

MỤC LỤC

Trang

ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ.....	4
ĐIỀU 2: ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ.....	6
ĐIỀU 3. TỔNG GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN.....	7
ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CAO ỐC.....	9
ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN.....	9
ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA.....	12
ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN.....	14
ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ.....	14
ĐIỀU 9. BẢO HÀNH CĂN HỘ.....	16
ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ.....	18
ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG CAO ỐC.....	18
ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG..	20
ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.....	21
ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG.....	22
ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG.....	22
ĐIỀU 16. THÔNG BÁO.....	23
ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC.....	24
ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.....	24
ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG.....	24
PHỤ LỤC 1: PHẦN A CĂN HỘ.....	25
PHỤ LỤC 1: PHẦN B DANH MỤC TRANG THIẾT BỊ VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG CỦA CĂN HỘ.....	26
PHỤ LỤC 1: PHẦN C PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG CAO ỐC.....	29
PHỤ LỤC 1: PHẦN D PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN.....	30
PHỤ LỤC 2: PHẦN A TỔNG GIÁ BÁN CĂN HỘ.....	32
PHỤ LỤC 2: PHẦN B LỊCH THANH TOÁN.....	32
PHỤ LỤC 2: PHẦN C SƠ ĐỒ VỊ TRÍ MẶT BẰNG CĂN HỘ.....	34
PHỤ LỤC 3 BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ.....	35
PHỤ LỤC 4 DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH CAO ỐC.....	37
PHỤ LỤC 5 NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG CAO ỐC COSMO CITY.....	38

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày ____ tháng ____ năm 20__

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số/: _____

- Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà Ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 có hiệu lực từ ngày 01/07/2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật này;
- Căn cứ Luật Kinh Doanh Bất Động Sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 ; có hiệu lực từ ngày 01/07/2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật này;
- Căn cứ Luật Bảo Vệ Người Tiêu Dùng số 59/2010/QH12 ngày 17/11/2010; có hiệu lực từ ngày 01/07/2011;
- Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà Ở;
- Căn cứ Nghị Định 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo Vệ Người Tiêu Dùng;
- Căn cứ Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây Dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà Ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà Ở;
- Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Căn cứ Quyết Định số 04/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Nhân Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh ngày 18/01/2010 về phê duyệt nhiệm vụ qui hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 công trình khu dân cư Phường Tân Phú , Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh;
- Căn cứ Văn Bản số 856/BXD-HĐXD của Bộ Xây Dựng ngày 02/6/2011 về thiết kế cơ sở công trình khu dân cư Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh;

- Căn cứ Văn Bản số 2859/UBND-ĐTMT của Ủy Ban Nhân Dân Tp. Hồ Chí Minh ngày 16/6/2011 về việc chấp thuận đầu tư dự án khu dân cư Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh do Công Ty TNHH Một Thành Viên Xây Dựng Công Trình Hàng Không ACC làm chủ đầu tư ban đầu;
- Căn cứ theo Quyết định số 5625/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Dân Tp. Hồ Chí Minh ngày 22/11/2011 về việc chấp thuận cho Công Ty Cổ Phần Bảo Gia thuê đất tại Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh để thực hiện tiếp dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở theo sự thay đổi chủ đầu tư từ Công Ty TNHH Một Thành Viên Xây Dựng Công Trình Hàng Không ACC sang Công Ty Cổ Phần Bảo Gia.
- Căn cứ Văn Bản số 4460/UBND-ĐT của Ủy Ban Nhân Dân Tp. Hồ Chí Minh ngày 30/6/2006 về việc sử dụng đất quốc phòng của Sư Đoàn Phòng Không 367 tại Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh;
- Căn cứ Văn Bản số 8024/SXD-CPXD của Sở Xây Dựng Tp. Hồ Chí Minh ngày 19/10/2011 về giấy phép xây dựng đối với dự án chung cư cao tầng lô A và lô D thuộc khu dân cư Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh (miễn giấy phép xây dựng);
- Căn cứ Bản Vẽ Bàn Giao Ranh Mốc số 7441/ĐĐBĐ-VPQ2 (có chứng nhận đóng dấu của Sở Tài Nguyên Môi Trường – Trung Tâm Đo Đạc Bản Vẽ);
- Căn cứ Hợp Đồng Ủy Quyền số _____ về việc bán nhà ở qua sàn giao dịch bất động sản được ký giữa Công Ty Cổ Phần Bảo Gia với Sàn Giao Dịch Bất Động Sản _____;
- Căn cứ Phiếu Đăng Ký Mua Căn Hộ số _____ ngày _____ ký giữa Công Ty Cổ Phần Bảo Gia và _____.

Chúng tôi, gồm Các Bên dưới đây:

I. BÊN A: BÊN BÁN CĂN HỘ (sau đây gọi tắt là Bên Bán):

CÔNG TY CỔ PHẦN BẢO GIA

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Kinh Doanh số 4101002733 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam cấp lần đầu ngày 06/10/2004, sửa đổi lần thứ 8 ngày 17/8/2010 và được điều chỉnh tùy từng thời điểm.

Đại diện bởi: Ông **LIN YEN CHIANG**
Chức vụ: Tổng Giám Đốc
Số hộ chiếu: E4076361 cấp ngày: 02/03/2012, tại Úc.
Địa chỉ trụ sở chính: 184 Lê Đại Hành, Phường 15, Quận 11, Tp. Hồ Chí Minh
Điện thoại: (+84) 8 39651588
Fax: (+84) 8 39651582
Số tài khoản: 018 100 6886 688
Tại Ngân hàng: Vietcombank – Chi nhánh Nam Sài Gòn
Mã số thuế: 0303 537 153

II. BÊN B: BÊN MUA CĂN HỘ (sau đây gọi tắt là Bên Mua):

Ông (bà): _____
Đại diện cho (nếu Bên mua là tổ chức): _____
Theo giấy ủy quyền/văn bản ủy quyền (nếu có) số _____ cấp ngày _____
Số CMND (hộ chiếu) số: _____ cấp ngày: __/__/_____, tại _____
Hộ khẩu thường trú: _____
Địa chỉ liên hệ: _____
Điện thoại: _____ Fax (nếu có): _____
Số tài khoản (nếu có): _____ tại Ngân hàng _____
Mã số thuế (nếu có): _____

Và (nếu có người mua cùng):

Ông (bà): _____
Đại diện cho (nếu Bên mua là tổ chức): _____
Theo giấy ủy quyền/văn bản ủy quyền (nếu có) số _____ cấp ngày _____
Số CMND (hộ chiếu) số: _____ cấp ngày: __/__/_____, tại _____
Hộ khẩu thường trú: _____
Địa chỉ liên hệ: _____
Điện thoại: _____ Fax (nếu có): _____
Số tài khoản (nếu có): _____ tại Ngân hàng _____
Mã số thuế (nếu có): _____

Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi tắt riêng lẻ là “**Bên**” và gọi chung là “**Các Bên**”.

