợp sau khi kiểm tra (định kỳ hoặc đột xuất), Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành phát hiện thấy hành vi vi phạm cam kết, gây hỏng hóc, hư hao (do sử dụng sai chức năng hoặc bảo quản không đúng quy cách), dịch chuyển thiết bị cấm di dời hoặc tự ý thay đổi, gắn thêm thiết bị mà không có sự phê duyệt của Ban Quản trị hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình), Ban Quản trị hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) sẽ gửi văn bản thông báo tại Căn hộ, yêu cầu Chủ sở hữu Căn hộ/Người sử dụng Căn hộ phải sửa chữa khắc phục, thay thế hoặc gỡ bỏ những vi phạm đó. Trong trường hợp Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ không đáp ứng yêu cầu của Doanh nghiệp quản lý vận hành trong vòng ba (03) ngày, kể từ ngày có thông báo thì Ban Quản trị hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành sẽ tự cho tiến hành các công việc sửa chữa, thay thế hay di dời đó và mọi chi phí thực tế sẽ do Chủ sở hữu Căn hộ chi trả.



- c) Kiểm tra, lau dọn, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất cứ công việc gì liên quan đến hệ thống ống dẫn và các thiết bị hoặc công cụ phụ trợ.
 - d) Thực hiện hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác mà Ban Quản trị và Doanh nghiệp quản lý vận hành (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) thấy là phù hợp hay cần thiết với bất kỳ bộ phận nào của Căn hộ và Tòa nhà.
 - e) Thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến việc sửa chữa, bảo dưỡng hay làm mới Căn hộ hoặc Tòa nhà.
 - f) Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tu sửa bất kỳ thứ gì thuộc về Tòa nhà hay diện tích khác liền kề hoặc Phần Sở hữu chung của Tòa nhà, Phần Sở hữu chung của Dự án chạy qua hoặc nằm trên hoặc trong Căn hộ.
 - g) Trong các trường hợp khẩn cấp, được sử dụng chìa khóa dự phòng (nếu có) để vào Căn hộ nhằm ngăn chặn nguy cơ cháy nổ hoặc xử lý, khắc phục hỏa hoạn, sự cố kỹ thuật hoặc các tình huống và trường hợp xảy ra tại Căn hộ có thể gây nguy hiểm hoặc thiệt hại trực tiếp đến tài sản của Chủ sở hữu Căn hộ tại Căn hộ nói riêng và của cả Tòa nhà nói chung.
2. Doanh nghiệp quản lý vận hành/Ban Quản trị khi ra vào Căn hộ với mục đích, quyền hạn nêu trên sẽ không phải bồi thường cho bất cứ phiền toái nào đã gây ra cho Chủ sở hữu Căn hộ nhưng với điều kiện là họ thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý và có thông báo trước (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng). Nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho Chủ sở hữu Căn hộ.

Điều 13. Quy định về sử dụng thang máy trong Nhà chung cư

Nhằm đảm bảo an toàn vận hành, an toàn cho con người và tài sản của Tòa nhà, Chủ Sở hữu Căn hộ/Người sử dụng Căn hộ, khách thăm, công nhân, nhà thầu... tại Tòa nhà cần phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Không sử dụng thang máy trong trường hợp xảy ra hỏa hoạn;
2. Trẻ em nên có người lớn đi cùng khi sử dụng thang máy;
3. Không dùng tay hoặc vật gì để giữ chặn cửa thang quá 20 giây;
4. Không được phép sử dụng chuông báo khẩn cấp khi đang sử dụng và thang máy đang hoạt động bình thường;
5. Không dùng thang máy chở người để chở hàng hóa. Hàng hóa chỉ được vận chuyển bằng thang hàng;
6. Không vận chuyển các loại hàng hóa rời, vụ như: cát, đá, sỏi ... bằng thang máy, không dùng thang máy để chở các chất dễ gây cháy nổ, như ga, xăng, dầu....;



