

Hà Nội, ngày tháng năm 201....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số:/201..../HĐMB-PARK2

Giữa

CÔNG TY TNHH THĂNG LONG

Và

ÔNG/BÀ:

MỤC LỤC

CƠ SỞ KẾT LẬP	4
ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ	5
ĐIỀU 2. CĂN HỘ MUA BÁN	7
ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ THANH TOÁN	8
ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở	10
ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN	10
ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA	14
ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN	16
ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ	17
ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở	18
ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ	19
ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA TÒA NHÀ	20
ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG	21
ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN	23
ĐIỀU 14. BẤT KHẢ KHÁNG	25
ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG, HỦY BỎ HỢP ĐỒNG	25
ĐIỀU 16. THÔNG BÁO	26
ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC	27
ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP	28
ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG	29
PHỤ LỤC I: THÔNG SỐ KỸ THUẬT VÀ MÔ TẢ CĂN HỘ	30
PHỤ LỤC II: MÔ TẢ TÒA NHÀ VÀ CÁC HỆ THỐNG KỸ THUẬT	32
PHỤ LỤC III: LỊCH BIỂU THANH TOÁN GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG	34
PHỤ LỤC IV: MẶT BẰNG CĂN HỘ	36
PHỤ LỤC V: NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG TÒA NHÀ	37

CƠ SỞ KẾT LẬP

Căn cứ,

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Căn cứ Nghị định số 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 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- 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 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ;
- Căn cứ Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ xây dựng ban hành sửa đổi, bổ sung một số quy định Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng;
- Cơ sở pháp lý dự án:
 - + Giấy chứng nhận đầu tư số 01121001656 ngày 25 tháng 10 năm 2013
 - + Quyết định số 1490/QĐ-UBND ngày 01/03/2017 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thu hồi 22.844 m² đất tại ô đất có ký hiệu 5.B3 Khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Hội, huyện Đông Anh; giao cho công ty TNHH Thăng Long để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cao tầng.
 - + Giấy phép xây dựng số 91/GPXD ngày 14/08/2017 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội về việc cấp phép xây dựng nhà ở thương mại cao tầng tại ô đất 5.B3 thuộc khu tái định cư Đông Hội.
- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100766077 do Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/05/1994;
- Căn cứ Thỏa thuận Bảo lãnh số MB16a-SP.TDC/05 giữa ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam và Công ty TNHH Thăng Long ngày 05 tháng 12 năm 2017.
- Căn cứ khả năng và nhu cầu của Các Bên.

Xét rằng,

- Công ty TNHH Thăng Long là Chủ đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội, nhà ở thấp tầng và cao tầng thương mại tại các lô đất 5B2, 5B3, 5B4, 5B5 có địa chỉ tại khu tái định cư Đông Hội, huyện Đông Anh, Hà Nội (gọi là Dự án Eurowindow River Park) đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Theo quy hoạch đã được phê duyệt, Dự án Eurowindow River Park được quy hoạch đồng bộ gồm có: 05 “Tòa.” (sau đây viết tắt là

“Tòa nhà”) có các đặc điểm chủ yếu: được thiết kế, xây dựng theo phong cách hiện đại, 01 nhà ở xã hội cao 30 tầng (ký hiệu NOXH 5B2), 03 toà nhà cao 33 tầng (ký hiệu CT1,CT2,CT3) và 01 toà nhà cao 39 tầng (ký hiệu CT4). “Tòa Park 2 (ký hiệu CT2)” (sau đây viết tắt là “Tòa nhà”) có các đặc điểm chủ yếu: được thiết kế, xây dựng theo phong cách hiện đại, chiều cao 33 tầng, được xây dựng trong khuôn viên đất của 4 tòa nhà rộng 22.844 m2, diện tích xây dựng 4 tòa rộng 9.974 m2, Tầng hầm B3-B1 là nơi để xe, hệ thống phòng kỹ thuật, văn phòng ban quản lý tòa nhà; Tầng 01-04 là cửa hàng kinh doanh kết hợp ở (Shophouse), phòng sinh hoạt cộng đồng. Tầng 06 đến tầng 33 là khu căn hộ (“**Khu căn hộ**”).

- **Bên Mua** là cá nhân, tổ chức tự bảo đảm có đủ điều kiện được mua nhà ở tại Việt Nam, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và có nhu cầu mua căn hộ thuộc Khu căn hộ của Bên Bán;
- **Bên Mua** đã đăng ký mua căn hộ thuộc Khu căn hộ của Bên Bán theo Đơn đăng ký mua căn hộ ngày tháng năm 201....đã được Bên Bán chấp thuận.

Do vậy, Nay, Các Bên đồng ý xác lập Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này với các điều khoản và điều kiện sau đây:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Bất kỳ khi nào được sử dụng trong Hợp đồng hoặc các Phụ lục đính kèm theo Hợp đồng này, các thuật ngữ dưới đây sẽ có nghĩa quy định như sau, trừ khi được định nghĩa khác đi với sự xác nhận bằng văn bản của Các Bên ký tên tại Hợp đồng này:

- 1.1. “**Hợp đồng**” là Hợp đồng mua bán căn hộ 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.
- 1.2. “**Toà nhà**” là toà PARK 2 được mô tả chi tiết tại PHỤ LỤC II của Hợp đồng.
- 1.3. “**Khu căn hộ**” là các Tầng từ tầng 6 đến tầng 33 thuộc Tòa nhà.
- 1.4. “**Căn hộ**” là căn hộ thuộc Khu căn hộ của Tòa nhà PARK 2 và có các chi tiết kỹ thuật và đặc điểm như mô tả tại Điều 2.1 Hợp đồng này.
- 1.5. “**Giấy chứng nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật.
- 1.6. “**Đặt cọc**” là việc Bên Mua chuyển cho Bên Bán một khoản tiền theo thỏa thuận để đảm bảo việc ký kết Hợp đồng và thanh toán đợt 1 của Hợp đồng này.
- 1.7. “**Yêu cầu mua Căn hộ**” là văn bản theo mẫu của Bên Bán đã được Bên Mua đồng ý để đăng ký mua Căn hộ và đặt cọc số tiền 50.000.000VNĐ (*Năm mươi triệu đồng chẵn*) để bảo đảm việc ký kết Hợp đồng và thanh toán đợt 1. Trong trường hợp Hợp đồng mua bán căn hộ được ký kết thì “Yêu cầu mua Căn hộ” là một phần không thể tách rời của Hợp đồng.
- 1.8. “**Ngày thanh toán thực tế**” có nghĩa là ngày ghi trên phiếu thu tiền của Bên Bán xác nhận việc Bên Mua nộp tiền mặt hoặc là ngày ghi trên phiếu nộp tiền vào tài khoản hoặc Ủy nhiệm chi của Bên Mua chuyển tiền vào tài khoản của Bên Bán có đóng dấu xác nhận của Ngân hàng nơi Bên Mua chuyển tiền.

- 1.9. “**Ngày bàn giao thi công**” có nghĩa là ngày Căn hộ được Bên Bán và Sàn giao dịch bất động sản Eurowindow Holding bàn giao cho Bên Mua để tiến hành các công việc hoàn thiện nội thất Căn hộ theo quy định tại Điều 8.3 của Hợp đồng này.
- 1.10. “**Ngày bàn giao Căn hộ**” có nghĩa là ngày Căn hộ được Bên Bán và Sàn giao dịch bất động sản Eurowindow Holding bàn giao chính thức cho Bên Mua sau khi Căn hộ đã được hoàn thiện nội thất và Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng theo quy định tại Điều 4.2 của Hợp đồng này.
- 1.11. “**Diện tích sử dụng căn hộ/Diện tích thông thủy**” là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ 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;
- 1.12. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là phần Diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại Điều 1.11 của Hợp đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ như được quy định tại Điều 11.1 của Hợp Đồng này;
- 1.13. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**” là phần diện tích trong Tòa nhà 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 như được quy định tại Điều 11.2 của Hợp Đồng này. Để làm rõ, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm (i) phần diện tích sử dụng riêng của Bên Bán được tính theo kích thước thông thủy theo nguyên tắc tương tự cách tính Diện tích sử dụng căn hộ và (ii) các trang thiết bị sử dụng riêng gắn với phần diện tích này như được quy định chi tiết tại ĐIỀU 11 Hợp Đồng.
- 1.14. “**Phần Diện tích và Thiết bị thuộc sở hữu chung Tòa nhà**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Tòa nhà theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 Hợp đồng này.
- 1.15. “**Phần sở hữu chung của Khu căn hộ**” là phần diện tích, các hệ thống thiết bị quy định tại Điều 11.3 Hợp đồng này nhưng chỉ thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ.
- 1.16. “**Phần sở hữu chung của Khu văn phòng, dịch vụ, thương mại**” là phần diện tích, các hệ thống thiết bị quy định tại Điều 11.3 Hợp đồng này nhưng chỉ thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu khu chức năng này.
- 1.17. “**Giá bán Căn hộ**” là khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán để mua Căn hộ theo quy định tại Điều 3.1 của Hợp đồng này, được tính bằng tiền đồng Việt Nam (VNĐ). Giá bán Căn hộ được xác định theo Diện tích sử dụng (Diện tích thông thủy) Căn hộ ghi trong Hợp đồng.
- 1.18. “**Giá trị Hợp đồng**” được xác định bằng Giá bán Căn hộ cộng với Phí bảo trì 2% theo quy định tại Điều 3.1 của Hợp đồng này.

- 1.19. “**Phí và lệ phí**” có nghĩa là mọi loại phí, lệ phí phải nộp theo quy định pháp luật liên quan đến việc mua bán Căn hộ, ký kết Hợp đồng và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ đứng tên Bên Mua, như lệ phí trước bạ, phí, lệ phí công chứng, chứng thực...
- 1.20. “**Tháng Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi tháng chốt lãi đối với khoản tiền Bên Mua thanh toán chậm, với điều kiện là: (i) Tháng Tính Lãi đầu tiên của khoản tiền đến hạn thanh toán sẽ bắt đầu vào ngày đến hạn thanh toán của khoản tiền đó và kết thúc vào ngày cuối cùng của tháng dương lịch có ngày đến hạn thanh toán đó; (ii) mỗi Tháng Tính Lãi tiếp theo của khoản tiền đến hạn thanh toán sẽ được tính bằng thời gian của mỗi tháng dương lịch tiếp theo Tháng Tính Lãi đầu tiên; (iii) Tháng Tính Lãi cuối cùng sẽ kết thúc vào ngày Bên Mua thanh toán đầy đủ cho Bên Bán khoản tiền đến hạn thanh toán đó.
- 1.21. “**Lãi Suất Phạt Vi Phạm Nghĩa Vụ**” có nghĩa là lãi suất phạt áp dụng đối với Bên vi phạm nghĩa vụ cam kết tại Hợp đồng này, được tính bằng lãi suất tiền gửi áp dụng đối với cá nhân trong kỳ hạn gửi 12 (mười hai) tháng của Ngân hàng Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam (Techcombank) cộng thêm biên độ 4% (Bốn phần trăm).
- 1.22. “**Thông báo**” là thông báo bằng văn bản của các Bên gửi cho nhau theo địa chỉ liên hệ đã được ghi trong Hợp đồng.

ĐIỀU 2. CĂN HỘ MUA BÁN

2.1 Đặc điểm của Căn hộ.

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ được hoàn thiện với các đặc điểm dưới đây:

2.1.1 Địa điểm: Khu tái định cư Đông Hội, huyện Đông Anh, Hà Nội

2.1.2 Số lượng: 01 Căn hộ thuộc Khu Căn Hộ của Tòa Nhà Park 2

2.1.3 Tầng:

2.1.4 Căn hộ số:

2.1.5 Diện tích sử dụng căn hộ (Diện tích thông thủy) dự kiến là:m², được tính theo kích thước thông thủy căn cứ quy định tại Điều 1.11 của Hợp đồng này

Khi Các Bên tiến hành nghiệm thu và bàn giao Căn hộ trên thực tế theo quy định tại ĐIỀU 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua và Bên Bán thống nhất rằng Diện tích sử dụng/Diện tích thông thủy thực tế của Căn hộ sẽ được xác định bởi một bên thứ 3 độc lập (có chức năng đo đạc và do Các Bên thống nhất chỉ định) theo cách tính đồng trục trên cơ sở tham chiếu diện tích đo thực tế tại mặt bằng tương ứng của một sàn bất kỳ trong Tòa nhà. Để làm rõ quy định này, Bên Bán có trách nhiệm gửi thông báo gồm các thông tin của bên thứ 3 độc lập có chức năng đo đạc cho Bên Mua để Bên Mua có ý kiến phản hồi trong vòng bảy (07) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán, nếu sau bảy (07) ngày mà Bên Mua không có ý kiến phản hồi về thông báo này thì bên thứ 3 độc lập đó được coi là đã được Các Bên thống nhất chỉ định, kết quả đo đạc của bên thứ 3 độc lập đó là kết quả đo đạc chính thức được Các Bên chấp thuận.

Trong trường hợp Diện tích sử dụng căn hộ/Diện tích thông thủy thực tế của Căn hộ chênh lệch (tăng hoặc giảm) so với diện tích dự kiến ghi trong Hợp đồng này thì Các Bên sẽ điều chỉnh Giá bán Căn hộ, Giá trị Hợp đồng (tăng hoặc giảm) tương ứng. Diện tích sử dụng/ Diện tích thông thủy thực tế của Căn hộ theo quy định tại Điều này sẽ là căn cứ chính thức để Các Bên thực hiện quyết toán Giá bán Căn hộ, Giá trị Hợp đồng và thanh lý Hợp đồng này.

2.1.6 Mục đích sử dụng căn hộ: dùng để ở.

2.1.7 Năm hoàn thành việc xây dựng: Quý I năm 2020

2.2 Đặc điểm về đất xây dựng Tòa nhà có Căn hộ nêu tại Điều 2.1.

2.2.1 Lô đất số: 5.B3

2.2.2 Tờ bản đồ số: 2028/QĐ-UBND do UBND Tp Hà Nội phê duyệt ngày 17/5/2012;

2.2.3 Nguồn gốc quyền sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2.2.4 Diện tích đất sử dụng chung: 22.844 m².

2.3 Sau khi nhận Bàn giao thi công, Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm hoàn thiện tiếp phần còn lại của Căn hộ theo đúng quy định tại Điều 17.1 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ THANH TOÁN

3.1 Đơn giá và Giá bán Căn hộ.

3.1.1 Đơn giá và Giá bán Căn hộ được xác định bằng tiền đồng Việt Nam (VNĐ), cụ thể:

- Đơn giá (đã bao gồm thuế GTGT, giá trị quyền sử dụng đất) là:.....đ/m²
(..... đồng trên một mét vuông).
- Giá trị Hợp đồng được xác định như sau:
Giá trị Hợp đồng = Giá bán căn hộ + Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%
= đ (Bằng chữ.....).

Trong đó:

- Giá bán Căn hộ = Đơn giá x Diện tích sử dụng Căn hộ =đ
(Bằng chữ.....).
- Kinh phí bảo trì 2% (tạm tính) = (Đơn giá – Thuế GTGT) x Diện tích sử dụng Căn hộ x 2% = đ (Bằng chữ.....)