Các Bên đồng ý ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ (“**Hợp Đồng**”) này với các điều khoản sau đây:

ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

- 1.1. Trừ khi ngữ cảnh trong Hợp Đồng này yêu cầu khác đi, các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:
- a. “**Căn Hộ**” là căn hộ được xây dựng theo cấu trúc khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Cao Ốc (được định nghĩa dưới đây) do Bên Bán đầu tư xây dựng với các đặc điểm được nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này.
 - b. “**Cao Ốc**” hay “**Cao Ốc Cosmo City**” là toàn bộ Cao Ốc nơi có Căn Hộ được mua bán theo Hợp Đồng này do Bên Bán làm chủ đầu tư, bao gồm các Căn Hộ (để bán và/hoặc cho thuê), diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của Cao Ốc, kể cả phần khuôn viên được xây dựng tại ô quy hoạch Lô A thuộc dự án khu dân cư Phường Tân Phú đặt tại Số 99, Đường Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh;
 - c. “**Hợp Đồng**” là hợp đồng mua bán Căn Hộ này và toàn bộ các phụ lục đính kèm theo, cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này và các phụ lục đính kèm theo được Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này;
 - d. “**Tổng Giá Bán Căn Hộ**” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
 - e. “**Bảo Hành Căn Hộ**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành, sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của Bên Mua và/hoặc người sử dụng Căn Hộ (trừ trường hợp xảy ra do Sự Kiện Bất Khả Kháng, do người sử dụng khác gây ra hoặc các trường hợp miễn trừ khác được quy định trong Hợp Đồng này) trong Thời Hạn Bảo Hành theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận của Các Bên trong Hợp Đồng này;
 - f. “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy (hay gọi là diện tích thông thủy) và được ghi vào Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Căn Hộ cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ, song không tính tường bao Cao Ốc, tường phân chia Căn Hộ với các Căn Hộ khác và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt như được cung cấp kèm theo Hợp Đồng này;
 - g. “**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;
 - h. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này, như được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.1 của Hợp Đồng này;
 - i. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**” là phần diện tích thuộc Cao Ốc 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 Tổng Giá Bán Căn Hộ và các

trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích sở hữu riêng của Bên Bán nói trên như được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.2 của Hợp Đồng này;

- j. “**Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Cao Ốc theo quy định của pháp luật nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này;
- k. “**Nội Quy Cao Ốc**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Cao Ốc được đính kèm tại Phụ Lục 5 của Hợp Đồng này cùng tất cả các bản sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Cao Ốc thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Cao Ốc;
- l. “**Kinh Phí Bảo Trì**” là khoản tiền 2% mà Các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc;
- m. “**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Cao Ốc**” là các dịch vụ quản lý, vận hành đối với Cao Ốc, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Cao Ốc hoạt động bình thường;
- n. “**Bảo Trì Cao Ốc**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Cao Ốc và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Cao Ốc nhằm duy trì chất lượng Cao Ốc;
- o. “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Cao Ốc**” là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Cao Ốc sau khi Cao Ốc được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
- p. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là các sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên không thể lường trước được hoặc 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 trong khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng này.
- q. “**Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Căn Hộ**” 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 đối với Căn Hộ được mua theo Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật về đất đai;
- r. “**Ban Quản Trị**” là ban quản trị của Cao Ốc do các chủ sở hữu và người sử dụng các căn hộ trong Cao Ốc bầu ra theo quy định của Nội Quy Cao Ốc;
- s. “**Hội Nghị Cao Ốc**” là hội nghị của các chủ sở hữu và người sử dụng các căn hộ trong Cao Ốc;
- t. “**Khoản Đặt Cọc**” là khoản tiền đặt cọc mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Phiếu Đăng Ký Mua Căn Hộ nêu tại phần căn cứ ở đầu Hợp Đồng này;
- u. “**Ngày Làm Việc**” là ngày không phải Thứ Bảy hoặc Chủ Nhật hoặc các ngày nghỉ lễ theo quy định của pháp luật Việt Nam, và vào ngày đó các ngân hàng mở cửa giao dịch với công chúng tại Việt Nam;
- v. “**Ngày Bàn Giao Căn Hộ**” là ngày Bên Mua nhận bàn giao hoặc được xem là nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán như được quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này;

- w. “**Khoản Tiền Trả Trước Khi Bàn Giao**” là các khoản tiền mà Bên Mua phải trả đủ cho Bên Bán trước khi nhận bàn giao Căn Hộ và được mô tả chi tiết tại Điều 8.1.1(b) của Hợp Đồng này;
 - x. “**Thời Hạn Bảo Hành**” là thời hạn mà Căn Hộ được Bên Bán bảo hành như được nêu tại Điều 9.5 của Hợp Đồng này;
 - y. “**Ngày Tiến Hành Thủ Tục Bàn Giao**” là ngày quy định tại Điều 8.1.1(a) của Hợp Đồng này;
 - z. “**Thông Báo Tiến Hành Thủ Tục Bàn Giao**” là văn bản thông báo của Bên Bán gửi cho Bên Mua theo Điều 8.1.1 của Hợp Đồng này để thông báo Ngày Tiến Hành Thủ Tục Bàn Giao và nêu rõ Khoản Tiền Trả Trước Khi Bàn Giao;
 - aa. “**Người Được Ủy Quyền**” là người được tất cả những người thuộc Bên Mua ủy quyền làm người đại diện cho họ để giao kết và thực hiện nghĩa vụ ràng buộc với Bên Bán liên quan đến Căn Hộ;
 - bb. “**Khu Đất**” là khu đất tại Đường Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành Phố Hồ Chí Minh theo mô tả tại Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất số CT09534 do Ủy Ban Nhân Dân Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 12/12/2011;
 - cc. “**Phí Quản Lý**” là khoản phí mà Bên Bán phải trả cho Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Cao Ốc như quy định tại Điều 11.5 của Hợp Đồng này; và
 - dd. “**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**” là biên bản ký giữa Bên Bán và Bên Mua theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục 3 để xác nhận việc bàn giao Căn Hộ.
- 1.2. Trừ khi ngữ cảnh hoặc các điều khoản của Hợp Đồng này có yêu cầu khác đi:
- a. Các đầu mục hoặc tiêu đề chỉ mang tính chất tham khảo mà không nhằm mục đích diễn giải hoặc giải thích nội dung của Hợp Đồng này;
 - b. Mọi tham chiếu đến các Điều và các Phụ Lục là các tham chiếu đến các Điều và các Phụ Lục của Hợp Đồng này;
 - c. Các danh từ số ít cũng chính là các danh từ số nhiều và ngược lại;
 - d. Các tham chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là các tham chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân được thành lập dưới bất cứ hình thức nào cũng như những người kế nhiệm hoặc những người thay thế các cá nhân và pháp nhân đó;
 - e. Bất kỳ ngày nào được chỉ định trong Hợp Đồng này mà rơi vào một ngày không phải Ngày Làm Việc thì sẽ được xác định vào Ngày Làm Việc tiếp theo của ngày được chỉ định đó.

