

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----o0o-----

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:/HĐMBCHCC/D'.LEROISOLEIL

Giữa

BÊN BÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & DỊCH VỤ KHÁCH SẠN SOLEIL

Và

BÊN MUA

ÔNG/BÀ

Hà Nội, ngày __ tháng __ năm 2016

Căn cứ vào:

- Bộ Luật dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 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;
- Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 02 năm 2014 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Quyết định số 6185/QĐ-UBND ngày 25/11/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc cho phép Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil chuyển mục đích sử dụng đất 9.162m² đất tại số 2 Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Công trình Hỗn hợp Dịch vụ công cộng, Thương mại, Nhà trẻ và căn hộ chung cư;
- Quyết định số 159/QĐ-UBND ngày 14/01/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh cơ cấu diện tích căn hộ dự án "Xây dựng công trình Hỗn hợp Dịch vụ công cộng, Thương mại, Nhà trẻ và căn hộ chung cư" tại số 02 Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội;
- Giấy phép xây dựng số 30/GPXD-SXD ngày 04/05/2015 của Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội cho Hạng mục móng và tầng hầm của Công trình Hỗn hợp Dịch vụ công cộng, Thương mại, Nhà trẻ và căn hộ chung cư;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA689770 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty cổ phần Đầu tư & Dịch vụ Khách sạn Soleil ngày 11/08/2015;
- Giấy phép xây dựng số 24/GPXD-SXD ngày 23/03/2016 của Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội cho phần thân của Công trình Hỗn hợp Dịch vụ công cộng, Thương mại, Nhà trẻ và căn hộ chung cư;
- Các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan;
- Nhu cầu và thống nhất của hai bên.

Hợp Đồng này được lập vào ngày tháng năm 201... , tại Hà Nội,

Chúng tôi gồm Bên Bán và Bên Mua với các thông tin chi tiết như liệt kê tại Phụ lục 1, thống nhất lập và ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với các nội dung sau đây:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

- 1.1.1. “**Căn Hộ**” là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & DỊCH VỤ KHÁCH SẠN SOLEIL đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Phụ Lục 01 kèm theo Hợp Đồng này;
- 1.1.2. “**Nhà Chung Cư**” hoặc “**Khu Căn Hộ D’. Le Roi Soleil**” hoặc “**Tòa Nhà**” là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & DỊCH VỤ KHÁCH SẠN SOLEIL làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại Dự Án;
- 1.1.3. “**Hợp Đồng**” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này và các phụ lục đính kèm do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này;
- 1.1.4. “**Tổng Giá Bán Căn Hộ**” hoặc “**Tiền Mua Căn Hộ**” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 và Phụ Lục 02 của Hợp Đồng này;
- 1.1.5. “**Bảo Hành Nhà Ở**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 10 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 1.1.6. “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được đo đạc thực tế khi bàn giao và tính theo kích thước thông thủy, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích 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.
- 1.1.7. “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**” là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ;
- 1.1.8. “**Diện Tích Thực Tế**” là Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được các bên đo và ghi trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cấp cho Bên Mua;
- 1.1.9. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Khoản 1.1.6 của Điều này, Điều 12.1 và Phụ Lục 01 đính kèm theo Hợp Đồng

này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này được quy định tại Phụ Lục 01 đính kèm theo Hợp Đồng này;

- 1.1.10. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**” là phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ, được quy định tại Điều 12 và Phụ lục 01 của Hợp đồng này;
- 1.1.11. “**Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 12 và Phụ lục 01 của Hợp Đồng này;
- 1.1.12. “**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo Phụ lục 07 của Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Chủ Đầu Tư ban hành (trong trường hợp chưa đủ điều kiện tổ chức Hội nghị nhà chung cư) hoặc được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
- 1.1.13. “**Kinh Phí Bảo Trì**” là khoản tiền 2% Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và các khoản thu khác (nếu có) mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp tính trên phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư;
- 1.1.14. “**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
- 1.1.15. “**Bảo Trì Nhà Chung Cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Nhà Chung Cư nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;
- 1.1.16. “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” (Công ty Quản lý) là đơn vị có tư cách pháp nhân thực hiện việc quản lý, vận hành, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị thuộc các công trình tiện ích chung của Toà nhà, cung cấp các dịch vụ và thực hiện các công việc khác theo Hợp đồng quản lý ký với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị sau khi Toà nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
- 1.1.17. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- 1.1.18. “**Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật đất đai;
- 1.1.19. “**Các Bên**” là Bên Bán và Bên Mua được quy định trong Hợp Đồng này, “**Bên**” có

nghĩa là riêng Bên Mua hoặc Bên Bán, tùy từng trường hợp;

1.1.20. “**Dự Án**” là dự án Công trình hỗn hợp Dịch vụ công cộng, Thương mại, Nhà trẻ và căn hộ chung cư tại Số 2 Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội;

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

1.1.22. “**Chủ Đầu Tư**” có nghĩa là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & DỊCH VỤ KHÁCH SẠN SOLEIL.

1.1.23. “**Cư Dân/Người Sử Dụng Căn Hộ**” là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào sử dụng hợp pháp Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn, gồm:

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

1.1.24. “**Thuế**”, “**Phí**” hoặc “**Lệ Phí**” là các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí khác liên quan đến hoạt động mua bán Căn Hộ và hoàn thiện toàn bộ thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu theo quy định của pháp luật;

1.1.25. “**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**” là ngày được quy định tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng này;

1.1.26. “**Ngày Bàn Giao Thực Tế/Thời Điểm Bàn Giao**” là ngày mà Bên Bán bàn giao thực tế Căn Hộ cho Bên Mua quy định tại Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán gửi cho Bên Mua theo Điều 8.1 của Hợp Đồng này hoặc ngày khác theo quy định tại Hợp đồng hoặc theo thỏa thuận khác của các Bên;

1.2. Giải thích dẫn chiếu và cách hiểu thuật ngữ:

1.2.1. Mọi dẫn chiếu đến các Điều và các Phụ Lục là các dẫn chiếu đến các Điều và các Phụ Lục của Hợp Đồng này và ngược lại;

- 1.2.2. Các dẫn chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là các dẫn chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân được thành lập dưới bất cứ hình thức nào cũng như những người kế thừa hoặc những người thay thế hợp pháp các cá nhân và pháp nhân đó.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ MUA BÁN

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ Chung Cư với các đặc điểm dưới đây:

2.1 Đặc điểm Căn Hộ:

Đặc điểm cụ thể của Căn Hộ được mô tả tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng này.

- 2.2 Đặc điểm về khu đất xây dựng **Khu Căn Hộ D'. Le Roi Soleil** có Căn Hộ nêu tại khoản 2.1 Điều này được mô tả cụ thể tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này.

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

Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, phương thức và thời hạn thanh toán được quy định chi tiết tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH VÀ CĂN HỘ

- 4.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ như được quy định tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này.
- 4.2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo tiến độ dự kiến dưới đây:
- a) Giai đoạn 1: Hoàn thiện phần thô và bàn giao từ tháng 09 năm 2017 đến tháng 04/2018 (theo thứ tự từ tầng 3 đến tầng 25).
- b) Giai đoạn 2: Đưa Tòa Nhà vào hoạt động vào Quý III năm 2018.
- Tiến độ xây dựng được quy định cụ thể tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng này.
- 4.3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại 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.
- 4.4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng xong Căn Hộ, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ trong Dự Án đã được phê duyệt, 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 công trình hạ tầng xã hội. bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực (đối với căn hộ bàn giao hoàn thiện). Trường hợp Bên Bán bàn giao Căn Hộ xây dựng thô thì Bên Bán hoàn thiện

toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

5.1. Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ Lục 02 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ Lục 02 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 13.1 của Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn và thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này.
- c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- d) Trong thời gian Ban Quản Trị chưa thành lập, có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên Mua) vi phạm Điều 23 của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng Việt Nam ban hành cùng với Quyết Định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/05/2008 hoặc các văn bản sửa đổi, bổ sung thay thế khác tùy từng thời điểm và/hoặc Điều 7 của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này sau khi Bên Bán thông báo bằng văn bản trước ba (3) ngày làm việc cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng (được định nghĩa tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư);
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương hoặc tốt hơn theo quy định của pháp luật về xây dựng và theo các thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập;
- g) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 16 của Hợp Đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- i) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với khu vực sở hữu riêng của Bên Bán như quy định tại Phụ lục 01 kèm theo Hợp Đồng này theo thiết kế đã được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
- j) Được quyền quản lý, khai thác, kinh doanh, sử dụng đối với phần diện tích đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Pháp Luật nhưng không phân bổ kinh phí đầu tư trên giá thành bán diện tích Căn Hộ;
- k) Trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán, Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Hộ. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu phát sinh các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công của Dự Án (trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán) thì Bên Mua phải có trách nhiệm bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
- l) Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;
- m) Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp đồng, các Phụ lục kèm theo Hợp Đồng.

5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt tại Phụ Lục 01 kèm theo Hợp Đồng này và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn hộ và đưa Tòa Nhà vào sử dụng thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- d) Kiểm tra, giám sát việc xây dựng Căn hộ để đảm bảo chất lượng xây dựng và chi tiết kỹ thuật như mô tả tại Phụ lục 01 kèm theo Hợp Đồng này;
- e) Bảo quản Căn Hộ đã bán trong thời gian chưa giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 10 của Hợp Đồng này;
- f) 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;

- g) Hướng dẫn và/hoặc hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp... sau khi Căn hộ đã được bàn giao và đưa vào sử dụng;
- h) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác (nếu có) liên quan đến việc bán Căn Hộ mà các khoản phải nộp đó được quy định thuộc trách nhiệm của Bên Bán theo quy định của pháp luật hiện hành;
- i) Trừ trường hợp Bên Mua đề nghị tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Bán có nghĩa vụ làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc kể từ ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua tùy vào thời điểm nào đến sau và Bên Mua đồng thời đã cung cấp/nộp đầy đủ các hồ sơ/giấy tờ hợp lệ và cần thiết theo quy định của Pháp luật và/hoặc quy định của các cơ quan có thẩm quyền cho Bên Bán, khi Bên Bán có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ, phí và lệ phí liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận về Căn Hộ cho Bên Mua. Thời hạn cấp Giấy chứng nhận thực tế cho Bên Mua theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, các khoản phí và lệ phí theo thông báo thì Bên Mua đồng ý tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua, hoặc Bên Mua đề nghị Bên Bán làm thủ tục cấp giấy chứng nhận và phải chịu phí lập hồ sơ do Bên Bán quy định nhưng tối đa không vượt quá 3.000.000 VNĐ (Ba triệu đồng);
- j) Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban quản trị;
- k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua 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, trừ trường hợp Bên Mua có lỗi;
- m) Nộp Kinh Phí Bảo Trì 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 Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- n) 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;

- o) Ký thỏa thuận cấp 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 Cam kết bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp Đồng Mua Bán;
- p) 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 3 khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước yêu cầu;
- q) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng và các Phụ lục kèm theo.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

6.1. Quyền của Bên Mua:

- a) Được quyền thay đổi bố trí tường phân chia bên trong Căn Hộ bằng cách gửi đến Bên Bán yêu cầu bằng văn bản về việc này trước tháng 7 năm 2016. Trong trường hợp yêu cầu hợp lệ phù hợp với các tiêu chuẩn về xây dựng và đảm bảo không vi phạm các điều khoản của Hợp Đồng, Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ theo Điều 8 của Hợp Đồng này không bao gồm tường phân chia bên trong Căn Hộ; đồng thời cung cấp vật liệu xây dựng theo định mức đủ để xây dựng, phân chia Căn Hộ theo tiêu chuẩn thiết kế ban đầu của Bên Bán. Phần vật liệu thừa hoặc thiếu xuất phát từ việc Bên Mua thay đổi bố trí phân chia tường bên trong sẽ do Bên Mua tự thanh toán bằng chi phí của mình.
- b) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này với chất lượng và các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Phụ lục 01 của Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này với điều kiện Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng;
- c) Được quyền sử dụng chỗ để xe máy; được quyền mua/thuê chỗ đỗ xe ô tô trong tầng hầm theo công năng và theo thiết kế của Tòa Nhà đã được phê duyệt. Quyền bố trí chỗ để xe ô tô của Tòa Nhà phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho Bên Mua trước khi dành chỗ để xe công cộng;
- d) 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 công trình một cách hợp lý;
- e) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo quy định tại Điều 5.2.i của Hợp Đồng này);
- f) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- g) Nhận Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu sau khi đã thanh toán toàn bộ Tiền Mua Căn Hộ (bao gồm Giá Bán Căn Hộ, Thuế Giá Trị Gia Tăng, Kinh Phí Bảo Trì, giá trị của phần

chênh lệch diện tích (nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;

- h) 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 của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 10% so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- i) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư theo thỏa thuận của các bên và phù hợp với quy định của Pháp luật;
- j) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ để Bên Mua làm thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
- k) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Điều 5.2.m của hợp đồng này;
- l) Thực hiện các quyền khác được quy định trong Hợp Đồng và các Phụ Lục kèm theo.

6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung và các khoản phải trả khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ Lục 02 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn Hộ của Bên Bán;
- b) Thực hiện các thủ tục cần thiết theo thỏa thuận của Các Bên và nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của Pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với các phần không thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua thuộc Nhà Chung Cư;
- e) Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào, cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không có sự chấp thuận bằng văn Bản của Bên Bán;
- f) Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;

- g) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật và/hoặc quy định của Hợp Đồng mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận của Hợp Đồng này;
- h) 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;
- i) Thanh toán phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 12.5 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
- j) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- k) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- l) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, chỉ được sử dụng vào mục đích khác khi được Bên Bán chấp thuận bằng văn bản và phù hợp với những quy định khác của Pháp luật hiện hành;
- m) 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;
- n) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- o) Có nghĩa vụ đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định pháp luật để được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu. Trong suốt quá trình Bên Bán hỗ trợ xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu, Bên Mua sẽ có nghĩa vụ thực hiện tất cả các thủ tục và công việc cần thiết theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, bao gồm:
 - (i) bảo đảm quyền hợp pháp của mình để mua và sở hữu Nhà ở tại Việt Nam kể từ ngày ký Hợp Đồng này và trong suốt quá trình xin Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu;
 - (ii) cung cấp đầy đủ và kịp thời tất cả các tài liệu, giấy tờ theo quy định của pháp luật, cơ quan có thẩm quyền;
 - (iii) có mặt đúng hẹn và đúng địa điểm theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và/hoặc Bên Bán để ký, cung cấp giấy tờ và/hoặc hoàn tất các thủ tục có liên quan;
- p) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và kinh doanh hợp pháp của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
- q) Bên Mua hoặc Cư Dân muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa, thay đổi các chi tiết của Căn Hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu, hệ thống kỹ thuật... phải được sự chấp thuận bằng văn

bản của Bên Bán. Bên Mua phải đảm bảo và chịu trách nhiệm trong quá trình tiến hành các công việc đó không gây ảnh hưởng bất lợi hay tổn hại đến toàn bộ Tòa Nhà, đặc biệt là các căn hộ liền kề, tuân thủ đúng các quy định Pháp Luật hiện hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;

- r) Không được quảng cáo mặt ngoài Căn Hộ hoặc các hình thức quảng cáo khác có thể nhìn thấy từ mặt ngoài của Căn Hộ;
- s) Thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định trong Hợp Đồng và các Phụ Lục kèm theo.

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

- 7.1. Bên Mua thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ. Bên Mua sẽ thanh toán cho các cơ quan có thẩm quyền, hoặc sẽ hoàn trả lại cho Bên Bán các khoản mà Bên Bán đã thay mặt Bên Mua thanh toán cho các cơ quan có thẩm quyền trong thời hạn năm (05) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Bán về nghĩa vụ của Bên Mua phải hoàn trả lại cho Bên Bán các chi phí theo Điều 7.1 này.
- 7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí khác (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện chuyển nhượng, tặng cho, để thừa kế lại Căn Hộ đã mua cho người khác.
- 7.3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- 7.4. Bên Bán có nghĩa vụ cung cấp hóa đơn tài chính cho Bên Mua và tạo điều kiện thuận lợi để Bên Mua thực hiện nghĩa vụ nộp thuế, thanh toán phí và lệ phí thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng và các quy định của Pháp luật hiện hành.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

- 8.1. Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua với các điều kiện: (i) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ như quy định chi tiết tại Điều 8.3 của Hợp Đồng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ Dự Án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực như quy định tiết tại Điều 4 của Hợp Đồng; trường hợp bàn giao Căn Hộ xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó; diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế không nhỏ hơn/lớn hơn quá 10% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này; và (ii) Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp Đồng và các điều kiện để bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này đã được đáp ứng.

Bên Bán có trách nhiệm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến được quy định tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng. Việc bàn giao Căn Hộ thực tế có thể sớm

hơn hoặc muộn hơn ngày Bàn Giao Dự Kiến được quy định trong Phụ lục 01 nhưng tối đa không quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày Bàn Giao Dự Kiến. Trong trường hợp có sự thay đổi về Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo quy định tại Điều này, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo (Thông báo gia hạn Bàn giao) cho Bên Mua trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày trước Ngày Bàn Giao Dự Kiến, trong đó nêu rõ lý do chậm bàn giao. Các nghĩa vụ của Bên Bán trong việc chậm bàn giao được quy định cụ thể tại Điều 13.2. Trong trường hợp Bên Bán kéo dài Ngày Bàn Giao Dự Kiến, Bên Mua cũng được quyền kéo dài thời hạn nộp tiền đợt thanh toán thứ 5 tương ứng với 25% và các chi phí khác căn cứ theo Phụ lục 2, tương ứng với thời gian gia hạn bàn giao của Bên Bán;

- 8.2.** Trong vòng 20 (hai mươi) ngày trước Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Bán sẽ gửi Thông Báo cho Bên Mua bằng văn bản theo mẫu Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ quy định tại Phụ Lục 05 của Hợp Đồng về việc thanh toán các nghĩa vụ tài chính, thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ giữa Các Bên.
- 8.3.** Căn Hộ được sử dụng các thiết bị, vật liệu, trang thiết bị nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận tại Phụ Lục 01 kèm theo Hợp Đồng này (hoặc theo quy định khác của Hợp Đồng).
- 8.4.** Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có sai sót cơ bản so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền và trách nhiệm ghi rõ các yêu cầu về sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp này vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ (theo Mẫu đính kèm tại Phụ Lục 06) hoặc Phiếu đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các sai sót này trong thời gian tối đa là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày hai bên ký biên bản nêu trên, trừ những sai sót phải có thời hạn khắc phục dài hơn sẽ do hai bên thỏa thuận và thống nhất tại Biên bản bàn giao hoặc bằng đề nghị sửa chữa. Đối với trường hợp Bên Mua ký Phiếu đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn Hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với Hợp Đồng như đã được liệt kê trong bảng đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định tại Hợp Đồng. Đối với trường hợp Bên Mua ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ.

Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả tại Phụ Lục 01, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện việc sửa chữa, khắc phục đó. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục. Mọi tranh chấp phát sinh (nếu có) liên quan đến nội dung này sẽ được giải quyết theo quy định của Hợp Đồng.

- 8.5.** Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp

pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng và ký vào Biên Bản Bàn Giao. Trong những trường hợp sau:

- a) Bên Mua hoặc người đại diện được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua không có mặt tại địa điểm bàn giao trong thời hạn bàn giao nêu tại Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ, trừ những nguyên nhân xuất phát từ Sự Kiện Bất Khả Kháng; hoặc
- b) Bên Mua từ chối nhận bàn giao mà không ghi rõ lý do vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ (hoặc Biên Bản làm việc giữa Bên Bán và Bên Mua) hoặc Phiếu đề nghị sửa chữa hoặc lý do không hợp lý;

Thì Bên Mua đồng ý rằng kể từ Thời Điểm Bàn Giao nêu tại Thông Báo Bàn Giao, Bên Bán đã bàn giao cho Bên Mua Căn Hộ với đầy đủ các chi tiết và đặc điểm như thỏa thuận tại Hợp Đồng và Bên Mua đã chính thức nhận bàn giao cũng như chấp nhận toàn bộ các chi tiết và đặc điểm của Căn Hộ được bàn giao. Trong trường hợp này, Bên Mua sẽ chịu phí trông coi Căn Hộ theo Điều 13.1 (e) của Hợp Đồng này.

- 8.6.** Việc bàn giao Căn Hộ phải được lập thành văn bản theo mẫu Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ quy định tại Phụ Lục 06.
- 8.7.** Khi bàn giao Căn Hộ, Bên Bán sẽ tiến hành đo đạc cùng với Bên Mua hoặc người đại diện hợp pháp của Bên Mua để xác định Diện Tích Thực Tế của Căn Hộ. Bên Mua có quyền yêu cầu bên thứ ba (một đơn vị tư vấn đo đạc độc lập có đủ điều kiện hành nghề theo quy định của Pháp luật) để xác định lại diện tích sử dụng thực tế của Căn Hộ với chi phí do Bên Mua tự thanh toán.