3.1.2 Giá bán Căn hộ không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản Phí và lệ phí mà do Các Bên tự thanh toán phần thuộc trách nhiệm của từng Bên theo quy định của Hợp đồng này và pháp luật;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình, internet 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/người cung ứng dịch vụ;

- Phí dịch vụ quản lý thi công, Phí quản lý vận hành Tòa nhà hàng tháng.
Kể từ ngày nhận Bàn giao thi công theo thỏa thuận tại ĐIỀU 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí dịch vụ quản lý thi công (để đảm bảo việc cung cấp các dịch vụ điện, nước, an ninh, vệ sinh... trong thời gian thi công hoàn thiện nội thất Căn hộ). Phí dịch vụ quản lý thi công được xác định cụ thể trong Thông báo bàn giao thi công trên cơ sở tính toán hợp lý, phù hợp với mặt bằng chung của thị trường và tối đa không quá 20% mức trần Phí quản lý vận hành Tòa nhà theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Kể từ ngày nhận Bàn giao Căn hộ, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành Tòa nhà theo thỏa thuận tại Điều 11.5 của Hợp đồng này.

- 3.2 Các Bên nhất trí rằng, khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% thu từ Bên Mua, Bên Bán tạm thời quản lý cho đến khi Ban Quản trị Tòa nhà được thành lập theo quy định pháp luật. Bên Bán có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này trong thời hạn (07) bảy ngày kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua.

Trong thời hạn bảy (07) ngày, kể từ ngày Ban Quản trị Tòa nhà 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 Luật Nhà ở. Việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì này thành nhiều phần để quản lý, sử dụng thực hiện theo đúng quy định tại khoản 4 Điều 109 Luật nhà ở.

3.3 Đặt cọc

3.3.1 Là khoản tiền 50.000.000 VNĐ (*Năm mươi triệu đồng chẵn*) mà Bên Mua đã đặt cọc theo “Yêu cầu mua Căn hộ” để bảo đảm cho việc ký kết Hợp đồng và thanh toán đầy đủ, đúng hạn khoản tiền mua nhà Đợt 1 theo quy định tại PHỤ LỤC III của Hợp đồng này. Số tiền đặt cọc này được trừ vào Giá bán Căn hộ khi thanh toán Đợt 1.

3.3.2 Chậm nhất trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 1 mà Bên Mua không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán thì khoản tiền đặt cọc này thuộc về Bên Bán và Hợp đồng này tự động chấm dứt hiệu lực mà không cần bất kỳ thỏa thuận, thông báo nào của Các Bên.

3.4 Hình thức thanh toán

3.4.1 Hình thức thanh toán:

Giá trị Hợp đồng được thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam.

Bên Mua sẽ trả tất cả các khoản phải thanh toán bằng chuyển khoản hoặc bằng tiền mặt cho Bên Bán có tài khoản như sau:

- Tên chủ tài khoản: Công ty trách nhiệm hữu hạn Thăng Long
- Số tài khoản: 19 130 443 146 999
- Tại: Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam (Techcombank)
- Chi nhánh: Hà Thành

3.4.2 Lịch thanh toán:

Giá bán Căn hộ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo đúng lịch biểu quy định tại PHỤ LỤC III của Hợp đồng này mà không phụ thuộc vào việc Bên Bán có gửi thông báo/yêu cầu/đề nghị thanh toán cho Bên Mua hay không trong trường hợp ngày thanh toán đã được quy định cụ thể, theo đó, việc Bên Bán không gửi thông báo/yêu cầu/đề nghị thanh toán cho Bên Mua không được coi là lý do để Bên Mua chậm trễ/trì hoãn việc thanh toán theo lịch biểu cam kết.

Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% được thanh toán cùng thời điểm với đợt thanh toán cuối cùng của Giá bán Căn hộ.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là Ngày thanh toán thực tế.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Tòa nhà, bao gồm Căn hộ nêu tại ĐIỀU 2 của Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Căn hộ mà Các Bên đã cam kết trong Hợp đồng này và các thay đổi được quy định tại Điều 5.1.4 Hợp đồng này.

4.2 Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật (bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc) và hạ tầng xã hội (dân cư sinh sống trong các công trình nhà ở của Dự án được sử dụng hệ thống hạ tầng của khu vực) phục vụ nhu cầu ở tại Tòa nhà 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, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

4.3 Sau khi Bên Mua được Bên Bán bàn giao thi công để tiến hành các công việc hoàn thiện nội thất Căn hộ, Bên Mua và Bên Bán sẽ đồng thời thực hiện các trách nhiệm sau:

4.3.1 Bên Mua hoàn thành việc thi công nội thất bên trong Căn hộ trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày nhận Bàn giao thi công;

4.3.2 Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Tòa nhà theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước ngày Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc hệ thống công trình hạ tầng xã hội ... theo quy định tại Phụ lục I và Phụ lục II của Hợp đồng này; hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Tòa nhà;

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

5.1 Quyền của Bên Bán:

5.1.1 Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại ĐIỀU 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ

thỏa thuận tại ĐIỀU 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp đồng này;

- 5.1.2** Yêu cầu Bên Mua nhận Bàn giao thi công và nghiệm thu, nhận Bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
- 5.1.3** Được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và có quyền từ chối Bàn giao thi công/Bàn giao Căn hộ cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này; Trước khi Ban Quản trị Tòa nhà được thành lập, Bên Bán (trong trường hợp Bên Bán đáp ứng đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định tại Thông tư 02 và trực tiếp thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư) có quyền ngừng hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ khác nếu Bên Mua: (i) vi phạm nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền theo Hợp đồng này và không thanh toán các khoản phí dịch vụ sau khi Bên Bán/Công ty quản lý đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Bên Mua; (ii) hoặc Bên Mua không sửa chữa hư hỏng thuộc phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư khác, sau khi đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua trước 07 (bảy) ngày;
- 5.1.4** Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Tòa nhà trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Tòa nhà; ban hành Nội quy quản lý Tòa nhà theo quy định của pháp luật; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Tòa nhà để quản lý vận hành Tòa nhà kể từ khi đưa Tòa nhà vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Tòa nhà được thành lập;
- 5.1.5** Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại ĐIỀU 15 của Hợp đồng này;
- 5.1.6** Yêu cầu Bên Mua thanh toán khoản phạt theo Lãi Suất Phạt Vi Phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 5.1.7** Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh, sử dụng và các quyền khác phù hợp với quy định của pháp luật đối với phần sở hữu riêng của Bên Bán theo thiết kế đã được phê duyệt;
- 5.1.8** Được yêu cầu thanh toán và nhận mọi khoản thanh toán từ Bên Mua theo Hợp Đồng này;
- 5.1.9** Trong thời gian bảo hành, Bên Bán có quyền tiếp cận Căn hộ để kiểm tra, kiểm soát việc sử dụng Căn hộ khi phát hiện có sai sót trong quá trình sử dụng được thông báo bởi Bên Mua và/hoặc doanh nghiệp quản lý vận hành hoặc bất kỳ bên thứ ba nào với điều kiện là Bên Mua sẽ được báo trước tối thiểu 05 (năm) ngày và không từ chối một cách bất hợp lý;
- 5.1.10** Được quyền thực hiện các biện pháp xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật và các thỏa thuận được ký giữa Bên Bán, Bên Mua và ngân hàng trong trường

hợp Bên Mua ký hợp đồng tín dụng thế chấp Hợp đồng này mà vi phạm hợp đồng tín dụng với ngân hàng;

5.1.11 Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu các tranh chấp của bất kỳ bên thứ ba nào đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện của Dự án thì Bên Mua phải bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán. Nếu tiến độ của Dự án bị ảnh hưởng bởi các hành vi của bên thứ ba trong trường hợp này, Bên Mua có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại phát sinh cho Bên Bán;

5.1.12 Yêu cầu Bên Mua phối hợp hoàn tất các thủ tục mua bán Căn hộ;

5.1.13 Sử dụng bất cứ phần diện tích nào thuộc mặt ngoài Tòa nhà để treo, lắp đặt các biển quảng cáo, đèn quảng cáo hoặc các biểu tượng sử dụng hình ảnh, ánh sáng hoặc phương tiện kỹ thuật nhằm thể hiện hình ảnh, chữ viết có nội dung tên gọi của Tòa nhà, tên gọi, biểu tượng, lô gô, hình ảnh của Bên Bán (Chủ đầu tư) và của thương hiệu Eurowindow theo quy định pháp luật;

5.1.14 Các quyền, lợi ích khác theo Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

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

5.2.2 Xây dựng Tòa nhà và các công trình hạ tầng kỹ thuật của Tòa nhà theo đúng quy hoạch, thiết kế và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

5.2.3 Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật của Tòa nhà 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 Các Bên và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

5.2.4 Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Tòa nhà theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành; xây dựng Căn hộ theo đúng thiết kế và danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài căn hộ mà các bên đã thỏa thuận và các thay đổi được quy định tại Điều 5.1.4 Hợp đồng này;

5.2.5 Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn hộ và Tòa nhà theo quy định tại ĐIỀU 9 của Hợp đồng này;

5.2.6 Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;

5.2.7 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... tại Căn hộ;

5.2.8 Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, Phí, Lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;

- 5.2.9** Trong thời hạn năm mươi (50) ngày, kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua hoặc kể từ thời điểm Bên Mua đã thanh toán đúng và đủ tiền theo thỏa thuận, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán tập hợp và nộp đủ hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về Căn hộ cho Bên Mua;
- Trong thời hạn mười (10) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục tập hợp và nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục này thì Bên Bán có trách nhiệm hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua;
- 5.2.10** Tổ chức Hội nghị Tòa nhà lần đầu để thành lập Ban quản trị Tòa nhà nơi có Căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Tòa nhà khi Tòa nhà chưa thành lập được Ban quản trị;
- 5.2.11** 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;
- 5.2.12** Dành khu vực chỗ để xe máy/xe đạp/xe cho người khuyết tật thuộc tầng hầm của Tòa nhà (hoặc vị trí khác mà Chủ đầu tư bố trí ngoài phạm vi tòa nhà theo quy định pháp luật) theo thiết kế đã được phê duyệt cho Bên Mua (thuộc sở hữu chung của Tòa nhà); Ưu tiên cho Bên Mua được mua hoặc gửi xe có thu phí chỗ để xe ô tô của Tòa nhà thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán;
- 5.2.13** 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;
- 5.2.14** Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị Tòa nhà theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.2 của Hợp đồng này;
- 5.2.15** Có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- 5.2.16** Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế công trình một cách hợp lý;
- 5.2.17** Ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách thuộc danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố và gửi bản sao hợp đồng cho bên mua khi ký kết Hợp Đồng;
- 5.2.18** Các nghĩa vụ khác theo Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

6.1 Quyền của Bên Mua:

- 6.1.1** Nhận Căn hộ quy định tại ĐIỀU 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu theo đúng Phần mô tả Căn hộ tại Phụ lục I đính kèm Hợp đồng này và hồ sơ căn hộ và các thay đổi được quy định tại Điều 5.1.4 Hợp đồng này;
- 6.1.2** Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc bàn giao Căn hộ trong thời hạn ghi trong Hợp đồng;
- 6.1.3** Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 5.2.9 của Hợp đồng này);
- 6.1.4** Sau khi nhận Bàn giao thi công theo quy định, 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 do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán để sử dụng các dịch vụ của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ.
- 6.1.5** Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá trị Hợp đồng và các loại phí, lệ phí liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- 6.1.6** Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội liên quan đến Tòa nhà theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- 6.1.7** Được ký Hợp đồng trực tiếp với các nhà cung cấp dịch vụ, như: điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh, v.v... hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao chính thức Căn hộ và tự thanh toán các khoản chi phí dịch vụ;
- 6.1.8** Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Tòa nhà lần đầu để thành lập Ban quản trị Tòa nhà nơi có Căn hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Tòa nhà theo quy định của Bộ Xây dựng.
- 6.1.9** Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng phù hợp với thỏa thuận của Các Bên trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- 6.1.10** Được dành khu vực chỗ để xe máy/xe đạp/xe cho người khuyết tật thuộc tầng hầm của Tòa nhà (hoặc vị trí khác mà Chủ đầu tư bố trí ngoài phạm vi tòa nhà theo quy định pháp luật) theo thiết kế đã được phê duyệt (thuộc sở hữu chung của Tòa nhà); Được ưu tiên mua hoặc gửi xe có thu phí chỗ để xe ô tô của Tòa nhà thuộc sở hữu riêng của Bên Bán;
- 6.1.11** 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 ĐIỀU 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng. 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.

6.1.12 Có quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình;

6.1.13 Các quyền khác theo Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

6.2.1 Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại ĐIỀU 3 của Hợp đồng này;

6.2.2 Nghiệm thu, nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

6.2.3 Kể từ ngày bàn giao chính thức 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. Thanh toán các chi phí quản lý, vận hành Tòa nhà (trông giữ tài sản, vệ sinh môi trường, bảo vệ, an ninh...) với mức không vượt quá mức giá (giá trần) do UBND thành phố Hà Nội ban hành vào thời điểm đó;

6.2.4 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 Tòa nhà và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà;

6.2.5 Thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản phí, lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại ĐIỀU 7 của Hợp đồng này;

6.2.6 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;

6.2.7 Thanh toán đầy đủ và đúng hạn phí quản lý vận hành Tòa nhà và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.5 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không hoặc chưa sử dụng Căn hộ đã mua. Trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ này, Chủ sở hữu/sử dụng Căn hộ tự chịu hoàn toàn trách nhiệm và đơn vị quản lý Tòa nhà, các đơn vị cung cấp dịch vụ có quyền ngừng vận hành các hệ thống cung ứng, ngừng cung cấp các dịch vụ (điện, nước, internet, truyền hình...) có liên quan bằng một văn bản thông báo/quy định gửi cho Chủ sở hữu/sử dụng Căn hộ đến lần thứ 2 trước ngày ngừng cung cấp dịch vụ 07 (bảy) ngày;

6.2.8 Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Tòa nhà do Bộ Xây dựng ban hành và tuân thủ Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà đính kèm theo Hợp đồng này. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Tòa nhà;

6.2.9 Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở hoặc mục đích hợp pháp khác khi được Bên Bán đồng ý và cam kết không gây ảnh hưởng đến kiến trúc và cảnh quan của Tòa nhà (như lắp đặt các thiết bị điều hoà, giàn phơi...

phải đúng nơi quy định), không xâm phạm quyền lợi hợp pháp của Bên Bán và những người xung quanh;

6.2.10 Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

6.2.11 Thực hiện các nghĩa vụ trong Hợp đồng và các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và theo quy định pháp luật khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Tòa nhà. Bên Mua tuân thủ các nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng và theo quy định pháp luật là điều kiện đảm bảo thực hiện các quyền quy định trong Hợp đồng;

6.2.12 Trong quá trình sử dụng Căn hộ, Bên Mua không được tự ý: thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu bên trong Căn hộ so với thời điểm bàn giao Căn hộ (bao gồm các việc dựng tường ngăn lên mặt sàn, phá dỡ, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà ...v.v); và/hoặc đặt các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Tòa Nhà; và/hoặc coi nói, lấn chiếm ra diện tích xung quanh bên ngoài Căn hộ (thuộc diện tích chung Tòa nhà hoặc diện tích của căn hộ khác hoặc diện tích của Bên Bán...) hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Tòa Nhà và/hoặc mặt ngoài của Căn hộ;

6.2.13 Trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa bên trong Căn hộ (làm ảnh hưởng đến kết cấu của Căn hộ), Bên Mua phải có đơn đề nghị bằng văn bản kèm theo bản vẽ thiết kế và kế hoạch sửa chữa gửi cho Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành Tòa nhà ít nhất là năm (05) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa để Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành Tòa nhà xem xét và quyết định. Mọi việc sửa chữa của Bên Mua đều phải có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành Tòa nhà và phải tuyệt đối tuân thủ Nội quy Tòa nhà. Các trường hợp sửa chữa nhỏ không làm ảnh hưởng đến kết cấu của Căn hộ như sơn tường, lát sàn..., Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành Tòa nhà ít nhất là năm (05) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa;

6.2.14 Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán, hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành Tòa nhà hoặc người có thẩm quyền của Bên Bán được quyền tiếp cận vào bên trong Căn hộ vì mục đích khắc phục các sự cố liên quan đến Tòa Nhà và/hoặc Căn hộ, bảo hành, bảo trì, xây dựng, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ, và các mục đích khác theo quy định trong Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà;

6.2.15 Các nghĩa vụ khác theo Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

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

7.1 Bên Mua phải thanh toán các loại phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền 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 các loại thuế, phí, lệ phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán lại Căn hộ cho người khác.