ĐIỀU 2: ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ như sau:

2.1. Đặc điểm của Căn Hộ:

- 2.1.1. Đặc điểm về Căn Hộ: Nhà thô đồng thời được ghi nhận tại Phần A-Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
- 2.1.2. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại phần định nghĩa về Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 1.1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Tổng Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
- 2.1.3. Các Bên nhất trí rằng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi tại Phần A-Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm xuống theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Tổng Giá Bán Căn Hộ theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế có chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ tạm tính ghi tại Phần A-Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này, Các Bên thống nhất cách thức xác định lại Tổng Giá Bán Căn Hộ như sau:
 - a. Nếu phần chênh lệch đó bằng hoặc ít hơn +/-2% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Các Bên không phải điều chỉnh lại Tổng Giá Bán Căn Hộ hoặc;
 - b. Nếu phần chênh lệch đó vượt quá +/-2% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Tổng Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo phần chênh lệch diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ.
- 2.1.4. Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng sẽ ký thêm khi bàn giao Căn Hộ (nếu cần), Các Bên thống nhất rằng Biên Bản Bàn Giao hoặc phụ lục của Hợp Đồng này nhằm sửa đổi Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và Phần Chênh Lệch Diện Tích (nếu có). Biên Bản Bàn Giao và các phụ lục là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích được ghi trên Giấy Chứng Nhận sẽ được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ và quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2.2. Đặc điểm về đất xây dựng của Cao Ốc được ghi nhận tại Phần A-Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

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

3.1. Tổng Giá Bán Căn Hộ:

- 3.1.1. Tổng Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01m² áp dụng cho Tổng Giá Bán Căn Hộ (x) với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ. Tổng Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì. Thông tin cụ thể về Tổng Giá Bán Căn Hộ, giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì được nêu tại Phần A-Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

3.1.2. Tổng Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1.1 này không bao gồm các khoản sau:

- a. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- b. Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ tương tự 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;
- c. Phí Quản Lý hàng tháng. Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý theo thỏa thuận tại Điều 11.5 của Hợp Đồng này; và
- d. Mọi khoản thuế, phí hoặc lệ phí khác mà pháp luật có yêu cầu liên quan đến việc ký kết Hợp Đồng này hoặc việc mua bán Căn Hộ.

3.1.3 Các Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý 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 và các tiện ích tương tự khác cho nhà cung cấp dịch vụ.

3.2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản qua ngân hàng vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán nêu tại Phần B-Phụ Lục 2.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm khi Bên Bán phát hành Biên nhận ghi nhận số tiền được Bên Mua thanh toán hoặc số tiền được Bên Mua chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

3.3. Thời hạn thanh toán:

3.3.1. Thời hạn thanh toán tiền mua Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì) được ghi nhận tại Phần B-Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

3.3.2. Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì:

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Các Bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản riêng mở tại một ngân hàng thương mại trong thời hạn bảy (07) ngày, kể từ ngày thu Kinh Phí Bảo Trì của Bên Mua theo lãi suất không kỳ hạn để tạm quản lý. Trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày Ban Quản Trị được thành lập, Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản Phí Bảo Trì (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban Quản Trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư. Trường hợp Bên Bán không bàn giao Phí Bảo Trì thì Ban Quản Trị có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải bàn giao.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CAO ỐC

4.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng Cao Ốc, trong đó có Căn Hộ, theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các trang thiết bị và vật liệu xây dựng dùng cho Căn Hộ như quy định tại Phần B-Phụ Lục 1.

4.2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:

Dự án đã hoàn công vào ngày 30/06/2016 đối với 05 Tòa A; B; C; D; E

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 Cao Ốc 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 đã hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu thiết yếu của Bên Mua tại Cao Ốc theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm:

- a. hệ thống đường giao thông;
- b. hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt;
- c. hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải;
- d. hệ thống cung cấp chất đốt;
- e. hệ thống thông tin liên lạc; và
- f. hệ thống công trình hạ tầng xã hội như khu vực để xe Phần Sử Dụng Chung Trong Cao Ốc.

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 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
- b. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn 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 Sở Hữu Căn Hộ cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- d. Trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập, Bên Bán (trong trường hợp Bên Bán đáp ứng đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định tại Thông tư 02 và trực tiếp thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư) được tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp điện, nước, các dịch vụ tiện ích khác ngừng cung cấp, nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển giao/bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua cho mỗi lần chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng này) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng Cao Ốc do

Bộ Xây Dựng ban hành và/hoặc Nội Quy Cao Ốc đính kèm tại Phụ Lục 5 của Hợp Đồng này;

- e. Được quyền thay đổi trang thiết bị và vật liệu xây dựng dùng cho Cao Ốc có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị và vật liệu dùng cho Căn Hộ khác so với quy định tại Phần B-Phụ Lục 1 thì phải có sự chấp thuận của Bên Mua;
- f. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Nội Quy Cao Ốc; thành lập Ban Quản Trị; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Cao Ốc để quản lý, vận hành Cao Ốc kể từ khi đưa Cao Ốc vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;
- g. Được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn Hộ này theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- h. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc được quy định trong các văn bản pháp luật của Việt Nam;
- i. Sửa sang hoặc điều chỉnh mặt ngoài của Cao Ốc, bao gồm nhưng không giới hạn việc thay đổi hoặc điều chỉnh màu, thiết kế hoặc vật liệu xây dựng, và thực hiện việc sửa sang hay điều chỉnh đó theo sự suy xét và quyết định riêng của mình và không cần có sự chấp thuận của Bên Mua;
- j. Quản lý, vận hành các khu vực để xe ô tô (không gồm khu vực để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe cho động cơ hai bánh thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc) cũng như các khu vực khác thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo chính sách và quyết định riêng của Bên Bán;
- k. Phối hợp với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Cao Ốc trong việc quản lý, vận hành khu vực để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe cho động cơ hai bánh thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc phù hợp với quy định của pháp luật và Nội Quy Cao Ốc;
- l. Tiếp cận Căn Hộ trong Thời Hạn Bảo Hành để kiểm tra, kiểm soát việc sử dụng Căn Hộ khi phát hiện có sai sót trong quá trình sử dụng được thông báo bởi Bên Mua hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Cao Ốc hoặc bất kỳ bên thứ ba nào với điều kiện là Bên Mua sẽ được thông báo trước, song Bên Mua sẽ không được từ chối một cách bất hợp lý;
- m. Bên Bán có toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh và các quyền định đoạt hợp pháp khác theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và các hạng mục khác không thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc;
- n. Khi Bên Bán được Bên Mua yêu cầu hỗ trợ Bên Mua trong việc thực hiện thủ tục thế chấp Căn Hộ với tổ chức tín dụng, Bên Bán được quyền thay mặt cho Bên Mua thực hiện các yêu cầu của tổ chức tín dụng phù hợp với hợp đồng mà Bên Mua ký, hoặc Bên Mua và Bên Bán cùng ký với tổ chức tín dụng, bao gồm nhưng

không giới hạn việc chuyển Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ cho tổ chức tín dụng hay hỗ trợ tổ chức tín dụng trong việc xử lý tài sản thế chấp; và

- o. Yêu cầu Bên Mua bồi thường cho các thiệt hại mà Bên Bán phải chịu xuất phát từ việc Bên Mua có các hành vi vi phạm pháp luật, vi phạm Hợp Đồng này hoặc có tranh chấp với bên thứ ba mà làm thiệt hại đến lợi ích hợp pháp của Bên Bán.