Diện Tích Thực Tế sẽ được đưa vào nội dung Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng Diện Tích Thực Tế của Căn Hộ có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được nêu tại Phụ Lục 01. Trừ trường hợp quy định tại Điều 6.1.h và điểm 6, Mục II Phụ lục 01 của Hợp Đồng, Tổng Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh tăng/giảm tương ứng với phần diện tích chênh lệch và được ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và Các Bên sẽ tiến hành ký kết Phụ lục Hợp Đồng để sửa đổi, bổ sung phần diện tích thay đổi để làm căn cứ xác nhận Tổng Giá Bán Căn Hộ. Trong trường hợp Diện Tích Thực Tế tăng/giảm so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, các Bên phải thanh toán cho nhau khoản tiền chênh lệch tương ứng trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký kết Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và ký Phụ lục Hợp đồng để sửa đổi, bổ sung phần diện tích thay đổi.

- 8.8.** Căn Hộ chỉ được bàn giao cho Bên Mua hoặc đại diện hợp pháp của Bên Mua khi Bên Mua xuất trình cho Bên Bán bản gốc của: Hợp Đồng, phiếu thu hoặc chứng từ thanh toán khác nhằm chứng minh rằng Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng.

Kể từ thời điểm hai bên ký Biên bản bàn giao Căn Hộ, hoặc Ngày Bàn Giao Thực Tế, 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, không sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này, trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành căn

hộ của Bên Bán.

ĐIỀU 9. THI CÔNG NỘI THẤT

9.1. Chậm nhất trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày ký Biên bản bàn giao Căn Hộ, Bên Mua (bằng chi phí của mình) phải tổ chức thi công hoàn thiện Căn Hộ. Bên Mua có nghĩa vụ thi công hoàn thiện Căn Hộ để đưa vào sử dụng chậm nhất trong vòng 06 (sáu) tháng ("**Thời Gian Hoàn Thiện Căn Hộ**"), kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

Trước khi hết Thời Gian Hoàn Thiện Căn Hộ ít nhất 10 (mười) ngày, nếu Bên Mua vẫn chưa hoàn thành việc thi công hoàn thiện Căn Hộ thì Bên Mua phải có văn bản gửi Bên Bán nêu rõ nguyên nhân và đề xuất gia hạn thời gian để hoàn thành việc thi công Căn Hộ. Trên cơ sở văn bản đề xuất của Bên Mua, Bên Bán sẽ xem xét và quyết định việc gia hạn thời gian để Bên Mua hoàn thành thi công hoàn thiện Căn Hộ. Tuy nhiên, thời gian Bên Bán gia hạn để Bên Mua hoàn thiện Căn Hộ sẽ không vượt quá 03 (ba) tháng ("**Thời Gian Gia Hạn Hoàn Thiện Căn Hộ**") kể từ ngày kết thúc Thời Gian Hoàn Thiện Căn Hộ quy định tại Khoản này.

9.2. Quá Thời Hạn Hoàn Thiện Căn Hộ, nếu Bên Mua chưa hoàn thành thi công nội thất và không có văn bản đề xuất gia hạn thời gian hoàn thiện Căn hộ hoặc quá Thời Gian Gia Hạn Hoàn Thiện Căn Hộ, Bên Bán sẽ hoàn thiện Căn Hộ theo thiết kế của Bên Bán và Bên Mua có nghĩa vụ chi trả các khoản chi phí theo tiêu chuẩn hoàn thiện Căn Hộ của Bên Bán trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo cho Bên Mua về việc Bên Bán đã thực hiện hoàn thiện nội thất Căn Hộ. Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán chi phí nêu tại khoản này thì Bên Mua sẽ phải chịu phạt lãi suất quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 150% (Một trăm năm mươi phần trăm) của lãi suất tiền gửi tiết kiệm Đồng Việt Nam, kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam (BIDV) công bố tại thời điểm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả.

Quá thời gian quy định đối với việc thi công nội thất nêu trên, bất kể Bên Mua đã hoàn thành thi công hoàn thiện Căn Hộ hoặc đã chuyển vào cư trú tại Căn Hộ hay chưa, Bên Mua sẽ phải thực hiện nghĩa vụ đóng Phí Quản Lý và các loại phí khác theo quy định của Hợp Đồng này và các Phụ lục kèm theo.

9.3. Khi tổ chức thi công nội thất để hoàn thiện Căn Hộ, Bên Mua và/hoặc tổ chức, cá nhân có liên quan phải thực hiện đúng các quy định tại Bản quy định hướng dẫn thi công nội thất ("**Bản Quy Định Hướng Dẫn Thi Công Nội Thất**") tại Phụ lục 08 kèm theo Hợp Đồng hoặc các quy định về thi công nội thất được Bên Bán ban hành trước hoặc trong thời điểm Bên Mua thực hiện thi công nội thất hoàn thiện Căn Hộ và phải phù hợp với các quy định tại Nội Quy Nhà Chung Cư.

9.4. Bất kỳ vi phạm nào của Bên Mua và/hoặc bên thứ ba do Bên Mua thuê hoặc cho phép thay mặt Bên Mua thực hiện thi công nội thất hoàn thiện Căn Hộ xảy ra trong thời gian tổ

chức thi công (bao gồm cả thời gian gia hạn) như được quy định tại Khoản 9.1 và Khoản 9.2 trên sẽ được xử lý theo quy định tại Bản Quy Định Hướng Dẫn Thi Công Nội Thất tại Phụ lục 08 kèm theo Hợp Đồng hoặc Nội Quy Nhà Chung Cư hoặc các văn bản quy định, hướng dẫn do Bên Bán ban hành tại từng thời điểm.

ĐIỀU 10. BẢO HÀNH NHÀ Ở

- 10.1.** Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở 2014 và các quy định Pháp Luật có liên quan tại từng thời điểm.
- 10.2.** Trước thời điểm đưa Tòa Nhà vào sử dụng theo quy định tại Điều 4.2, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.
- 10.3.** Thời gian Bảo Hành Nhà Ở là 60 (sáu mươi) tháng, được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng.
- 10.4.** Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về 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. Đối với các trang thiết bị kỹ thuật và thiết bị nội thất, bao gồm các mục được liệt kê, mô tả tại Phụ Lục 01 đính kèm Hợp Đồng này, Bên Bán có trách nhiệm bảo hành theo đúng phạm vi, thời hạn bảo hành theo cam kết của nhà sản xuất.
- 10.5.** Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp sau:
 - a) Trường hợp Căn Hộ bị hư hỏng do sự bất cẩn, lỗi sử dụng sai, tự ý sửa chữa và các lỗi khác của Bên Mua/Cư Dân hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và tài sản của Bên Mua hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra.
 - b) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường.
 - c) Trường hợp hư hỏng Căn Hộ do Sự Kiện Bất Khả Kháng.
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 10.3 của Hợp Đồng;
 - e) Các trường hợp không thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán, bao gồm nhưng không giới hạn ở những phần/bộ phận và thiết bị của Căn Hộ do Bên Mua và/hoặc Cư Dân tự lắp đặt, thực hiện và/hoặc sửa chữa.
- 10.6.** Khi có hư hỏng thuộc nghĩa vụ bảo hành của Bên Bán xảy ra đối với Căn Hộ thì:
 - a) Bên Mua và/hoặc Cư Dân phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày xảy ra hư hỏng và phải áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thông báo và hạn chế thiệt hại nêu tại điểm này, Bên Mua hoặc Cư Dân khác tại Căn Hộ phải chịu toàn bộ

hoặc một phần (tùy theo mức độ lỗi) các chi phí khắc phục, sửa chữa, thay thế và thiệt hại phát sinh. Trong thời hạn 15 (mười lăm) 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.

- b) Phù hợp với quy định của pháp luật, việc bảo hành được thực hiện bằng phương thức thay thế hoặc sửa chữa các hạng mục bị hư hỏng căn bản trở lại tình trạng hoạt động bình thường hoặc trạng thái ban đầu như tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Bán có thể tự mình hoặc thuê bên thứ ba thực hiện sửa chữa hoặc thay thế hạng mục hư hỏng đó.
- c) Bên Mua và/hoặc Cư Dân của Căn Hộ phải cho phép và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho việc bảo hành và sửa chữa.

10.7. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Pháp Luật về bảo hành nhà ở và theo quy định của Hợp Đồng này, việc sửa chữa những hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

ĐIỀU 11. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

11.1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp (i) quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng này hoặc (ii) Căn Hộ sau khi Bên Mua đã được bàn giao quyền sở hữu (trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu) cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng và pháp luật với điều kiện là Bên Mua đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình đối với Bên Bán theo Hợp Đồng này;

11.2. Trong trường hợp bộ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cho Căn Hộ chưa được nộp cho Cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật mà Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng, chuyển giao các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này cho một bên thứ ba thì các bên phải thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán sẽ không thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khác khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.

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

- a) Căn Hộ 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 bằng văn bản để Bên Mua chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba;
- b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

- c) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng hợp đồng;
 - d) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.
- 11.4.** Trong trường hợp tại thời điểm trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu, Bên Bán đồng ý rằng Bên Mua được quyền thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là Căn Hộ tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam cho mục đích vay vốn để thanh toán một phần tiền mua Căn Hộ theo quy định của Pháp luật hiện hành, và Bên Bán đồng ý tạo điều kiện thuận lợi để Bên Mua thực hiện thủ tục này. Quá trình thực hiện giao dịch thế chấp này sẽ tuân thủ theo các quy định của Ngân Hàng và pháp luật có liên quan.
- 11.5.** Trong trường hợp Hợp Đồng này trở thành di sản thừa kế, người được hưởng di sản phải xuất trình với Bên Bán văn bản thỏa thuận về việc phân chia di sản thừa kế ghi nhận Hợp Đồng này là di sản đã được khai nhận/phân chia hợp pháp hoặc tài liệu pháp lý khác có giá trị tương đương và làm thủ tục chuyển giao Hợp Đồng phù hợp với các quy định của Pháp Luật và Hợp Đồng này. Các văn bản, tài liệu pháp lý trên phải được các Cơ quan có thẩm quyền xác nhận hoặc có quyết định công nhận.
- 11.6.** Trong trường hợp nêu tại Điều 11.2, 11.3 và 11.5 trên đây, bên mua lại/bên nhận chuyển nhượng/bên hưởng thừa kế đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua quy định trong Hợp Đồng và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng, đồng thời phải hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí, chi phí phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng/chuyển giao đó.
- 11.7.** Bên Bán, tùy thuộc vào quyết định của mình, được quyền sử dụng các quyền, lợi ích của mình trong Hợp Đồng như biện pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự với bên thứ ba với điều kiện là biện pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự đó không gây thiệt hại đến các quyền, lợi ích hợp pháp của Bên Mua theo Hợp Đồng này và phù hợp quy định pháp luật.
- 11.8.** Bên Bán được quyền chuyển nhượng/chuyển giao các quyền, lợi ích của mình trong Hợp Đồng cho bên thứ ba với điều kiện là việc chuyển nhượng/chuyển giao đó phù hợp với quy định pháp luật và không gây thiệt hại đến các quyền, lợi ích hợp pháp của Bên Mua theo Hợp Đồng này.

ĐIỀU 12. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

- 12.1.** Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và Danh mục các vật liệu bên trong Căn Hộ theo quy định tại Phụ Lục 01 kèm theo Hợp Đồng này, phần diện tích khác trong Tòa Nhà được công nhận là sở hữu

riêng (nếu có), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng kèm theo bên trong gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Bên Mua (nếu có); có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư quy định tại khoản 12.3 Điều này.

- 12.2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán được quy định tại Phụ Lục 01 đính kèm Hợp Đồng này;
- 12.3. Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư được quy định tại Phụ Lục 01 đính kèm Hợp Đồng này;
- 12.4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư;
- 12.5. Hai bên nhất trí thỏa thuận liên quan đến Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư như sau:
 - a) Mức phí và các dịch vụ Quản Lý Vận Hành được quy định cụ thể tại Phụ Lục 03 đính kèm theo Hợp Đồng này.
 - b) Bên Mua đồng ý rằng đặc thù của Tòa Nhà là tòa tháp căn hộ cao cấp, được cung cấp các dịch vụ cao cấp để đảm bảo môi trường sống có chất lượng cao cho cư dân của Tòa Nhà, do vậy, trước khi Ban Quản trị được thành lập, Bên Mua cam kết rằng sẽ chấp thuận sử dụng các dịch vụ cao cấp được cung cấp cho Tòa Nhà cũng như chấp thuận Công Ty Quản Lý do Bên Bán chỉ định và sẽ thanh toán mức Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư tương ứng như với dịch vụ quản lý cao cấp theo quy định của Bên Bán phù hợp với quy định về mức phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư (nếu có) của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác.

Bên Mua cũng cam kết rằng trong suốt quá trình sở hữu Căn Hộ sẽ đồng ý sử dụng quyền của Chủ Sở Hữu Căn Hộ để bảo đảm chất lượng dịch vụ sẽ không thấp hơn chất lượng dịch vụ ban đầu do Chủ Đầu Tư cung cấp thông qua Công ty Quản Lý mà Chủ Đầu Tư đã chỉ định.
 - c) Sau khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban quản trị Nhà Chung cư thỏa thuận với Công ty Quản Lý.

ĐIỀU 13. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

13.1. Trách nhiệm của Bên Mua do vi phạm nghĩa vụ thanh toán và nghĩa vụ nhận bàn giao:

- a. Trong trường hợp Bên Mua vi phạm thời hạn thanh toán Đợt 1 theo tiến độ quy định tại Phụ lục 2 của Hợp đồng dẫn đến Hợp Đồng chấm dứt theo quy định của Điều này, Bên

- Mua chấp nhận không được hoàn trả toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho Bên Bán (nếu có).
- b. Đối với mỗi đợt thanh toán, nếu Bên Mua không thực hiện cam kết thanh toán và quá 05 (năm) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán theo tiến độ quy định trong Hợp Đồng hoặc quá thời hạn thanh toán tại Đề Nghị Thanh Toán của Bên Bán như quy định tại Phụ lục II của Hợp Đồng thì Bên Mua phải thanh toán lãi chậm trả trên tổng số tiền chậm thanh toán là 150% (Một trăm năm mươi phần trăm) của lãi suất tiền gửi tiết kiệm Đồng Việt Nam, kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam (BIDV) công bố tại thời điểm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả cho Bên Bán. Tuy nhiên, tổng thời gian chậm thanh toán của Bên Mua đối với tất cả các đợt thanh toán không được vượt quá 60 (sáu mươi) ngày cộng dồn, nếu vượt quá thời hạn này, Bên Bán có quyền thực hiện các biện pháp theo quy định tại điểm (c) dưới đây.
- c. Nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt thanh toán theo thỏa thuận của Hợp đồng và/hoặc khoản tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán (nếu có) vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Hợp Đồng sẽ bị chấm dứt hiệu lực khi hết thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo chấm dứt hợp đồng bằng văn bản cho Bên Mua và điều 13.1.d dưới đây sẽ được áp dụng (trừ khi các Bên có thỏa thuận khác).
- d. Trường hợp Bên Bán lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 13.1.c, Bên Bán có quyền phạt Bên Mua tám phần trăm (8%) Tổng Giá Bán Căn Hộ và buộc Bên Mua bồi thường mọi thiệt hại thực tế phát sinh do việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua gây ra. Khi Hợp Đồng chấm dứt theo quy định này, Bên Bán có quyền bán Căn Hộ cho bên thứ ba bất kỳ. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới hoặc trong vòng 01 năm kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý Hợp đồng (hoặc từ ngày Bên Mua nhận được thông báo chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp hai bên không ký Biên Bản thanh lý), tùy thời điểm nào đến trước Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này mà không phải trả lãi, sau khi trừ đi các khoản tiền sau:
- (i) tiền phạt nêu tại điểm này;
 - (ii) những khoản tiền bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật từ việc chấm dứt thực hiện Hợp Đồng này và từ việc bán cho người mua mới như khoản bù đắp giảm sút giá bán (trong trường hợp giá bán cho người mua mới thấp hơn giá bán quy định tại Hợp Đồng này và các Phụ lục đính kèm).
- e. Đối với các trường hợp quy định tại Điều 8.5 thì Bên Mua sẽ phải trả cho Bên Bán phí trông coi Căn Hộ cho mỗi ngày chậm nhận bàn giao trên thực tế số tiền là 500,000VNĐ (Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng) kể từ ngày Bàn Giao Căn Hộ theo mẫu thông báo tại Phụ lục 05.
- f. Trong trường hợp Bên Mua thanh toán chậm bất kỳ khoản tiền đến hạn nào theo quy định

tại Hợp Đồng, Bên Bán có quyền gia hạn Ngày Bàn Giao Thực Tế tương ứng với thời gian Bên Mua chậm thanh toán, đồng thời Bên Mua sẽ bị áp dụng các quy định về phạt chậm thanh toán theo quy định tại Khoản 13.1 của Hợp Đồng này.

13.2. Trách nhiệm của Bên Bán do chậm bàn giao Căn Hộ:

- a. Nếu Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày kết thúc Thời Gian Bàn Giao Dự Kiến như đã quy định tại Điều 8.1 của Hợp Đồng, và với điều kiện là Bên Mua đã tuân thủ đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng (bao gồm cả nghĩa vụ khắc phục vi phạm) mà Hai bên không có thỏa thuận nào khác, thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 150% (Một trăm năm mươi phần trăm) mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm Đồng Việt Nam, kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam (BIDV) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 91 (chín mươi mốt) - kể từ ngày kết thúc Thời Gian Bàn Giao Dự Kiến đến Ngày Bàn Giao Thực Tế.
- b. Nếu Bên Bán không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sau thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày kết thúc Thời Gian Bàn Giao Dự Kiến ("**Thời Gian Bàn Giao Cuối Cùng**"), và với điều kiện Bên Mua đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng (bao gồm cả nghĩa vụ khắc phục vi phạm) mà Hai bên không có thỏa thuận nào khác, thì Bên Mua có thể lựa chọn tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 16 của Hợp Đồng này, nếu Bên Mua lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng và xác nhận bằng văn bản gửi cho Bên Bán, thì Bên Bán sẽ hoàn trả:
 - i. Mọi khoản tiền đã nhận từ Bên Mua;
 - ii. Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng tám phần trăm (8%) Tổng Giá Bán Căn Hộ.
 - iii. Khoản tiền bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật (nếu có).

Hợp Đồng sẽ chấm dứt thực hiện kể từ thời điểm Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua theo quy định tại điểm này. Bên Bán không phải thanh toán cho Bên Mua bất kỳ khoản tiền nào khác ngoài các khoản tiền nêu trên.

- c. Mặc dù có quy định tại điểm b. Điều 13.2 của Hợp Đồng này, các Bên thống nhất rằng trong trường hợp Bên Bán không thể bàn giao Căn Hộ vào Thời Gian Bàn Giao Cuối Cùng, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo việc chậm bàn giao cho Bên Mua trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày trước Thời Gian Bàn Giao Cuối Cùng, trong đó nêu rõ lý do chậm bàn giao và đề xuất ngày dự kiến bàn giao mới ("**Đề Xuất Mới**"). Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo, nếu Bên Mua không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Bên Bán thì được coi là Bên Mua đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ như được nêu tại Đề Xuất Mới của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ, khi Bên Bán gửi Thông báo bàn giao Căn Hộ theo

Điều 8 của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Bán trả cho Bên Mua tiền lãi được tính với thời hạn bắt đầu và lãi suất như quy định tại điểm 13.2.a trên đây cho đến Ngày Bàn Giao Thực Tế.

Trong trường hợp Bên Bán không gửi thông báo cho Bên Mua trong khoảng thời gian nêu trên hoặc Bên Bán không bàn giao đúng hạn theo Đề Xuất Mới, các chế tài quy định tại 13.2.b sẽ được áp dụng.

ĐIỀU 14. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

14.1. Bên Bán cam kết

- a) Căn Hộ thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- b) Căn Hộ 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 theo các Danh Mục vật liệu xây dựng theo qui định trong Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này;

14.2. Bên Mua cam kết

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó trước khi ký Hợp Đồng này;
- c) Số tiền mua Căn Hộ là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cho Bên Mua.
- e) Bên Mua thuộc diện được quyền mua và sở hữu Nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Pháp luật hiện hành.

14.3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

14.4. Các Bên đồng ý và thống nhất rằng Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành. Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc thay đổi này.

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

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

ĐIỀU 15. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

15.1. Các bên nhất trí thỏa thuận rằng các 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 sẽ được coi là sự kiện bất khả kháng ("**Sự Kiện Bất Khả Kháng**") có thể bao gồm các sự kiện như:

- a) Do chiến tranh có tuyên chiến hoặc không tuyên chiến, bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia, bãi công hay hành động có tính liên kết của công nhân;
- b) Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện qui tắc, qui định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của các Bên;
- c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; hoặc
- d) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

15.2. Các bên thống nhất rằng mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

15.3. Bên Mua hoặc Bên Bán không bị coi là vi phạm Hợp Đồng và không bị phạt vi phạm hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện đúng các nghĩa vụ được Các Bên thỏa thuận trong Hợp Đồng này là do nguyên nhân từ Sự Kiện Bất Khả Kháng mà không phải do lỗi của Các Bên gây ra. Tuy nhiên Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải:

- i. *Tiến hành các biện pháp ngăn ngừa hợp lý và các biện pháp thay thế cần thiết với nỗ lực cao nhất để hạn chế tối đa ảnh hưởng do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra;*
- ii. *Thông báo ngay cho Bên kia về Sự Kiện Bất Khả Kháng trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng.*

15.4. Trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của các Bên sẽ được tạm dừng, Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Điều 16.1 của Hợp Đồng; thời gian thực hiện các nghĩa vụ của Hợp Đồng sẽ được kéo dài bằng

thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng.