- 7.3 Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- 7.4 Bên Bán sẽ phát hành hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua theo đúng quy định của pháp luật. Trong trường hợp theo quy định của pháp luật, hoặc yêu cầu từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc do có sự thay đổi về chính sách pháp luật, việc xác định các loại thuế và phí liên quan đến nhà ở cần thiết phải được xác định hoặc tính toán lại thì Các Bên sẽ thực hiện các công việc này trong thời hạn chín mươi (90) ngày trước khi thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Ngoại trừ quy định này, trong quá trình thực hiện Hợp đồng Các Bên cam kết thực hiện đúng theo các nội dung của Hợp đồng liên quan đến các loại thuế, phí, lệ phí của nhà nước.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

- 8.1 Điều kiện giao nhận căn hộ: việc bàn giao Căn hộ để thi công và bàn giao chính thức Căn hộ chỉ được thực hiện sau khi các Bên đã thực hiện và hoàn thành đúng các nghĩa vụ tương ứng cam kết tại Hợp đồng này.
- 8.2 Bên Bán có trách nhiệm Bàn giao thi công/Bàn giao Căn hộ cho Bên Mua vào thời gian ghi trên thông báo của Bên Bán về việc bàn giao Căn hộ phù hợp với Điều 8.4 của Hợp Đồng.
- 8.3 Căn hộ được Bàn giao thi công cho Bên Mua sau khi đã được trát thô mặt ngoài và phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng và các thay đổi được quy định tại Điều 5.1.4 Hợp đồng này.
- 8.4 Ngày Bàn giao thi công là Quý I/2020 (“Ngày Bàn giao thi công”) ngoại trừ trường hợp bất khả kháng như quy định tại ĐIỀU 14 của Hợp đồng này. Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá chín mươi (90) ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, cụ thể như sau:

Trong trường hợp bất khả kháng, Bên Bán có thể trì hoãn Ngày Bàn giao thi công thêm một thời gian tương ứng với thời gian diễn ra sự kiện bất khả kháng này cộng với thời gian để Bên Bán khắc phục các hậu quả phát sinh từ sự kiện bất khả kháng này và Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về thời hạn dự kiến Bàn giao thi công mới.

Trong trường hợp thay đổi về Ngày Bàn giao thi công trong giới hạn quy định tại Điều này, Bên Bán sẽ gửi thông báo cho Bên Mua biết lý do thay đổi Ngày Bàn giao thi công; nếu Bên Mua không có phản hồi/ý kiến với Bên Bán trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày nhận được thông báo này, nội dung thông báo sẽ được coi là đã được Bên Mua chấp thuận, đồng ý. Trước ngày bàn giao căn hộ là bảy (07) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

Chế tài xử lý vi phạm trong trường hợp bàn giao chậm quá chín mươi (90) ngày được thực hiện theo Điều 12.2 của Hợp Đồng này.

- 8.5 Vào ngày Bàn giao thi công/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 thông thủy thực tế của Căn hộ và ký vào biên bản Bàn giao thi công/Bàn giao Căn hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận Bàn giao thi công/Bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (*trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 6.1.11 của Hợp đồng này*) thì kể từ ngày đến hạn Bàn giao thi công/Bàn giao Căn hộ theo thông báo hợp lệ của Bên Bán, Bên Mua được xem như đã đồng ý, chính thức nhận Bàn giao thi công/Bàn giao Căn hộ theo thực tế, chấp nhận Biên bản nghiệm thu, biên bản Bàn giao thi công/Bàn giao Căn hộ do Bên Bán lập và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm Bàn giao thi công/Bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng. Bên Mua đồng ý sẽ không nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để từ chối việc nhận Bàn giao thi công/Bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận Bàn giao thi công/Bàn giao Căn hộ trái với quy định này sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định của Hợp đồng này và pháp luật hiện hành.

- 8.6 Kể từ thời điểm Các Bên ký biên bản Bàn giao thi công/Bàn giao Căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

- 9.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đối với Bên Mua theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở 2014 và các quy định hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 9.2 Sau khi bàn giao chính thức Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Tòa nhà vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.
- 9.3 Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt (nếu có), 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 và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán, Bên Mua nhà ở 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 phương thức khắc phục, sửa chữa, thay thế kết cấu nhà ở, thiết bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành, sử dụng không bình thường bằng vật liệu có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn nếu việc khắc phục, sửa chữa, thay thế này không phải do lỗi của người sử dụng nhà ở gây ra. Đối với các thiết bị, hạng mục do người mua lắp đặt, thi công sau khi nhận Bàn giao thi công/Bàn giao Căn hộ thì việc bảo hành do đơn vị cung cấp cho Bên Mua thực hiện.

- 9.4 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn mười (10) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận

và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

9.5 Thời gian bảo hành nhà ở là sáu mươi (60) tháng kể từ Ngày bàn giao Căn hộ.

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

Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;

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;

Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;

Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.5 Điều này;

Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.

9.7 Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Bên Mua phải thông báo về hạng mục cần sửa chữa, thời gian sửa chữa cho Ban quản lý/Ban Quản trị Tòa nhà và phải thực hiện theo quy định tại Nội quy quản lý, sử dụng Tòa nhà đính kèm Hợp đồng. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong Tòa nhà 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 Các Bên cùng làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng, phù hợp với các điều kiện của Hợp đồng và quy định pháp luật.

10.2 Trong trường hợp Bên Bán chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên Mua.

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

10.3.1 Căn hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba;

10.3.2 Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán toàn bộ các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

10.3.3 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;

10.3.4 Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ và thực hiện các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này;

10.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 10.1 và 10.2 Điều này, người mua lại Căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ mà Bên Mua đã cam kết trong Hợp đồng và trong Nội quy quản lý, sử dụng Tòa nhà đính kèm theo Hợp đồng này.

10.5 Việc chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 10.3 Điều này được thực hiện với điều kiện là:

10.5.1 Các bên chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

10.5.2 Trường hợp trước thời điểm chuyển nhượng Hợp đồng, Bên Mua vay vốn ngân hàng để mua Căn hộ và có sự xác nhận của Bên Bán, thì Bên Mua phải trình cho Bên Bán văn bản xác nhận của ngân hàng về việc Bên Mua đã hoàn trả đầy đủ các khoản vay để mua Căn hộ, ngoại trừ trường hợp Ngân hàng có văn bản xác nhận chấp thuận cho Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng;

10.5.3 Bên Bán sẽ không có trách nhiệm trả lại, thanh toán cho Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng bất kỳ số tiền nào liên quan đến những khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán;

10.5.4 Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng của Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật;

10.5.5 Nếu Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng sử dụng các dịch vụ bất động sản do Bên Bán hoặc đơn vị kinh doanh dịch vụ bất động sản cung cấp để hỗ trợ Các Bên thực hiện quá trình thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng theo các điều kiện quy định trong Hợp đồng này và theo quy định pháp luật, thì: Bên Mua và/hoặc bên nhận chuyển nhượng sẽ trả các chi phí khi sử dụng các dịch vụ bất động sản của Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ bất động sản;

10.5.6 Bên Bán chỉ xác nhận vào văn bản chuyển nhượng Hợp đồng khi: Bên Mua cung cấp đầy đủ hồ sơ theo quy định của pháp luật và thực hiện đầy đủ các điều kiện, thủ tục chuyển nhượng quy định trong Hợp đồng và theo quy định pháp luật;

10.5.7 Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng tuân thủ các quy định khác của pháp luật liên quan đến việc chuyển nhượng này có hiệu lực tại từng thời điểm.

ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA TÒA NHÀ

11.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Diện tích sử dụng (thông thủy) Căn hộ thực đo quy định tại khoản Điều 2.1.5 Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ theo quy định tại PHỤ LỤC I: THÔNG SỐ KỸ THUẬT VÀ MÔ TẢ CĂN HỘ và PHỤ LỤC II của Hợp đồng này.

11.2 Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán như: các căn hộ mà Bên Bán chưa/không bán; phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ văn phòng; phần diện tích để xe ô tô, phần diện tích để xe còn lại ngoài phần diện tích thuộc phần sở hữu chung như quy định tại Điều 11.3 của Hợp đồng này và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong phần diện tích này.

11.3 Phần Diện tích và Thiết bị thuộc sở hữu chung là:

- 11.3.1** Phần diện tích còn lại của Tòa nhà ngoài phần diện tích thuộc Sở hữu riêng quy định tại Điều 11.1, Điều 11.2 và Điều 11.4 Hợp đồng này; nhà sinh hoạt cộng đồng; phần diện tích để xe máy, xe đạp, xe cho người tàn tật;
 - 11.3.2** 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;
 - 11.3.3** 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;
 - 11.3.4** 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 Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Tòa nhà (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác...) sẽ do Chủ đầu tư quyết định sau khi Tòa nhà được xây dựng hoàn thiện.
- 11.5 Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Tòa nhà như sau để chi phí cho các dịch vụ quy định tại Nội quy quản lý, sử dụng Tòa nhà ban hành kèm theo Hợp đồng này:
- 11.5.1** 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 Tòa nhà được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành là: 6.000 đồng/m²/tháng. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào thời điểm trước ngày mùng 5 dương lịch hàng tháng;
 - 11.5.2** Sau khi Ban quản trị Tòa nhà được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành Tòa nhà sẽ do Hội nghị Tòa nhà quyết định và do Ban quản trị Tòa nhà thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà;
 - 11.5.3** Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố nơi có Tòa nhà có quy định về mức phí quản lý vận hành Tòa nhà thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

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:

Không ảnh hưởng đến các biện pháp chế tài khác mà Bên Bán có được theo Hợp đồng này, việc Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán bất kỳ một khoản thanh toán nào quy định tại ĐIỀU 3 Hợp đồng này sẽ được giải quyết như sau:

12.1.1 Nếu Bên Mua không thanh toán đủ và đúng hạn bất kỳ khoản tiền nào ghi trong Hợp đồng này trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán, thì khoản tiền chậm thanh toán sẽ bị tính Lãi Suất Phạt Vi Phạm Nghĩa Vụ, kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Mua thanh toán cho Bên Bán đầy đủ khoản tiền đó. Để chốt lãi cho mỗi Tháng Tính Lãi, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua bằng văn bản về Lãi Suất Phạt Vi Phạm Nghĩa Vụ áp dụng trong Tháng Tính Lãi đó theo căn cứ tại Điều 1.20 của Hợp đồng này. Việc thông báo sẽ được thực hiện trong vòng bảy (07) ngày làm việc đầu tiên của mỗi Tháng Tính Lãi.

Thứ tự ưu tiên thanh toán khi Bên Mua chậm thanh toán: khi Bên Bán nhận được bất kỳ một khoản tiền nào theo Hợp đồng này thì Bên Bán sẽ sử dụng khoản tiền đó để thanh toán các nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua theo thứ tự như sau:

- i. *Thứ nhất*, để thanh toán các khoản tiền lãi phát sinh nhưng chưa được thanh toán theo Hợp đồng này;
- ii. *Thứ hai*, để thanh toán bất cứ khoản tiền gốc nào đến hạn thanh toán nhưng chưa được thanh toán theo Hợp đồng này;
- iii. *Thứ ba*, để thanh toán các khoản tiền khác (nếu có) mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán theo Hợp đồng này;

12.1.2 Nếu Bên Mua không thanh toán đủ bất kỳ khoản tiền nào trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ thời điểm đến hạn thanh toán theo Hợp đồng, thì kể từ ngày kết thúc thời hạn sáu mươi (60) ngày kể trên, Bên Bán toàn quyền quyết định, vào bất cứ thời điểm nào, được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và có quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác. Trong trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán một khoản phạt có giá trị bằng 8% (tám phần trăm) Giá trị Hợp đồng và bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh. Thiệt hại thực tế phát sinh được xác định theo quy định pháp luật, có thể bao gồm số tiền tính bằng Lãi Suất Phạt Vi Phạm Nghĩa Vụ nhân với khoản tiền chậm thanh toán kể từ thời điểm đến hạn thanh toán đến thời điểm thanh toán thực tế hoặc đến thời điểm thanh lý Hợp đồng thực tế với mức lãi suất có hiệu lực tại thời điểm thanh toán hoặc thanh lý Hợp đồng tùy từng trường hợp. Sau khi trừ đi số tiền phạt vi phạm này và các khoản thiệt hại thực tế phát sinh, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền chênh lệch đã nhận thanh toán từ Bên Mua trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, mà không tính tiền lãi.