5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán

- a. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Cao Ốc và thiết kế Căn Hộ cho việc ký kết Hợp Đồng này. Bên Bán sẽ cung cấp miễn phí cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng của Cao Ốc có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Cao Ốc đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý khác mà Bên Bán xét thấy là cần thiết và liên quan đến việc mua bán Căn Hộ theo Hợp Đồng này.
- b. Xây dựng Cao Ốc 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 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 theo 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 cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- d. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Cao Ốc theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- e. Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao Căn Hộ cho Bên Mua; thực hiện Bảo Hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- f. Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ như được quy định trong Hợp Đồng này cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- g. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông và truyền hình cáp;
- h. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- i. Làm thủ tục để cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

Để tránh hiểu nhầm, hai Bên đồng ý rằng thời hạn cấp Giấy chứng nhận nêu tại Điều này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua khi Bên Mua có văn bản yêu cầu theo quy định của pháp luật.

- j. Tổ chức Hội Nghị Cao Ốc lần đầu để thành lập Ban Quản Trị; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị khi chưa thành lập được Ban Quản Trị;
- k. Hỗ trợ Bên Mua trong việc thực hiện các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi Bên Mua có yêu cầu;
- 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; và
- m. Nộp Kinh Phí Bảo Trì 2% (hai phần trăm) 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 mở tại một ngân hàng thương mại và giao cho Ban Quản Trị theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3.2 của Hợp Đồng này.
- n. Đối với phần kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của khu kinh doanh, dịch vụ khi khu chức năng này được quản lý, vận hành độc lập với Khu căn hộ thì chủ sở hữu khu kinh doanh, dịch vụ được tự quản lý, sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

6.1. Quyền của Bên Mua:

- a. Nhận bàn giao Căn Hộ có chất lượng và với các thiết bị, vật liệu như được nêu tại điều 2 của Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- b. Được sử dụng 02 chỗ để xe máy trong bãi để xe thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc như được nêu tại Phần A-Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này (Các Bên thỏa thuận cụ thể nội dung này)
- c. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Căn Hộ theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 5.2 của Hợp Đồng này);
- d. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e. Nhận Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Căn Hộ sau khi đã thanh toán đủ 100% Tổng Giá Bán Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;

- f. Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- g. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- h. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Cao Ốc lần đầu để thành lập Ban Quản Trị khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định của Bộ Xây dựng;
- i. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ trong việc thực hiện 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; và
- j. Yêu cầu Bên Bán nộp Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán nằm trong phạm vi của Nhà Chung Cư và bàn giao Phí Bảo Trì đã thu được từ Bên Mua theo đúng quy định tại Điều 3.3.2 của Hợp Đồng này.

6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn tiền mua Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc Bên Bán có thông báo về việc thanh toán tiền mua Căn Hộ hay không;
- b. Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c. Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d. Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy Cao Ốc và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy Cao Ốc;
- e. Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
- f. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- g. Thanh toán Phí Quản Lý và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.5 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;

- h. Chấp hành các quy định của quy chế quản lý sử dụng Cao Ốc do Bộ Xây Dựng ban hành và Nội Quy Cao Ốc tại Phụ Lục 5 của Hợp Đồng này;
- i. Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Cao Ốc trong việc bảo trì, quản lý vận hành Cao Ốc;
- j. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- k. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Cao Ốc; và
- m. Cung cấp cho Bên Bán các tài liệu liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật;
- n. Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;

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

- 7.1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Căn Hộ theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Căn Hộ cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.
- 7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán 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.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

- 8.1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:
 - 8.1.1. Điều kiện giao nhận: Tùy thuộc vào việc Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán được quy định chi tiết tại Phần B-Phụ Lục 2 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 sẽ gửi Thông Báo Tiến Hành Thủ Tục Bàn Giao cho Bên Mua, trong đó ghi rõ:
 - a. Ngày Tiến Hành Thủ Tục Bàn Giao: là ngày thứ mười bốn (14) kể từ ngày Bên Bán gửi Thông Báo Tiến Hành Thủ Tục Bàn Giao cho Bên Mua; và Bên Mua thanh toán đầy đủ các Khoản Tiền Trả Trước Khi Bàn Giao,
 - b. Khoản Tiền Bên Mua Trả Trước Khi Bàn Giao, bao gồm:

- i. Phí Quản Lý trả cho 12 (mười hai) tháng đầu theo quy định tại Điều 11.5 của Hợp Đồng này;
- ii. Kinh Phí Bảo Trì 2%; và
- iii. Tất cả các khoản tiền Bên Mua còn nợ hoặc phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này cho đến Ngày Tiến Hành Thủ Tục Bàn Giao.

Các nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này sẽ không bị ảnh hưởng hoặc thay đổi bởi bất kỳ sai sót nào của Bên Bán trong việc tính toán bất kỳ khoản nào trong Khoản Tiền Trả Trước Khi Bàn Giao.

- 8.1.2. Trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông Báo Tiến Hành Thủ Tục Bàn Giao, Bên Mua sẽ thanh toán đầy đủ Khoản Tiền Trả Trước Khi Bàn Giao cho Bên Bán. Khi Bên Bán đã nhận đủ Khoản Tiền Trả Trước Khi Bàn Giao, Bên Bán sẽ tiến hành thủ tục bàn giao và Căn Hộ sẽ được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8.3 phía dưới.
- 8.1.3. Khi bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua đồng ý rằng tình trạng Căn Hộ đúng theo quy định tại Điều 8.3 dưới đây Các Bên sẽ ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.4 dưới đây.
- 8.1.4. Trong quá trình bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua không đồng ý rằng tình trạng Căn Hộ đúng theo quy định tại Điều 8.3 dưới đây và nếu:
 - a. Bên Bán đồng ý với đánh giá của Bên Mua, Bên Bán sẽ tiến hành việc sửa đổi cần thiết để đảm bảo Căn Hộ đúng theo quy định tại Điều 8.3 dưới đây. Mọi chi phí phát sinh từ việc sửa đổi do Bên Bán chịu; hoặc
 - b. Bên Bán không đồng ý với đánh giá của Bên Mua, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Cao Ốc (hoặc nếu chưa có Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Cao Ốc thì sẽ là Bên Bán) sẽ chỉ định một bên tư vấn chuyên nghiệp để tiến hành kiểm tra. Kết quả đánh giá do bên tư vấn cung cấp sẽ có giá trị ràng buộc Các Bên.