ĐIỀU 16. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

16.1. Hợp Đồng này sẽ được chấm dứt trong các trường hợp sau:

- a. Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên sẽ thoả thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng.
- b. Trong trường hợp bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và hai bên cũng không có thoả thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.
- c. Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thoả thuận tại Điểm b) Điều 13.1 của Hợp Đồng;
- d. Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thoả thuận tại Điểm b) Điều 13.2 của Hợp Đồng;

16.2. Các Bên đồng ý rằng mỗi Bên không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng vì bất cứ lý do gì trừ khi được Bên còn lại đồng ý bằng văn bản trừ các trường hợp chấm dứt khác theo quy định của Hợp Đồng.

16.3. Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng:

- a. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm a Điều 16.1 của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo văn bản thoả thuận của Các Bên.
- b. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm b Điều 16.1 của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện như sau: Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ Giá Bán Căn Hộ đã nhận theo quy định của Hợp Đồng ngày trên cơ sở không tính lãi.
- c. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm c và Điểm d Điều 16.1 của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 13 của Hợp Đồng.

16.4. Trong bất kỳ trường hợp nào, vì bất kỳ lý do nào đó Bên Mua không tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và/hoặc không thực hiện được nghĩa vụ của Bên Mua trong Hợp Đồng, Bên Bán không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại các khoản tiền đã nhận từ Bên Mua trừ khi các điều khoản khác của Hợp Đồng quy định khác và/hoặc Các Bên có thoả thuận khác.

16.5. Bên Bán cam kết không chấm dứt Hợp Đồng vì bất kỳ lý do gì ngoại trừ trường hợp do lỗi của Bên Mua và/hoặc Bên Mua và Bên Bán có thoả thuận khác.

ĐIỀU 17. THÔNG BÁO

17.1. Mọi Thông báo, thư từ giao dịch, đề xuất, xác nhận ...do một bên gửi bên kia phải được lập thành văn bản và chỉ được xem là hợp lệ nếu đã được gửi tới đúng địa chỉ và người nhận theo Phụ lục 01 của Hợp Đồng này;

- 17.2.** Mọi thông báo do một bên gửi cho bên kia theo Hợp Đồng này sẽ xem như được bên kia nhận:
- (i) Vào ngày nhận nếu giao tận tay, có chữ ký xác nhận của bên nhận;
 - (ii) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo xác nhận đã chuyển fax thành công, trong trường hợp chuyển fax;
 - (iii) Vào ngày thứ hai sau ngày gửi, nếu gửi bằng chuyển phát nhanh hoặc năm ngày sau ngày gửi nếu bằng thư đảm bảo;
 - (iv) Vào thời điểm thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch v.v... đó được nhập vào hệ thống thông tin do Bên Mua đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng (khi Bên Bán gửi cho Bên Mua) hoặc do Bên Bán chỉ định/cung cấp hợp lệ (khi Bên Mua gửi cho Bên Bán) trong trường hợp gửi bằng thư điện tử được gửi thành công;
- 17.3.** Trong mọi trường hợp gửi Thông Báo, thư từ giao dịch, nếu ngày có liên quan là ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các Thông Báo nói trên sẽ được xem là được bên kia nhận vào ngày làm việc tiếp theo.
- 17.4.** Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 18. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

18.1. Tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư

- a. Nhằm nâng cao điều kiện sống, bảo vệ các quyền và lợi ích hợp pháp, bảo đảm an toàn cho các cư dân sống trong Khu Căn Hộ D'. Le Roi Soleil đồng thời xây dựng một cộng đồng dân cư văn minh, tại thời điểm ký Hợp Đồng này, Bên Bán đã tiến hành xây dựng Bản Nội Quy Nhà Chung Cư để áp dụng cho toàn bộ các cư dân sinh sống trong Khu Căn Hộ D'. Le Roi Soliel. Bằng việc ký kết Hợp Đồng này, Bên Mua đã được cung cấp và hiểu được những nội dung quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và đồng ý chịu ràng buộc bởi Bản Nội Quy Nhà Chung Cư do Bên Bán ban hành và cam kết tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
- b. Trong trường hợp Bên Mua chuyển nhượng Căn Hộ cho bên thứ ba thì bên nhận chuyển nhượng đó phải chịu sự ràng buộc của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và có nghĩa vụ tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư. Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng về quy định tại điểm này và các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

18.2. Điều chỉnh Tổng Giá Bán Căn Hộ và giá trị thanh toán

Tổng Giá Bán Căn Hộ nêu tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng là giá được xác định tại thời điểm ký Hợp Đồng. Các Bên đồng ý là Tổng Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh theo nguyên tắc điều chỉnh giá quy định tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng.

18.3. Miễn trách nhiệm

- a. Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm quản lý đối với Căn Hộ kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế.
- b. Các Bên sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng gây ra bởi sự thay đổi về chính sách, Pháp Luật và/hoặc trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng khác.
- c. Sau khi nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán, Bên Mua phải giữ cho Bên Bán được miễn trừ khỏi mọi khiếu nại, kiện tụng từ các bên thuê, người sử dụng, khách ... của Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác phát sinh từ các hoạt động, công việc hay vụ việc có liên quan đến Căn Hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.
- d. Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ việc sửa chữa hoặc nâng cấp cải tạo Căn Hộ do Bên Mua hoặc người của Bên Mua thực hiện mà không được Bên Bán đồng ý, đồng thời không phải chịu trách nhiệm với Bên Mua đối với các hành vi hoặc vi phạm của các chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng Căn Hộ khác trong Khu Căn Hộ D'. Le Roi Soliel gây ra cho Bên Mua, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

18.4. Phụ Lục và tài liệu đính kèm Hợp Đồng

Các Phụ Lục đính kèm là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này. Các Bên đồng ý rằng Hợp Đồng này cùng với các Phụ Lục, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và các tài liệu khác đính kèm Hợp Đồng tạo thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa Các Bên và thay thế toàn bộ các thỏa thuận, ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng miệng trước đó liên quan đến nội dung cơ bản của Hợp Đồng này.

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

18.5. Bảo hiểm

Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua chịu trách nhiệm mua và duy trì các loại bảo hiểm Căn Hộ theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Pháp Luật.

ĐIỀU 19. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các vấn đề phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp Các Bên không tự thương lượng được thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Toà

án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Pháp Luật.

Thời hạn thương lượng giải quyết tranh chấp là 60 ngày kể từ ngày một Bên nhận được thông báo yêu cầu giải quyết của Bên kia. Quá thời hạn này nếu Các Bên không đạt được thỏa thuận thì sẽ coi là không thương lượng được.

ĐIỀU 20. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 20.1.** Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký nêu tại phần đầu của Hợp Đồng và có hiệu lực ràng buộc Bên Mua và các bên kế thừa của Bên Mua trên cơ sở việc chuyển nhượng Hợp Đồng này, chuyển nhượng Căn Hộ, tặng cho, để thừa kế hoặc các hình thức chuyển quyền sở hữu Căn Hộ khác theo quy định của pháp luật;
- 20.2.** Hợp Đồng này có 20 Điều, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cho Bên Mua.
- 20.3.** Kèm theo Hợp Đồng này là các giấy tờ quy định tại Điều 5.2.a Hợp Đồng và 08 (tám) Phụ Lục.
- 20.4.** Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên./.

BÊN BÁN

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

BÊN MUA

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

PHỤ LỤC 1
THÔNG TIN CÁC BÊN VÀ ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ MUA BÁN
(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số:/HĐMBCHCC/ D'.LEROISOLEIL)

A. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN VÀ ĐỊA CHỈ LIÊN HỆ

I. BÊN BÁN CĂN HỘ (được gọi tắt là Bên Bán):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & DỊCH VỤ KHÁCH SẠN SOLEIL

Địa chỉ: Số 2 Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 04.35747117

Mã số doanh nghiệp: 0102756740

Đại diện bởi: **Bà Nguyễn Thị Như Quỳnh** Chức vụ: Giám đốc

(Theo Giấy ủy quyền số 02/16/UQ/SOLEIL ngày 29/02/2016 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Đầu Tư & Dịch Vụ Khách Sạn Soleil.)

ĐỊA CHỈ LIÊN HỆ CỦA BÊN BÁN:

Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch khác do Bên Mua gửi cho Bên Bán phải lập thành văn bản và gửi đến địa chỉ liên hệ của Bên Bán nêu dưới đây:

VĂN PHÒNG GIAO DỊCH CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & DỊCH VỤ KHÁCH SẠN SOLEIL

Địa chỉ: Tầng 16, tòa nhà Geleximco số 36 Phố Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Điện thoại: (04) 35747117

Fax: (04) 39352550

II. BÊN MUA CĂN HỘ (được gọi tắt là Bên Mua):

ÔNG/BÀ:

CMTND số: 0

Hộ khẩu thường trú: 0

Địa chỉ liên hệ: 0

Điện thoại: 0

Email:

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

Bên Mua công nhận rằng, trong trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng đều là nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ. Bên Bán không có

nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua, nhưng Bên Bán có thể yêu cầu từng người thuộc bên Mua thực hiện nghĩa vụ của mình/nghĩa vụ chung của họ theo Hợp đồng. Để tránh nhầm lẫn những người thuộc Bên Mua sẽ ủy quyền cho Ông/Bà trên đây làm đại diện để giao dịch với Bên Bán liên quan đến việc mua bán Căn Hộ nêu tại Hợp Đồng và mọi hành động của người được ủy quyền này sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua, và Bên Bán không cần có sự chấp thuận riêng của từng người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, không phụ thuộc vào ủy quyền trên đây, mọi văn bản, giấy tờ đòi hỏi phải có chữ ký của tất cả các thành viên của Bên Mua theo yêu cầu của Chủ Đầu Tư thì đều phải được từng người thuộc Bên Mua ký vào đầy đủ.

B. ĐẶC ĐIỂM, CHI TIẾT VÀ THÔNG SỐ KỸ THUẬT CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

I. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CĂN HỘ

Gồm:

1. Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ.
2. Sơ đồ mặt bằng định vị Căn Hộ.
3. Bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn Hộ.

Xem bản vẽ đính kèm Phụ Lục 1.

II. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ.

1. Địa chỉ: Căn Hộ này thuộc Khu Căn Hộ D'. Le Roi Soleil có địa chỉ tại Khu Căn Hộ D' Le Roi Soleil tại số 2 Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội.
2. Căn hộ số:
3. Tầng (tầng có căn hộ):
Số thứ tự của Căn Hộ có thể bị thay đổi tùy theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo yêu cầu thi công Tòa Nhà và sự thay đổi đó không làm thay đổi bản chất hoặc ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp Đồng này và các Phụ Lục đính kèm.
4. Loại Căn Hộ: căn hộ Chung cư
5. Hình thức bàn giao: bàn giao thô []
6. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: m² (bằng chữ:). Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là Diện Tích Thông Thủy) theo quy định tại khoản 1.1.6 Điều 1 của Hợp Đồng và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng;

Hai bên nhất trí rằng, Diện Tích Thông Thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy thực tế chênh lệch tăng lên hoặc

giảm đi trong phạm vi 01% (một phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại Tổng Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Thông Thủy thực tế chênh lệch tăng lên hoặc giảm đi quá 01% (một phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì Tổng Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Trong biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc trong Phụ Lục của hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Thông Thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích chênh lệch (tăng hoặc giảm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn Hộ và Phụ Lục của Hợp Đồng mua bán Căn Hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Diện tích Căn Hộ nêu trên ghi theo bản vẽ thiết kế được phê duyệt và sẽ được xác định cuối cùng theo kết quả đo đạc thực tế được quy định cụ thể tại Điều 1.1.6 của Hợp Đồng.

7. Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: **m² (bằng chữ:)**; diện tích này được tính theo quy định tại Điều 1.1.7 của Hợp Đồng này;
8. Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở;
9. **Năm hoàn thành việc xây dựng: 2018.**

Ngày Bàn Giao Dự Kiến: Từ tháng 9/2017 đến tháng 4 năm 2018

10. Danh mục vật liệu xây dựng quy định tại Mục V và danh mục vật liệu hoàn thiện và/hoặc trang thiết bị của Căn Hộ theo Bản mô tả chi tiết Căn Hộ đính kèm Phụ lục 1.

III. ĐẶC ĐIỂM LÔ ĐẤT XÂY DỰNG TOÀ NHÀ CHUNG CƯ CÓ CĂN HỘ NÊU TẠI PHỤ LỤC NÀY.

1. Thừa đất: Khu A
2. Trích lục bản đồ số: 226/GD.TĐ-15 do Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp;
3. Quy mô của Tòa Nhà:
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 87.672 m² (chưa kể diện tích kỹ thuật, tầng hầm).
 - Tổng diện tích sử dụng đất: 8.030 m² (*bằng chữ: Tám ngàn không trăm ba mươi mét vuông*).
 - Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

IV. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN MUA, PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN VÀ PHẦN SỞ HỮU VÀ SỬ DỤNG CHUNG:

1. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua:
Bao gồm phần Diện Tích Sử Dụng Căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền

với căn hộ đó, phần diện tích khác trong Tòa Nhà được công nhận là sở hữu riêng (nếu có) và các vật tư trang bị bên trong Căn Hộ, hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Bên Mua (nếu có) tại lúc bàn giao. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích sử dụng Căn Hộ.

2. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán:

- (i) Cửa hàng, ki-ốt, siêu thị, văn phòng, khu thương mại, khu dịch vụ và phụ trợ theo thiết kế đã được phê duyệt;
- (ii) Phòng câu lạc bộ;
- (iii) Bể bơi bốn mùa và bể bơi ngoài trời;
- (iv) Nhà trẻ;
- (v) Tầng hầm và toàn bộ khu vực đỗ xe trong tầng hầm (trừ nơi để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh của các căn hộ Nhà Chung cư);
- (vi) Chỗ để xe trên mặt đất nằm trong khu đất của dự án;
- (vii) Các lối đi liên thông trong tòa nhà;
- (viii) Hệ thống thang máy và các tiện ích của khu thương mại, khu dịch vụ và phụ trợ;
- (ix) Các diện tích và các công trình tiện ích khác Bên Bán không thực hiện phân bổ chi phí vào giá bán cho Bên Mua.

3. Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư:

Sở hữu chung ở đây được hiểu là quyền sở hữu để sử dụng chung. Trước khi Ban Quản trị được thành lập, tất cả các công trình này được quản lý theo Nội quy và quy định của pháp luật. Các hạng mục thuộc quyền sở hữu chung bao gồm:

- (i) Phần không gian và hệ thống kết cấu chịu lực: Khung, cột, tường bao ngôi nhà và tường phân chia các căn hộ, sàn, mái;
Riêng đối với tường bao và tường chung của Căn Hộ, chủ sở hữu Căn Hộ được sử dụng riêng phần bề mặt tường tiếp giáp với không gian bên trong của Căn hộ nhưng phải tuân thủ nguyên tắc không được làm ảnh hưởng tới kết cấu và an toàn chung của Tòa Nhà.
- (ii) Giao thông công cộng trong Tòa nhà: hành lang, cầu thang bộ, thang máy phục vụ cho Cư Dân, đường thoát hiểm, ngoại trừ phần sảnh vào và toàn bộ diện tích trung tâm thương mại phục vụ Cư Dân của Tòa Nhà và lân cận tại phần sở hữu riêng của Bên Bán.
- (iii) Hộp kỹ thuật;
- (iv) Phòng sinh hoạt cộng đồng (sử dụng chung của hộ dân trong Nhà Chung Cư, không đảm bảo cho việc sử dụng riêng của các cá thể);

- (v) Phòng điều khiển trung tâm quản lý Nhà Chung Cư (trừ khu vực điều khiển và quản lý của phần sở hữu riêng của Bên Bán);
- (vi) Khu vực hộp thư của các hộ dân (nếu có);
- (vii) Các lối đi và đường nội bộ trong khu đất trong đó có lối đi riêng dành cho Cư Dân qua sảnh để lên Căn Hộ;
- (viii) Hệ thống cảnh quan cứng: ghế đá, bồn hoa, thùng rác và các trang thiết bị khác do Bên Bán xác định;
- (ix) Mái nhà và sân thượng (trừ những phần cụ thể được Bên Bán xác định là sở hữu riêng của Bên Bán theo thiết kế được phê duyệt).
- (x) Hệ thống kỹ thuật bên ngoài các Căn Hộ:
 - + Hệ thống cung cấp điện: Trạm biến thế, tủ trung thế, tủ phân phối, các thanh dẫn/cấp điện phân phối chính [Hệ thống này được bàn giao cho Ngành điện quản lý vận hành].
 - + Hệ thống máy phát điện dự phòng; Hệ thống chống sét; Hệ thống tiếp đất; Hệ cấp nguồn, ổ cắm khu công cộng.
 - + Hệ thống chiếu sáng công cộng; Chiếu sáng cảnh quan; Chiếu sáng và chỉ hướng thoát hiểm; Đèn báo không.
 - + Hệ thống phòng cháy và chữa cháy: Chữa cháy nước; Chữa cháy khí; Chữa cháy bình chuyên dụng; Báo cháy tự động.
 - + Hệ thống điều hòa khu vực hành lang căn hộ và 1 số điều hòa cục bộ cho các khu vực kỹ thuật chức năng.
 - + Hệ thống cấp khí tươi/hút khí thải; Hệ thống tăng áp thang bộ/thang máy; Hệ thống hút khói; Hút mùi bếp; Hút mùi vệ sinh.
 - + Hệ thống Cấp/Thoát nước; Hệ thống xử lý nước thải.
 - + Hệ thống quản lý tòa nhà thông minh; Hệ thống âm thanh công cộng; Hệ thống chuông cửa hình; Hệ thống kiểm soát ra vào; Hệ thống kiểm soát đỗ xe tầng hầm.
 - + Hệ thống camera an ninh (cho các khu vực công cộng: lối vào, lối ra, hành lang, thang máy, đại sảnh, bãi đỗ xe);
 - + Hệ thống dịch vụ gia tăng: Internet; Điện thoại; truyền hình; Kịch sóng [Trừ những phần do Nhà mạng đầu tư và quản lý].
 - + Hệ thống thang máy dành cho Cư Dân (trừ phân thang máy dành riêng cho phần sở hữu riêng của Bên Bán);
 - + Hệ thống đo đồng hồ điện, nước;

+ Hệ thống chỉ dẫn công cộng.

- (xi) Hệ thống cấp thoát nước bên ngoài các Căn Hộ;
- (xii) Nơi để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh (của các căn hộ Nhà Chung cư);
- (xiii) Các diện tích và các công trình tiện ích khác nằm ngoài Phần sở hữu riêng của các Bên.

4. Thỏa thuận khác:

- 4.1 Các Bên chấp nhận rằng Diện tích sử dụng thực tế của Căn Hộ bàn giao cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn Diện tích sử dụng Căn hộ (theo thiết kế) nêu tại Phụ lục 1 này, trừ trường hợp quy định tại Điều 6.1.h Hợp đồng này;
- 4.2 Cho đến trước thời điểm bàn giao Căn Hộ, thiết kế của Căn Hộ có thể khác so với các chi tiết quy định tại Hợp đồng này cũng như tại tài liệu tiếp thị và căn hộ trưng bày mẫu theo yêu cầu thay đổi của cơ quan nhà nước; và
- 4.3 Bên Bán có quyền bổ sung và thay đổi vật liệu, vật tư trang bị cho Căn Hộ với điều kiện những vật liệu thay thế cho các vật liệu dự định nêu dưới đây có chất lượng và tiêu chuẩn tương đương hay tốt hơn.
- 4.4 Trước thời điểm Ban Quản trị được thành lập, mức phí quản lý vận hành nhà chung cư, phí sử dụng các tiện ích/dịch vụ do Bên Bán và/hoặc đơn vị khác cung cấp tại Tòa nhà sẽ được quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và có thể được điều chỉnh theo từng thời điểm phù hợp với quy định về mức phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư (nếu có) của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác.