12.2 Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ Bàn giao thi công/Bàn giao Căn hộ cho Bên Mua như sau:

12.2.1 Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nhưng quá thời hạn chín mươi (90) ngày kể từ Ngày Bàn giao thi công theo thỏa thuận tại ĐIỀU 8 của Hợp đồng này, Bên Bán vẫn chưa Bàn giao thi công cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua Lãi Suất Phạt Vi Phạm Nghĩa Vụ tính từ Ngày Bàn giao thi công theo quy định của Hợp đồng này đến ngày Bên Bán thực tế Bàn giao thi công cho Bên Mua trên số tiền Bên Mua đã thanh toán với mức lãi suất có hiệu lực vào Ngày Bàn giao thi công;

12.2.2 Nếu Bên Bán Bàn giao thi công chậm quá một trăm tám mươi (180) ngày, kể từ Ngày Bàn giao thi công theo thỏa thuận tại ĐIỀU 8 của Hợp đồng này thì Bên Mua có toàn quyền quyết định, vào bất cứ thời điểm nào, được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này. Trong trường hợp này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và thanh toán cho Bên Mua khoản phạt vi phạm bằng 8% (tám phần trăm) Giá trị Hợp đồng và bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh trong thời hạn bốn mươi lăm (45) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng hoặc kể từ ngày Các Bên giải quyết hết các tranh chấp/tồn đọng liên quan (nếu có). Thiệt hại thực tế phát sinh được xác định theo quy định pháp luật, có thể bao gồm số tiền tính bằng Lãi Suất Phạt Vi Phạm Nghĩa Vụ nhân với khoản tiền Bên Mua đã thanh toán kể từ thời điểm đến hạn Bàn giao thi công đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng;

12.2.3 Trong trường hợp Bên Mua chưa thanh toán đủ bất kỳ khoản tiền đến hạn nào theo Hợp đồng này, Bên Bán có quyền thay đổi Ngày Bàn giao thi công tương ứng với thời gian Bên Mua chậm thanh toán. Ngoài ra, Bên Mua còn bị xử lý việc chậm thanh toán theo như quy định tại khoản 12.1 Điều này.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

13.1 Bên Bán cam kết:

13.1.1 Căn hộ nêu tại ĐIỀU 2 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và chưa được bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;

13.1.2 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:

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

13.2.2 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;

13.2.3 Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có bất kỳ tranh chấp nào với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn hộ này, Bên Mua chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc bồi hoàn, bồi thường các tổn thất phát sinh đối với Bên Bán và Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên;

13.2.4 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;

13.2.5 Ngoài ra, Bên Mua cam kết:

- (i) Tự chịu trách nhiệm bảo trì Căn hộ của mình. Chấp hành, tuân thủ các quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội quy quản lý, sử dụng Tòa nhà này;
 - (ii) Cam kết tuân thủ việc Bên Bán và/hoặc doanh nghiệp quản lý vận hành ngừng hoặc yêu cầu các nhà cung cấp dịch vụ ngừng cung cấp điện, nước, gas và các dịch vụ khác trong trường hợp quy định tại Mục 5.1.3 Hợp đồng sau khi Bên Bán đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua trước bảy (07) ngày;
 - (iii) Có nghĩa vụ đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận, cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cho Bên Bán theo các quy định của pháp luật và của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Hợp tác, cung cấp và ký mọi giấy tờ cần thiết việc hoàn tất các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua;
 - (iv) Với điều kiện Bên Bán tuân thủ thiết kế đã được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan, Bên Mua sẽ tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong phần sở hữu riêng của Bên Bán cũng như không được can thiệp vào việc sử dụng, định đoạt hoặc chuyển giao phần sở hữu riêng của Bên Bán;
 - (v) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng phần sở hữu chung theo đúng quy định của Hợp đồng này, đồng thời chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với phần sở hữu chung.
 - (vi) Nắm rõ và tuân thủ các quy định/Quy chế tham gia giao dịch mua bán Căn hộ; Tuân thủ các quy định của Hợp đồng này, Nội quy quản lý, sử dụng Tòa nhà và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm;
 - (vii) Kể từ thời điểm Bên Bán Bàn giao thi công, Bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định trong Hợp đồng, Bên Mua tự chịu trách nhiệm về việc mua và duy trì các loại bảo hiểm liên quan đến Căn hộ theo quy định của Nội quy quản lý, sử dụng Tòa nhà. Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với mọi rủi ro và tổn thất liên quan đến hoặc phát sinh từ Căn hộ.
 - (viii) Thực hiện các cam kết, thỏa thuận cụ thể với Bên Bán có liên quan đến Căn hộ được ký giữa Các Bên để thực hiện và phù hợp với quy định của Hợp đồng này.
- 13.3 Việc ký kết Hợp đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện trong tình trạng minh mẫn, sáng suốt, 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 Sau khi nhận Bàn giao thi công/Bàn giao Căn hộ và trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Tòa nhà theo quy định, Bên Mua đồng ý:

- 13.5.1** Bên Bán sẽ thành lập Ban quản lý Tòa nhà để thực hiện hoạt động quản lý, vận hành tòa nhà trên cơ sở nguyên tắc “thu đủ bù chi” và “công khai tài chính”.
- 13.5.2** Bên Mua cam kết sẽ đóng góp đủ các khoản kinh phí cần thiết theo thỏa thuận tại Hợp đồng.
- 13.5.3** Ban quản lý Tòa nhà được thực hiện các công việc cần thiết để quản lý, vận hành Tòa nhà, được quyền ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ liên quan đối với Căn hộ của Bên Mua nếu Bên Mua không nộp đầy đủ các khoản phí theo yêu cầu sau khi đã thông báo đến lần thứ 2 trước bảy (07) ngày cho Bên Mua.
- 13.6 Sau khi Ban quản trị Tòa nhà được thành lập, Ban quản trị Tòa nhà sẽ tiếp tục thực hiện các công việc của Ban quản lý Tòa nhà và các công việc khác theo quy định pháp luật hiện hành, có phối hợp với các đơn vị, cơ quan có liên quan, bao gồm các đơn vị cung cấp các dịch vụ tại Tòa nhà.
- 13.7 Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 14. BẤT KHẢ KHÁNG

- 14.1 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 ngăn chặn 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, như các sự kiện chiến tranh, khủng bố, bạo động, tình trạng khẩn cấp quốc gia, rối loạn công cộng, đình công, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, thiên tai, thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước, lệnh cấm, trưng mua, trưng dụng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các sự kiện khác có tính chất tương tự. Trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
- 14.2 Trong trường hợp bất khả kháng, Bên bị ảnh hưởng phải nhanh chóng gửi thông báo cho Bên kia ngay khi nhận thấy rằng mình không thể thực hiện được nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng gây ra. Ngoài ra, Bên bị ảnh hưởng bằng khả năng của mình, phải nỗ lực để hạn chế có hiệu quả các thiệt hại do sự kiện bất khả kháng gây ra.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG, HỦY BỎ HỢP ĐỒNG

Hợp đồng này chấm dứt trong các trường hợp dưới đây:

- 15.1 Các Bên đã hoàn thành các nghĩa vụ theo Hợp đồng;
- 15.2 Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng do Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại ĐIỀU 3 Hợp đồng này. Trong trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán khoản phạt và bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán theo quy định tại Điều 12.1 trên đây.
- 15.3 Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng do Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo quy định tại Điều 12.2.2 Hợp đồng này. Trong trường hợp này, Bên Bán có nghĩa vụ thanh toán khoản phạt và bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Mua theo quy định tại Điều 12.2 trên đây.
- 15.4 Trong suốt thời gian hiệu lực của Hợp đồng, trừ trường hợp Hợp đồng này có quy định khác và/hoặc Các Bên có thỏa thuận khác, nếu vì bất cứ lý do gì, ngoài trường hợp quy định tại Điều 15.2 và 15.3 trên đây, mà một Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì Bên đơn

phương đó phải thanh toán cho Bên kia khoản phạt vi phạm bằng 8% (tám phần trăm) Giá trị Hợp đồng và bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh. Thiệt hại thực tế phát sinh được xác định theo quy định pháp luật, có thể bao gồm số tiền tính bằng Lãi Suất Phạt Vi Phạm Nghĩa Vụ nhân với khoản tiền Bên Mua đã thanh toán đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng với mức lãi suất được xác định tại thời điểm chấm dứt Hợp đồng.

Ngoài ra, trong trường hợp Bên Bán là Bên đơn phương chấm dứt thì Bên Bán còn phải hoàn trả đầy đủ số tiền đã nhận thanh toán từ Bên Mua sau khi đã trừ đi các nghĩa vụ tài chính của Bên Mua theo Hợp đồng này; trong trường hợp Bên Mua là Bên đơn phương chấm dứt thì chỉ sau khi Bên Bán tìm được người mua mới và sau khi trừ đi số tiền phạt vi phạm Hợp đồng và khoản tiền bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh nêu trên, Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền đã nhận thanh toán từ Bên Mua mà không tính tiền lãi.

15.5 Các Bên đồng ý bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng.

15.6 Việc hủy bỏ hợp đồng thực hiện theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

16.1 Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia như sau:

BÊN BÁN: CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN THĂNG LONG

Địa chỉ giao dịch : Tầng 6, Tòa nhà Eurowindow số 2 Tôn Thất Tùng,
Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại : (84.24) 37474700 Hotline: 0988 738 268

Và

BÊN MUA:

Ông/Bà :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại :

Email :

16.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên: Mọi thông báo hay thông tin được gửi hay thực hiện theo Hợp đồng này phải được thể hiện bằng văn bản, gửi bằng thư hay fax.

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 16.1 và khoản 16.2 Điều này và trong thời gian như sau:

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

16.3.2 Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

16.3.3 Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

Trong các trường hợp này, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, thông tin v.v... nêu trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày liền tiếp theo.

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 (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 các vấn đề phát sinh liên quan đến việc Bên có thay đổi thông tin thông báo không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

17.1 Xây dựng và hoàn thiện Căn hộ

Bên Mua cam kết tuân thủ các quy định liên quan đến việc xây dựng và hoàn thiện Căn hộ được quy định như sau:

17.1.1 Bên Mua có thể lựa chọn mẫu thiết kế phân chia phòng bên trong Căn hộ do Bên Bán đưa ra hoặc Bên Mua tự thiết kế.

Trường hợp Bên Mua tự thiết kế mà trong thiết kế của Bên Mua có phần liên quan đến kết cấu xây dựng thì Bên Mua phải chuyển bản thiết kế đó cho Bên Bán phê duyệt trước khi Bên Mua xây dựng và hoàn thiện Căn hộ; bản thiết kế đó phải có sự chấp nhận bằng văn bản của Bên Bán trên cơ sở đảm bảo phù hợp với kết cấu xây dựng, công năng của Tòa nhà.

17.1.2 Bên Mua thi công hoàn thiện Căn hộ chậm nhất là 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán bàn giao mặt bằng Căn hộ cho Bên Mua. Trong trường hợp có nhu cầu xin gia hạn, Bên Mua phải gửi văn bản đề nghị và được sự đồng ý trước của Bên Bán bằng văn bản.

17.1.3 Trong trường hợp Bên Mua không thi công hoàn thiện Căn hộ đúng tiến độ quy định, để đảm bảo việc sinh hoạt chung của Tòa nhà cũng như để không gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của những người xung quanh, Bên Mua sẽ phải thi công theo ca/giờ do Bên Bán yêu cầu và tuân thủ toàn bộ các quy định, yêu cầu của Ban Quản lý Tòa nhà phù hợp với Nội quy quản lý, sử dụng Tòa nhà.

17.1.4 Trong trường hợp Bên Mua có yêu cầu, Bên Bán sẽ cung cấp gói dịch vụ hoàn thiện căn hộ độc lập với Hợp đồng này với giá thỏa thuận.

17.2 Miễn trách nhiệm

17.2.1 Bên Mua sẽ chịu mọi trách nhiệm quản lý đối với phần sở hữu riêng Của Bên Mua kể từ ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định trong Hợp đồng.

17.2.2 Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hoặc không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp đồng này gây ra do những thay đổi về chính sách, pháp luật của Việt Nam và/hoặc trong trường hợp xảy ra Sự kiện bất khả kháng khác.

17.2.3 Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm và thiệt hại về tài sản, vật chất phát sinh bởi khiếu nại, kiện tụng đòi bồi thường từ bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Căn hộ

và/hoặc Tòa Nhà mà khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường đó xuất phát từ lỗi của Bên Mua.

17.2.4 Bên Mua được miễn trừ trách nhiệm và được bồi thường thiệt hại về tài sản, vật chất phát sinh bởi khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường từ bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Căn hộ và/hoặc Tòa nhà, mà khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường đó xuất phát từ lỗi của Bên Bán.

17.3 Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ

17.3.1 Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng: mặc dù Bên Bán có nghĩa vụ xin cấp Giấy chứng nhận nhưng việc cấp Giấy chứng nhận này và thời gian xin cấp Giấy chứng nhận sẽ phụ thuộc vào các quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm xin cấp Giấy chứng nhận, quyết định của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, việc giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền và sự hợp tác cần thiết của Bên Mua.

17.3.2 Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng: Nếu có sự thay đổi về quy định pháp luật so với thời điểm Hợp đồng này được ký kết, và tùy theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật về cách tính diện tích Căn hộ tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận dẫn đến diện tích Căn hộ trên Giấy chứng nhận có thể khác với Diện Tích Hợp Đồng. Trong trường hợp có sự thay đổi về cách tính diện tích Căn hộ này, Các Bên đồng ý sẽ chấp thuận sự chênh lệch giữa diện tích trên Giấy chứng nhận và Diện tích sử dụng ghi trong Hợp đồng; và trong trường hợp này, Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh theo diện tích trên Giấy chứng nhận.

17.3.3 Các Bên xác nhận rằng Bên Bán có trách nhiệm và sẽ nỗ lực cho đến khi Bên Mua nhận được Giấy chứng nhận. Trường hợp có sự chậm trễ trong việc cấp Giấy chứng nhận vì các lý do khách quan ngoài khả năng kiểm soát của Bên Bán sẽ không bị coi là lỗi của Bên Bán;

17.3.4 Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán tất cả các khoản chi phí phát sinh theo quy định pháp luật và theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền và các chi phí thực tế hợp pháp khác trên cơ sở thỏa thuận của Các Bên trong quá trình tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận nói trên và trước khi nhận Giấy chứng nhận;

17.3.5 Trong trường hợp Bên Mua ủy quyền cho một bên thứ 3 để nhận Giấy chứng nhận, Bên Bán sẽ chỉ có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận cho bên được ủy quyền nếu: (i) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ cho Bên Bán giá trị còn lại của Hợp Đồng, các khoản lãi, phạt và bồi thường phát sinh (nếu có) và các khoản thuế, lệ phí phát sinh từ việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua; (ii) và Người được ủy quyền đã nộp cho Bên Bán một bản gốc giấy ủy quyền hợp lệ được xác lập theo quy định của pháp luật, trong đó nêu rõ người được ủy quyền có quyền nhân danh Bên Mua nhận Giấy chứng nhận và Bên Mua sẽ không có bất kỳ khiếu nại, hoặc khiếu kiện nào chống lại Bên Bán do việc giao Giấy chứng nhận như vậy.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Mọi tranh chấp liên quan và/hoặc phát sinh từ Hợp đồng này sẽ được bàn bạc giải quyết trên tinh thần thương lượng, hòa giải giữa Các Bên. Trong trường hợp không thể giải quyết thông qua thương lượng hòa giải, mỗi Bên có thể đưa tranh chấp ra Tòa án có thẩm quyền

của Việt Nam để giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam. Để tránh hiểu nhầm, việc thương lượng, hòa giải không phải là thủ tục bắt buộc trước khi đưa tranh chấp giải quyết tại Tòa án.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 19.1 Hợp đồng này có hiệu lực kể từ Ngày Ký Kết.
- 19.2 Hợp đồng này có 19 Điều, được lập thành 04 bản gốc bằng tiếng Việt và có giá trị như nhau, Bên Bán giữ ba (03) bản, Bên Mua giữ một (01) bản.
- 19.3 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 Các Bên./.