7. Không đứng đợi thang ngay trước cửa, mà nên đứng sang một bên nhường người bên trong ra trước, sau đó mình mới vào thang;
8. Thang máy được quy định trọng lượng cụ thể, khi thang quá tải những người vào thêm cuối cùng cần tự giác ra ngoài để đi thang kế tiếp. Không cố gắng bước vào khi thang máy đã đầy kín người hoặc là khi bảng báo quá tải báo động;
9. Khi ấn nút điều khiển phải nhẹ nhàng, cần đi đến tầng nào thì nhấn nút điều khiển đến tầng đó, không tự ý tháo gỡ hoặc có hành động làm hư hỏng các nút nhấn điều khiển trong buồng thang. Lưu ý đến bảng hiển thị vị trí của tầng thang máy đang dừng lại để tránh trường hợp đi nhầm tầng. Không nhấn nút gọi thang để nghịch ngợm;
10. Để phòng tránh các hư hỏng có thể xảy ra cho các nút thang máy, không được phép dùng bất kỳ vật gì khác ngoài các ngón tay để nhấn nút gọi thang;
11. Khi thang dừng, người phía gần cửa chưa đến tầng của mình thì tự động bước ra ngoài nhường lối cho người bên trong ra (nếu đông người trong buồng thang), tránh va chạm hoặc những bất tiện có thể gây ra với những người cùng đi;
12. Khi không quá vội thì không bấm nút "Close" mà nên để cửa tự đóng theo cơ chế vận hành bình thường;
13. Không làm mất vệ sinh, ăn uống, khạc nhổ, hút thuốc, vứt rác trong buồng thang và khu vực cửa thang máy;
14. Không hút thuốc lá trong thang máy;
15. Không có các hành động đá vào cửa thang máy, đập cửa thang bằng tay hoặc đâm xe chở hàng vào cửa thang máy;
16. Không tựa vào cửa thang để phòng ngừa việc có thể gây báo lỗi thang và treo thang;
17. Không leo trèo lên tay vịn, nhảy, lắc, rung, nô đùa trong thang máy, kể cả lúc một mình hoặc lúc đông người để tránh ảnh hưởng đến hoạt động của thang máy;
18. Không được dán, vẽ hoặc gây ra hư hỏng cho thang máy hoặc ống kính của camera;
19. Nếu không may bị kẹt trong thang máy, xin hãy bình tĩnh, không nên cố thoát ra bằng việc cạy cửa thang. Trong trường hợp này, hãy cố liên lạc với bên ngoài bằng nút "INTERCOM" - ☎ và nhấn nút báo động "EMERGENCY CALL" - 🚨, hai nút này được bố trí trên bảng trong buồng thang, nhân viên trực phòng Điều khiển trung tâm của Tòa nhà sẽ tiếp nhận & trả lời người gọi. Hãy nhớ không nên cạy cửa thang và hãy giữ bình tĩnh chờ nhân viên cứu hộ tới. Tuyệt đối không tự ý ra khỏi buồng thang nếu thang mở cửa lệch vị trí sàn/ tầng.



Điều 14. Quy định về sử dụng Phòng đổ rác/hạng rác tại các tầng trong Nhà chung cư

Để đảm bảo vệ sinh môi trường và an toàn chung của Tòa nhà, Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng Căn hộ có trách nhiệm tuân thủ nghiêm các qui định sau đây:

1. Đổ rác theo đúng qui định của Doanh nghiệp quản lý vận hành.
2. Khu vực Phòng đổ rác/hạng rác chỉ dành cho việc vứt rác sinh hoạt của các Căn hộ đã về ở tại Tòa nhà. Các Căn hộ đang thi công hoàn thiện nội thất, công nhân thi công... tuyệt đối không vứt phế thải xây dựng, nguyên vật liệu... vào Phòng đổ rác/ hạng rác, hay để ngoài hành lang chung của Tòa nhà.
3. Để đảm bảo vệ sinh Phòng đổ rác/hạng rác cũng như vệ sinh chung của Tòa nhà, Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng Căn hộ có trách nhiệm gói kín rác sinh hoạt trong túi nilông trước khi đổ vào thùng thu gom rác để tránh bụi/ rơi ra ngoài gây mùi hôi, ảnh hưởng tới sức khỏe cộng đồng.
4. Không đổ rác thải lẫn các chất dễ cháy và đang cháy vào thùng thu gom rác như: xăng dầu, tàn thuốc chưa tắt ...
5. Trường hợp vận chuyển rác to, quá khổ, Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng Căn hộ vui lòng đăng ký với Doanh nghiệp quản lý vận hành để được hỗ trợ.