V HẠNG MỤC CÔNG VIỆC CHỦ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN VÀ BÀN GIAO CHO KHÁCH HÀNG VÀ DANH MỤC VẬT LIỆU BÊN TRONG CĂN HỘ

- 1. Phần này mô tả các hạng mục công việc do Bên Bán thực hiện trong Căn Hộ cho Bên Mua, được dùng làm căn cứ nghiệm thu Căn Hộ để Bên Mua vào hoàn thiện nội thất song song với việc Bên Bán hoàn thiện ngoại thất và hạ tầng chung.
- 2. Thời hạn Bên Mua phải hoàn thiện Căn Hộ là 06 (sáu) tháng kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ. Trong trường hợp đặc biệt Bên Bán có thể xem xét gia hạn nhưng thời gian gia hạn không quá 03 (ba) tháng.
- 3. Bên Bán đảm bảo cung cấp nguồn điện, nước để Bên Mua thi công hoàn thiện nội thất căn hộ, chi phí sử dụng điện, nước do Bên Mua chi trả theo đơn giá do Bên Bán thông báo phù hợp với mức thu của cơ quan có thẩm quyền.
- 4. Hạng mục công việc chủ đầu tư thực hiện và bàn giao cho khách hàng và Danh mục vật liệu bên trong Căn Hộ gồm:

TT	Hạng mục	Mô tả chi tiết
1	Mặt ngoài căn hộ	Sẽ được chủ đầu tư hoàn thiện theo thiết kế
2	Ban công/Lô gia	Sẽ được chủ đầu tư hoàn thiện theo thiết kế
3	Sàn	Láng phẳng bằng xi măng M50 (chủ đầu tư thực hiện).
4	Trần	Trần bê tông cốt thép, không trát hoàn thiện (chủ đầu tư thực hiện).
5	Vách ngăn giữa các căn hộ	Tường gạch xây thô, không trát (chủ đầu tư thực hiện).
6	Vách ngăn giữa các phòng trong căn hộ	<ul style="list-style-type: none"> Trong trường hợp khách hàng sử dụng thiết kế của Chủ đầu tư thì chủ đầu tư sẽ thực hiện xây thô (không trát). Trong trường hợp khách hàng không sử dụng thiết kế của chủ đầu tư thì Chủ đầu tư sẽ tập kết cát và gạch đủ để xây dựng, phân chia căn hộ theo tiêu chuẩn thiết kế của Chủ Đầu Tư đến bên trong căn hộ trước khi bàn giao. Khách hàng không được thay đổi vị trí lỗ mở đường ống kỹ thuật trên sàn theo thiết kế ban đầu của Chủ đầu tư.
7	Hệ thống cửa	<ul style="list-style-type: none"> Cửa đi chính: Cửa gỗ công nghiệp đã qua xử lý bề mặt hoàn hảo. Cửa chống cháy bề mặt verneer cao cấp. Thiết kế theo tiêu chuẩn Phòng cháy và chữa cháy của Việt Nam. Cửa dày 5,2cm, bao gồm 3 lớp chống cháy (lõi dày 3,3cm, 2 lớp mặt dày 0,6cm/lớp); hoàn thiện bằng lớp gỗ kỹ thuật (gỗ sồi) dày 0,3cm/lớp. Phụ kiện bao gồm khóa thông minh tích hợp mã số, thẻ từ, khóa cơ; tay co thủy lực đóng cửa tự động và các phụ kiện kim khí khác xuất xứ Châu Âu. Tổng giá trị bộ cửa là trên 20 triệu đồng (được đánh giá là một trong những cửa đẹp nhất của chung cư cao cấp). Cửa sổ mặt ngoài Căn Hộ: Kính an toàn 2 lớp, cách âm cách nhiệt, khung nhôm sơn tĩnh điện. 2 lớp kính 4mm được dán bằng 1 lớp film an toàn ở giữa, có tác dụng cản nhiệt, an toàn cho người sử dụng. Tiết kiệm điện năng sử dụng ĐHKK.
8	Hệ thống điện	Đặt đầu chờ đến căn hộ, sẽ được đấu nối chính thức sau khi khách hàng hoàn thiện xong căn hộ và hệ thống đường điện trong căn hộ.
9	Hệ thống cấp nước	Đặt đầu chờ đến căn hộ, sẽ được đấu nối chính thức sau khi

		khách hàng hoàn thiện xong căn hộ và hệ thống đường nước trong căn hộ.
10	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.
11	Hệ thống Điện thoại, viễn thông và PCCC	Đặt đầu chờ đến căn hộ và được đấu nối khi khách hàng có nhu cầu sử dụng dịch vụ.

5. Trường hợp Bên Mua thay đổi bố trí tường ngăn bên trong Căn Hộ thì thực hiện theo quy định tại Điều 6.1(a) của Hợp Đồng này.
6. Hệ thống cửa quy định tại Mục 4 trên đây sẽ được bàn giao trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Mua hoàn thành thi công nội thất căn hộ và gửi thông báo cho Bên Bán.

BÊN BÁN

BÊN MUA

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

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: /HĐMBCHCC/D'.LEROISOLEIL)

1. Tổng Giá Bán Căn Hộ:

1.1 Tổng Giá bán Căn Hộ tính theo đồng Việt Nam tại thời điểm ký Hợp đồng là: VNĐ.

(Bằng chữ: Không đồng)

1.2 Tổng Giá Bán Căn Hộ bao gồm các khoản:

(i) **Giá Bán Căn Hộ:** được tính theo công thức lấy đơn giá tính cho 01 m² (một mét vuông) diện tích sử dụng Căn Hộ (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là: $m^2 (x) \text{ đồng}/m^2 = VNĐ$ (Bằng chữ: Không đồng).

Giá Bán Căn Hộ nêu trên đã bao gồm tiền sử dụng đất nhưng chưa bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư.

(ii) **Thuế GTGT:** VNĐ (Bằng chữ: Không đồng).

(iii) **Kinh Phí Bảo Trì** (được tính bằng 2% nhân Giá Bán Căn hộ chưa bao gồm Thuế GTGT): VNĐ (Bằng chữ: Không đồng).

1.3 Tổng Giá Bán Căn hộ tại điểm 1.1 nêu trên không bao gồm các khoản sau:

- Chi phí cho việc mua hoặc thuê chỗ đỗ ô tô. (Bên Bán sẽ cung cấp cho mỗi chủ sở hữu căn hộ của Nhà Chung Cư có nhu cầu sử dụng 01 chỗ đỗ ô tô thông qua việc bán hoặc cho thuê theo các hình thức do Bên Bán quyết định, phù hợp với các quy định của pháp luật theo hợp đồng riêng).
- Các khoản lệ phí trước bạ, thuế, phí theo quy định của pháp luật và các chi phí khác liên quan đến việc mua Căn Hộ và thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và/hoặc các vấn đề khác liên quan đến Hợp đồng. Các khoản chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ, bao gồm: dịch vụ cung cấp gas (nếu có), dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng: Kể từ ngày Tòa Nhà đi vào hoạt động hoặc ngày khác theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.

1.4 Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán

phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương thức và tiến độ thanh toán:

2.1 Đồng tiền thanh toán: Đồng tiền Việt Nam.

2.2 Phương thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán. Các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và chi phí tương tự phải trả hoặc phải tính liên quan đến khoản thanh toán nói trên do Bên Mua chịu. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua (trong trường hợp thanh toán trực tiếp bằng tiền mặt) hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán (trong trường hợp thanh toán bằng phương thức chuyển khoản).

2.3 Thông tin tài khoản thanh toán:

Mọi khoản thanh toán theo Hợp Đồng này chỉ được thực hiện bằng hình thức nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản duy nhất của Bên Bán mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB), cụ thể như sau:

- Tên Tài Khoản Ngân Hàng: *CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & DỊCH VỤ KHÁCH SẠN SOLEIL*
- Ngân Hàng: *Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – Trung tâm kinh doanh (Hội sở), thành phố Hà Nội.*
- Số Tài Khoản Ngân Hàng *1003474263*
VNĐ:

2.4 Tiến độ thanh toán: Trừ trường hợp Bên Bán và Bên Mua có thỏa thuận khác, việc thanh toán sẽ được chia làm các đợt như sau:

ĐỢT THANH TOÁN	THỜI ĐIỂM THANH TOÁN	THỜI ĐIỂM ĐẾN HẠN THANH TOÁN	TỶ LỆ % TRÊN GIÁ BÁN CĂN HỘ ĐÃ BAO GỒM THUẾ GTGT	SỐ TIỀN THANH TOÁN (VNĐ)
ĐỢT 1	Ngay khi Hai Bên ký kết Hợp đồng mua bán Căn Hộ		15%	
ĐỢT 2	30 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán		15%	

ĐỢT 3	60 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán		25%	
ĐỢT 4	Thi công cất nóc	Quý 1/2017	15%	
ĐỢT 5	Thời điểm bàn giao quy định tại Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ Tho (Khi Căn hộ đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Điều 4.2 của Hợp đồng)	Từ tháng 9/2017 đến tháng 4/2018	25% và Bên Mua đồng thời thanh toán thêm kinh phí bảo trì 2%	
ĐỢT 6	Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ theo Thông báo của Bên Bán	2018 - 2019	5%	

Để làm rõ, Bên Bán có quyền xác định thời hạn đến hạn thanh toán thực tế của mỗi đợt thanh toán và gửi Thông báo Đề nghị thanh toán cho Bên Mua trên nguyên tắc đảm bảo thời hạn Bên Mua phải thanh toán nằm trong khoảng thời gian 05 ngày tính đến ngày cuối cùng của mỗi đợt thanh toán. Tuy nhiên đây không phải là nghĩa vụ của Bên Bán, Bên Mua phải đảm bảo thời hạn thanh toán thực tế của mỗi đợt thanh toán không muộn hơn ngày thanh toán của từng đợt đã được xác định theo quy định cụ thể tại điểm 2.4 này.

Trong trường hợp ngày thanh toán cuối cùng trùng vào ngày nghỉ hoặc ngày lễ theo quy định của Luật hiện hành, ngày thanh toán được tính vào ngày làm việc kế tiếp của ngày nghỉ hoặc ngày lễ đó.

3. Thanh toán trong trường hợp có Chênh lệch về diện tích sử dụng Căn hộ:

Trong trường hợp có sự chênh lệch giữa diện tích sử dụng Căn hộ quy định tại Phụ lục 01 của Hợp đồng này với diện tích sử dụng Căn hộ đo theo thực tế tại thời điểm bàn giao thì diện tích chênh lệch sẽ được ghi vào Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc Phụ lục hợp đồng; giá bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế, trừ trường hợp quy định tại Điều 6.1.h Hợp Đồng. Theo đó, nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trên thực tế có sự chênh lệch vượt quá mức cho phép được quy định tại điểm 6, mục II Phụ Lục 1 dẫn đến phải điều chỉnh lại Tổng Giá Bán Căn hộ thì Tổng Giá Bán Căn hộ sẽ được các Bên thống nhất tính toán tại theo cách thức như quy định tại Điều 1.2 của Phụ Lục này và phần diện tích chênh lệch sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 8.7 của Hợp Đồng.

4. Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung

4.1 Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà

Chung Cư theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Bán trước thời điểm ký biên bản bàn giao căn hộ. Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán để quản lý.

- 4.2 Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản kinh phí này (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban Quản trị Nhà Chung Cư quản lý sau khi Ban Quản trị Nhà Chung Cư được thành lập theo quy định trong thời hạn 07 ngày, để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật.

BÊN BÁN

BÊN MUA

PHỤ LỤC 3

PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số:/HĐMBCHCC/D'.LEROISOLEIL)

1. Phí Quản Lý Vận Hành

- 1.1 Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được Bên Bán thu cho việc quản lý và vận hành nhà chung cư theo quy định của pháp luật, nhằm mục đích cho việc thực hiện các công việc quy định chi tiết tại Phụ Lục 07 của Hợp Đồng.
- 1.2 Phí Quản Lý Vận Hành không bao gồm:
 - (i) Phí đỗ, trông giữ xe ô tô, xe máy, xe đạp (nếu có);
 - (ii) Các phí, lệ phí mà Bên Mua phải trả cho các dịch vụ, tiện ích tiêu dùng riêng (như phí dịch vụ điện, nước, viễn thông, v.v);
 - (iii) Phí dịch vụ sử dụng các tiện ích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán hay của bất kỳ bên nào khác (như phí dịch vụ sử dụng bể bơi, sân tennis, phòng tập, v.v (nếu có);
- 1.3 Theo quy định của pháp luật, Bên Mua có trách nhiệm đóng Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư ngay cả khi Bên Mua không ở hoặc cư trú tại Khu Căn Hộ.

2. Biểu Phí

Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng đến thời điểm Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký Hợp Đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành.

Phí Quản Lý Vận Hành và các phí khác vào Thời Điểm Giao Nhà là Phí quản lý thuộc hạng chung cư cao cấp. Khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư chính thức được thành lập thì Biểu Phí sẽ do Ban Quản Trị quyết định.

3. Thanh toán và điều chỉnh Phí Quản Lý Vận Hành

- 2.1 Bên Mua có nghĩa vụ trả trước Phí Quản Lý Vận Hành và các loại phí khác hàng tháng, không chậm hơn năm (5) ngày đầu tiên của mỗi tháng. Phí Quản Lý Vận Hành được Bên Mua nộp bắt đầu từ khi nhận bàn giao Căn Hộ và Tòa Nhà đi vào hoạt động hoặc một thời điểm khác sau thời điểm này theo thông báo của Chủ đầu tư. Trước khi Ban Quản Trị được thành lập, việc điều chỉnh mức Phí Quản Lý Vận Hành sẽ do Chủ Đầu Tư quyết định phù hợp với quy định về mức phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư (nếu có) của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác.
- 2.2 Trong thời gian từ thời điểm Bên Mua nhận Bàn giao căn hộ đến thời điểm Bên Mua hoàn thành việc thi công nội thất Căn hộ, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán các loại phí

dịch vụ sử dụng trong quá trình thi công nội thất, bao gồm:

- Chi phí lắp đặt thiết bị đo đếm việc sử dụng điện, nước phục vụ việc thi công hoàn thiện căn hộ;
- Chi phí vận hành thang máy phục vụ việc vận chuyển vật tư thiết bị thi công căn hộ;
- Chi phí an ninh, bảo vệ đảm bảo an toàn cho tài sản và thiết bị trong thời gian thi công căn hộ;
- Phí duy trì dịch vụ vệ sinh trong thời gian thi công;
- Phí trông giữ phương tiện cá nhân ra vào công trình trong thời gian thi công căn hộ;
- Chi phí làm thẻ an ninh cho tổ/đội thi công ra vào căn hộ (nếu có);
- Các chi phí khác (nếu có).

2.3 Phí Quản Lý Vận Hành phải được thông báo bằng văn bản và ban hành công khai trên nguyên tắc không trái với quy định của pháp luật và của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2.4 Phí sử dụng các tiện ích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán, các dịch vụ tiện ích gia tăng khác mà Bên Bán cung cấp (như phí dịch vụ sử dụng bể bơi, sân tennis, phòng tập v.v (nếu có) sẽ do Bên Bán quyết định.

BÊN BÁN

BÊN MUA

PHỤ LỤC 4
MẪU ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số:/HĐMBCHCC/D'.LEROISOLEIL)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày [*] tháng [*] năm [*]

ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN

Kính gửi: Công Ty/Ông/Bà _____

Địa chỉ: _____

Căn cứ:

- *Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số:/HĐMBCHCC/D'.LEROISOLEIL được ký giữa CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & DỊCH VỤ KHÁCH SẠN SOLEIL (“Bên Bán”) và Quý Công Ty/Ông/Bà (“Bên Mua”) ngày [*] tháng [*] năm [*] (“Hợp Đồng”);*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & DỊCH VỤ KHÁCH SẠN SOLEIL đề nghị quý Công Ty/Ông/Bà thanh toán đợt thứ theo quy định tại Hợp Đồng với các thông tin chi tiết như sau:

1. Số tiền phải thanh toán:

a. Số tiền thanh toán đợt thứ theo quy định của Hợp Đồng:

.....
(Bằng chữ.....)

b. Số tiền chiết khấu (nếu có):

.....
(Bằng chữ.....)

c. Các khoản phải trả khác (nếu có)

.....
(Bằng chữ.....)

d. Số tiền phải thanh toán ($d=a-b+c$):

.....
(Bằng chữ.....)

2. Hình thức thanh toán:

Quý Công Ty/Ông/Bà sẽ trả bằng hình thức nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản duy nhất của Bên Bán mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB), cụ thể như sau:

- Tên chủ tài khoản: *CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & DỊCH VỤ KHÁCH SẠN SOLEIL.*
- Số tài khoản:
- Ngân hàng:
- Địa chỉ ngân hàng:
- Nội dung: Trả tiền đợt thanh toán thứ [*], theo Hợp Đồng số /HĐMBCHCC/D'.LEROISOLEIL ký ngày ... tháng ... năm ...

3. Thời hạn thanh toán:

Quý Công ty/Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền trên không muộn hơn ngày.../.../.... Nếu Quý Công Ty/Ông/Bà thanh toán sau thời hạn trên, chúng tôi có quyền yêu cầu Quý Công Ty/Ông/Bà trả tiền lãi chậm thanh toán và có các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng.

Xin trân trọng cảm ơn./.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & DỊCH VỤ
KHÁCH SẠN SOLEIL**

(Ký, đóng dấu)

PHỤ LỤC 5
MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ THÔ
(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số:/ HĐMBCHCC/D'.LEROISOLEIL)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----o0o-----

Thành phố [...], ngày [*] tháng [*] năm [*]

THÔNG BÁO

BÀN GIAO CĂN HỘ THÔ VÀ ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN

Kính gửi: Công Ty/Ông/Bà _____

Địa chỉ: _____

Căn cứ:

- *Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số:/ HĐMBCHCC/D'.LEROISOLEIL được ký giữa CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & DỊCH VỤ KHÁCH SẠN SOLEIL (“Bên Bán”) với Quý Công Ty/Ông/Bà (“Bên Mua”) ngày [*] tháng [*] năm [*] (“Hợp Đồng”);*
- *Thông báo của đơn vị thi công và tư vấn giám sát về việc hoàn thành xây dựng Căn Hộ thô.*

Công ty, đại diện cho Chủ Đầu Tư /Bên Bán, xin trân trọng thông báo với Công Ty/Ông/Bà rằng đến nay chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ thô số: [***] tầng (tầng có căn hộ): [***] phù hợp với quy định của Hợp Đồng đã ký và Ngày Bàn Giao Thực Tế Căn Hộ cho Công Ty/Ông/Bà sẽ là ngày [***] với điều kiện là Công Ty/ Ông/ Bà phải hoàn thành các nghĩa vụ theo Hợp Đồng, bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại được đề cập dưới đây.

I. Số tiền phải trả:

Căn cứ vào quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, chúng tôi trân trọng đề nghị Quý Công Ty/Ông/Bà thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền[.....]

(*Bằng chữ* :)

Trong đó:

1. [*] VND: là khoản tiền phải trả tương đương với (.....)% của Tổng Giá Bán Căn Hộ
2. [*] VND: là kinh phí bảo trì Các Công Trình Tiện Ích Chung

3. [*] VND: là Thuế GTGT
4. [*] VND: là Phí Quản Lý cho tháng đầu tiên;
5. [*] VND: là khoản Phí và Lệ Phí (nếu xác định được);
6. [*] VND: là khoản tiền đến hạn khác (nếu có);
7. [*] VND: là các khoản Bên Mua được khấu trừ (nếu có).

II. Hình thức thanh toán:

Quý Công Ty/Ông/Bà sẽ trả bằng hình thức nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản duy nhất của Bên Bán mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB), cụ thể như sau:

- Tên chủ tài khoản: *CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & DỊCH VỤ KHÁCH SẠN SOLEIL*
- Số tài khoản:
- Ngân hàng:
- Địa chỉ ngân hàng:
- Nội dung: Trả tiền đợt thanh toán thứ [*], theo Hợp Đồng số [*], ngày [*].

III. Thời hạn thanh toán:

Để đảm bảo việc bàn giao Căn Hộ sẽ được thực hiện vào Ngày Bàn Giao Thực Tế theo đúng thông báo này, đề nghị Quý Công ty/Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền trên trong vòng ...(.) ngày làm việc kể từ ngày Quý Công Ty/Ông/Bà nhận được Đề Nghị Thanh Toán này. Nếu Quý Công Ty/Ông/Bà thanh toán sau thời hạn trên, chúng tôi có quyền yêu cầu Quý Công Ty/Ông/Bà trả tiền lãi chậm thanh toán và có các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng.

Xin trân trọng cảm ơn!

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & DỊCH VỤ
KHÁCH SẠN SOLEIL**

(ký, đóng dấu)

PHỤ LỤC 6
MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số:/HĐMBCHCC/D'.LEROISOLEIL)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----o0o-----

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ (“Biên Bản”) được lập ngày [*] tháng [*] năm [*] giữa các bên sau đây:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở (được gọi tắt là Bên Bán):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & DỊCH VỤ KHÁCH SẠN SOLEIL

Địa chỉ : Số 2 Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Thành phố
Hà Nội

Điện thoại : 04.35747117 Fax:

Mã số thuế : 0102756740

Đại diện bởi : **Ông Đỗ Anh Dũng** Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

II. BÊN MUA NHÀ Ở (được gọi tắt là Bên Mua):

Ông/Bà:.....

Số CMND (hộ chiếu) số:.....cấp ngày..... tại

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:.....

Điện thoại:.....Fax (nếu có).....