BÊN BÁN

BÊN MUA

Giám đốc

Vương Đình Hoài

PHỤ LỤC I: THÔNG SỐ KỸ THUẬT VÀ MÔ TẢ CĂN HỘ

(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn Hộ số/201..../HDMB-PARK2
ngày tháng năm 201)

Phụ lục này được dùng làm căn cứ nghiệm thu căn hộ.

1. <u>SƠ ĐỒ MẶT BẰNG VÀ THÔNG SỐ KỸ THUẬT CĂN HỘ</u> (Theo bản vẽ kèm theo)	
2. <u>THÔNG SỐ KỸ THUẬT CĂN HỘ</u>	
<ul style="list-style-type: none">➤ Số căn hộ:➤ Tầng:➤ Tổng diện tích: m²➤ Hướng lấy ánh sáng :	
3. <u>MÔ TẢ CĂN HỘ</u>	
Mặt ngoài căn hộ	<ul style="list-style-type: none">➤ Là tường xây bao xung quanh được sơn chất lượng cao cấp. Toàn bộ hệ thống cửa sổ của tòa nhà được lắp đặt cửa nhựa kính Eurowindow có tính năng cách âm, cách nhiệt tối đa cho bên trong căn hộ, giúp tạo nên một không gian sống yên tĩnh, tiết kiệm năng lượng điện đồng thời giữ được độ bền, đẹp, sang trọng và hiện đại theo phong cách Châu Âu.
Sàn	<ul style="list-style-type: none">➤ Bê tông.
Trần	<ul style="list-style-type: none">➤ Bê tông.
Vách ngăn giữa các căn hộ	<ul style="list-style-type: none">➤ Được xây thô và trát phẳng
Vách ngăn phòng căn hộ	<ul style="list-style-type: none">➤ (Không xây) Được hỗ trợ đủ khối lượng gạch, cát theo thiết kế của Chủ đầu tư.
Cửa đi chính	<ul style="list-style-type: none">➤ Cửa đi chính của căn hộ được sử dụng loại cửa thép nhập khẩu, an toàn, chống trộm

Hệ thống điện	➤ Đặt đầu chờ đến căn hộ, sẽ được đấu nối chính thức sau khi khách hàng nhận bàn giao căn hộ.
Hệ thống cấp nước	➤ Đặt đầu chờ đến căn hộ, sẽ được đấu nối chính thức sau khi khách hàng nhận bàn giao căn hộ.
Hệ thống thoát nước	➤ Đặt đầu chờ hộp kỹ thuật tại căn hộ, khách hàng tự đấu nối vào hệ thống thoát nước chung đã được chủ đầu tư đặt chờ sẵn.
Hệ thống Điện thoại và viễn thông	➤ Đặt đầu chờ đến căn hộ và được đấu nối khi khách hàng có nhu cầu sử dụng dịch vụ.

BÊN BÁN

BÊN MUA

Giám đốc
Vương Đình Hoài

PHỤ LỤC II
MÔ TẢ TÒA NHÀ VÀ CÁC HỆ THỐNG KỸ THUẬT,
TRANG THIẾT BỊ TRONG TÒA NHÀ PARK 2

(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn Hộ số/2018/HĐMB-PARK2

ngày tháng năm 2018)

Phụ lục này mô tả tòa nhà và các hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị trong Tòa nhà do Chủ đầu tư hoàn thiện song song với việc Khách hàng hoàn thiện bên trong căn hộ.

1. MÔ TẢ CHUNG CƯ

Tòa nhà Park 2 là một trong 4 tòa nhà chung cư cao tầng được xây dựng theo phong cách hiện đại, thuộc dự án khu chung cư cao cấp Eurowindow River Park, có chiều cao 33 tầng. Tòa nhà được xây dựng trên khuôn viên đất của 4 tòa nhà rộng 22.844 m², diện tích xây dựng 4 tòa rộng 9.974 m². Các căn hộ đều có cửa sổ đón ánh sáng tự nhiên và hệ thống điều hòa được thiết kế ẩn bên trong các loggia đảm bảo tính thẩm mỹ của tòa nhà.

- Tầng hầm: Để xe ô tô, xe máy
- Tầng 01-05: Dịch vụ hỗn hợp
- Từ tầng 06 đến tầng 33 căn hộ chung cư.

Tòa nhà ở Park 2 được thiết kế với mặt ngoài tòa nhà được sơn cao cấp để duy trì vẻ bề ngoài sang trọng của tòa nhà sau hàng chục năm sử dụng. Toàn bộ hệ thống cửa sổ của tòa nhà Park 2 được trang bị bằng loại cửa nhựa uPVC quay lật cao cấp của Eurowindow sản xuất đảm bảo tính cách âm, cách nhiệt tối đa cho bên trong căn hộ, giúp tạo nên một không gian sống yên tĩnh, tiết kiệm năng lượng điện đồng thời giữ được độ bền, đẹp, sang trọng và hiện đại.

2. TIÊN ÍCH CỦA TÒA NHÀ

Sảnh vào khu căn hộ và thang máy	Được lát đá Granite, Marble và gạch cao cấp.
Sảnh thang máy và hành lang tại các tầng	Được lát đá Granite, Marble và gạch cao cấp.

Cửa vào các sảnh tòa nhà	Được bố trí cửa tự động và các loại cửa thủy lực.
3. <u>HỆ THỐNG THIẾT BỊ CỦA TÒA NHÀ</u>	
Thang máy (sở hữu chung)	Tòa nhà ở Park 02 được trang bị một hệ thống gồm 08 thang máy tốc độ cao 2,5m/s với chất lượng cao.
Hệ thống đèn chiếu sáng hành lang	Đồng bộ
Máy phát điện	Chất lượng cao, sử dụng dự phòng cho hệ thống thang máy và một số khu vực chiếu sáng công cộng.
Hệ thống phòng cháy chữa cháy	Gồm có hệ thống báo khói, báo cháy và hệ thống chữa cháy vách tường tại các sảnh, hành lang và khu vực công cộng.
Thiết bị an ninh điện tử	Tại thang máy và một số khu vực công cộng.

BÊN BÁN

BÊN MUA

**Giám đốc
Vương Đình Hoài**

PHỤ LỤC III: LỊCH BIỂU THANH TOÁN GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG

(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn Hộ số/201..../HDMB-PARK2

ngày tháng năm 201)

Đợt thanh toán	Số tiền thanh toán (VNĐ)	Tỷ lệ Giá bán Căn hộ (%)	Ngày đến hạn thanh toán
Đợt 1	.....đ	30%	Thanh toán ngay khi ký Hợp đồng
Đợt 2	....đ	10%	Khi hoàn thành đổ sàn tầng 5. Bên Bán sẽ gửi thông báo yêu cầu thanh toán Đợt 2 cho Khách hàng. Trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận thông báo này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ khoản tiền Đợt 2.
Đợt 3	.....đ	10%	Khi hoàn thành đổ sàn tầng 15. Bên Bán sẽ gửi thông báo yêu cầu thanh toán Đợt 2 cho Khách hàng. Trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận thông báo này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ khoản tiền Đợt 2.
Đợt 4	.....đ	10%	Khi hoàn thành đổ sàn tầng 25. Bên Bán sẽ gửi thông báo yêu cầu thanh toán Đợt 2 cho Khách hàng. Trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận thông báo này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ khoản tiền Đợt 2.
Đợt 5	.....đ	10%	Khi hoàn thành cất nóc tòa nhà. Bên Bán sẽ gửi thông báo yêu cầu thanh toán Đợt 2 cho Khách hàng. Trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận thông báo này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ khoản tiền Đợt 2.
Đợt 6	«Tổng_TT_đợt_5»đ	25%	Khi Căn hộ hoàn thành theo thoả thuận

	- Kinh phí bảo trì: .....đ	2%	tại Phụ lục 1 của Hợp đồng, Bên Bán sẽ gửi thông báo bàn giao căn hộ cho Bên mua. Trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bàn giao căn hộ đủ điều kiện theo quy định tại Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán khoản tiền này.
	Cộng Đợt 6		
Đợt 7	- Tiền còn lại của Giá bán Căn hộ: «Số tiền thanh toán đợt 7»đ	5%	Trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông Báo nộp tiền và thông báo bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở.
Tổng cộng:	Giá bán căn hộ:.....đ	100%	
	Kinh phí bảo trì: .....đ	2%	
	Giá trị Hợp đồng		

BÊN BÁN

BÊN MUA

Giám đốc

Vương Đình Hoài

PHỤ LỤC IV: MẶT BẰNG CĂN HỘ

(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn Hộ số/201..../HĐMB-PARK2

ngày tháng năm 201)

BÊN BÁN

BÊN MUA

Giám đốc

Vương Đình Hoài

PHỤ LỤC V: NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG TÒA NHÀ

(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn Hộ số/201..../HĐMB-PARK2

ngày tháng năm 201)

CÔNG TY TNHH THĂNG LONG CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

....., ngày tháng năm 201 ...

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG

TÒA NHÀ ...

PHẦN I:

ĐỊNH NGHĨA

Các thuật ngữ và từ ngữ viết hoa trong Nội quy này sẽ có nghĩa như đã được quy định như sau:

1. **“Chủ Đầu Tư”** có nghĩa là Công ty TNHH Thăng Long có trụ sở chính tại số 101 tổ 7 Thị Trấn Đông Anh – huyện Đông Anh – thành phố Hà Nội và bất cứ tổ chức nào kế thừa quyền và nghĩa vụ pháp lý của Công ty TNHH Thăng Long (sau đây gọi tắt là Chủ đầu tư);
2. **“Chủ sở hữu Tòa nhà”** là chủ sở hữu căn hộ chung cư và chủ sở hữu diện tích khác không phải là căn hộ trong nhà chung cư Tòa nhà.
3. **“Tòa nhà”**: bao gồm các Căn hộ chung cư và diện tích khác không phải là căn hộ trong nhà chung cư Park 2 tại Khu tái định cư Đông Hội, huyện Đông Anh, Hà Nội (gọi là Dự án Eurowindow River Park) **“Người sử dụng Tòa nhà”** là chủ sở hữu đang trực tiếp sử dụng Tòa nhà hoặc hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp các diện tích trong Tòa nhà thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
4. **“Đại diện chủ sở hữu căn hộ hoặc diện tích khác không phải là căn hộ trong Tòa nhà”** là người đại diện chủ sở hữu của mỗi căn hộ hoặc phần diện tích khác không phải là căn hộ hoặc người sử dụng nếu chủ sở hữu không sử dụng và có ủy quyền hợp pháp trong Tòa nhà (sau đây gọi chung là đại diện chủ sở hữu căn hộ);
5. **“Phần sở hữu chung của Tòa nhà”** là phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở nhưng thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các Chủ sở hữu Tòa nhà chung cư như quy định tại khoản 13 Điều 2 Thông tư 02/2016/TT-BXD;
6. **“Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có đủ điều kiện về chức năng và năng lực để quản lý vận hành Tòa nhà theo quy định của Luật Nhà ở và thực hiện các

công việc khác theo hợp đồng quản lý ký với Chủ đầu tư/Ban quản trị (sau đây gọi tắt là Đơn vị quản lý vận hành);

7. **“Ban quản trị”** là Ban quản trị của Tòa nhà do Hội nghị Tòa nhà bầu ra để đại diện cho Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà giải quyết các vấn đề phát sinh liên quan đến cuộc sống hàng ngày với các cơ quan chức năng và Chủ đầu tư; Thay mặt các Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà thực hiện, giám sát các hoạt động liên quan tới quản lý, sử dụng Tòa nhà và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà trong quá trình sử dụng các căn hộ.
8. **“Quỹ bảo trì”** là khoản tiền được sử dụng để bảo trì Phần sở hữu chung của Tòa nhà quy định tại Nội quy này.
9. **“Sự kiện bất khả kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép như hoả hoạn, lụt lội hoặc động đất, các sự kiện khác như chiến tranh, phong tỏa hoặc cấm vận, chiếm đóng, nội chiến, nổi loạn, phá hoại hay rối loạn xã hội, đình công hoặc bất kỳ việc luật áp dụng, công bố, quy định, pháp lệnh hay nghị định nào được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành mà làm gián đoạn hoặc ngăn cản việc thực hiện nghĩa vụ của các cư dân trong Tòa nhà này.

PHẦN II

CÁC NỘI DUNG CỦA NỘI QUY

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi áp dụng: Nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng nhà chung cư tại Tòa nhà.
2. Đối tượng áp dụng: Áp dụng đối với Chủ đầu tư, các Chủ sở hữu, Người sử dụng Tòa nhà; Đại diện chủ sở hữu căn hộ, Ban quản trị Tòa nhà; Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư này.

Điều 2. Các quy định áp dụng đối với Chủ đầu tư, các Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà; Đại diện chủ sở hữu căn hộ, Ban quản trị Tòa nhà; Đơn vị quản lý vận hành, khách ra vào Tòa nhà:

1. Chủ đầu tư, các Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà; Đại diện chủ sở hữu căn hộ, Ban quản trị Tòa nhà; Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà 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 Tòa nhà phải đăng ký, xuất trình giấy tờ tùy thân tại quầy lễ tân hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ của Tòa nhà. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ của Tòa nhà được giữ các giấy tờ tùy thân của khách ra vào Tòa nhà để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Tòa nhà. Đối với khu vực dành cho khu văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ tùy thân này.
3. Người nước ngoài đến ở và làm việc phải thực hiện nghiêm túc, đầy đủ các quy định của Tòa nhà, các quy định về cư trú của pháp luật hiện hành.
4. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với Đơn vị quản lý vận hành thông qua lễ tân hoặc tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường.....; các

nhân viên làm việc trong khu văn phòng, dịch vụ, thương mại phải đăng ký với lễ tân hoặc tổ bảo vệ.

5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại: do chủ đầu tư; Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.
6. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú, các nhân viên làm việc trong khu văn phòng, dịch vụ, thương mại phải thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật; 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.

Điều 3. Các hành vi nghiêm cấm trong việc sử dụng Tòa nhà

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phân sở hữu chung không đúng quy định của pháp luật.
2. Gây thảm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng 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.
10. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Quy định về việc sử dụng Phần sở hữu chung Tòa nhà và phần diện tích thuộc sở hữu riêng:

Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào nhà chung cư đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung Phần sở hữu chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại; (3) Nhà Chung Cư; và (4) Dự Án (Sau đây gọi chung là “Các Phần

Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung”) đúng với chức năng và quy định của Nội Quy và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc Hợp Đồng Mua Bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư. Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung theo Nội Quy và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc Hợp Đồng Mua Bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào 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.
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.

Điều 5. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp ráp 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 để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

Điều 6. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Tòa nhà

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa nhà thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Chủ đầu tư/Ban quản trị hoặc Đơn vị quản lý vận hành để xử lý.

2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán ra khỏi Tòa nhà thì phải thực hiện theo biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển đến nơi an toàn.
3. Khi có nguy cơ hỏa hoạn, tai nạn hoặc các sự cố đề nghị báo ngay lập tức cho Chủ đầu tư/Ban quản trị hoặc Đơn vị quản lý vận hành theo đường dây nóng hoặc liên hệ số 113, 114 và có trách nhiệm tham gia phối hợp với lực lượng phòng cháy chữa cháy để ngăn chặn và xử lý kịp thời khi có sự cố xảy ra.