Ngoài ra, Các Bên đồng ý rằng mọi khoản phí phải trả cho bên tư vấn chuyên nghiệp đó cho dịch vụ đánh giá đã thực hiện sẽ được thanh toán như sau:

- i. trường hợp việc đánh giá đã thực hiện xác nhận rằng tình trạng Căn Hộ cơ bản đúng theo quy định tại Điều 8.3, thì Bên Mua sẽ phải chịu trách nhiệm đối với việc thanh toán các khoản phí cho việc đánh giá đó và Bên Mua sẽ phải chấp nhận việc giao Căn Hộ trong tình trạng như vậy mà không có bất cứ yêu cầu sửa đổi nào. Trong trường hợp này, bất kể việc Bên Mua có ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hay không thì việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua cũng được xem là đã hoàn tất vào ngày mà trước đó Bên Mua đã đến nhận bàn giao và đưa ra ý kiến không đồng ý; hoặc
- ii. trường hợp việc đánh giá đã thực hiện xác nhận rằng các đánh giá của Bên Mua về cơ bản là đúng, thì Bên Bán sẽ phải chịu trách nhiệm thanh toán các khoản phí cho việc đánh giá đó và sẽ buộc phải tiến hành các công việc sửa đổi cần thiết để bảo đảm rằng Căn

Hộ đúng theo mô tả và mọi chi phí phát sinh từ việc sửa đổi đó sẽ do Bên Bán chịu.

- c. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày: (sau đây gọi là –“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”).
 - d. Việc bàn giao Căn Hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến được quy định tại Khoản 8.2 này, nhưng không vượt quá chín mươi (90) ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến; Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.
 - e. Trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ là ít nhất là mười bốn (14) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.
- 8.2. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt và phải sử dụng đúng các trang thiết bị và vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận như nêu tại Phần B-Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1(e) của Hợp Đồng này.
- 8.3. 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 của Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn Hộ và ký vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn tối đa năm (05) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm 6.1(g) của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này.

- 8.4. Kể từ thời điểm Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH CĂN HỘ

- 9.1 Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ đã bán theo quy định tại Điều 85 của Luật Nhà Ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 9.2 Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua một (01) bản sao Biên bản nghiệm thu đưa công trình Cao Ốc vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.

9.3 Nội dung bảo hành bao gồm:

9.3.1 Sửa chữa, khắc phục những hư hỏng: khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, 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.

9.3.2. Bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ.

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

9.4 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn bảy (07) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật. Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

9.5 Thời Hạn Bảo Hành đối với Căn Hộ cho các hạng mục được quy định tại Điều 9.3.1 là sáu mươi (60) tháng tháng được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa công trình Cao Ốc vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, và cho các hạng mục được quy định tại Điều 9.3.2 là thời hạn theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, và cho các hạng mục khác (nếu có) là thời hạn theo chính sách riêng của Bên Bán.

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

Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;

- a. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- b. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- c. Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
- d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
- e. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
- f. Trường hợp được loại trừ như được nêu trong mục các quy chuẩn kỹ thuật tại Phần B-Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

9.7 Sau Thời Hạn Bảo Hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 này, việc sửa chữa các hư hỏng đối với Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 10.1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Căn Hộ 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.
- 10.2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 10.3. Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
 - 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 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; và
 - 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.
- 10.4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 Điều 10 này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Nội Quy Cao Ốc tại Phụ Lục 5 của Hợp Đồng này.
- 10.5. Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho Bên nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho Bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ.
- 10.6. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng.

ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG CAO ỐC

- 11.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua bao gồm Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ đã được mua theo Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như được nêu tại Phần B-Phụ Lục 1. Bên cạnh đó, Bên Mua có quyền sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc quy định tại Điều 11.3 phía dưới.

- 11.2. Các diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán được ghi nhận tại Phần D-Phụ Lục 1.
- 11.3. Các diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc được ghi nhận tại Phần C-Phụ Lục 1:
- 11.4. Các diện tích và trang thiết bị thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác trong Cao Ốc: là các phần diện tích và thiết bị không thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc được quy định trong Hợp Đồng này.
- 11.5. Các Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý như sau:

11.5.1 Đối với Bên Mua :

- a. Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành Cao Ốc với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Cao Ốc với mức phí quy định tại phụ lục 4. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm (nhưng không được vượt quá mức phí do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh qui định). Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông Báo Tiến Hành Thủ Tục Bàn Giao cho cả 12 (mười hai) tháng đầu tiên tính từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ. Sau một năm kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Phí Quản Lý sẽ phải được thanh toán hàng quý trong vòng 14 (mười bốn) ngày đầu tiên của quý tiếp theo.

Bảng danh mục các công việc và dịch vụ trong Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Cao Ốc mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban Quản Lý được đính kèm tại Phụ Lục 4 của Hợp Đồng này.

- b. Sau khi Ban Quản Trị được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí Quản Lý sẽ do Hội Nghị Cao Ốc quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Cao Ốc.
- c. Trường hợp Ủy Ban Nhân Dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Cao Ốc có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà Cao ốc thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

11.5.2 Đối với Bên Bán :

Tính từ thời điểm Ban Quản Trị được thành lập, đối với phần Công trình đã được nghiệm thu (05 Tòa A, B, C, D, E) thì phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán (bao gồm những căn hộ chưa bán), Bên Bán sẽ đóng mức phí tương đương 50% so với mức phí quy định tại Phụ lục 4 của Hợp đồng này.

- 11.6. Nếu Phí Quản Lý mà tăng lên theo quy định của pháp luật hoặc do chi phí cung cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Cao Ốc tăng lên, Bên Mua đồng ý sẽ biểu quyết chấp thuận việc tăng Phí Quản Lý đó khi được yêu cầu biểu quyết tại Hội Nghị Cao Ốc.

ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

12.1 Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ như sau:

- a. Nếu quá 14 ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3.3 của hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 100% (một trăm phần trăm) theo lãi suất cho tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam (Vietcombank)- Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh công bố tại thời điểm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;
- b. Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này vượt quá sáu mươi (60) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này bằng việc gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về việc chấm dứt Hợp Đồng.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà không tính lãi sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm hợp đồng này là hai mươi phần trăm (20%) của Tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế GTGT).

12.2 Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên Mua như sau:

- a. Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn chín mươi (90) ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất theo mức lãi suất cho tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam (Vietcombank) - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh công bố tại thời điểm thanh toán trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua.
- b. Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá một trăm tám mươi (180) ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này bằng việc gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Bán về việc chấm dứt Hợp Đồng.

Trong trường hợp này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà không tính lãi suất và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 20% (Hai mươi phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế GTGT).

- 12.3 Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao, nếu Bên Mua đã thanh toán đủ Khoản Tiền Trả Trước Khi Bàn Giao thì được xem là đã nhận bàn giao theo quy định tại điều 8.4 và chịu trách nhiệm về căn hộ của mình, có trách nhiệm đóng phí quản lý kể từ ngày bàn giao mà bên bán thông báo cho bên mua.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

13.1. Bên Bán cam kết:

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

13.2. Bên Mua cam kết:

- a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ và Cao Ốc;
- b. Đã được Bên Bán cung cấp bản sao chụp các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c. Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán 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 Các Bên; và
- 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 Sở Hữu Căn Hộ cho Bên Mua.