Email:

(Ủy quyền số..... ngàythángnăm.....)

Tổ chức:.....

Số ĐKKD:....., ngày cấp:....., nơi cấp:.....

Mã số thuế:

Địa chỉ:

Điện thoại:..... Fax:

Đại diện bởi: Chức vụ:

(Ủy quyền số ngày ...tháng ...năm.....)

Xét vì:

- Hai Bên đã ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số:/HĐMBCHCC/D'.LEROISOLEIL ngày _____ (sau đây gọi tắt là “Hợp Đồng”) về việc mua bán Căn Hộ số: Tầng thuộc Khu Căn Hộ D' Le Roi Soleil;
- Bên Mua, bao gồm cả các đại diện theo ủy quyền hợp pháp của Bên Mua, đã cùng đại diện Bên Bán xác nhận kết quả đo đạc xác định diện tích thực tế của Căn Hộ và hoàn thành việc kiểm tra, nghiệm thu thực trạng Căn Hộ.

Nay, sau khi hoàn thành việc kiểm tra toàn diện Căn Hộ, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký Biên Bản này với các nội dung dưới đây:

1. Bên Mua đã kiểm tra Căn Hộ và xác nhận rằng Căn Hộ đã được hoàn thành theo đúng các yêu cầu chất lượng quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số:/HĐMBCHCC/D'.LEROISOLEIL;
2. Hai Bên thống nhất rằng trên cơ sở đo đạc thực tế, Diện Tích Thực Tế của Căn Hộ là: [*] m² (Bằng chữ: mét vuông)
Diện tích chênh lệch được tính bằng (=) Diện tích thiết kế ghi tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng: [*] m² – Diện tích thực tế [*] m² = [*] m².
Diện tích chênh lệch bằng: [*] m² – [*] m² = [*] m².
Số tiền chênh lệch: [*] m² X [*] VNĐ = [*] VNĐ (Bằng chữ: _____ đồng).
3. Bên Bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận Căn Hộ, chìa khoá Căn Hộ cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ (theo các danh mục bàn giao đính kèm). Căn Hộ được chính thức chuyển giao cho Bên Mua ngay tại thời điểm Bên Mua ký Biên Bản này.
4. Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý do Bên Bán chỉ định Phí Quản Lý và thanh toán cho các đơn vị cung cấp dịch vụ các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp (nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí liên quan khác (nếu có) theo mức sử dụng thực tế hàng tháng, đóng góp và thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền khác (nếu có) mà đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý quy định phù hợp với bản Nội Quy. Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không cư trú tại Căn Hộ sau thời điểm Tòa Nhà được đưa vào hoạt động, Bên Mua vẫn phải thanh toán Phí Quản Lý theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ

quản lý quy định phù hợp với Nội Quy tính từ ngày ký Biên Bản này.

5. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Nội Quy trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ.
6. Bên Bán, theo yêu cầu của Bên Mua, đồng ý sẽ chỉnh sửa, hoàn thiện nốt một số công việc được liệt kê dưới đây (nếu có) trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký Biên Bản này.
 -
 -

Biên Bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành tám (08) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ bảy (07) bản, Bên Mua giữ một (01) bản.

BÊN BÁN

BÊN MUA

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ &
DỊCH VỤ KHÁCH SẠN SOLEIL**

Ghi chú: Phù hợp với các quy định trong Hợp Đồng, Mẫu Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao.

PHỤ LỤC 7

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số:/HĐMBCHCC/D'.LEROISOLEIL)

BẢN NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ

PHẦN I

ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

I. Các Định nghĩa

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

- a) **“Ban Quản Trị”** là Ban Quản Trị của Khu Căn Hộ, thay mặt các Chủ Sở Hữu Căn Hộ thực hiện, giám sát các hoạt động liên quan tới quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân trong quá trình sử dụng các Căn Hộ.
- b) **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ”** là các diện tích và hạng mục thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của Khu Căn Hộ được mô tả cụ thể tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.
- c) **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Vực Sở Hữu Khác”** là các diện tích và hạng mục thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các khu vực khác thuộc sở hữu của các Chủ Sở Hữu Khác (nếu có).
- d) **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án”** là các công trình, tiện ích thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Đầu Tư và các Chủ Sở Hữu Khác (nếu có) như được xác định tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.
- e) **“Căn Hộ”** là căn hộ thuộc Khu Căn Hộ D' Le Roi Soleil.
- f) **“Chủ Đầu Tư”** là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & DỊCH VỤ KHÁCH SẠN SOLEIL một doanh nghiệp thành lập hợp pháp theo pháp luật Việt Nam, được quyền xây dựng và khai thác Dự án Công trình hỗn hợp Dịch vụ công cộng, Thương mại, Nhà trẻ và căn hộ chung cư hoặc D' Le Roi Soleil (hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định vào từng thời điểm).
- g) **“Chủ Sở Hữu Căn Hộ”** là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ trên cơ sở: (i) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc tên gọi khác theo quy định của pháp luật (**“Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu”**) do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành, hoặc (ii) hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế phù hợp với quy định của pháp luật, trong trường hợp Căn Hộ chưa được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
- h) **“Chủ Sở Hữu Khác”** là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với các phần diện tích

thuộc Dự Án mà không phải là Chủ Đầu Tư hoặc Chủ Sở Hữu Căn Hộ.

- i) **“Công Ty Quản Lý”** là công ty thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành, bảo trì Khu Căn hộ và các công việc khác theo Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý ký với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị.
- j) **“Dự Án”** là Công trình hỗn hợp Dịch vụ công cộng, Thương mại, Nhà trẻ và căn hộ chung cư tại Số 2 Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội.
- k) **“Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ”** là hội nghị có sự tham gia của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ (tham gia trực tiếp hoặc ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia) được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Nội Quy và quy định của pháp luật.
- l) **“Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý”** là hợp đồng được ký kết giữa Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị với Công Ty Quản Lý cho việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung theo quy định tại Nội Quy này.
- m) **“Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ”** là hợp đồng mua bán Căn Hộ theo đó Chủ Đầu Tư đồng ý bán Căn Hộ cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ (bao gồm trường hợp Chủ Sở Hữu Căn Hộ là bên mua lại, nhận kế thừa quyền mua từ các bên khác).
- n) **“Khu Căn Hộ”** là tập hợp những Căn hộ thuộc Dự Án do Chủ Đầu Tư đầu tư, thiết kế và xây dựng.
- o) **“Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ”** là phần diện tích và các tiện ích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ, bao gồm phần diện tích riêng bên trong Căn Hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ đó), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, được xác định cụ thể theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ ký kết giữa từng Chủ Sở Hữu Căn Hộ với Chủ Đầu Tư.
- p) **“Cư Dân”** nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài Chủ Sở Hữu Căn Hộ, dù ngắn hạn hay dài hạn, sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào bao gồm:
 - Những thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ Sở Hữu Căn Hộ; và/hoặc
 - Khách thăm/người được mời của Chủ Sở Hữu Căn Hộ/bên thuê/Bên thuê lại, kể cả nhà thầu; và/hoặc
 - Bên thuê, Bên thuê lại Căn Hộ; và/hoặc
 - Bất kỳ người nào khác mà Chủ Sở Hữu Căn Hộ cho phép được vào hay sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn;
- q) **“Nội Quy”** là Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và tất cả các phụ lục, các văn bản đính kèm, và các sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm;
- r) **“Phí Quản Lý”** hoặc **“Phí Quản Lý Vận Hành”** là các khoản chi phí phải trả cho Dịch Vụ Quản Lý hàng tháng như được quy định tại Nội Quy;

- s) “**Quỹ Bảo Trì Khu Căn Hộ**” là các khoản phí bảo trì do Chủ Sở Hữu Căn Hộ đóng góp và sử dụng để bảo trì Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án (trưng ứng với phần chi phí được phân bổ cho Quỹ Bảo Trì Khu Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.1) phù hợp với quy định của Nội Quy này;
- t) “**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 có thể bao gồm các sự kiện như:
- a) Do chiến tranh có tuyên chiến hoặc không tuyên chiến, bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia, bãi công hay hành động có tính liên kết của công nhân;
 - b) Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện qui tắc, qui định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của các Bên;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; hoặc
 - d) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
- u) “**Tòa Nhà**” là các tòa nhà thuộc Dự Án, trong đó có cấu phần thuộc Khu Căn Hộ.

PHẦN II

CÁC NỘI DUNG CỦA NỘI QUY

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

- 1.1 Bản Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý, vận hành, sử dụng Khu Căn Hộ được áp dụng đối với Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị Khu Căn Hộ, Công Ty Quản Lý, các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân.

Nội Quy này sẽ không áp dụng đối với Chủ Sở Hữu Khác (nếu có) và Chủ Đầu Tư ứng với các phần diện tích trong Dự Án không thuộc phạm vi Khu Căn Hộ. Việc quản lý, sử dụng, sở hữu các phần diện tích không thuộc phạm vi Khu Căn Hộ nói trên sẽ được thực hiện theo quy chế quản lý riêng theo thỏa thuận của Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Khác (nếu có). Các Chủ Sở Hữu Khác (nếu có) sẽ không có quyền và trách nhiệm tham gia Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ.

- 1.2 Tất cả các Chủ Sở Hữu Căn Hộ đều đã được cung cấp bản sao của Nội Quy như là một Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ. Chủ Sở Hữu Căn Hộ có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng và đảm bảo những Cư Dân, cũng như những người nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với Căn Hộ từ Chủ Sở Hữu Căn Hộ, sẽ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, và thực hiện đúng Nội Quy này. Cư Dân phải ký các cam kết vì các mục đích nói trên khi Ban Quản Trị yêu cầu. Chủ Sở Hữu Căn Hộ, tự mình hoặc qua

những Cư Dân, phải kịp thời khắc phục những vi phạm về Nội Quy mà mình chịu trách nhiệm bất kể Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý có thông báo về (các) vi phạm đó hay không.

- 1.3 Nội Quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, vận hành, sử dụng Khu Căn Hộ. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Nội Quy này và các văn bản riêng biệt được ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Căn Hộ, bao gồm cả Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, thì các văn bản riêng biệt đó sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp hoặc mâu thuẫn giữa Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Chủ Đầu Tư.
- 1.4 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 2. Quyền hạn và trách nhiệm của Chủ Đầu Tư

- 2.1 Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để làm Công Ty Quản Lý thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Căn Hộ (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ Đầu Tư) kể từ khi đưa Khu Căn Hộ này vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập. Đề xuất Công Ty Quản Lý Khu Căn Hộ để Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ lần đầu tiên thông qua;
- 2.2 Thu kinh phí bảo trì Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung trong Khu Căn Hộ theo quy định tại Điều 108 của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành
- 2.3 Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Khu Căn Hộ cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương khi đã bán hết phần sở hữu riêng cho các Chủ Sở Hữu Khác (nếu có);
- 2.4 Bàn giao 01 bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng Khu Căn Hộ cho Ban Quản Trị Khu Căn Hộ lưu giữ; Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Tòa Nhà cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ tại thời điểm bàn giao Căn Hộ;
- 2.5 Chủ trì tổ chức Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ và cử người tham gia Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật ban hành;
- 2.6 Trong thời gian Ban Quản Trị chưa thành lập, được quyền ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các công trình tiện ích khác nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Cư Dân vi phạm Điều 23 của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng Việt Nam ban hành cùng với Quyết Định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/05/2008 hoặc các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm và/hoặc vi phạm Điều 7 về hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng khi Căn hộ của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này sau khi đã thông báo bằng văn bản cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Cư Dân trước ba (03) ngày.
- 2.7 Trong khoảng thời gian từ khi đưa Khu Căn Hộ vào sử dụng đến khi Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ bầu Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư sẽ cử ra Ban Quản Trị lâm thời để đại diện

cho Chủ Đầu Tư, thực hiện các quyền hạn và nhiệm vụ của Ban Quản Trị như quy định tại Nội Quy này. Thành viên, nguyên tắc hoạt động của Ban Quản Trị lâm thời sẽ do Chủ Đầu Tư quyết định tùy từng thời điểm và thông báo công khai trên bản tin/bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin đại chúng khác của Khu Căn Hộ. Các quyết định hợp pháp của Ban Quản Trị Lâm Thời sẽ có giá trị ràng buộc tất cả các Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Cư Dân, trừ trường hợp bị tuyên vô hiệu do vi phạm hoặc làm trái với quy định của pháp luật.

Điều 3. Công Ty Quản Lý Khu Căn Hộ

- 3.1 Trong thời gian chưa tổ chức Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ đầu tiên để bầu Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư toàn quyền lựa chọn và ký hợp đồng với Công Ty Quản Lý để cung cấp dịch vụ quản lý đối với Khu Căn Hộ ("**Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý**"). Thời hạn của Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý này tối thiểu là 2 năm và trong trường hợp được gia hạn thì thời gian gia hạn không quá 2 năm.

Sau khi Ban Quản Trị chính thức được thành lập, Ban Quản Trị sẽ tiếp nhận toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý Khu Căn Hộ ký kết với Công Ty Quản Lý trong trường hợp hợp đồng quản lý Khu Căn Hộ này chưa hết hạn. Sau khi chuyển giao hợp đồng dịch vụ quản lý Khu Căn Hộ cho Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư sẽ không còn bất kỳ quyền hạn hay trách nhiệm nào theo Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý Khu Căn Hộ với Công ty Quản Lý, trừ trường hợp Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý và Ban Quản Trị có thỏa thuận khác;

Sau khi kết thúc thời hạn của hợp đồng dịch vụ quản lý đầu tiên với Công Ty Quản Lý nêu trên, Ban Quản Trị có toàn quyền lựa chọn gia hạn tiếp hợp đồng dịch vụ quản lý với Công Ty Quản Lý đó hoặc ký kết hợp đồng mới với bất kỳ doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư nào khác với điều kiện được Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ chấp thuận hoặc ủy quyền cho Ban Quản Trị việc lựa chọn.

3.2 Trách nhiệm và quyền hạn của Công Ty Quản Lý:

- a) Thực hiện việc quản lý vận hành Khu Căn Hộ, bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung hoặc phần sử dụng chung của Tòa Nhà; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Khu Căn Hộ hoạt động bình thường;
- b) Ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Khu Căn Hộ (nếu có); có trách nhiệm giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn Hộ đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;
- c) Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng Căn Hộ; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc Khu Vực Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Căn Hộ vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Khu

Căn Hộ;

- d) Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của Khu Căn Hộ để thực hiện việc quản lý vận hành Khu Căn Hộ;
- e) Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng Khu Căn Hộ và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ hoặc trang thiết bị dùng chung trong Khu Căn Hộ bị hư hỏng đảm bảo cho Khu Căn Hộ hoạt động được bình thường;
- f) Thu Phí Quản Lý Hàng Tháng theo quy định khi được Ban Quản Trị ủy quyền.
- g) Phối hợp với Ban Quản Trị đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu người sử dụng Khu Căn Hộ không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý Hàng Tháng đối với Khu Căn Hộ và vi phạm Điều 7 Nội Quy này mà không khắc phục sau khi đã thông báo bằng văn bản cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Cư Dân trước ba (03) ngày làm việc;
- h) Định kỳ 6 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Khu Căn Hộ với Ban Quản Trị và phối hợp với Ban Quản Trị lấy ý kiến của người sử dụng Khu Căn Hộ về việc cung cấp dịch vụ cho Khu Căn Hộ; và
- i) Phối hợp với Ban Quản Trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Khu Căn Hộ.

Điều 4. Ban Quản Trị

4.1 Thành phần và cơ cấu tổ chức của Ban Quản Trị

- a) Trừ trường hợp pháp luật quy định cụ thể khác, Ban Quản Trị Khu Căn Hộ sẽ có thành phần bao gồm:
 - (i) đại diện các Chủ Sở Hữu Căn Hộ do Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ bầu ra;
 - (ii) đại diện do Chủ Đầu Tư chỉ định; hoặc
 - (iii) đại diện do Công Ty Quản Lý chỉ định.
- b) Ban Quản Trị sẽ bầu một thành viên làm Trưởng ban, 1 hoặc 2 Phó ban, trong đó có 1 Phó ban là thành phần do Chủ Đầu Tư. Trưởng Ban có trách nhiệm lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Ban Quản Trị, chủ tọa họp Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ và thực hiện các quyền, nhiệm vụ khác do Ban Quản Trị giao cho. Trưởng ban có thể ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên khác để thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của Trưởng ban. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Trưởng ban không thực hiện nghĩa vụ của mình thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên giữ chức Trưởng ban theo nguyên tắc đa số (trên 50%) biểu quyết thông qua.

4.2 Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Trị

- a) Đôn đốc, nhắc nhở các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ trong việc thực

hiện Nội quy, quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư;

- b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật và quyết định của Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ; báo cáo Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ việc thu, chi khoản kinh phí này;
- c) Đề nghị Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ thông qua mức Phí Quản Lý Vận Hành;
- d) Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý sau khi đã được Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ lựa chọn.
- e) Trường hợp nhà chung cư không yêu cầu phải có Công Ty Quản Lý và được Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ giao cho Ban quản trị thực hiện quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện việc thu, chi kinh phí quản lý vận hành theo quyết định của Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ;
- f) Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;
- g) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;
- h) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;
- i) Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;
- j) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ;
- k) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;
- l) Thực hiện các công việc khác do Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ giao mà không trái với quy định pháp luật.

4.3 Nguyên tắc hoạt động của Ban Quản Trị: theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số.

4.4 Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị: 03 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp quận ký quyết định công nhận.

4.5 Cuộc họp của Ban Quản Trị

- a) Cuộc họp Ban Quản Trị được tiến hành khi có quá bán các thành viên tham gia. Nếu sau

2 lần triệu tập, mỗi lần cách nhau tối thiểu 03 (ba) ngày mà vẫn chưa đủ số thành viên tham gia thì cuộc họp Ban Quản Trị được triệu tập lần 3 vẫn được thực hiện và coi là họp lệ bất kể số lượng thành viên tham gia.

- b) Cuộc họp đầu tiên của Ban Quản Trị sẽ được tổ chức trong vòng mười (10) ngày sau khi Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ đầu tiên được thực hiện. Sau đó, các cuộc họp định kỳ của Ban Quản Trị có thể được tổ chức tại thời điểm và địa điểm do đa số thành viên quyết định, nhưng ít nhất một cuộc họp sẽ được tổ chức mỗi năm. Mọi thông báo sẽ được gửi cho mỗi thành viên bằng thư hoặc qua email. Các cuộc họp bất thường của Ban Quản Trị sẽ do từ 2 thành viên Ban Quản Trị trở lên yêu cầu triệu tập họp.
- c) Thành viên Ban Quản Trị được ủy quyền bằng văn bản cho thành viên Ban Quản Trị khác tham dự cuộc họp. Trong trường hợp này, thành viên được ủy quyền sẽ có một phiếu biểu quyết của mình và một phiếu biểu quyết của thành viên ủy quyền. Việc ủy quyền cho người không phải là thành viên dự họp phải được đa số thành viên Ban Quản Trị chấp thuận. Các quyết định của Ban Quản Trị theo hình thức này sẽ được thông qua theo nguyên tắc quá bán trên cơ sở số người tham gia và có mặt tại cuộc họp.
- d) Ban Quản Trị có thể thông qua các quyết định thuộc thẩm quyền của mình bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản. Trình tự, thủ tục lấy ý kiến bằng văn bản được thực hiện khi có 2 thành viên Ban Quản Trị trở lên yêu cầu lấy ý kiến của các thành viên. Các quyết định của Ban Quản Trị theo hình thức này sẽ được thông qua theo nguyên tắc quá bán trên cơ sở tổng số thành viên của Ban Quản Trị.

4.6 Thành viên Ban Quản Trị

- a) Mỗi Chủ Sở Hữu Căn Hộ có quyền ứng cử hoặc đề cử Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc người khác làm thành viên Ban Quản Trị. Việc ứng cử/đề cử phải được gửi cho Ban Quản Trị lâm thời (trong trường hợp bầu Ban Quản Trị nhiệm kỳ đầu tiên), cho Ban Quản Trị (sau khi Ban Quản Trị đã được thành lập) ít nhất là mười (10) ngày trước ngày dự kiến khai mạc Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ để bầu thành viên Ban Quản Trị. Phương thức tiến hành bầu cử, số phiếu biểu quyết cần thiết và cách thức bỏ phiếu sẽ do Ban Quản Trị lâm thời/Ban Quản Trị quy định phù hợp với Nội Quy này.
- b) Thành viên Ban Quản Trị có thể bị bãi nhiệm, bãi miễn trước thời hạn nhiệm kỳ bởi Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ, có hoặc không có lý do, theo nguyên tắc quá bán.

Thành viên Ban Quản Trị có thể từ chức tại bất kỳ thời điểm nào và việc từ chức đó có hiệu lực ngay khi văn bản thông báo từ chức được gửi cho Ban Quản Trị, trừ khi thông báo chỉ rõ việc từ chức sẽ có hiệu lực tại thời điểm khác. Trừ khi Nội Quy này hoặc pháp luật quy định khác đi, việc từ chức của thành viên Ban Quản Trị không bắt buộc phải được Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Ban Quản Trị hoặc bất kỳ cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào phê chuẩn.