Điều 7. Bảo hiểm Tòa nhà

1. Chủ đầu tư, Chủ sở hữu căn hộ hoặc Người sử dụng Tòa nhà nếu được Chủ sở hữu ủy quyền 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 theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 11 và Điều 78 của Luật Nhà ở, pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm. 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 và Chủ đầu tư.
2. Mức chi phí, chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc Tòa nhà được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 220/2010/TT-BTC ngày 30/12/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.
3. Chủ đầu tư phối hợp với Ban quản trị Tòa nhà và Đơn vị đang quản lý vận hành Tòa nhà có trách nhiệm phân bổ và công bố công khai mức thu và thực hiện mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung của Tòa nhà.
4. Việc mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với các phần sở hữu trong Tòa nhà không thay thế trách nhiệm phải đảm bảo an toàn về phòng chống cháy, nổ, phòng cháy chữa cháy Tòa nhà của Đơn vị quản lý vận hành hoặc của Chủ đầu tư, các Chủ sở hữu, Người sử dụng Tòa nhà.

Điều 8. Quy định về tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu của Tòa nhà

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung họp, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư. Chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho hội nghị nhà chung cư chính thức. Nội dung chuẩn bị tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu bao gồm các công việc sau đây:
 - a) Kiểm tra, xác định tư cách đại diện chủ sở hữu căn hộ tham dự hội nghị; trường hợp ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền hợp pháp;
 - b) Dự thảo quy chế họp hội nghị nhà chung cư;
 - c) Dự kiến đề xuất sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư (nếu có);
 - d) Dự thảo quy chế bầu Ban quản trị nhà chung cư, đề xuất tên gọi của Ban quản trị theo quy định, đề xuất danh sách, số lượng thành viên Ban quản trị, dự kiến Trưởng ban, Phó ban quản trị;
 - e) Chuẩn bị các nội dung, bao gồm đề xuất mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, dự thảo kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, đề xuất đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành.

hành nhưng chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành và không ủy thác cho đơn vị khác quản lý vận hành; đề xuất mô hình hoạt động của Ban quản trị, dự thảo quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;

- f) Thông báo giá dịch vụ phải trả phí như bể bơi, phòng tập, sân tennis, khu spa, siêu thị và các dịch vụ khác (nếu có);
- g) Các đề xuất khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư cần báo cáo hội nghị nhà chung cư lần đầu.

2. Hội nghị nhà chung cư lần đầu quyết định các nội dung sau đây:

- a) Quy chế họp hội nghị nhà chung cư (bao gồm họp lần đầu, họp thường niên và họp bất thường);
- b) Quy chế bầu Ban quản trị nhà chung cư, tên gọi của Ban quản trị, số lượng, danh sách thành viên Ban quản trị, Trưởng ban, Phó ban quản trị;
- c) Sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư (nếu có);
- d) Các nội dung quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều này; riêng đối với giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì hội nghị nhà chung cư quyết định trên cơ sở quy định của Quy chế này và thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành;
- e) Các khoản kinh phí mà chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng nhà chung cư;
- f) Các nội dung khác có liên quan.

Điều 9. Quy định về việc công khai thông tin của Tòa nhà

- 1. Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý vận hành phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa nhà trên bản tin/bảng thông tin tại sảnh ... Tòa nhà hoặc phương tiện thông tin khác của Tòa nhà.
- 2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.
- 3. Các thông tin liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà cần được thông tin kịp thời trên các bảng thông báo hay loa phát thanh, hoặc hình thức chia sẻ thông tin tiện lợi khác.

Điều 10. Quyền và trách nhiệm của Chủ đầu tư

- 1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư nếu có chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định. Trường hợp chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung cư thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở để hội nghị nhà chung cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành nhà chung cư.
- 2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 108, Điều 109 của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và bàn giao lại kinh phí này cho

Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và Quy chế do Bộ Xây dựng ban hành.

3. Chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban Quản trị nhà chung cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế do Bộ Xây dựng ban hành nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.
4. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương theo quy định của pháp luật; lập, bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy chế do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt.
6. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.
7. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Đầu Tư.
8. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.
9. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.
10. Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
11. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Quyền và trách nhiệm của Chủ sở hữu căn hộ/Chủ diện tích khác trong Tòa nhà và Người sử dụng căn hộ/Người sử dụng diện tích khác trong Tòa nhà

1. Được quyền sở hữu, sử dụng đối với phần sở hữu riêng và sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của Luật Nhà ở và Nội quy này;
2. Yêu cầu Chủ đầu tư, Ban quản trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức Hội nghị nhà chung cư - Tòa nhà theo quy định; tham dự Hội nghị nhà chung cư -Tòa nhà hoặc ủy quyền cho người đang sử dụng tham dự Hội nghị nhà chung cư -Tòa nhà ; biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội nghị nhà chung cư - Tòa nhà theo quy định của Luật Nhà ở;
3. Yêu cầu Chủ đầu tư/Ban quản trị hoặc đại diện các Chủ sở hữu Tòa nhà và Đơn vị quản lý vận hành cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Tòa nhà;
4. Tham gia và chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội nghị nhà chung cư -Tòa nhà, kể cả trường hợp không tham dự Hội nghị;
5. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư -Tòa nhà;

6. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Tòa nhà, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các khoản chi phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ;
7. Quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu trong Tòa nhà:
 - a) Quyền sở hữu đối với phần diện tích căn hộ như Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký với Chủ đầu tư;
 - b) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với khu vực sở hữu riêng của căn hộ;
 - c) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng Tòa nhà; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng Tòa nhà;
 - d) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì Phần sở hữu chung của Tòa nhà;
 - e) Thực hiện bảo trì phần sở hữu chung, kể cả phần sở hữu chung nằm trong phần sở hữu, sử dụng riêng;
 - f) Phối hợp với Đơn vị quản lý vận hành và các Chủ sở hữu căn hộ có cùng trục căn hộ để giải quyết các vấn đề về sự cố kỹ thuật như tắc hệ thống cấp thoát nước, ngấm tường căn hộ và các vấn đề kỹ thuật khác;
 - g) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại đối với phần diện tích thuộc phần sở hữu chung hoặc phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác nếu gây ra hư hỏng;
 - h) Bồi thường thiệt hại khi có những hành vi cản trở hoạt động kinh doanh của chủ sở hữu khu kinh doanh, dịch vụ;
 - i) Thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Tòa nhà;
 - j) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;
 - k) Thông báo các quy định nêu tại nội quy này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình.
8. Quyền và nghĩa vụ của Người sử dụng Tòa nhà:
 - a) Khi được sự đồng ý của Chủ sở hữu căn hộ, được sử dụng hợp pháp khu vực sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc Phần sở hữu chung của Tòa nhà;
 - b) Yêu cầu Chủ sở hữu căn hộ cung cấp nội quy này và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Tòa nhà;
 - c) Tham gia Hội nghị nhà chung cư - Tòa nhà, đóng góp kinh phí quản lý hàng tháng theo quy định của Nội quy trong trường hợp có thoả thuận với Chủ sở hữu căn hộ;
 - d) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại điểm c, d, e, f, g, h, i, j của khoản 7 Điều này;
 - e) 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;

- f) 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 Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý vận hành. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với Chủ đầu tư/Đơn vị 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;
- g) 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/Người sử dụng Tòa nhà 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/Người sử dụng Tòa nhà của các căn hộ khác;
- h) 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...;
- i) Phải thông báo ngay cho Chủ đầu tư/Ban quản trị /Đơn vị quản lý vận hành về bất kỳ vi phạm nào đối với nội quy của bất kỳ Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà hay bất kỳ hành vi nào có ảnh hưởng nghiêm trọng hay gây hư hỏng, thiệt hại cho các Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà và Phần sở hữu chung của Tòa nhà 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 toà nhà mà mình biết hay phát hiện được;
- j) Đăng ký với Chủ đầu tư/Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Chủ đầu tư/Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành liên hệ trong trường hợp khẩn cấp. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có thay đổi, Chủ sở hữu có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Chủ đầu tư/Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành để cập nhật. Ngoài ra, trong các trường hợp khẩn cấp, đăng ký với Chủ đầu tư/Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành cho phép sử dụng chìa khóa dự phòng của căn hộ để vào căn hộ để 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 toà nhà nói chung;
- k) Chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với những hư hại, tai nạn hay mất mát gây ra cho nhân viên, khách hàng, khách mời hay bất kỳ bên thứ ba nào khác trừ trường hợp thiệt hại xảy ra là do trách nhiệm của bên khác; tự chịu trách nhiệm quản lý tài sản và đồ dùng cá nhân của mình trong căn hộ;
- l) Có trách nhiệm phối kết hợp chặt chẽ cùng với đại diện của Chủ đầu tư, Ban quản trị, Đơn vị 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 thu lợi, 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/Người sử dụng Tòa nhà có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia, thực hiện.

Điều 12: Một số quy định khác.

1. Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà, trong mọi trường hợp, và không có ngoại lệ, phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng nội quy này. Chủ sở hữu căn hộ phải đảm bảo rằng:
 - a) Người sử dụng Tòa nhà đều được biết về nội quy và trong mọi trường hợp và không có ngoại lệ, Người sử dụng Tòa nhà phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng mọi điều khoản của nội quy này;
 - b) Người sử dụng Tòa nhà phải ký các cam kết vì các mục đích nói trên khi Chủ đầu tư/Ban quản trị yêu cầu.
2. Chủ sở hữu căn hộ, tự mình hoặc qua những Người sử dụng Tòa nhà, phải kịp thời khắc phục những vi phạm về nội quy. Các Chủ sở hữu căn hộ đã đồng ý đối với các nội dung của Nội quy này. Vì vậy, tất cả các Chủ sở hữu căn hộ phải bảo đảm những Người sử dụng Tòa nhà và những người nhận quyền sở hữu căn hộ hợp pháp từ Chủ sở hữu căn hộ, thực hiện nghiêm túc nội quy này.
3. Chủ đầu tư có trách nhiệm đảm bảo việc vận hành, kinh doanh tại khu vực sở hữu riêng của chủ đầu tư phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và quy định pháp luật, không ảnh hưởng đến sinh hoạt của Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà và chất lượng của Tòa nhà.
4. Trước khi Hội nghị nhà chung cư lần đầu được tổ chức và trừ khi Hội nghị nhà chung cư có quyết định khác, Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý toàn bộ mặt ngoài của Tòa nhà, đảm bảo mỹ quan, an toàn chung của Tòa nhà; được sử dụng mặt ngoài Tòa nhà để treo, lắp đặt các biển quảng cáo, đèn quảng cáo hoặc các biểu tượng sử dụng hình ảnh, ánh sáng hoặc phương tiện kỹ thuật nhằm thể hiện hình ảnh, chữ viết có nội dung tên gọi của Tòa nhà, tên gọi, biểu tượng, lô gô, hình ảnh của Bên Bán (Chủ đầu tư) và của thương hiệu Eurowindow theo quy định pháp luật.
5. Đối với những vấn đề nội quy này không quy định thì tuân theo quy định của các văn bản pháp luật có liên quan.

Điều 13. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Tòa nhà: chỉ thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì phần sở hữu chung của Tòa nhà (được tính là 2% giá bán căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT) không đủ để chi trả theo nhu cầu. Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị Tòa nhà đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích thông thủy của khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu căn hộ theo quy định của pháp luật.
2. Phí quản lý hàng tháng sẽ được tính toán hợp lý phù hợp với thực tế: Khi chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, thực hiện theo quy định của Chủ đầu tư phù hợp quy định pháp luật; sau khi tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, thực hiện theo quy định được Hội nghị Tòa nhà thông qua. Mức thu trong mọi trường hợp không vượt quá mức giá trần do Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố quy định.
3. Kinh phí phục vụ các hoạt động của Ban quản trị (chi trả thù lao, các chi phí khác phục vụ hoạt động của Ban quản trị) theo dự toán thu chi của Ban quản trị được Hội nghị Tòa nhà thông qua.

4. Chi phí mua Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc, bảo hiểm trách nhiệm công cộng cho phần sở hữu chung của Tòa nhà (không tính bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi Khu vực sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ) theo quy định về bảo hiểm bắt buộc.

Ngoài khoản Phí quản lý hàng tháng cố định, Kinh phí phục vụ hoạt động của Ban quản trị, Chi phí mua bảo hiểm bắt buộc, các mức phí dịch vụ khác, các khoản chi phí đột xuất, bất thường phục vụ cho sinh hoạt của cộng đồng Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà và hoạt động của Tòa nhà trên cơ sở thống nhất với Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà và phải thông qua tại Hội nghị Tòa nhà thường niên hoặc bất thường quyết định trước khi áp dụng cũng sẽ được phân bổ cho các Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà phù hợp với thực tế sử dụng.

5. Phí trông giữ xe : theo thỏa thuận với đơn vị trông giữ xe; nếu không thỏa thuận được thì các loại phí này phải tuân theo quy định về việc thu phí trông giữ xe của UBND Tỉnh/Thành phố nơi có Dự án.
6. Chi phí sử dụng các dịch vụ khác (nếu có): theo quy định của nhà cung cấp các dịch vụ này.