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

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

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

ĐIỀU 14. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

- 14.1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
- a. Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - d. Do hỏa hoạn, động đất, chiến tranh, bạo động, bạo loạn, nổi dậy hoặc phá hoại; hoặc
 - e. Các sự cố xây đến với Cao Ốc một cách khách quan mà Bên Bán không thể lường trước được
- 14.2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
- 14.3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn bảy (07) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
- 14.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 15.1(d) của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 15.1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- a. Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - b. Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.1(b) của Hợp Đồng này;
 - c. Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.2.(b) của Hợp Đồng này;
 - d. Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
- 15.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:

- 15.2.1. Bên Mua bị mất quyền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này và phải chuyển trả cho Bên Bán tất cả các giấy tờ tài liệu mà Bên Bán đã cung cấp cho Bên Mua liên quan đến việc mua bán Căn Hộ theo Hợp Đồng này.
- 15.2.2. Bên Bán hoàn trả mọi số dư trong Tổng Giá Bán Căn Hộ và/hoặc Phí Quản Lý mà Bên Bán đã nhận sau khi đã trừ đi các khoản tiền phạt, các khoản bồi thường, các nghĩa vụ tài chính khác của Bên Bán đối với Bên Mua theo Hợp Đồng này và các chi phí pháp lý liên quan sẽ được hoàn lại cho Bên Mua (không tính lãi) trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ (và bao gồm cả ngày) kết thúc Hợp Đồng này;
- 15.2.3. Bên Bán có thể ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ khác hay bất cứ Hợp Đồng nào khác đối với Căn Hộ, hoặc bằng cách khác bán hay định đoạt Căn Hộ như thể Hợp Đồng này chưa được ký kết, và khi cần thiết Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua ra khỏi Căn Hộ và lấy lại Căn Hộ, đồng thời Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ hoặc trách nhiệm về bất cứ tổn thất hoặc thiệt hại nào đối với trang bị cố định, trang bị nội thất, thiết bị và các tài sản khác của Bên Mua phát sinh dưới bất kỳ hình thức nào và bằng bất kỳ cách thức nào do Bên Bán lấy lại Căn Hộ như đã đề cập ở trên.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

- 16.1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia là như được quy định tại phần thông tin của Các Bên tại phần đầu của Hợp Đồng.
- 16.2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Mọi thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại do một Bên gửi cho Bên kia sẽ phải lập thành văn bản và được gửi đến địa chỉ nhận thư và phải được gửi bằng thư bảo đảm trả trước hoặc giao tận tay người nhận như được nêu tại Điều 16.1 và phần đầu của Hợp Đồng này, trừ khi có thay đổi theo văn bản thông báo của Các Bên.
- 16.3. Bên nhận thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch trong trường hợp Bên Mua có nhiều người là Người Được Ủy Quyền. Khi Người Được Ủy Quyền nhận được thông báo thì được xem như là tất cả những người thuộc Bên Mua đã nhận được tài liệu nói trên.
- 16.4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, 2 và 3 Điều này và trong thời gian như sau:
 - a. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo; và
 - b. Vào ngày nhận nếu gửi bằng thư bảo đảm.
- 16.5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do Các Bên thỏa thuận mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

Liên quan đến Điều 3.3 ở trên, tùy thuộc vào chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Bán, Bên Mua có thể vay vốn từ một tổ chức tài chính có uy tín để thanh toán toàn bộ hoặc bất kỳ phần nào của Tổng Giá Bán Căn Hộ và Bên Bán sẽ cho phép tổ chức tài chính đó thanh toán Tổng Giá Bán Căn Hộ thay mặt cho Bên Mua.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trong trường hợp Các Bên có tranh chấp về bất kỳ nội dung nào của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 14 (mười bốn) ngày, kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 19.1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 19.2. Hợp Đồng này có 19 (mười chín) Điều với 24 trang và 05 (năm) Phụ lục đi kèm, được lập thành 04 (bốn) bản tiếng Việt. Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Căn Hộ cho Bên Mua.
- 19.3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ. Nội Quy Cao Ốc được đính kèm tại Phụ Lục 5 và bản danh mục trang thiết bị và vật liệu xây dựng đối với Căn Hộ được đính kèm tại Phần B- Phụ Lục 1.
- 19.4. Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.
- 19.5. 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 tất cả Các Bên.

ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG, Các Bên đã ký kết hợp lệ Hợp Đồng này vào ngày tháng năm ghi tại trang số 1 của Hợp Đồng.

BÊN BÁN

Thay mặt và đại diện cho
Công Ty Cổ Phần Bảo Gia

BÊN MUA

Họ tên:
Chức vụ:

Họ tên:

PHỤ LỤC 1: PHẦN A CĂN HỘ

I.	Đặc Điểm của Căn Hộ	
Thông tin về Căn Hộ	Căn Hộ số: Tầng số : Thuộc : CAO ỐC COSMO CITY Địa chỉ : Đường Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ m ² (bằng chữ: mét vuông)	
Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộm ² (bằng chữ:mét vuông)	
Mục đích sử dụng của Căn Hộ	Dùng để ở	
Năm hoàn thành việc xây dựng Cao Ốc	2016	
Các đặc điểm khác về Căn Hộ	Như được thể hiện trong: 1. Các bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, mặt bằng tầng có Căn Hộ và mặt bằng Cao Ốc đã được phê duyệt được cung cấp kèm theo Hợp Đồng này; và 2. Danh mục trang thiết bị và vật liệu xây dựng dùng cho Căn Hộ nêu tại Phần B-Phụ Lục 1.	
Lưu ý	Để tránh hiểu nhầm, các vật liệu, mẫu, mô hình hoặc các vật trưng bày quảng cáo được giới thiệu tại phòng bán hàng của Bên Bán hay ở bất cứ nơi nào, hoặc xuất hiện trong bất kỳ tài liệu quảng cáo nào do Bên Bán phân phát hoặc công bố tại bất kỳ thời điểm đưa ra nào, là chỉ để tham khảo và Các Bên công nhận rằng Căn Hộ sẽ không nhất thiết phải có hoặc liên quan tới bất kỳ yếu tố nào như vậy.	
II.	Đặc Điểm về đất xây dựng Cao Ốc	
Thông tin về đất xây dựng Cao Ốc	Thửa đất số: 33 Tờ bản đồ số: 19 theo tài liệu đo năm 2004	
Diện tích đất sử dụng chung	17.105 m²	
III	Quyền lợi Bên Mua được hưởng khi mua Căn Hộ	
Chỗ đậu xe máy	Số chỗ: 02 Vị trí: Trong khu vực để xe thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc	

PHỤ LỤC 1: PHẦN B
DANH MỤC TRANG THIẾT BỊ VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG CỦA CĂN HỘ

1. Danh Mục

Loại phòng	Hạng mục	Vật liệu	Đặc điểm kỹ thuật
Phòng khách	Tường	Gạch Eblock, Gạch tynel	
	Cửa chính	Sắt	
	Cửa ra ban công	Nhôm	
Phòng ngủ	Tường	Gạch Eblock, Gạch tynel	
	Cửa sổ	Nhôm	
Phòng ăn	Tường	Gạch Eblock, Gạch tynel	
Nhà vệ sinh	Tường	Gạch Tynel	
	Trần	Thạch cao	
	Thiết bị	Quạt hút	
		Đèn	
	Máy nước nóng		
Phòng bếp	Tường	Gạch Eblock, Gạch tynel	
Khu vực phơi quần áo	Tường	Gạch Tynel	
		Sơn	
	Sàn	Gạch men	30*30cm
	Thiết bị nước	Vòi rửa	
	Thiết bị điện	Đèn	
Ban công	Tường	Sơn	
	Các vật dụng khác	Lang cang kính, Inox	
	Sàn	Gạch men	60*20cm
	Thiết bị nước	Vòi rửa	
	Thiết bị điện	Đèn	
Hệ thống an ninh căn hộ	Bộ màn hình chuông cửa		
Hệ thống chung	Cửa sổ	Nhôm	
	Cửa nhỏ	Nhôm	
	Ống nước trong căn hộ	Bằng nhựa và thép	PVC
	Thiết bị phòng cháy chữa cháy		