Trong những trường hợp trên, Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ sẽ bầu thành viên thay thế thành viên bị bãi nhiệm hoặc đã từ chức cho thời hạn nhiệm kỳ còn lại.

- c) Nhiệm kỳ, số lượng thành viên Ban Quản Trị
- (i) Ban Quản Trị gồm ít nhất 5 thành viên và không quá 15 thành viên, số lượng cụ thể do Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ quyết định tùy từng thời điểm.
 - (ii) Nhiệm kỳ của Ban Quản Trị do Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ quyết định. Thành viên của Ban Quản Trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.
 - (iii) Ban Quản Trị của nhiệm kỳ vừa kết thúc tiếp tục hoạt động cho đến khi Ban Quản Trị mới được bầu và tiếp quản công việc.
 - (iv) Trường hợp có thành viên được bầu bổ sung hoặc thay thế thành viên từ chức, bị miễn nhiệm, bãi nhiệm trong thời hạn nhiệm kỳ thì nhiệm kỳ của thành viên đó là thời hạn còn lại của nhiệm kỳ của Ban Quản Trị.
 - (v) Trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ khi Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ bầu Ban Quản Trị, Ban Quản Trị có trách nhiệm đăng ký với Ủy Ban Nhân Dân cấp quận nơi có Khu Căn Hộ để được công nhận. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị sẽ được tính từ ngày Ủy Ban Nhân Dân cấp quận ký quyết định công nhận, trừ trường hợp pháp luật quy định khác.

d) Phụ cấp của thành viên Ban Quản Trị

Các thành viên Ban Quản Trị được hưởng phụ cấp khi thực hiện nhiệm vụ với tư cách là thành viên của Ban Quản Trị do Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ quyết định. Ngoài ra, các thành viên còn được hoàn trả các chi phí hợp lý phát sinh trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của mình.

Điều 5: Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ

5.1 Thẩm quyền của Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ

Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ có quyền cao nhất trong việc quản lý sử dụng Khu Căn Hộ. Phù hợp với quy định pháp luật tại từng thời điểm, Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ sẽ quyết định các vấn đề sau:

- a) Đề cử, bầu, bổ sung, bãi miễn thành viên Ban Quản Trị nhà chung cư; thông qua, bổ sung, sửa đổi Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư
- b) Thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi Quy chế hoạt động của Ban Quản Trị nhà chung cư; quyết định
- c) mức phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản Trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản Trị theo các quy định trong Nội Quy này;
- d) Thông qua mức Phí Dịch Vụ và việc sử dụng kinh phí bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư;;
- e) Quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư hoặc có chức năng,

năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu như đã thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Ban quản trị nhà chung cư

- f) Thông qua báo cáo về hoạt động quản lý vận hành, hoạt động bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.
- g) Quyết định các nội dung khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung.

5.2 Thông qua các quyết định của Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ

Các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ sẽ được thông qua tại Hội Nghị Đầu Tiên, Hội Nghị Thường Niên, Hội Nghị Bất Thường khi được sự chấp thuận của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ (bao gồm người đại diện theo ủy quyền của Chủ Sở Hữu Căn Hộ) tương ứng với trên năm mươi (50%) tổng số Căn Hộ tham gia dự họp và biểu quyết tại hội nghị, đại diện mỗi Căn Hộ tham gia dự họp và biểu quyết tại hội nghị sẽ có 01 phiếu biểu quyết.

Các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ sẽ được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản khi được sự chấp thuận của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ (bao gồm người đại diện theo ủy quyền của Chủ Sở Hữu Căn Hộ), tương ứng với trên năm mươi (50%) tổng số Căn Hộ, đại diện mỗi Căn Hộ tham gia biểu quyết sẽ có 01 phiếu biểu quyết.

5.3 Hội Nghị Đầu Tiên

- a) Thời gian và địa điểm họp

Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ lần đầu tiên (“**Hội Nghị Đầu Tiên**”) sẽ do Ban Quản Trị Lâm Thời thay mặt cho Chủ Đầu Tư triệu tập và tổ chức khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

- b) Thành phần tham dự

- Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc người được Chủ Sở Hữu Căn Hộ ủy quyền, bao gồm Cư Dân.
- Đại diện của Chủ Đầu Tư và đại diện của Công Ty Quản Lý;
- Các khách mời như: đại diện của các cơ quan nhà nước, công an phường, sở tại tham dự phiên họp theo giấy mời của Ban Quản Trị;

- c) Triệu tập cuộc họp

Ban Quản Trị Lâm Thời có trách nhiệm gửi thư mời họp cho từng Chủ Sở Hữu Căn Hộ tới từng Căn Hộ của họ.

- d) Điều kiện thể thức tiến hành cuộc họp

Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ chỉ được tiến hành với điều kiện có sự tham gia của đại diện trên 50 phần trăm (50%) (hoặc một tỷ lệ khác thấp hơn nếu pháp luật cho phép, tùy

từng thời điểm) số lượng Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc đại diện theo ủy quyền của họ tham dự. Để làm rõ, bất cứ Chủ Sở Hữu Căn Hộ tham dự cũng được quyền phát biểu, góp ý kiến và biểu quyết tại Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ bất kể trong trường hợp Tòa Nhà của họ có số lượng đại biểu tham dự cao hơn các Tòa Nhà khác.

Trường hợp Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản trên thì được triệu tập họp lần thứ hai và/hoặc các lần tiếp theo trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày dự định tổ chức Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ lần trước đó cho tới khi bảo đảm tỷ lệ Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Cư Dân nêu trên, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- e) Tại Hội Nghị Đầu Tiên, Ban Quản Trị lâm thời sẽ chuẩn bị và đệ trình đề Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ thông qua các vấn đề sau:
- Nội Quy;
 - Danh sách thành viên Ban Quản Trị;
 - Công Ty Quản Lý.

Nội Quy này mặc nhiên đã được tất cả các Chủ Sở Hữu Căn Hộ biểu quyết tán thành tại thời điểm ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ theo các thỏa thuận và cam kết của Chủ Sở Hữu Căn Hộ trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này. Tuy nhiên, nếu cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu, các Chủ Sở Hữu Căn Hộ (trực tiếp hoặc ủy quyền tương ứng) sẽ đồng ý thông qua toàn bộ Nội Quy này tại Hội Nghị Đầu Tiên hoặc ký xác nhận thông qua Nội Quy này theo yêu cầu của Ban Quản Trị lâm thời. Đối với các vấn đề khác, Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ sẽ biểu quyết thông qua theo cách thức quy định tại Điều 5.2 Nội Quy này.

5.4 Hội Nghị Thường Niên

- a) Thời gian và địa điểm họp

Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ sẽ được tổ chức hàng năm do Ban Quản Trị triệu tập ("**Hội Nghị Thường Niên**") tại địa điểm và thời gian do Ban Quản Trị quyết định và được nêu trong Thông Báo Mời Họp như quy định tại Điều 5.4(c) dưới đây.

- b) Thành phần tham dự

- Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc người đại diện được ủy quyền của Chủ Sở Hữu Căn Hộ, bao gồm Cư Dân;
- Đại diện của Chủ Đầu Tư và đại diện của Công Ty Quản Lý;
- Các khách mời như: đại diện của các cơ quan nhà nước, công an phường, sở tại tham dự phiên họp theo giấy mời của Ban Quản Trị;

- c) Triệu tập Hội Nghị Thường Niên

Ban Quản Trị chuẩn bị hoặc tổ chức chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu và gửi

thông báo mời dự Hội Nghị Thường Niên (“**Thông Báo Mời Họp**”) đến từng Căn Hộ, tối thiểu mười lăm (15) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp. Thông Báo Mời Họp phải nêu rõ thời gian, địa điểm và chương trình họp, cách thức cử đại biểu. Kèm theo Thông Báo Mời Họp là chương trình và tài liệu liên quan tới nội dung cuộc họp. Thông Báo Mời Họp có thể được gửi qua đường bưu điện, trao tay hoặc hình thức khác mà Ban Quản Trị cho rằng thích hợp.

d) Điều kiện và thể thức tiến hành họp

Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ chỉ được tiến hành với điều kiện mỗi Tòa Nhà phải có số đại biểu tham dự tương ứng với trên 50 phần trăm (50%) (hoặc một tỷ lệ khác thấp hơn nếu pháp luật cho phép, tùy từng thời điểm) số lượng Chủ Sở Hữu Căn Hộ tại Tòa Nhà đó. Để làm rõ, bất cứ Chủ Sở Hữu Căn Hộ tham dự cũng được quyền phát biểu, góp ý kiến và biểu quyết tại Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ bất kể trong trường hợp Tòa Nhà của họ có số lượng đại biểu tham dự cao hơn các Tòa Nhà khác.

Trường hợp Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản trên thì được triệu tập họp lần thứ hai và/hoặc các lần tiếp theo trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày dự định tổ chức Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ lần trước đó cho tới khi bảo đảm tỷ lệ Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Cư Dân nêu trên, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5.5 Hội Nghị Bất Thường

Ban Quản Trị sẽ triệu tập một cuộc họp Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ bất thường khi có được Chủ Sở Hữu Căn Hộ (bao gồm Cư Dân theo ủy quyền của Chủ Sở Hữu Căn Hộ) sở hữu trên năm mươi phần trăm (50%) tổng số các Căn Hộ đề nghị bằng văn bản (có ký tên xác nhận) hoặc khi Ban Quản Trị đề nghị và đồng thời có văn bản đề nghị của Chủ Sở Hữu Căn Hộ (bao gồm Cư Dân theo ủy quyền của Chủ Sở Hữu Căn Hộ) sở hữu từ ba mươi phần trăm (30%) tổng số Căn Hộ. Cho mục đích của điều khoản này, mỗi một căn hộ sẽ chỉ được tính một phiếu đề nghị. Thông Báo Mời Họp, các điều kiện, thể thức họp và biểu quyết thông qua quyết định được thực hiện theo các quy định tại Điều 5.4 nêu trên.

5.6 Các quyết định của Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ phải được lập bằng văn bản, có chữ ký của thành viên Ban Quản Trị và được lưu cùng với biên bản họp tại trụ sở làm việc của Ban Quản Trị.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân

6.1 Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Căn Hộ

- a) Quyền sở hữu đối với phần diện tích sàn Căn Hộ đã mua theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ đã ký với Chủ Đầu Tư; được quyền sử dụng chung Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án phù hợp với quy định của Nội Quy này, quy định của Chủ Đầu

Tư áp dụng chung cho Dự Án và quy định pháp luật.

- b) Đề cử hoặc tự ứng cử vào Ban quản trị;
- c) Yêu cầu Ban Quản Trị cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Khu Căn Hộ;
- d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ;
- đ) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Căn Hộ;
- e) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí Quản Lý, phí bảo trì theo quy định của Nội Quy;
- g) Tạo điều kiện thuận lợi để Công Ty Quản Lý và Ban Quản Trị thực hiện việc quản lý vận hành Khu Căn Hộ và bảo trì Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án;
- h) Chấp hành Nội Quy, quy định về quản lý việc sử dụng Khu Căn Hộ; 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 Khu Căn Hộ;
- i) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;
- k) Thông báo các quy định nêu tại bản Nội Quy này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng Căn Hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn Hộ của mình;
- l) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ, Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án hoặc Khu Vực Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Căn Hộ bị hư hỏng do mình gây ra;
- m) Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị và những công ty chuyên nghiệp do Công Ty Quản Lý thuê được vào Căn Hộ và cho phép họ đưa vào Căn Hộ các máy móc, trang thiết bị cần thiết để phục vụ công tác quản lý, vận hành và bảo trì Khu Căn Hộ. Khi thực hiện công việc nêu trên, Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Căn Hộ, cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân và cho các tài sản của họ trong Căn Hộ;

6.2 Quyền và nghĩa vụ của Cư Dân

- 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 Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án;
- b) Yêu cầu Chủ Sở Hữu Căn Hộ cung cấp bản Nội Quy này và các thông tin liên quan đến

việc quản lý sử dụng Khu Căn Hộ;

- c) Tham gia Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ, đóng góp Phí Quản Lý Hàng Tháng và Phí Bảo Trì và các quy định khác áp dụng đối với Chủ Sở Hữu Căn Hộ theo quy định của Nội Quy khi được Chủ Sở Hữu Căn Hộ ủy quyền hoặc theo thỏa thuận khác với Chủ Sở Hữu Căn Hộ;
- d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ;
- đ) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm g, h, i, k, l của Điều 6.1.

Điều 7. Các hành vi nghiêm cấm trong sử dụng Khu Căn Hộ

- 7.1 Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở và các quy định của pháp luật, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 7.2 Gây thâm, 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.
- 7.3 Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.
- 7.4 Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 7.5 Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng 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.
- 7.6 Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:
 - a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
 - b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

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

- 7.7 Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở.

Điều 8. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

8.1 Phí Bảo Trì

- a) Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ, Chủ Đầu Tư và các Chủ Sở Hữu Khác (nếu có) thực hiện việc

đóng góp kinh phí bảo trì các phần sở hữu chung giữa Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ, Chủ Đầu Tư và các Chủ Sở Hữu Khác (nếu có), bao gồm và không giới hạn ở Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án, theo quy định của Luật nhà ở 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành

- b) Quỹ Bảo Trì Khu Căn Hộ sẽ được Chủ Đầu Tư gửi vào một tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết. Sau khi Ban Quản Trị đã được thành lập, Chủ Đầu Tư sẽ chuyển giao Quỹ 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 và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết; trường hợp Chủ Đầu Tư không bàn giao Quỹ Bảo Trì này thì Ban Quản Trị có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư thực hiện cưỡng chế buộc Chủ Đầu Tư phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ.
- c) Kinh phí của Quỹ Bảo Trì sẽ được chi để bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa, thay thế đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Quỹ Bảo Trì Khu Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.1) và thanh toán toàn bộ các khoản phí, lệ phí liên quan đến việc mở, quản lý và sử dụng tài khoản Quỹ Bảo Trì Khu Căn Hộ. Ban Quản Trị có trách nhiệm quản lý, sử dụng kinh phí của Quỹ Bảo Trì đúng mục đích, đúng hạng mục cần bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ thông qua hằng năm. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung phải có hóa đơn tài chính, có thanh toán, quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính và phải báo cáo Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ, trường hợp chi vượt quá sẽ phải được Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ phê duyệt. Thành viên Ban Quản Trị có quyết định sử dụng kinh phí không đúng quy định tại mục này thì bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại.
- d) Trường hợp Quỹ Bảo Trì Khu Căn Hộ không đủ để sử dụng cho nhu cầu thực tế, Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ sẽ đóng góp thêm phí bảo trì trên cơ sở tính toán và phân bổ theo diện tích bàn giao thực tế của Căn Hộ tương ứng, ghi nhận trong Biên bản bàn giao căn hộ. Mức thu cụ thể sẽ do Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ quyết định.

Quỹ Bảo Trì Khu Căn Hộ có thể bao gồm các khoản tiền khác (nếu có) được quy định rõ ràng tại Nội Quy là sẽ được sử dụng làm kinh phí bảo trì trong phạm vi pháp luật cho phép.

8.2 Phí Quản Lý

- a) Phí Quản Lý cho năm đầu tiên sẽ được xác định phù hợp với quy định tại Phụ Lục A của Nội Quy này.
- b) Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân, theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Căn Hộ, có trách nhiệm đóng phí quản lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành Khu Căn Hộ

(“**Phí Quản Lý**”) được tính trên cơ sở diện tích bàn giao thực tế của Căn Hộ tương ứng.

- c) Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (sau khi được thành lập) tính toán, cân đối và quy định mức Phí Quản Lý phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, Phụ Lục A của Nội Quy này, thực tế nhu cầu quản lý vận hành Khu Căn Hộ và mặt bằng chung thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.
- d) Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Căn Hộ có trách nhiệm thanh toán trước và đầy đủ Phí Quản Lý Hàng Tháng trong vòng năm (5) ngày đầu tiên của mỗi tháng.
- e) Phí Quản Lý sẽ được sử dụng để chi trả cho việc cung cấp dịch vụ quản lý của Công Ty Quản Lý và chi phí phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản Trị và các chi phí quản lý vận hành hợp lý khác. Ban Quản Trị có thể điều chỉnh danh mục các dịch vụ quản lý tại từng thời điểm, sau khi được Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ phê duyệt, với thông báo trước bằng văn bản gửi cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ.
- f) 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, với điều kiện được Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ chấp thuận, và bằng cách thông báo bằng văn bản gửi cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân trước một (01) tháng kể từ ngày bắt đầu áp dụng mức phí mới.
- g) Nếu tổng số tiền thu được từ khoản thanh toán Phí Quản Lý hàng tháng vào cuối năm dương lịch cao hơn số tiền đã chi cho năm đó, thì số tiền nói trên sẽ được chuyển vào Quỹ Bảo Trì Khu Căn Hộ để sử dụng trong tương lai.

8.3 Kinh phí bảo trì Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ

Phí bảo trì, sửa chữa và mọi thiệt hại phát sinh từ hoạt động bảo trì, sửa chữa hoặc không bảo trì sửa chữa Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ sẽ do Chủ Sở Hữu Căn Hộ chịu trách nhiệm. Đối với trường hợp chưa xác định được hoặc không xác định được Chủ Sở Hữu Căn Hộ thì Cư Dân/người đang thực tế sử dụng Căn Hộ có trách nhiệm thực hiện/chi trả.

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

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

- a) Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Căn Hộ có trách nhiệm thanh toán các chi phí sinh hoạt riêng của Căn Hộ do mình sở hữu/sử dụng như chi phí điện, nước, điện thoại, chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác (“**Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác**”) cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công Ty Quản Lý nếu được đơn vị này ủy quyền, trong thời hạn yêu cầu của đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công Ty Quản Lý, theo các mức giá và cách tính được cơ quan có thẩm

quyền liên quan/đơn vị cung cấp dịch vụ ấn định tùy từng thời điểm cho Căn Hộ phù hợp với quy định của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- b) Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân có nghĩa vụ bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý đối với các chi phí thực tế phát sinh mà Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý phải chịu để khắc phục những vi phạm do chính Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân gây ra (“**Chi Phí Sửa Chữa**”).

8.5 Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân (tùy từng trường hợp) phải thanh toán các khoản phí nêu tại các điểm từ 8.1-8.4 ở trên trong các thời hạn được quy định tương ứng cho từng khoản tiền, phí đó. Trong trường hợp có vi phạm, Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý có quyền, ngoại trừ việc vi phạm nghĩa vụ với đơn vị cung cấp dịch vụ **Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác** theo quy định tại Điều 8.4(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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) (“**Lãi Suất Quá Hạn**”) áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán;
- Ngừng cung cấp điện nước và Dịch Vụ Quản Lý cho đến khi Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn. Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý Khu Căn Hộ sẽ gửi thông báo bằng văn bản đến cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Cư Dân ba (03) ngày trước khi bắt đầu ngừng cung cấp các dịch vụ cơ bản và Dịch Vụ Quản Lý cho Căn Hộ;
- Thông báo cho tất cả các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân thông tin chi tiết về những Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Cư Dân đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán (và/hoặc các quy định khác trong Nội Quy này) và đăng các thông tin này trên các khu vực thông báo công cộng trong phạm vi Khu Căn Hộ cho đến khi các vi phạm này đã được khắc phục.

Điều 9. Quy định về ra, vào Căn Hộ

9.1 Bằng việc gửi thông báo trước hợp lý (trừ trường hợp cấp thiết thì có thể vào bất cứ thời điểm nào), đại diện Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân cho phép vào và kiểm tra các thiết bị thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ, Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án, hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong Căn Hộ. Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Cư Dân sẽ chấp thuận và tạo điều kiện cho Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý và các nhà thầu, công nhân và nhân viên của Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý ra vào Căn Hộ để:

- a) Xem xét, kiểm tra các thiết bị thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ, Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án và kể cả Khu Vực Sở Hữu Riêng (nếu thấy cần thiết).

- b) Trường hợp sau khi thanh tra (định kỳ hoặc đột xuất), Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý phát hiện thấy hành vi vi phạm cam kết, gây hỏng hóc, hư hao (do sử dụng sai chức năng hoặc bảo quản không đúng quy cách), dịch chuyển thiết bị cấm di dời hoặc tự ý thay đổi, gắn thêm thiết bị mà không có sự phê duyệt của Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình), Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) sẽ gửi văn bản thông báo tại Căn Hộ, yêu cầu Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Cư Dân phải sửa chữa khắc phục, thay thế hoặc gỡ bỏ những vi phạm đó. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân không đáp ứng yêu cầu của Công Ty Quản Lý trong vòng 03 (ba) ngày, kể từ ngày có thông báo thì Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý sẽ 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 Căn Hộ chi trả.
 - c) Kiểm tra, lau dọn, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất cứ công việc gì liên quan đến hệ thống ống dẫn và các thiết bị hoặc công cụ phụ trợ.
 - d) Thực hiện hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác mà Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) thấy là phù hợp hay cần thiết với bất kỳ bộ phận nào của Căn Hộ và Tòa Nhà.
 - e) Thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến việc sửa chữa, bảo dưỡng hay làm mới Căn Hộ hoặc Tòa Nhà.
 - f) Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tu sửa bất kỳ thứ gì thuộc về Tòa Nhà hay diện tích khác liền kề hoặc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ, Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án chạy qua hoặc nằm trên hoặc trong Căn Hộ.
 - g) Trong các trường hợp khẩn cấp, có sử dụng chìa khóa dự phòng để vào Căn Hộ nhằm ngăn chặn nguy cơ cháy nổ hoặc xử lý, khắc phục hỏa hoạn, sự cố kỹ thuật hoặc các tình huống và trường hợp xảy ra tại Căn Hộ có thể gây nguy hiểm hoặc thiệt hại trực tiếp đến tài sản của Chủ Sở Hữu Căn Hộ tại Căn Hộ nói riêng và của cả Tòa Nhà nói chung.
- 9.2 Công Ty Quản Lý/Ban Quản Trị khi ra vào Căn Hộ với mục đích, quyền hạn nêu trên sẽ không phải bồi thường cho bất cứ phiền toái nào đã gây ra cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ nhưng với điều kiện là họ thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý và có thông báo trước (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng).