Điều 15. Quy định về sử dụng hành lang chung trong Nhà chung cư

Để đảm bảo mỹ quan trong Nhà chung cư, Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng Căn hộ có trách nhiệm tuân thủ nghiêm các qui định sau đây:

1. Không để rác trước cửa Phòng đổ rác hoặc ngoài hành lang chung của Tòa nhà;
2. Không để/đặt bất kỳ vật gì như giày dép, xe đạp, đồ cũ hỏng, cây cảnh, ... tại khu vực hành lang chung;
3. Không viết, vẽ lên tường hành lang; không đá bóng, đạp xe tại khu vực hành lang;
4. Không sử dụng khu vực hành lang chung làm nơi tổ chức hội họp, ăn uống, ...
5. Không tự ý điều chỉnh/ tác động tới các thiết bị gắn tường/trần của Tòa nhà như hạng nước chữa cháy vách tường, van nước cứu hỏa, hộp báo cháy, đầu chữa cháy tự động, đèn chiếu sáng ...

Điều 16. Trách nhiệm chung của tất cả các Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng Căn hộ trong Nhà chung cư

1. Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các hướng dẫn, và yêu cầu mà Chủ đầu tư, Ban Quản trị và Doanh nghiệp quản lý vận hành đưa ra có liên quan đến:
 - (i) Việc tuân thủ và thực hiện Nội quy này;



- (ii) Việc quản lý, điều hành và sử dụng Tòa Nhà, các Căn hộ, Phần Sở hữu chung của Tòa nhà, Phần Sở hữu chung của Dự án.
2. Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng mọi nghĩa vụ của mình theo Nội quy này và trong trường hợp có vi phạm thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật Việt Nam về các tổn thất và thiệt hại xảy ra cho các Căn hộ khác và/hoặc Chủ đầu tư;
 3. Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật Việt Nam và quy định riêng của Doanh nghiệp quản lý vận hành. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với Doanh nghiệp quản lý vận hành để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy, tham gia diễn tập phòng cháy, chữa cháy định kỳ hàng năm của Tòa Nhà.
 4. Thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đưa ra. Thiết lập và duy trì, gìn giữ mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng với Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng Căn hộ của các Căn hộ khác. Khi có vấn đề phát sinh, bất đồng, hay không hài lòng, nên trực tiếp trao đổi với nhau một cách thẳng thắn trên tinh thần xây dựng và hợp lý, tránh to tiếng, cãi nhau, đánh nhau làm ảnh hưởng đến Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng Căn hộ của các Căn hộ khác;
 5. Nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện đúng các quy định của pháp luật Việt Nam như đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh v.v...;
 6. Phải thông báo ngay cho Ban Quản trị và Doanh nghiệp quản lý vận hành về bất kỳ vi phạm nào đối với Nội quy của bất kỳ Chủ sở hữu Căn hộ và Người sử dụng Căn hộ hay bất kỳ hành vi nào có ảnh hưởng nghiêm trọng hay gây hư hỏng, thiệt hại cho các Chủ sở hữu Căn hộ, Người sử dụng Căn hộ, Phần Sở hữu chung của Tòa nhà và/hoặc Phần Sở hữu chung của Dự án hoặc hành vi có ảnh hưởng đến sự an toàn, an ninh trật tự chung, sức khỏe, vệ sinh môi trường của các Căn hộ trong Tòa nhà mà mình biết hay phát hiện được.
 7. Cung cấp một chìa khóa, mã số, thẻ từ dự phòng cho Doanh nghiệp quản lý vận hành (khi được yêu cầu) để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp. Chìa khóa này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của Chủ sở hữu Căn hộ, đồng thời được lưu giữ tại Doanh nghiệp quản lý vận hành. Chìa khóa này sẽ chỉ được sử dụng trong các trường hợp khẩn cấp khi phát hiện nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây nguy hại đối với Căn hộ nói riêng và Tòa nhà nói chung. Ngay trước khi mở niêm phong, Doanh nghiệp quản lý vận hành sẽ liên hệ với Chủ sở hữu Căn hộ theo số điện thoại đã được đăng ký trước và chìa khóa sẽ được niêm phong lại ngay sau đó với sự chứng kiến và xác nhận của Chủ sở hữu Căn hộ. Trong trường hợp có thay đổi, Chủ sở hữu Căn hộ có trách nhiệm



phải thông báo và gửi ngay chìa khóa, mã số, thẻ từ thay thế.. cho Doanh nghiệp quản lý vận hành để cập nhật.