2. Các Quy Chuẩn Kỹ Thuật

Các quy chuẩn kỹ thuật của vật liệu sử dụng trong xây dựng, và các đồ đạc cố định, đồ gá lắp, các trang bị và thiết bị được lắp đặt trong Căn Hộ sẽ theo các tiêu chuẩn như sau (khi phù hợp):

1. Hệ thống máy lạnh phải được Bên Mua bảo trì và vệ sinh thường xuyên kể từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ được bán. Công việc này bao gồm làm sạch bộ lọc và thông các ống dẫn nước ngưng tụ để bảo đảm hệ thống hoạt động tốt.
2. Việc bố trí/vị trí của tủ quần áo, tủ nhà bếp, dụng cụ nhà bếp và quạt thông gió sẽ tùy thuộc vào thiết kế cuối cùng của kiến trúc sư.
3. Phí và lệ phí kết nối, lắp đặt, thuê bao và các phí khác cho truyền hình, truyền hình cáp, internet và các dịch vụ khác do Các Bên cung cấp dịch vụ thứ ba (cho dù do Bên Mua chọn hoặc do Bên Bán hoặc Ban Quản Trị (khi được thành lập chỉ định) cung cấp cho Căn Hộ sẽ do Bên Mua thanh toán.
4. Nếu có bất kỳ giấy bảo hành nào được các nhà sản xuất, nhà thầu và/hoặc nhà cung cấp cung cấp cho các đồ đạc cố định, thiết bị, dụng cụ và/hoặc vật chống thấm mà Bên Bán lắp đặt hoặc gắn tại và/hoặc trong Căn Hộ, thì để thực hiện các nghĩa vụ của mình đối với Bên Mua liên quan đến đồ đạc cố định, thiết bị, dụng cụ và/hoặc vật chống thấm đó và trong phạm vi luật pháp hiện hành, Bên Bán sẽ chuyển hoặc giao cho Bên Mua các giấy bảo hành đó vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ thực tế và sau đó Bên Bán sẽ chấm dứt không còn chịu trách nhiệm đối với Bên Mua về đồ đạc cố định, thiết bị, dụng cụ và/hoặc vật chống thấm trên.
5. Nhãn hiệu, màu sắc và mô-đen của tất cả các vật liệu, đồ đạc, thiết bị, lớp hoàn chỉnh, chi tiết lắp đặt và dụng cụ sử dụng sẽ được cung cấp khi nào có.
6. Kính là một vật liệu được sản xuất không thuần khiết 100%. Các tạp chất nickel sunfua vô hình có thể gây ra việc nứt kính tự phát trong một số tấm kính chịu nhiệt. Bên mua nên mua bảo hiểm nhà có bao gồm việc nứt kính để trang trải cho sự cố có thể xảy ra này.
7. Các kích cỡ gạch được lựa chọn và độ phẳng bề mặt gạch có thể không hoàn hảo và tùy thuộc phạm vi có thể chấp nhận được mô tả trong TCVN 6415:2005.

3. Các Ngoại Lệ và Bảo Lưu

Việc cấp quyền sở hữu đối với Căn Hộ và các quyền sở hữu, sử dụng chung trong Cao Ốc liên quan đến Căn Hộ theo Hợp Đồng này cho Bên Mua tùy thuộc vào:

- (a) tất cả các quyền, quyền sử dụng, đặc quyền, hạn chế, trách nhiệm, cam kết và quy định với bất kỳ tính chất nào có ảnh hưởng đến Căn Hộ, Cao Ốc và/hoặc Khu Đất (bao gồm cả các quyền của các chủ sở hữu hoặc người sử dụng hoặc người cư trú của các bất động sản liền kề) mà Bên Bán không có trách nhiệm phải cung cấp bằng chứng về việc xác lập, hoặc mô tả hoặc phân chia bất kỳ quyền nào nói trên;
- (b) tất cả các thông báo và lệnh, nghị định, yêu cầu, quyết định, chỉ thị, đề xuất hoặc đề nghị do bất kỳ ủy ban nhân dân hoặc cơ quan chính quyền hoặc cơ quan được ủy nhiệm hoặc cơ quan có thẩm quyền nào gửi, ban hành hoặc đưa ra; và

- (c) tất cả các lệnh, chỉ thị, thông báo, trách nhiệm, hạn chế, điều kiện và các vấn đề khác phát sinh trên thực tế hoặc được đề xuất theo luật pháp ảnh hưởng đến Căn Hộ, Cao Ốc và/hoặc Khu Đất sau ngày của Hợp Đồng này.

Bên Bán bảo lưu vì lợi ích của Bên Bán (như là chủ đầu tư của Cao Ốc), Cao Ốc và các chủ sở hữu hoặc người sử dụng căn hộ khác trong Cao Ốc

- (a) quyền để cho nước chất thải khí đốt điện điện thoại và các dịch vụ hoặc cung ứng khác được chảy và lưu thông suốt và liên tục ra khỏi và tới các phần khác của Cao Ốc trong và qua các đường ống dẫn mà hiện nay hoặc trong tương lai có thể nằm trong, trên, dưới hoặc bên trên Căn Hộ;
- (b) các quyền đối với ánh sáng, không khí, hỗ trợ, bảo vệ, che chắn và tất cả các quyền địa dịch và các quyền khác hiện nay hoặc về sau thuộc về hoặc do bất kỳ phần nào của Cao Ốc hưởng;
- (c) quyền xây dựng và bảo trì bất kỳ các đường ống dẫn nào trong, trên, dưới hoặc bên trên Căn Hộ vào bất kỳ thời điểm nào vì lợi ích của bất kỳ phần nào khác của Cao Ốc (kể cả liên quan đến hoặc để tạo thuận lợi cho việc xây dựng tại các giai đoạn khác);
- (d) quyền (vào bất kỳ thời điểm nào sau khi có thông báo hợp lý trừ trường hợp khẩn cấp) được vào (hoặc trong trường hợp khẩn cấp được phá cửa và vào) Căn Hộ (i) để quan sát tình trạng và điều kiện của Cao Ốc hoặc bất kỳ phần nào của Cao Ốc và (ii) để sửa chữa và bảo trì Cao Ốc hoặc bất kỳ phần nào của Cao Ốc, và (iii) liên quan đến hoặc để tạo thuận lợi cho việc xây dựng bất kỳ phần nào của Cao Ốc (kể cả các giai đoạn khác); khi công việc quan sát, sửa chữa và bảo trì hoặc các công trình xây dựng không thể thực hiện được một cách hợp lý theo một cách khác;
- (e) kiểm tra, vệ sinh, đấu nối, sửa chữa, tháo gỡ, thay thế, thay đổi hoặc thực hiện bất kỳ công việc nào đối với hoặc liên quan tới các đường ống dẫn, quyền địa dịch hoặc các dịch vụ được nêu trong các đoạn (a) và (c) nói trên; và
- (f) thực hiện công việc hoặc làm bất kỳ việc gì nằm trong các nghĩa vụ của Bên Bán hoặc Ban Quản Trị (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) theo Hợp Đồng này, hoặc Nội Quy Cao Ốc, hoặc các thỏa thuận của Bên Bán với các chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ khác trong Cao Ốc hoặc theo quy định của pháp luật.