Điều 10. Sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung

Mọi Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án và chỉ được sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án đúng với chức năng và quy định của Nội Quy và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ. Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp Các Phần Diện Tích

và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án theo Nội Quy và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau đây:

- 10.1 Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án mà có thể ngăn cản hoặc gây trở ngại hoặc cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân của các Căn Hộ khác, Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Khác (nếu có);
- 10.2 Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Khu Căn Hộ, Tòa Nhà và Dự Án hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân của các Căn Hộ khác, Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Khác (nếu có), bao gồm nhưng không giới hạn việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thú vật, đốt lửa tại Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán mùi tại Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và sử dụng quá mức Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung gây ảnh hưởng đến việc sử dụng Căn Hộ và/hoặc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và/hoặc gây thiệt hại cho các Chủ Sở Hữu Căn Hộ khác;
- 10.3 Sử dụng các khu vực giải trí ngoài thời điểm được phép theo quy định chung của Chủ Đầu Tư cho Dự Án;
- 10.4 Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của (các) Căn Hộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào;
- 10.5 Thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào toa-lét, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước. Phải sử dụng bộ lọc và/hoặc các thiết bị lọc rác thải đối với hệ thống thoát nước do Tòa Nhà cung cấp lắp đặt.
- 10.6 Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án không đúng với mục đích xây dựng ban đầu hoặc mục đích được phép theo Nội Quy và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ. Đặc biệt, nghiêm cấm Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án vì mục đích chứa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, bán đấu giá, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác;

- 10.7 Vào bất cứ khu vực nào trong Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý (tùy từng trường hợp cụ thể);
- 10.8 Cho phép bất kỳ người nào vào hoặc ra khỏi Căn Hộ sau khi cổng bên ngoài đã đóng trong giờ quy định, tuy nhiên nếu được bảo vệ cho phép thì phải khóa cửa ngoài mỗi lần ra hoặc vào. Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Cư Dân phải đăng ký với nhân viên tiếp tân hoặc nhân viên bảo vệ tất cả khách thăm ra vào Căn Hộ ngoài thời gian quy định;
- 10.9 Thực hiện bất cứ hành động nào mà có thể làm tăng phí bảo hiểm đối với Tòa Nhà. Trong trường hợp vi phạm dẫn tới việc tăng phí bảo hiểm đối với Tòa Nhà, phải bồi hoàn phần phí bảo hiểm tăng thêm;
- 10.10 Điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện;
- 10.11 Can thiệp vào các thiết bị điều hòa không khí và bộ phận kèm theo tại Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án bằng bất kỳ cách thức nào. Chủ Sở Hữu Căn Hộ và hoặc Cư Dân thuê (các) nhà thầu có chuyên môn và năng lực phù hợp 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;
- 10.12 Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án;
- 10.13 Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên tường bên ngoài Căn Hộ;
- 10.14 Phá hoại, có chủ ý phá hoại, hoặc thực hiện hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hoặc không được phép nào khác đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án;
- 10.15 Hút thuốc trong Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án, ngoại trừ tại các khu vực được cho phép và có chỉ dẫn cho phép hút thuốc.
- 10.16 Việc sử dụng các công trình tiện ích khác không thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở

Hữu Chung của Dự Án đều được tính phí độc lập và không tính vào Phí Quản lý.

Điều 11. Sửa chữa hư hỏng, Thay đổi, hay Lắp đặt thêm

11.1 Sửa chữa hư hỏng

Trong trường hợp Căn Hộ (bao gồm cả Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án nằm trong Căn Hộ) có hư hỏng thì:

- a) Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân phải ngay lập tức thông báo cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp mà theo đánh giá khách quan của bên thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong trường hợp có vi phạm, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân phải gánh chịu toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ nghiêm trọng của vi phạm đó, mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh;
- b) Đối với hư hỏng của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án nằm trong Căn Hộ mà không gây ra do lỗi của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân hay bất kỳ bên thứ ba nào khác hoặc bởi một Sự Kiện Bất Khả Kháng, thì Ban Quản Trị và/hoặc Công Ty Quản Lý sẽ thực hiện việc sửa chữa phù hợp với phạm vi trách nhiệm của mình. Khi đó, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân sẽ cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp do Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý thuê được vào Căn Hộ và cho phép họ mang vào Căn Hộ máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân và cho các tài sản của họ trong Căn Hộ.
- c) Đối với mọi hư hỏng khác của Căn Hộ (kể cả hư hỏng của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án nằm trong Căn Hộ) mà do lỗi của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân gây ra, thì Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khắc phục hư hỏng đó.
 - (i) Trong trường hợp như vậy, để đảm bảo tính an toàn và đồng bộ của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án, việc sửa chữa hư hỏng của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án trong mọi trường hợp phải do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý hoặc các công ty chuyên nghiệp do Công Ty Quản Lý thuê, nếu được Chủ Đầu Tư chấp thuận, thực hiện. Khi đó, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp do Công Ty Quản

Lý thuê (tùy từng trường hợp) được vào Căn Hộ và cho phép họ mang vào Căn Hộ máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp do Công Ty Quản Lý thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Căn Hộ, cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân và cho các tài sản của họ trong Căn Hộ;

(ii) Đối với các hư hỏng không liên quan tới Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân có thể thuê Công Ty Quản Lý hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp được Công Ty Quản Lý chấp thuận để sửa chữa. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân muốn tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa hư hỏng thì:

- Để duy trì chất lượng cho toàn bộ Tòa Nhà, tất cả các công việc sửa chữa do Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân dự định thực hiện trong phạm vi Căn Hộ phải được gửi cho Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị xem xét và chấp thuận trước khi thực hiện. Các thông tin chi tiết liên quan đến công việc sửa chữa như: nội dung công việc sửa chữa dự kiến, biện pháp thi công, kế hoạch thi công dự kiến, các bản vẽ thiết kế thi công (phải được Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị phê duyệt trước khi được thực hiện thi công), danh sách thợ thi công (nêu rõ họ tên, số CMTND, địa chỉ) kèm theo ảnh chụp, tiến độ thi công, cam kết tuân thủ các nội quy và quy định của Tòa Nhà của Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc đơn vị thi công,... phải được cung cấp cho Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị xem xét và chấp thuận trước (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình). Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị sẽ không từ chối nếu không có lý do chính đáng. Việc đặt cọc thi công (đối với những hạng mục có tính chất phức tạp), đóng lệ phí thi công (phí quản lý hành chính, các khoản phí phải nộp cho Ban Quản Trị) nếu có sẽ do các bên tự thỏa thuận.
- Trong quá trình các công ty chuyên nghiệp đó sửa chữa Căn Hộ thì Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền vào Căn Hộ để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn chung cho Tòa Nhà, Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án và các Căn Hộ khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh Căn Hộ. Đơn vị thi công có trách nhiệm tự vận chuyển thiết bị, công cụ và vật liệu xây dựng phục vụ thi công, rác thải thi công vào và ra từ Căn Hộ (phải đăng ký sử dụng thang máy với Công Ty Quản Lý và được chấp thuận trước khi bắt đầu vận chuyển).
- Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa nói trên không được làm ảnh hưởng

hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân của các Căn Hộ ở bên trên, bên dưới và xung quanh, cũng như không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho các Căn Hộ này hay Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân. Trường hợp gây thiệt hại, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật.

- Để tránh gây tiếng động, tiếng ồn hoặc gây mùi khó chịu làm phiền đến những người xung quanh, các công việc liên quan đến việc sửa chữa kể trên, bao gồm nhưng không giới hạn ở tiếng máy khoan, tiếng gõ búa, hoặc bất cứ việc gì gây tiếng ồn quá mức trong Căn Hộ, sơn phun, đánh véc-ni gây bất tiện cho các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân lân cận..., sẽ không được thực hiện vào ngày Chủ nhật, ngày nghỉ lễ và trước 9 giờ sáng và sau 5 giờ chiều mỗi ngày khác trong tuần.

11.2. Thay đổi hoặc Lắp đặt thêm

11.2.1 Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

- a) Trổ cửa, lỗ thông hơi, đục tường, cột, coi nới, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác, v.v... đối với Căn Hộ hay Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án;
- b) Tiến hành bất cứ hay đổi nào đối với lô gia, cửa sổ và cửa chính tiêu chuẩn đặt ở mặt ngoài của Căn Hộ mà chưa được sự đồng ý trước bằng văn bản từ Chủ Đầu Tư;
- c) Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong Căn Hộ hoặc ngay dưới Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm, xây tường ngăn lên mặt sàn, phá vỡ, di chuyển các trang thiết bị trong căn hộ, hệ thống kỹ thuật gắn với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án ...; và
- d) Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu Tòa Nhà, các Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài Tòa Nhà, Căn Hộ hoặc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án, việc vận hành, khai thác, sử dụng Tòa Nhà cũng như trái với quy định pháp luật hiện hành bao gồm nhưng không giới hạn việc đặt các biển quảng cáo, panô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Căn Hộ, không được coi nới thêm ra xung quanh và/hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của Tòa Nhà và/hoặc mặt ngoài của Căn Hộ.

11.2.2 Nếu có nhu cầu sửa chữa hay cải tạo, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân phải thông báo cho

Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị để được chấp thuận và chỉ được thực hiện sửa chữa, cải tạo theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và chất lượng và các yêu cầu khác mà Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị (hoặc Công Ty Quản Lý theo ủy quyền của Ban Quản Trị) chấp thuận hay đưa ra và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường và khắc phục bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại nào khác phát sinh. Công Ty Quản lý sẽ cung cấp các quy định liên quan đến việc phê chuẩn, vấn đề thiết kế, nhân công, vật liệu, sử dụng thang máy, xử lý rác, nhà thầu được chấp thuận ... Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Công Ty Quản Lý hoặc đại diện (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Tòa Nhà thì Công Ty Quản Lý có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc đơn vị thi công đình chỉ thi công, thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Tòa Nhà trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ Sở Hữu Căn Hộ/nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu Căn Hộ chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Công Ty Quản Lý nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng.

Điều 12. Bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Căn Hộ

Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân theo ủy quyền hoặc thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Căn Hộ sẽ, bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Căn Hộ kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Căn Hộ theo quy định dưới đây:

- a) Loại hình và phạm vi bảo hiểm bao gồm (i) Bảo hiểm trách nhiệm công cộng, với mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu là 05 tỷ đồng hoặc mức giới hạn trách nhiệm cao hơn do Ban Quản trị quy định tùy từng thời điểm, cho mỗi tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất trong suốt thời hạn bảo hiểm, để bảo hiểm cho toàn bộ số tiền mà Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân có trách nhiệm pháp lý phải bồi thường cho các tổn thất, thiệt hại về người và tài sản gây ra đối với Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân liền kề, cũng như các bên thứ ba khác (sau đây gọi chung là Bên thứ ba) và (ii) Bảo hiểm cháy, nổ đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Căn Hộ.
- b) Đối với trang thiết bị nội thất và tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quản lý, hoặc sử dụng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân tự chịu trách nhiệm mua, duy trì, giải quyết Bảo hiểm mọi rủi ro tài sản và chịu mọi rủi ro đối với tài sản đó.
- c) Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân sẽ cung cấp cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý một bản sao y bản chính hợp đồng bảo hiểm và biên lai nộp phí bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày bắt đầu thời hạn bảo hiểm (nhưng trong mọi trường hợp không quá bốn mươi lăm

(45) ngày sau Ngày Bàn Giao Căn Hộ và trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày gia hạn của hợp đồng bảo hiểm).

- d) Bất cứ khi nào có văn bản yêu cầu của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Công ty Quản lý, trong vòng 24h, Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc/và Cư Dân sẽ phải cung cấp hợp đồng bảo hiểm và các văn bản liên quan mà Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân cần xác lập theo Nội Quy này và biên lai thanh toán bảo phí mới nhất theo hợp đồng bảo hiểm đó.
- e) Trong các trường hợp: (i) toàn bộ hay bất cứ phần nào tài sản của Bên thứ ba bị thiệt hại hoặc/và (ii) bất kỳ tổn thương cá nhân nào gây ra cho Bên thứ ba, nhưng số tiền bảo hiểm không thể thu được do việc vi phạm của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân đối với bất kỳ điều khoản nào của Nội Quy này hay hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Căn Hộ; hoặc số tiền bảo hiểm không thể thu được do vượt quá giới hạn trách nhiệm của hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân; hoặc số tiền bảo hiểm thu được không đủ để bồi thường thiệt hại, thì Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân phải trả cho Bên thứ ba khoản thiếu hụt đó.

Điều 13. Nơi để xe và Phí gửi xe

- 13.1 Khu vực để xe cho xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh ứng với mỗi Căn Hộ sẽ được Chủ Đầu Tư phân chia sau khi Dự Án hoàn thành. Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân, tùy thực trạng của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực để xe của Dự Án.
- 13.2 Khu để xe ô tô được đặt tại khu vực do Chủ Đầu Tư quy định. Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân, tùy thực trạng của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực để xe ô tô của Dự Án và trả phí gửi xe theo quy định tại Điều 8.4 của Nội Quy này.
- 13.3 Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (nghĩa là không chiếm giữ độc quyền); Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại chỗ để xe trong Tầng hầm để xe, chỉ có những xe có Thẻ để xe riêng do Chủ Đầu Tư cấp mới được phép ra vào Tầng hầm để xe dành cho Khu Căn Hộ. Nếu không gắn Thẻ để xe trên tấm kính chắn trước một cách rõ ràng, các xe ô-tô sẽ không được phép vào khu vực Tầng hầm để xe. Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân cũng cần trình/cho xem Thẻ để xe trong khi đang để xe hoặc khi được yêu cầu bởi nhân viên trông giữ xe của Công Ty Quản Lý.
- 13.4 Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Cư Dân có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực để xe (bao gồm và không giới hạn ở việc sử dụng Tầng hầm để xe và trả phí gửi xe) do Công ty Quản Lý hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm, phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 14. Trách nhiệm chung của tất cả Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân

- 14.1 Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các hướng dẫn, và yêu cầu mà Chủ Đầu Tư, Ban

Quản Trị và Công Ty Quản Lý đưa ra có liên quan đến:

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

- 14.8 Đăng ký với Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu Căn Hộ có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý để cập nhật.
- 14.9 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; tự chịu trách nhiệm quản lý tài sản và đồ dùng cá nhân của mình trong Căn Hộ.
- 14.10 Tự trang trải các chi phí về thiết kế và bày trí Căn Hộ và chi phí lắp đặt thêm hệ thống kỹ thuật (điện, điều hòa không khí, vệ sinh...) hay các vật liệu bên trong Căn Hộ sau khi được Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý phê duyệt bằng văn bản.
- 14.11 Nghiêm chỉnh chấp hành và tuân thủ pháp luật Việt Nam.
- 14.12 Có trách nhiệm phối kết hợp chặt chẽ cùng với Chủ Đầu Tư hoặc đại diện của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Công Ty Quản Lý trong các hoạt động vì mục đích chung cho Tòa Nhà và Khu Căn Hộ, 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 Căn Hộ cũng như Cư Dân có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia, thực hiện.

Điều 15. Điều khoản thi hành

- 15.1 Giải Quyết Tranh Chấp
 - a) Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong Khu Căn Hộ do toà án có thẩm quyền giải quyết.
 - b) Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Khu Căn Hộ được giải quyết bằng phương thức hòa giải, thương lượng. Ban Quản Trị có trách nhiệm làm trung gian hòa giải giữa các bên tranh chấp. Nếu tranh chấp không thể giải quyết được bằng con đường hòa giải, thương lượng thì các bên có quyền khởi kiện ra tòa án có thẩm quyền.
- 15.2 Nếu pháp luật cho phép, các Chủ Sở Hữu Căn Hộ thống nhất sử dụng Nội Quy này thay cho toàn bộ nội dung của nội quy mẫu theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm.
- 15.3 Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý có trách nhiệm phổ biến Nội Quy này tại các vị trí thuận lợi để Các Chủ Sở Hữu/Cư Dân biết và nghiêm chỉnh chấp hành.
- 15.4 Trong quá trình thực hiện Nội Quy này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung Nội Quy, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Công Ty Quản Lý và/hoặc Ban Quản Trị để đưa ra Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Chủ Đầu Tư quyết định theo thẩm quyền quy định tại Nội quy này. Cho đến khi tổ chức Hội Nghị

Chủ Sở Hữu Làn Đầu, trên cơ sở tham vấn ý kiến của các bên liên quan, Chủ Đầu Tư có thể tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi một số điều khoản của Nội Quy trên cơ sở phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Khu Căn Hộ, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

PHỤ LỤC A

PHÍ QUẢN LÝ HÀNG THÁNG

(Đính kèm Nội Quy)

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

- a. Chi phí điện, nước tại Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Khu Căn Hộ);
- b. Phí cho các dịch vụ do Công Ty Quản Lý cung cấp theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý;
- c. Các chi phí thanh toán lương và phí quản lý hành chính của Ban Quản Trị;
- d. Phí an ninh như đã đề cập ở trên;
- e. Bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm trách nhiệm công cộng cho Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Khu Căn Hộ) (không tính bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi Khu vực Sở Hữu Riêng của Căn Hộ);
- f. Phí dịch vụ cho việc dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý rác cũng như đảm bảo cảnh quan như đã đề cập ở trên;
- g. Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy như đã quy định ở trên;
- h. Chi phí cho dịch vụ kiểm tra chỉ số tiêu thụ điện, nước, thu và thanh toán tiền điện, nước, và các sinh hoạt phí khác như đã đề cập ở trên;
- i. Phí kiểm toán và phí quản lý hành chính;
- j. Phí nhà thầu đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Khu Căn Hộ);
- k. Chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối...)
- l. Chi phí bảo dưỡng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Khu Căn Hộ);
- m. Chi phí tư vấn thiết kế, kỹ thuật, quản lý hành chính;
- n. Các chi phí khác theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý.

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

Tôi là:

CMND số: 0

Địa chỉ: 0

Tôi đồng ý ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số B912/HĐMBCHCC/D'.LEROISOLEIL, ngày tháng năm để mua Căn Hộ số B912, Tầng 9 thuộc Dự án D' Le Roi Soleil (hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định vào từng thời điểm) tọa lạc tại địa chỉ số 2 Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội.

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, Nội Quy và Phụ Lục cùng các tài liệu đính kèm.

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

Họ và tên

PHỤ LỤC 8

BẢN QUY ĐỊNH HƯỚNG DẪN THI CÔNG NỘI THẤT

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số:/HĐMBCHCC/D'.LEROISOLEIL)

A. MỤC ĐÍCH CỦA BẢN QUY ĐỊNH HƯỚNG DẪN THI CÔNG

Hướng dẫn thi công nội thất là bản thống nhất chung cho các hạng mục thi công hoàn thiện nội thất trước khi vào cư trú của Bên Mua. Nhằm đảm bảo an toàn lợi ích và môi trường chung của Dự Án, hạn chế những thiệt hại có liên quan tới vấn đề thi công nội thất của Bên Mua, Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Cư Dân có trách nhiệm đảm bảo nhà thầu/công nhân thi công/bên thứ 3 tuân thủ đúng và đầy đủ (i) Bản quy định hướng dẫn thi công này và các quy định có liên quan khác của Chủ Đầu tư và/hoặc (ii) Nội Quy Nhà Chung Cư được ban hành tại từng thời điểm.

B. NHỮNG HẠNG MỤC CƠ BẢN

1. Sự cho phép của Bên Bán

Bất cứ hạng mục thi công nào không tuân theo tiến trình được thống nhất trong Bản quy định hướng dẫn thi công nội thất (**'Bản Quy Định'**) đều không được cho phép. Tất cả các hạng mục thi công đều phải tiến hành trong phạm vi đã quy định trong Bản Quy Định này. Theo đó, mọi công việc liên quan đến thi công nội thất tại Căn Hộ đều phải được đăng ký với Bên Bán hoặc Ban Quản Lý – Đơn vị được Bên Bán ủy quyền và chỉ được thực hiện sau khi Bên Bán/Công ty Quản Lý chấp thuận bằng văn bản.