8. Đăng ký với Ban Quản trị/ Doanh nghiệp quản lý vận hành ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban Quản trị/ Doanh nghiệp quản lý vận hành liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có thay đổi, Chủ sở hữu Căn hộ có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Ban Quản trị/ Doanh nghiệp quản lý vận hành để cập nhật.
9. Chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với những hư hại, tai nạn hay mất mát gây ra cho các Chủ sở hữu Căn hộ, Người sử dụng Căn hộ khác, khách thăm hay bất kỳ Bên thứ ba nào khác; tự chịu trách nhiệm quản lý tài sản và đồ dùng cá nhân của mình trong Căn hộ.
10. Nghiêm chỉnh chấp hành và tuân thủ pháp luật Việt Nam.

Có trách nhiệm phối kết hợp chặt chẽ cùng với Chủ đầu tư hoặc đại diện của Chủ đầu tư, Ban Quản trị, Doanh nghiệp quản lý vận hành trong các hoạt động vì mục đích chung cho Tòa Nhà, các hoạt động mang tính xã hội không phục vụ mục đích kinh doanh, các hoạt động do chính quyền địa phương hoặc các cơ quan quản lý có thẩm quyền phát động và yêu cầu, các chiến dịch ngăn chặn, phòng ngừa, các cuộc diễn tập phòng cháy, chữa cháy... mà Chủ sở hữu Căn hộ cũng như Người sử dụng Căn hộ có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia, thực hiện.

Điều 17. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Thành viên Ban Quản trị, Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư, Chủ sở hữu, Người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp Luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
2. Thành viên Ban Quản trị, Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư, Chủ sở hữu, Người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 18. Điều khoản thi hành

1. Nội quy này có hiệu lực từ ngày Chủ đầu tư ký biên bản nghiệm thu đưa Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
2. Giải quyết tranh chấp
 - a) Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong Tòa nhà do tòa án có thẩm quyền giải quyết.



- b) Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng Phần Sở hữu chung của Tòa nhà, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Tòa nhà được giải quyết bằng phương thức hoà giải, thương lượng. Ban Quản trị có trách nhiệm làm trung gian hoà giải giữa Các Bên tranh chấp. Nếu tranh chấp không thể giải quyết được bằng con đường hoà giải, thương lượng trong vòng 60 ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp thì Các Bên có quyền khởi kiện ra Toà án có thẩm quyền.
3. Chủ đầu tư, Ban Quản trị và Doanh nghiệp quản lý vận hành có trách nhiệm phổ biến Nội quy này tại các vị trí thuận lợi để các Chủ sở hữu/Người sử dụng Căn hộ biết và nghiêm chỉnh chấp hành.
4. Trong quá trình thực hiện Nội quy này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung Nội quy, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản tới Doanh nghiệp quản lý vận hành và/hoặc Ban Quản trị để xem xét đưa ra Hội nghị Nhà chung cư thông qua trên cơ sở các quy định của pháp luật và tình hình thực tế quản lý, vận hành tại Tòa nhà.

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ



PHẦN XÁC NHẬN VÀ CAM KẾT CỦA CHỦ SỞ HỮU CĂN HỘ

Tôi tên là :

Giấy CMND/ Hộ chiếu số :

Do: Cấp ngày:

Là Chủ Sở hữu Căn hộ số : Tầng: Tòa:
.....

thuộc Tòa nhà.....

Tôi đã đọc và hiểu rõ toàn bộ Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư trên. Tôi xin cam kết rằng Tôi và Người Sử dụng Căn hộ của Tôi sẽ nghiêm chỉnh chấp hành các quy định tại Nội quy này.

Chữ ký và ghi rõ họ tên: _____

Ngày:/...../20.....