Điều 14: Quản lý về các khoản phí, mức phí phải đóng góp

Việc quản lý các khoản phí và mức phí phải đóng góp được quy định chi tiết như sau:

1. Dịch Vụ Quản Lý, Phí và Chi phí quản lý, sử dụng Tòa nhà

Dịch vụ quản lý do Đơn vị quản lý vận hành cung cấp cho Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà bao gồm:

- a) Dịch vụ quản lý chung cho toà nhà và các công trình tiện ích chung, bao gồm cả việc xử lý các trường hợp vi phạm nội quy;
- b) Dịch vụ vận hành toà nhà và các công trình tiện ích chung, bao gồm cả phần sở hữu chung của Tòa nhà nằm trong căn hộ (trừ hoạt động bảo trì phần sở hữu chung của Tòa nhà quy định tại nội quy này);
- c) Các dịch vụ an ninh (24 giờ) cho toà nhà, cho phần sở hữu chung của Tòa nhà và giải quyết những vấn đề liên quan đến việc không tuân theo quy định và đe dọa đến an ninh;
- d) Dọn dẹp và làm sạch các công trình tiện ích chung, thu gom và xử lý rác và đảm bảo cảnh quan của toà nhà, Căn hộ và của các công trình tiện ích chung;
- e) Duy trì, kiểm tra hệ thống phòng cháy chữa cháy;
- f) Đọc chỉ số tiêu thụ nước; thu tiền và trả tiền nước và các chi phí sinh hoạt khác thay mặt cho Chủ sở hữu căn hộ. Chủ sở hữu căn hộ có quyền giám sát việc ghi chỉ số tiêu thụ nước và kiểm tra lại các chỉ số này nếu có bất thường;
- g) Nếu có thông báo trước hợp lý (trừ trường hợp khẩn cấp như hoả hoạn, sự cố rò rỉ nước, bực nước, tràn nước ảnh hưởng đến các căn hộ xung quanh và hệ thống kỹ thuật của toà nhà thì có thể vào bất cứ thời điểm nào), Chủ đầu tư/Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành có quyền vào và kiểm tra các thiết bị thuộc phần sở hữu chung của Tòa nhà hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong căn hộ. Chủ sở hữu căn hộ phải chấp thuận và tạo điều kiện cho Chủ đầu tư/Ban quản trị/Đơn vị quản

lý vận hành và các nhà thầu, công nhân và nhân viên của Chủ đầu tư/Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành ra vào căn hộ để:

- (i) Xem xét, kiểm tra các thiết bị của căn hộ thuộc phần sở hữu chung của Tòa nhà và kể cả các thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong khu vực sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ (nếu thấy cần thiết).
 - (ii) Nếu khi kiểm tra (định kỳ hoặc đột xuất) 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 Chủ đầu tư/Ban quản trị hoặc Đơn vị quản lý vận hành, Chủ đầu tư/Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành sẽ gửi hay để lại văn bản thông báo tại căn hộ, yêu cầu Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà phải sửa chữa khắc phục, thay thế hoặc gỡ bỏ những vi phạm đó. Trong trường hợp Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà không đáp ứng yêu cầu của Chủ đầu tư/ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành trong vòng 03(ba) ngày, kể từ ngày có thông báo thì Đơn vị 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 liên quan sẽ do chủ sở hữu chi trả.
 - (iii) 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.
 - (iv) Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tu sửa bất kỳ thứ gì thuộc về toà nhà hay diện tích khác liền kề hoặc phần sở hữu chung của Tòa nhà chạy qua hoặc nằm trên hoặc trong căn hộ.
 - (v) Trong các trường hợp khẩn cấp, có sử dụng chìa khóa dự phòng để vào căn hộ để 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 toà nhà nói chung.
- h) Đơn vị quản lý vận hành/Chủ đầu tư/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, theo đúng quy định và có thông báo trước (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng). Trong trường hợp gây ra thiệt hại, Đơn vị quản lý vận hành/Chủ đầu tư/Ban quản trị phải bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh.

2. Phí quản lý hàng tháng

- 2.1. Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà nếu được Chủ sở hữu căn hộ thông báo bằng văn bản rằng Người sử dụng Tòa nhà đó phải thanh toán thay cho Chủ sở hữu căn hộ phải thanh toán Phí quản lý hàng tháng trên cơ sở diện tích thông thủy của Căn hộ với mức Phí quản lý hàng tháng được Chủ đầu tư/Hội nghị Tòa nhà xem xét, quyết định tại từng thời điểm và không vượt quá mức giá trần do Ủy ban Nhân dân tỉnh/thành phố nơi có Dự án quy định (trừ trường hợp Hội nghị Tòa nhà có quyết định khác). Phí quản lý hàng tháng dùng để trang trải các khoản chi phí sau:

2.1.1 Chi phí trực tiếp:

- a. Chi phí sử dụng năng lượng điện, nước, nguyên, nhiên, vật liệu và các chi phí bảo dưỡng hệ thống kỹ thuật của toà nhà để phục vụ công tác vận hành Tòa nhà (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, các hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác...) tại Phần sở hữu chung của Tòa nhà;
 - b. Chi phí nhân công điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị Tòa nhà (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác...);
 - c. Chi phí cho các dịch vụ trong khu Tòa nhà như: bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác (nếu có) được xác định trên cơ sở khối lượng công việc cần thực hiện và mức giao khoán thoả thuận trong hợp đồng dịch vụ;
 - d. Chi phí điện chiếu sáng công cộng, nước công cộng trong khu Tòa nhà;
 - e. Chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế, phòng làm việc, chi phí điện, nước sinh hoạt và một số chi phí khác của Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà.
- 2.1.2 Chi phí quản lý chung của doanh nghiệp quản lý vận hành được phân bổ vào giá dịch vụ Tòa nhà, bao gồm:
- a. Chi phí tiền lương, tiền công và các khoản phụ cấp lương, chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương trả cho bộ phận quản lý của doanh nghiệp:
 - Chi phí tiền lương được xác định trên cơ sở định biên cán bộ công nhân viên và mức lương, phụ cấp lương, các khoản trích nộp khác từ quỹ lương theo quy định hiện hành của Nhà nước;
 - Chi phí tiền công được xác định trên cơ sở hợp đồng lao động hoặc thoả ước lao động tập thể giữa doanh nghiệp quản lý vận hành với người lao động;
 - Chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của cán bộ công nhân viên theo quy định hiện hành của Nhà nước.
 - b. Chi phí khấu hao tài sản cố định của doanh nghiệp quản lý vận hành. Việc trích, quản lý và sử dụng khấu hao tài sản cố định theo quy định của Bộ Tài chính.
- 2.1.3 Lợi nhuận định mức hợp lý cho doanh nghiệp quản lý, vận hành Tòa nhà được tính tối đa là 10% chi phí dịch vụ Tòa nhà sau khi trừ đi khoản thu được từ kinh doanh, dịch vụ các diện tích thuộc phần sở hữu chung của Tòa nhà (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).
- 2.1.4 Thuế giá trị gia tăng: Theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Khi đề nghị xem xét tăng Phí dịch vụ lên thì Đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm gửi thông báo bằng văn bản trước 30 ngày cho Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà. Thông báo này phải giải trình rõ lý do tăng tiền phí. Phí quản lý hàng tháng có thể được điều chỉnh sau khi được Ban quản trị Tòa nhà thông qua Hội nghị Tòa nhà. Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà có nghĩa vụ chấp nhận nội dung thông báo đã được đưa ra theo đúng quy định của Nội quy này.

Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà cũng phải thanh toán các chi phí sinh hoạt cá nhân như chi phí điện, nước, điện thoại hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác theo các mức giá và cách

tính được cơ quan có thẩm quyền liên quan ấn định tùy từng thời điểm cho căn hộ. Mỗi Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà phải thanh toán bất kỳ chi phí thực tế nào khác mà Chủ đầu tư/Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành đã chịu để khắc phục những vi phạm do chính Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà gây ra (“Chi phí sửa chữa”).

- 2.2 Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà phải thanh toán trước và đầy đủ Phí quản lý hàng tháng trong thời hạn từ ngày mùng 01 đến ngày mùng 10 hàng tháng. Trong trường hợp có Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà vi phạm, Chủ đầu tư/Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành có quyền:
 - a. Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam áp dụng cho khoảng thời gian thanh toán quá hạn;
 - b. Sau khi đã thông báo bằng văn bản trước cho Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà 07 (bảy) ngày, Đơn vị quản lý vận hành có quyền ngừng cung cấp điện nước và Dịch vụ quản lý cho đến khi Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn. Đơn vị quản lý vận hành sẽ gửi thông báo đến cho Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà trước khi bắt đầu ngừng cung cấp các dịch vụ cơ bản và Dịch vụ quản lý cho căn hộ;
 - c. Sau khi đã thông báo đến lần thứ 3 (mỗi lần thông báo cách nhau tối thiểu 03 ngày) mà Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà vẫn không khắc phục vi phạm, Chủ đầu tư/Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành có quyền thông báo cho tất cả các Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà thông tin về vi phạm của những Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà và đăng các thông tin này trên các khu vực thông báo công cộng trong phạm vi Tòa nhà. Ngay sau khi Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà khắc phục vi phạm, Chủ đầu tư/Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành sẽ dỡ toàn bộ các thông tin này;
- 2.3 Với điều kiện được Hội nghị Tòa nhà chấp thuận, Ban quản trị có thể điều chỉnh Phí quản lý hàng tháng cho phù hợp với các điều kiện kinh tế hoặc mặt bằng chung của thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật bằng cách thông báo bằng văn bản gửi cho Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà trước một (01) tháng kể từ ngày bắt đầu áp dụng mức phí mới.
- 2.4 Hàng năm, Ban quản trị sẽ dự trù ngân sách năm cho tổng chi phí quản lý và chi phí bảo trì mỗi toà nhà.
- 2.5 Nếu tổng số tiền thu được từ khoản thanh toán Phí quản lý hàng tháng vào cuối năm dương lịch cao hơn số tiền đã chi cho năm đó, thì số tiền nói trên sẽ được tính toán và kết chuyển sang chi phí quản lý cho năm sau.
- 2.6 Nếu tổng số Phí quản lý hàng tháng thu được ít hơn tổng số tiền đã chi cho năm đó thì số tiền phí quản lý còn thiếu đó được tính toán phân bổ tăng vào phí quản lý cho năm sau và do Ban quản trị quyết định trên cơ sở đã thống nhất với Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà do Hội nghị Tòa nhà quyết định.
- 2.7 Phí quản lý hàng tháng nêu trên không bao gồm các khoản chi phí đột xuất, bất thường phục vụ cho sinh hoạt của cộng đồng Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà và hoạt động của toà nhà. Các khoản chi phí đột xuất bất thường này sẽ được phân bổ cho các Chủ sở

hữu/Người sử dụng Tòa nhà phù hợp với thực tế phát sinh và theo cơ chế được Ban quản trị quyết định theo các nguyên tắc đã được Hội nghị Tòa nhà thông qua và ủy quyền cho Ban quản trị thực hiện.

- 2.8 Dịch vụ quản lý liên quan đến khu vực sở hữu riêng của Chủ đầu tư: Chủ đầu tư tự quản lý vận hành, các chi phí liên quan đến hoạt động này do Chủ đầu tư chịu trách nhiệm chi trả.

3. Kinh phí Bảo Trì Toà nhà và thực hiện Bảo Trì

3.1 Kinh phí bảo trì:

- 3.1.1 Kinh phí bảo trì: được thu từ người sở hữu căn hộ/diện tích khác trong Tòa nhà và bằng 2% giá bán căn hộ/giá bán diện tích khác.

- Khi chưa có Ban quản trị thì Chủ đầu tư quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.
- Khi đã có Ban quản trị: Tòa nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh, phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau trong cùng một Tòa nhà bao gồm khu chức năng căn hộ, khu chức năng kinh doanh, dịch vụ và mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung được tách biệt với phần sở hữu chung của cả Tòa nhà, được quản lý, vận hành độc lập nên Chủ đầu tư và người mua diện tích khác trong Tòa nhà sẽ được tự quản lý, sử dụng phần kinh phí bảo trì phải đóng theo quy định để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này. Khi có phát sinh việc bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà thì Chủ đầu tư/Người mua diện tích khác phải đóng góp cho Ban quản trị tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của Chủ đầu tư/Người mua diện tích khác.

- 3.1.2 Quản lý, sử dụng phần kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của cả Tòa nhà và khu căn hộ sau khi có Ban quản trị, được quy định như sau:

- a. Đối với phần kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà và phần sở hữu chung của khu căn hộ thì được chuyển vào tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập để quản lý, sử dụng theo quy định;
- b. Trong trường hợp kinh phí bảo trì nêu trên không đủ cho công việc bảo trì khi phát sinh sẽ huy động của Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà. Mức thu cụ thể phải được thông qua Hội nghị Tòa nhà theo nguyên tắc mức đóng góp tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của các Chủ sở hữu;
- c. Trong trường hợp Phần sở hữu chung của Tòa nhà bắt buộc phải bảo trì, sửa chữa do lỗi của Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà gây ra thì Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà phải đóng góp;
- d. Được quản lý và sử dụng các khoản tiền khác được quy định rõ ràng là sẽ được sử dụng làm kinh phí bảo trì và trong phạm vi pháp luật cho phép (nếu có).

Các khoản đóng góp trên sẽ tạo thành Quỹ bảo trì và được gửi vào một tài khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại hợp pháp tại Việt Nam. Ban quản trị quản lý Quỹ bảo trì và sử dụng khoản Quỹ bảo trì theo Quy chế hoạt động, Quy chế thu chi tài chính của Ban quản trị và quy định của pháp luật về tài chính.

Số tiền lãi phát sinh trong mỗi kỳ do gửi tiền tại ngân hàng phải được bổ sung vào Quỹ bảo trì.

Quý bảo trì chỉ dùng trong việc bảo trì Phần sở hữu chung của Tòa nhà, không được sử dụng cho các mục đích khác.

3.2 Bảo trì khu vực sở hữu riêng:

- a. Chủ sở hữu căn hộ/Chủ sở hữu diện tích khác thực hiện và chịu toàn bộ chi phí cho việc bảo trì và sửa chữa khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu căn hộ/Chủ sở hữu diện tích khác trừ trường hợp Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà có thỏa thuận khác. Đối với trường hợp chưa xác định được hoặc không xác định được Chủ sở hữu căn hộ thì người sử dụng Tòa nhà có trách nhiệm bảo trì khu vực sở hữu riêng của căn hộ đó..
- b. Việc bảo trì khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu căn hộ/ Chủ sở hữu diện tích khác được thực hiện theo các quy định của pháp luật về bảo trì các công trình xây dựng.
- c. Mọi thiệt hại phát sinh từ hoạt động bảo trì, sửa chữa hoặc không bảo trì, sửa chữa khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu căn hộ/Chủ sở hữu diện tích khác đối với các căn hộ khác và những người có mặt trong toà nhà do Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà chịu trách nhiệm.

3.3 Bảo trì phần sở hữu chung của Tòa nhà

Việc bảo trì phần sở hữu chung của Tòa nhà sẽ do Đơn vị quản lý vận hành (nếu đơn vị này có năng lực bảo trì) hoặc do các doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn phù hợp tiến hành theo đúng các quy định của pháp luật sau khi ký hợp đồng bảo trì với Chủ đầu tư/Ban quản trị thực hiện phù hợp với các quy định của pháp luật về bảo trì các công trình xây dựng.

4. Nơi để xe và Phí trông giữ xe

4.1 Nơi để xe ô tô con và Phí trông giữ xe ô tô con:

- a. Khu vực để xe ô tô con được đặt tại khu vực trong tầng hầm của toà nhà và/hoặc các vị trí khác khi được cơ quan quản lý nhà nước cho phép. Tại khu vực này, các quy định dưới đây phải được tuân thủ và thực hiện nghiêm túc:
 - (i) Khi ra vào tầng hầm để xe dành cho Tòa nhà, các xe đều phải giảm tốc độ, đảm bảo di chuyển xe theo đúng luồng/hướng đi quy định, tốc độ di chuyển trong Tầng hầm để xe không vượt quá 5km/giờ và tuân thủ nghiêm túc các bản hướng dẫn;
 - (ii) Nếu có quy định về chỗ để xe, các xe phải để đúng nơi quy định. Nghiêm cấm để bất kỳ đồ vật nào khác tại nơi để xe hoặc để xe bừa bãi hay để xe tại xung quanh bất kỳ khu vực nào của phần sở hữu chung của Tòa nhà mà không được quy định làm nơi để xe; Nghiêm chỉnh chấp hành các nội qui, qui định trong tầng hầm để xe để đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy;
- b. Đối với các xe ô tô con gửi tại chỗ để xe ô tô con thuộc quyền sử dụng riêng của Chủ đầu tư: Mức Phí trông giữ xe do Chủ đầu tư hoặc Đơn vị quản lý vận hành trông giữ quyết định trên cơ sở thực tế tình hình kinh doanh và căn cứ vào mức phí trông giữ xe ô tô con do UBND tỉnh/thành phố nơi có Dự án quy định để quyết định mức phí trông giữ đối với các xe ô tô con này.

Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà được ưu tiên đăng ký quyền sử dụng để 01 chỗ để xe ô tô con thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư nhưng các loại xe ô tô đỗ vào khu vực thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ đầu tư sẽ không được cấp một chỗ để xe thường xuyên, cố định (nghĩa là chỉ được sử dụng khi có xe và không được chiếm giữ độc quyền một vị trí cố định).

- c. Đơn vị quản lý vận hành hoặc người được ủy quyền có quyền từ chối không cho bất cứ xe nào vào trong khu vực tầng hầm để xe nếu: (i) Thẻ để xe không hợp lệ hoặc Thẻ để xe không rõ ràng, hoặc (ii) các xe thải khói quá nhiều hoặc bị chảy dầu hoặc có nguy cơ gây mất an toàn cháy nổ, hoặc (iii) người điều khiển xe đang trong tình trạng say do sử dụng rượu, bia, chất kích thích hoặc không làm chủ được hành vi, (iv) Không đóng phí gửi xe đầy đủ đúng hạn theo quy định của Chủ đầu tư/ Đơn vị quản lý vận hành.
- d. Chủ đầu tư và Đơn vị quản lý vận hành phải làm việc và thống nhất với Ban quản trị các hạng mục cần thực hiện trước khi thực hiện các công việc như lắp đặt, bảo trì, sử dụng, sửa chữa hoặc thay thế bất cứ đường ống, dây điện, ống, dây dẫn, ống dẫn hoặc dây cáp phía dưới, đi ngang qua hoặc phía trên tầng hầm để xe; và Đơn vị quản lý vận hành được phép vận chuyển hoặc tải nước, không khí, điện, chất thải, nước thải và các vật liệu khác trong những đường ống, dây điện, ống, dây dẫn, ống dẫn hoặc dây cáp nói trên;
- e. Không được làm vệ sinh, lau chùi, sửa chữa hoặc rửa xe ô tô trong tầng hầm để xe hoặc trong bất kỳ phần nào của Tòa nhà;
- f. Phải tuân theo các hướng dẫn của Đơn vị quản lý vận hành và các nhân viên trong việc sử dụng tầng hầm để xe;
- g. Phải tuân thủ các quy định và thông báo về giao thông được chỉ dẫn trong tầng hầm để xe để điều tiết lưu lượng xe và hướng dẫn giao thông;
- h. Không để xe hoặc lên xuống đón khách tại đoạn dốc hoặc lối ra vào tầng hầm để xe;
- i. Phải giữ vệ sinh sạch sẽ và không được xả rác trong tầng hầm để xe;
- j. Trong trường hợp chuyển quyền sở hữu hoặc cho thuê căn hộ, Chủ sở hữu căn hộ phải trả lại Thẻ để xe và/hoặc làm thủ tục cấp đổi Thẻ để xe cho Chủ sở hữu căn hộ mới hoặc Người sử dụng Tòa nhà khác (nếu cần thiết);
- k. Thanh toán cho Đơn vị quản lý vận hành bất cứ chi phí thực tế nào mà Đơn vị quản lý vận hành phải chịu khi thực thi quyền di dời xe hoặc tài sản khỏi khu vực để xe trong trường hợp vi phạm quy định của Nội Quy về chỗ để xe mà không khắc phục trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Đơn vị quản lý vận hành;
- l. Tuân thủ kịp thời các chỉ dẫn hợp lý liên quan đến việc để xe trong tầng hầm để xe hoặc việc phân bổ chỗ để xe mà Chủ đầu tư hoặc người được Chủ đầu tư chỉ định hoặc ủy quyền thực hiện nhằm quản lý tầng hầm để xe hoặc các khu vực liên quan đến tầng hầm để xe;
- m. Nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Chủ sở hữu tầng hầm/Đơn vị quản lý vận hành thì không được thực hiện bất kỳ hành vi nào trong tầng hầm để xe hoặc tòa nhà mà có thể:

- (i) Làm tăng phí bảo hiểm đối với tầng hầm để xe và tài sản trong đó;
- (ii) Làm vô hiệu hoặc khiến cho các điều khoản bảo hiểm bị mất hiệu lực hoặc không còn hiệu lực liên quan đến tầng hầm để xe hoặc bất cứ tài sản nào trong đó; hoặc trái pháp luật hoặc các yêu cầu của công ty bảo hiểm của Đơn vị quản lý vận hành về hỏa hoạn hoặc an toàn hỏa hoạn hoặc phòng cháy chữa cháy hoặc trái với bất kỳ hợp đồng bảo hiểm nào liên quan đến tầng hầm để xe cũng như các tài sản trong đó;
- (iii) Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà sẽ thanh toán cho Chủ sở hữu tầng hầm/Đơn vị quản lý vận hành các chi phí bảo hiểm cộng thêm đối với tầng hầm để xe và các tài sản trong đó liên quan đến việc phòng ngừa các rủi ro phát sinh thêm do việc chiếm giữ và sử dụng tầng hầm để xe của họ gây ra.

4.2 Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh) và Phí gửi xe

- a. Khu vực để xe cho xe đạp, xe máy, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh cho các Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà là thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các Chủ sở hữu Tòa nhà sẽ được Chủ đầu tư phân chia theo hồ sơ thiết kế được duyệt. Mức phí trông giữ xe sẽ do Chủ đầu tư/Hội nghị Tòa nhà quyết định, nhưng không quá mức quy định của UBND tỉnh/thành phố nơi có Dự án cho phép. Phí thu được từ khoản này sẽ được hạch toán riêng và dùng để bù đắp vào chi phí quản lý vận hành Tòa nhà.
- b. Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà có nghĩa vụ tuân thủ các quy định chung trong khu vực để xe theo quy định.

4.3 Trách nhiệm của Chủ sở hữu tầng hầm/Đơn vị quản lý vận hành và Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà trong việc trông giữ phương tiện tại tầng hầm của Tòa nhà

- a. Chủ sở hữu tầng hầm/Đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm trông giữ xe chỉ dẫn, hướng dẫn Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà liên quan đến việc để xe trong tầng hầm để xe nhằm quản lý tầng hầm để xe hoặc các khu vực liên quan đến tầng hầm để xe;
- b. Chủ sở hữu tầng hầm/Đơn vị quản lý vận hành hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ trông giữ xe phải bồi thường thiệt hại về tài sản theo quy định của Bộ Luật dân sự do lỗi của Chủ sở hữu tầng hầm /Đơn vị quản lý vận hành hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ dẫn đến làm mất mát, hư hỏng tài sản gửi giữ như việc quản lý bất cẩn; không bố trí hệ thống thoát nước hoặc hệ thống phòng cháy chữa cháy theo thiết kế đã được phê duyệt hoặc quy định pháp luật.
- c. Trường hợp Chủ đầu tư và Đơn vị quản lý vận hành có lỗi như không có biện pháp cần thiết và hiệu quả ngăn chặn nước tràn vào hầm hoặc để xảy ra hỏa hoạn thì phải bồi thường thiệt hại tài sản cho Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà;
- d. Trong trường hợp mưa bão, ngập lụt xảy ra có nguy cơ ngập lụt tầng hầm thì Chủ sở hữu tầng hầm/Đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm tìm mọi biện pháp để khắc phục sự cố bao gồm cả việc thông báo cho các Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà để phối hợp di chuyển xe ra khỏi khu vực ngập lụt. Trường hợp thiệt hại xảy ra do sự kiện bất khả kháng,

Chủ sở hữu tầng hầm/Đơn vị quản lý vận hành không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

- e. Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà có trách nhiệm chủ động khai báo với nhân viên trông giữ xe của Chủ sở hữu tầng hầm/Đơn vị quản lý vận hành về tình trạng xe, khuyết tật hoặc mất mát nếu có trước khi đưa xe vào gửi tầng hầm, có trách nhiệm phối hợp với Chủ sở hữu tầng hầm /Đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp mưa bão, ngập lụt xảy ra có nguy cơ ngập lụt tầng hầm khi được Chủ sở hữu tầng hầm /Đơn vị quản lý vận hành thông báo ngay cho các chủ sở hữu/ người sử dụng tòa nhà được biết.

Điều 15: Thỏa thuận chung

1. Về sử dụng diện tích sở hữu chung:

Mọi Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung phần sở hữu chung của Tòa nhà và chỉ được sử dụng phần sở hữu chung của Tòa nhà đúng với chức năng và quy định của nội quy. Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp phần sở hữu chung của Tòa nhà theo nội quy, Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

- a. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng phần sở hữu chung của Tòa nhà mà có thể ngăn cản hay gây trở ngại hay cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp phần sở hữu chung trong Tòa nhà của Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà của các căn hộ khác; Cản trở hoặc che khuất và/hoặc hành động tương tự với bất kỳ phần nào trong phần sở hữu chung của Tòa nhà (cụ thể là vỉa hè, cầu thang, hành lang, và lối chạy xe trong Phần sở hữu chung của Tòa nhà) bằng cách để hay đặt bất kỳ đồ đạc hoặc vật gì hoặc tụ tập tại khu vực đó. Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà phải sắp xếp việc vận chuyển hàng hóa hay vật dụng sao cho không để hộp hay thùng, hoặc bất kỳ chướng ngại vật nào tại phần sở hữu chung của Tòa nhà;
- b. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng phần sở hữu chung của Tòa nhà vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Tòa nhà hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà của các căn hộ khác bao gồm việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thú vật, đốt lửa tại khu công cộng, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán mùi tại khu công cộng và sử dụng quá mức Phần sở hữu chung gây ảnh hưởng đến việc sử dụng căn hộ và/hoặc phần sở hữu chung và/hoặc gây thiệt hại cho các Chủ sở hữu căn hộ khác;
- c. Sử dụng các khu vực giải trí ngoài thời điểm được Chủ đầu tư/Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành cho phép căn cứ theo nội quy;
- d. Thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào nhà vệ sinh, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước. Phải sử dụng bộ lọc và/hoặc các thiết bị lọc rác thải đối với hệ thống thoát nước do toà nhà cung cấp lắp đặt;
- e. Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng phần sở hữu chung không đúng với mục đích xây dựng ban đầu hoặc mục đích được phép theo nội quy này. Đặc biệt, nghiêm cấm Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng phần sở hữu chung của Tòa nhà vì mục đích chứa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, bán đấu giá,

thương mại, sản xuất, giải trí, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác;

- f. Vào bất cứ khu vực nào trong phần sở hữu chung của Tòa nhà mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý vận hành;
 - g. Điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của phần sở hữu chung của Tòa nhà mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện;
 - h. Can thiệp vào hệ thống điện, nước, báo cháy, chữa cháy và các thiết bị điều hòa không khí và bộ phận kèm theo tại phần sở hữu chung của Tòa nhà bằng bất kỳ cách thức nào. Chủ sở hữu/Người sử dụng Tòa nhà phải thuê (các) nhà thầu được Đơn vị quản lý vận hành chỉ định để tiến hành các công việc có ảnh hưởng đến các dịch vụ dành cho Căn hộ bao gồm hệ thống điều hòa không khí, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chiếu sáng và hệ thống cung cấp điện;
 - i. Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh phần sở hữu chung của Tòa nhà;
 - j. Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên tường bên ngoài căn hộ;
 - k. Phá hoại hoặc có chủ ý phá hoại hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hoặc không được phép nào khác đối với phần sở hữu chung của Tòa nhà;
 - l. Hút thuốc trong khu vực công cộng, ngoại trừ tại các khu vực cho phép của Tòa nhà và các địa điểm có chỉ dẫn cho phép hút thuốc;
 - m. Việc sử dụng các công trình tiện ích khác không thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung đều được tính phí độc lập và không tính vào Phí Quản lý.
2. Quy định về phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ sở hữu, Chủ đầu tư:
- a. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu bao gồm phần diện tích riêng bên trong căn hộ (kể cả diện tích ban công, lôgia gắn liền với căn hộ đó), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ; phần diện tích khác trong tòa nhà chung cư mà chủ đầu tư bán cho riêng từng chủ sở hữu hoặc bán cho các tổ chức cá nhân khác.
 - b. Phần diện tích thuộc khu vực sở hữu riêng của Chủ đầu tư bao gồm:
 - Các căn hộ chưa bán và không bán.
 - Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư (chủ đầu tư giữ lại không bán và cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ cho các chủ sở hữu căn hộ) như được quy định chi tiết tại Hợp đồng mua bán căn hộ.
 - c. Các khái niệm hoặc định nghĩa về Phần sở hữu chung và Sở hữu riêng tại khoản này không được hiểu là có giá trị pháp lý để thay thế các quy định của pháp luật có liên quan cũng như Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ký giữa Chủ sở hữu căn hộ với Chủ đầu tư.

Điều 16. Điều khoản thi hành

1. Giải Quyết Tranh Chấp

- a. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong Tòa nhà do toà 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. Chủ đầu tư/Ban quản trị có trách nhiệm làm trung gian hoà giải giữa các bên tranh chấp. Nếu tranh chấp không thể giải quyết được bằng con đường hoà giải, thương lượng thì các bên có quyền khởi kiện ra toà án có thẩm quyền. Để tránh hiểu nhầm, việc thương lượng, hòa giải không phải là thủ tục bắt buộc trước khi đưa tranh chấp giải quyết tại Tòa án.
2. Chủ đầu tư/ Ban quản trị và Đơn vị 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 Tòa nhà biết và nghiêm chỉnh chấp hành.
3. Trong quá trình thực hiện nội quy này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung nội quy, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý vận hành và/hoặc Ban quản trị để trình Hội nghị Tòa nhà quyết định.
4. Các quy định trong Bản nội quy này nếu trái với quy định của pháp luật thì thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành.

Bản nội quy là một phần không tách rời Hợp đồng Mua Bán Căn Hộ. Các Bên đã đọc và thống nhất với nội dung Bản nội quy này.

PHỤ LỤC A
BẢN CAM KẾT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN, NỘI QUY
VÀ TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM
(đính kèm Nội Quy)

Tôi là:

Giấy CMND số:

Ngày cấp:

Nơi cấp:

Địa chỉ:

Tôi đồng ý ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số ____, ngày ____ tháng ____ năm ____ để mua Căn Hộ _____ số ____, Tầng ____ Trong Nhà Chung Cư PARK 2 thuộc Dự án khu tái định cư Đông Hội, huyện Đông Anh, Hà Nội (gọi là Dự án Eurowindow River Park)

Tôi đã đọc và đã hiểu đồng thời đồng ý và cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định tại Hợp đồng Mua Bán Căn Hộ/Hợp Đồng Mua Bán, Nội Quy và Phụ Lục cùng các tài liệu đính kèm, bao gồm:

1. Hợp đồng mua bán căn hộ số/201..../HĐMB-PARK2
2. Các Phụ lục: I, II, III, IV đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ số/201..../HĐMB-PARK2
3. Nội quy quản lý, sử dụng Tòa nhà đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ số/201..../HĐMB-PARK2

Hà Nội, ngày ____ tháng ____ năm 20...

Họ và tên