2. Tiến trình xin cấp phép

2.1 Đăng ký thi công nội thất

Bên Mua cùng với đơn vị thi công của mình phải nộp Đơn đăng ký thi công nội thất theo Mẫu 01 đính kèm Bản Quy Định này cùng với Hồ sơ thiết kế thi công (**'Hồ Sơ Thi Công'**) cho Bên Bán ít nhất 07 (bảy) ngày trước khi bắt đầu công việc thi công. Trong trường hợp các hạng mục hoàn công có sai khác so với Đơn đăng ký thi công nội thất hay nội dung trong Hồ sơ thiết kế thì toàn bộ trách nhiệm giải quyết thuộc về Bên Mua.

2.2 Thẩm tra hồ sơ thiết kế và đơn đăng ký thi công

Bên Bán (hoặc đơn vị/bộ phận do Bên Bán chỉ định) tiếp nhận Đơn đăng ký thi công nội thất và hồ sơ thiết kế từ Bên Mua, tiến hành thẩm tra trong vòng tối đa 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ và ra thông báo việc Hồ Sơ Thi Công được chấp thuận hoặc cần có sự điều chỉnh. Cụ thể:

- Trong trường hợp Hồ Sơ Thi Công không được chấp thuận, Bên Bán/Ban Quản Lý sẽ trao đổi, yêu cầu Bên Mua/Cư Dân điều chỉnh;
- Trong trường hợp Hồ Sơ Thi Công được chấp thuận, Bên Bán/Ban Quản Lý sẽ ra thông báo chấp thuận bằng Giấy phép thi công nội thất theo Mẫu 02 của Bản Quy Định này.

Bên Mua/Cư Dân có trách nhiệm nộp tiền đặt cọc thi công, đăng ký số lượng nhà thầu/công nhân thi công và đăng ký cấp thẻ ra vào. Bên Mua phải căn cứ vào ý kiến thẩm tra của Bên Bán để tuân thủ theo đúng chỉ thị đề ra trong trường hợp trên Giấy phép thi công có các yêu cầu thay đổi một phần hạng mục thi công hoặc có những lưu ý cụ thể.

2.3 Tiền đặt cọc thi công

Trước khi vào thi công, Bên Mua phải đặt cọc trước một khoản tiền là **25.000.000 VND (bằng chữ : Hai mươi lăm triệu đồng chẵn)** nhằm đảm bảo việc tuân thủ đúng và đầy đủ Bản Quy định này và/hoặc Nội Quy Khu Căn Hộ của Cư Dân, nhà thầu, công nhân thi công hoặc người khác cho Bên Mua chỉ định. Việc đặt cọc có thể thực hiện tại thời điểm nộp Đơn đăng ký thi công hoặc sau khi có Giấy phép thi công nội thất, nhưng phải đảm bảo thực hiện trước thời điểm triển khai thực hiện thi công nội thất Căn Hộ trên thực tế. Khoản tiền đặt cọc này sẽ được dùng để thanh toán cho (i) các thiệt hại xảy ra cho Bên Bán hoặc bên thứ 3 trong thời gian thi công do hoạt động thi công gây ra và (ii) các khoản phát sinh khác (nếu có) do việc tuân thủ không đúng và không đầy đủ Bản Quy Định Hướng Dẫn Thi Công/Nội Quy khu Căn hộ của Bên Mua/Cư Dân.

Trường hợp khi kiểm tra xác nhận hoàn công, trong trường hợp phát hiện có những hư hại vật chất cần phục hồi, sửa chữa thì Bên Bán có quyền sử dụng khoản tiền này để phục hồi, sửa chữa những hư hại. Trong trường hợp chi phí sửa chữa vượt quá số tiền đặt cọc thì Bên Bán có thể yêu cầu Bên Mua chi trả khoản tiền bồi chi này

* Giấy xác nhận hoàn công (theo Mẫu 03)/Giấy xác nhận tiền đặt cọc thi công nội thất (theo Mẫu 05).

2.4 Cho phép thi công nội thất

Tất cả công nhân của đơn vị thi công phải đeo thẻ cho phép ra vào khu thi công và Bên Mua cần đăng ký cụ thể danh sách đơn vị thi công của mình vào Đơn đăng ký thi công. Trong khi thi công, nếu đơn vị thi công vi phạm những điều khoản kể trên hoặc có công nhân ra vào mà chưa đăng ký thi đơn vị đó có thể bị cấm ra vào khu thi công. Bên Mua phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về tất cả các vấn đề phát sinh cho đến khi hoàn thành thủ tục thẩm tra và cho phép tiếp tục thi công.

C. BẢO HIỂM

Để bảo đảm an toàn trong quá trình thi công hoàn thiện nội thất, Bên Mua và đơn vị thi công có trách nhiệm mua bảo hiểm phù hợp với quy định của Nhà nước. Trường hợp không mua, Bên Mua và đơn vị thi công hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với các thiệt hại xảy ra cho Bên Mua, đơn vị thi công và bất kỳ bên thứ ba nào khác bị ảnh hưởng.

D. NHỮNG KHU VỰC CẦN CHÚ Ý KHI THI CÔNG

1. Mặt ngoài và cấu trúc Tòa nhà

Bên Mua không được phép làm biến dạng các tường cấu trúc của tòa nhà. Trừ khi có sự cho phép trước bằng văn bản của Bên Bán, Bên Mua không được gắn bất cứ thiết bị, đồ

vật nào (như ăng ten, v.v...) lên phía mặt ngoài tòa nhà.

2. Hệ thống cảnh báo hỏa hoạn và phòng cháy chữa cháy

Hệ thống cảnh báo hỏa hoạn đã được thẩm duyệt bởi cơ quan PCCC nên không được phép có bất kỳ sự thay đổi nào.

3. Điều hòa

Tất cả điều hòa chỉ được phép lắp đặt ở nơi quy định. Bên Mua không được lắp điều hòa ở tường hoặc mặt phía ngoài tòa nhà.

4. Hệ thống cấp thoát nước

Bên Mua không được phép thay đổi hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước thải sinh hoạt và nước thải tự hoại mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán.

5. Hệ thống cửa ra vào

Bên Mua không được phép thay đổi kích cỡ và các chi tiết cụ thể khác của hệ thống cửa ra vào Căn Hộ.

6. Kết cấu chịu lực chính của Tòa Nhà thuộc phạm vi Căn Hộ của Bên Mua

- Bên Mua và đơn vị thi công của Bên Mua không được phép đục phá hay làm thay đổi bất kỳ cấu kiện kết cấu chịu lực chính của tòa nhà thuộc phạm vi Căn Hộ của Bên Mua (kết cấu cột, dầm, sàn).
- Bên Bán lưu ý với Bên Mua rằng toàn bộ hệ thống lỗ chờ kỹ thuật xuyên sàn bê tông cốt thép đã được đặt sẵn trong quá trình thi công, Bên Mua phải sử dụng và không được làm thay đổi hay di chuyển vị trí các lỗ chờ kỹ thuật này.

E. NỘI QUY VÀ QUY CHẾ TRONG THỜI GIAN THI CÔNG NỘI THẤT

Trong thời gian thi công, để đảm bảo an toàn của Bên Mua cũng như đảm bảo môi trường ngăn nắp, gọn gàng, Bên Mua và đơn vị thi công cần tuân thủ những Quy chế và Nội quy của Bên Bán như sau:

1. Thẻ ra vào công trường

Tất cả công nhân của đơn vị thi công phải đeo thẻ cho phép ra vào khu thi công. Nhân viên của Bên Bán có thể yêu cầu đơn vị thi công cần sử dụng thẻ cho phép ra vào, nếu đơn vị nào không thực hiện có thể bị cấm ra vào công trường.

* Thẻ ra vào công trường (theo Mẫu 04).

2. Dán giấy phép thi công

Bên Bán sẽ tiến hành kiểm tra, giám sát thi công. Đơn vị thi công phải dán bản photo giấy phép thi công tại cửa ra vào. Đơn vị nào không dán giấy phép này sẽ không được phép thi công.

3. Những vấn đề phát sinh trong khi vận chuyển nguyên vật liệu thi công

Bên Mua và đơn vị thi công trong quá trình vận chuyển nguyên vật liệu, máy móc phục vụ thi công phải tránh làm hỏng hóc, gây tổn hại tới sàn, trần, tường tại các khu vực công cộng hoặc Căn Hộ khác... Bên Mua và Đơn vị thi công phải hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với những hư hỏng, tổn hại này (nếu có).

4. Bố trí tập kết vật liệu thi công

Tất cả các nguyên vật liệu, phế thải xây dựng, thiết bị, máy móc v.v... nhằm phục vụ công tác thi công nếu không có sự cho phép của Bên Bán thì tuyệt đối không được tập kết tại các khu vực công cộng như: cầu thang, hành lang v.v... Tất cả các nguyên vật liệu phải tập kết đúng nơi quy định mà Bên Bán cho phép.

5. Bố trí tập kết phế thải xây dựng

Bên Mua và đơn vị thi công không được phép đổ bê tông, gạch vỡ, phế thải xây dựng hay tạp vật vào khu vực công cộng của Tòa nhà. Phế thải xây dựng phải được tập kết tại nơi quy định và vận chuyển ra nơi đổ phế thải theo quy định của Nhà nước để đổ bỏ.

6. Điện – Nước thi công

Bên Mua và đơn vị thi công khi có nhu cầu xin cấp Điện – Nước để phục vụ thi công phải thông báo trước cho Bên Bán (kể cả trường hợp ngắt Điện – Nước). Chi phí điện, nước phục vụ thi công nội thất căn hộ do Bên mua tự chi trả.

7. Phòng cháy chữa cháy

Bên Mua và đơn vị thi công phải tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy do Bên Bán quy định khi thực hiện thi công nội thất.

8. Giới hạn khu vực thi công nội thất

Công tác thi công không được lấn chiếm ra tới phạm vi khu vực công cộng. Trong quá trình thi công nội thất, để hạn chế tiếng ồn và những phiền toái không mong muốn cho các cư dân khác, cần sử dụng các thiết bị ít gây tiếng ồn và đóng cửa khi làm việc.

9. Điều chỉnh thi công

Bên Bán có quyền tạm hoãn, đình chỉ thi công đối với các đơn vị thi công làm phát sinh ảnh hưởng, tiếng ồn, mùi khó chịu hay những bất tiện quá độ khác. Bên Mua cần tiếp thu đối với những khuyến cáo có liên quan đến thời gian, phương pháp thi công v.v... và thực hiện theo hướng dẫn.

10. Thời gian thi công

Thời gian thi công nội thất cho phép từ 8h sáng đến 17h chiều. Trong trường hợp Bên Mua cần thêm thời gian thi công thì phải được sự đồng ý của Bên Bán. Tuy nhiên các đơn vị thi công không được phép qua đêm trong tòa nhà. Nếu Bên Bán nhận được những phản ánh từ các Bên Mua khác đối với các bất tiện như tiếng ồn, rung, mùi... thì đơn vị

thi công chỉ được thi công trong khoảng thời gian thi công mà Bên Bán định ra.

11. Vận chuyển nguyên vật liệu thi công

Đơn vị thi công không được phép vận chuyển nguyên vật liệu thi công cũng như phế thải xây dựng bằng thang máy chở khách. Việc vận chuyển nguyên vật liệu thi công và phế thải xây dựng được thực hiện bằng thang hàng hoặc thang vận chuyển khác do Bên Bán quy định và cho phép. Trường hợp cần thiết, Bên Bán có quyền đề nghị Bên Mua thanh toán phí vận chuyển vật tư, vật liệu và phế thải xây dựng qua thang máy (bao gồm tiền điện sử dụng thang máy, phí bảo trì bảo dưỡng, lương thuê nhân sự vận hành thang), số tiền chi tiết sẽ được xác định căn cứ thời gian thi công và chi phí phát sinh tại thời gian thi công và được Bên Bán thông báo cụ thể cho Bên Mua.

12. Ra vào giám sát thi công

Bên Bán và các nhân viên của mình có quyền ra vào Căn Hộ bất cứ lúc nào để giám sát thi công.

13. Giám sát công nhân thi công

Bên Mua và Nhà thầu ký hợp đồng thi công phải chịu trách nhiệm tổ chức và giám sát các công nhân mà mình tuyển dụng. Nếu nhìn thấy công nhân có những hành động khiếm nhã hoặc làm trái với những quy định kể trên, công nhân đó phải bị đuổi việc và cấm vào khu vực thi công.

14. Những thay đổi khác

Đơn vị thi công không được phép làm thay đổi thiết kế mặt ngoài, lớp chống ẩm, tường kết cấu, dầm và cột mà không có sự cho phép của Bên Bán. Ngoài ra, tuyệt đối không vì thi công mà làm thay đổi, phá hủy hay làm hư hại đến hệ thống kỹ thuật và các hệ thống khác của Tòa Nhà.

F. KIỂM TRA SAU KHI THI CÔNG

Để kiểm tra tổng thể, trước khi hoàn thành thi công nội thất, Bên Mua và đơn vị thi công có trách nhiệm tới làm việc tại Văn phòng Bên Bán.

G. CHẾ TÀI

Trong trường hợp, Bên Mua hoặc đơn vị thi công của Bên Mua vi phạm một trong các quy định của Phụ lục này sẽ chịu phạt 500.000 VNĐ cho một lần vi phạm và các chi phí bồi thường thiệt hại, sửa chữa, hỏng hóc (nếu có). Trường hợp vi phạm làm ảnh hưởng nghiêm trọng tới Tòa nhà hoặc những căn hộ khác, Bên Bán có quyền ngừng việc thi công của Bên Mua và yêu cầu Bên Mua khôi phục về nguyên trạng, bồi thường thiệt hại cho Bên Bán do vi phạm gây ra đồng thời chịu phạt vi phạm theo quy định của pháp luật.

H. HOÀN TRẢ TIỀN ĐẶT CỌC

Tiền đặt cọc sẽ được hoàn trả không tính lãi trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày hoàn thành thủ

tục hoàn công nếu như trong quá trình thi công không có bất kì tổn thất, thiệt hại nào đối với diện tích công cộng, kết cấu chịu lực chính của Tòa Nhà nằm trong phạm vi Căn Hộ của Bên Mua, cũng như bất kỳ hư hại nào khác.

[Mẫu 01]

ĐƠN ĐĂNG KÝ THI CÔNG NỘI THẤT

Ngày :

- **Người đăng kí:**

Số Căn Hộ		Họ tên Bên Mua	
Số liên lạc 1		Số liên lạc 2	
Thời gian thi công			

※ Trong quá trình thi công, để liên lạc trong trường hợp khẩn cấp, đề nghị Bên thuê kê khai thêm số liên lạc của gia đình và số liên lạc tại nhà riêng.

- **Chi tiết thi công**

Khu vực thi công	Nội dung thi công	Nội dung Yêu cầu

- **Xác nhận danh sách văn bản đệ trình**

Danh sách	Xác nhận	Danh sách	Xác nhận	Danh sách	Xác nhận	Danh sách	Xác nhận

※ Tỷ lệ bản vẽ - 1:50, bản sao (Hard-copy) – 4 bộ.

- **Đơn vị thi công**

Tên công ty		Đại diện theo pháp luật	
--------------------	--	--------------------------------	--

Quản lý công trường		Số liên lạc	
Nhân viên thi công			
Họ tên	CMND	Phạm vi công việc	Ghi chú

※ Đề nghị đính kèm Giấy phép kinh doanh/ Giấy chứng nhận đầu tư của Đơn vị thi công

• **Lưu ý khi kê khai trong Đơn đăng ký**

1. Toàn bộ hồ sơ đệ trình cần tuân thủ và phải được soạn thảo hợp pháp theo đúng các quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam. Bên Mua phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trong trường hợp phát sinh bất cứ vi phạm quy định có liên quan nào về sau.
2. Bên Mua không được phép khởi công trước khi hồ sơ phê duyệt thiết kế cuối cùng được chấp thuận, Và nhất thiết phải nhận được sự cho phép của Bên Bán trước khi vận chuyển vật liệu thi công.
3. Bên Mua có thể nhận được yêu cầu bổ sung tài liệu ngoài các tài liệu kể trên và trong trường hợp này, Bên Mua cam kết sẽ bổ sung tài liệu theo yêu cầu.
4. Sau khi hồ sơ thiết kế cuối cùng được phê duyệt, Bên Mua phải đệ trình Hồ sơ thiết kế cuối cùng này cùng Bảng tiến độ thi công cho Bên Bán. Trong quá trình thi công nếu có phát sinh các thay đổi so với những nội dung đã được phê duyệt thì Bên Mua cam kết phải nhận được quyết định tái phê duyệt trước rồi mới tiếp tục thi công.
5. Tất cả công nhân và những người có liên quan của Đơn vị thi công nội thất đều phải đeo thẻ do Bên Bán cấp khi ra vào làm việc.
6. Tất cả các hành động như đấu nối điện, thoát nước vào hệ thống ống thoát mà không được cho phép hay tập kết phế thải xây dựng tại khu vực công cộng đều bị coi là hành vi vi phạm Bản hướng dẫn này. Ngoài ra, trong quá trình thi công nếu có phát sinh những tổn thất, thiệt hại tới khu vực công cộng hay cho các cư dân khác thì Bên Mua cùng với Đơn vị thi công phải hoàn toàn chịu trách nhiệm, đồng thời phải tuân thủ vô điều kiện đối với các chỉ thị có liên quan từ phía Bên Bán.

7. Bên Mua cần dọn dẹp rác phát sinh trong quá trình thi công. Trong trường hợp Bên Mua không thực hiện điều khoản này, Bên Bán sẽ khấu trừ chi phí vào khoản tiền đặt cọc thi công.

Chữ ký của Bên Mua

Ngày tháng_____

Chữ ký của Đơn vị thi công _____

Ngày tháng _____

[Mẫu 02]

GIẤY PHÉP THI CÔNG NỘI THẤT

Số Căn Hộ: [.....]

Bên Mua: [.....]

Đơn vị thi công: [.....]

Xác nhận cho phép tiến hành thi công nội thất Căn Hộ trên đây theo đúng nội dung bản vẽ và Đơn đăng ký thi công nội thất đã đệ trình.

< LƯU Ý >

1. Trong quá trình thi công, Đơn vị cần dán Giấy phép này lên mặt trước và bên cạnh khu vực cửa ra vào Căn Hộ.
2. Trong trường hợp có phát sinh phản ánh từ các cư dân khác đối với những bất tiện từ việc thi công trong Giấy phép này, bất cứ lúc nào việc thi công cũng có thể bị tạm hoãn hoặc đình chỉ.
3. Thời gian thi công cho phép từ 08:00 đến 17:00 các ngày trong tuần. Trong trường hợp cần thêm thời gian thi công, Đơn vị thi công phải đăng ký với Bên Bán.

Thời gian thi công: [.....]

※ Trong thời gian thi công, nếu có bất kỳ vấn đề bất tiện nào như bụi, tiếng ồn..., cư dân có thể liên hệ với số điện thoại bên dưới.

Bên Bán: [.....]

[Mẫu 03]

XÁC NHẬN HOÀN CÔNG

Xác nhận mặt bằng số _____ của Bên Mua _____ trong thời gian từ _____ đến _____ đã hoàn thành thi công nội thất bởi Đơn vị thi công là _____ và đã hoàn thành thẩm tra hoàn công với những nội dung như dưới đây.

Ngày xác nhận: _____

Bên Mua : _____ Đơn vị thi công: _____

Nhân viên thẩm tra của Bên Bán: _____

Khu vực thi công	Nội dung thi công	Thẩm tra

[Mẫu 04]

THẺ RA VÀO THI CÔNG	
Ảnh	HỌ TÊN
	CÔNG TY TRỰC THUỘC
	SỐ CĂN HỘ
BÊN BÁN – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & DỊCH VỤ KHÁCH SẠN SOLEIL	

[Mẫu 05]

XÁC NHẬN ĐẶT CỌC THI CÔNG

(Lưu văn phòng quản lý Bên Bán)

■ Xác nhận đặt cọc thi công

Số Căn Hộ	Bên Mua	Nội dung thi công	Thời gian thi công	Số tiền

■ Xác nhận cho Bên Mua

Tôi là _____, hiện là Bên Mua của Căn Hộ số _____ tòa _____ đồng ý thanh toán khoản tiền đặt cọc như trên và đồng ý với việc nhận lại khoản tiền này khi nhận được xác nhận hoàn công. (Ngày tháng năm 20...)

Bên Mua: ký tên (_____), điện thoại: _____

Người phụ trách chính: ký tên (_____), điện thoại: _____

XÁC NHẬN ĐẶT CỌC THI CÔNG

(Giao Bên Mua)

■ Xác nhận đặt cọc thi công

Số Căn Hộ	Bên Mua	Nội dung thi công	Thời gian thi công	Số tiền

■ Xác nhận cho Bên Mua

Tôi là _____, hiện là Bên Mua của Căn Hộ số _____ tòa _____ đồng ý thanh toán khoản tiền đặt cọc như trên và đồng ý với việc nhận lại khoản tiền này khi nhận được xác nhận hoàn công. (Ngày tháng năm 20...)

Bên Mua: ký tên (_____), điện thoại: _____

Người phụ trách chính: ký tên (_____), điện thoại: _____