PHỤ LỤC 1: PHẦN C

PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG CAO ỐC

Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc bao gồm các diện tích và trang thiết bị sau:

- (i) diện tích được quy hoạch làm nơi để xe đạp, xe cho người tàn tật và xe động cơ hai bánh;
- (ii) các diện tích sân khu nhà ở được đặt tại tầng trệt, các dịch vụ và khu vườn.
- (iii) các cột, móng, cấu trúc chính và tường phân chia các Căn Hộ của Cao Ốc;
- (iv) Tầng thượng nhưng khi sử dụng phải tuân theo Quy định của Ban Quản Lý Tòa nhà hay Ban Quản trị, .
- (v) đường, lối dành riêng cho xe, lối ra vào, bãi dịch vụ, sân trước, vỉa hè, đầu cầu thang, tiền sảnh, lối thoát hiểm, phòng vệ sinh chung, hành lang, cầu thang, giếng trời, thang máy, các phương tiện khác dùng để cung cấp dịch vụ cho Cao Ốc hoặc người cư ngụ trong Cao Ốc;
- (vi) hệ thống ống nước và cống, hồ tự hoại và tất cả các phần khác của Cao Ốc cần thiết hoặc tiện lợi cho sự hiện hữu, bảo trì và an toàn của Cao Ốc, hoặc thường dành cho sử dụng chung và tạo thành một bộ phận của Cao Ốc;
- (vii) tùy theo kết cấu xây dựng và điều kiện thực tế được áp dụng vào từng thời điểm, các chủ sở hữu có quyền sử dụng và hưởng thụ chung các tiện nghi từ các phương tiện công cộng sau:
 - (a) Điện và hệ thống chiếu sáng, bao gồm: Hệ Thống Cung Cấp Điện Quốc Gia, biến áp, máy phát điện dự phòng, hệ thống chiếu sáng công cộng và hệ thống đèn khẩn cấp.
 - (b) Hệ thống cấp, thoát nước, bao gồm: Hệ thống cấp nước thành phố cho sinh hoạt gia đình, sử dụng công cộng và chống cháy, bồn chứa nước cho sinh hoạt gia đình, sử dụng công cộng và chống cháy, Hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải và hệ thống xử lý nước thải.
 - (c) Thiết bị an ninh bao gồm: thiết bị an ninh liên tục, hệ thống liên lạc nội bộ tại các điểm ra, vào của Cao Ốc và các Căn Hộ, Hệ thống an ninh tại sảnh, thang máy và Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc.
 - (d) Hệ thống thông tin liên lạc; Hệ thống truyền hình cáp.
 - (e) Thang máy cho khu vực Căn Hộ: nhiều thang máy ở khu vực Căn Hộ cho mỗi tháp, thang bộ cho mỗi tháp.
 - (f) Phòng chống cháy: Các đầu báo cháy, báo khói, hệ thống đầu nước chữa cháy, vòi và ống nước chữa cháy, cửa chống cháy phù hợp với tiêu chuẩn của chính phủ, cầu thang thoát hiểm chống khói, và hệ thống chống sét.
 - (g) Hệ thống thông hơi Cao Ốc; Hệ thống thông hơi thông thoáng cho khu vực phòng vệ sinh chung và tầng hầm; Hệ thống thông hơi cho Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc.

(h) Khu vực hưởng thụ cuộc sống, thư giãn và tiện ích tại Cao Ốc bao gồm:

Ngoài trời:

- i. Sân vườn cảnh quan tầng 3.
- ii. Sân chơi trẻ em ngoài trời tầng 3.
- iii. Hồ bơi tầng 3.
- iv. Khu BBQ tại tầng 3.

Trong tòa nhà:

- a) Phòng chơi Golf.
- b) Phòng tiếp khách và thư giãn.
- c) Phòng thay trang phục hồ bơi.
- d) Phòng chơi game thực tế ảo 4D.

(i) Tất cả diện tích không thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và các chủ sở hữu khác trong Cao Ốc.

PHỤ LỤC 1: PHẦN D
PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN

Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm các khu vực và trang thiết bị sau:

- (a) Các căn hộ mà Bên Bán chưa bán hoặc không bán;
- (b) Khu vực bán lẻ tọa lạc tại tầng trệt đến tầng 2 của Cao Ốc có tổng diện tích ước tính là 17,907.32m² được bố trí theo thiết kế của Bên Bán;
- (c) Khu vực để xe ô tô tại tầng hầm B1, B2, B3 (không gồm khu vực để xe thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc) có tổng diện tích ước tính lần lượt là: 5,919.38 m² được bố trí theo thiết kế của Bên Bán;

PHỤ LỤC 2: PHẦN A
TỔNG GIÁ BÁN CĂN HỘ

PHỤ LỤC 2: PHẦN B LỊCH THANH TOÁN

2. Tài khoản nhận thanh toán:

Tên tài khoản: CÔNG TY CỔ PHẦN BẢO GIA
Số tài khoản: 018 100 6886 688
Tại Ngân hàng: Vietcombank – Chi nhánh Nam Sài Gòn

3. Tiền Đặt Cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán cho tiền trả kỳ 1.

4. Khi có sự chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ tạm tính ghi tại Phần A-Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này dẫn đến việc điều chỉnh Tổng Giá Bán Căn Hộ như quy định tại Điều 2.1.3(b) của Hợp Đồng thì khoản tăng thêm hoặc giảm đi của Tổng Giá Bán Căn Hộ sẽ được cộng thêm vào hoặc trừ bớt đi trong kỳ thanh toán cuối cùng theo lịch thanh toán trên.

PHỤ LỤC 2: PHẦN C
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ MẶT BẰNG CĂN HỘ

PHỤ LỤC 3
BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

I. Công Ty Cổ Phần Bảo Gia (“Bên Bán”)

Điện thoại : (+84) 8 39651588
 Fax : (+84) 8 39651583
 Đại diện bởi : Ông Lin Yen Chiang
 Chức vụ : Tổng Giám Đốc
 Và

II. Ông/Bà (“Bên Mua”) : _____
 CMND số : _____
 Địa chỉ/Địa chỉ thường trú : _____

Cùng xác nhận rằng vào ngày ____ tháng ____ năm 20____, Các Bên đã tiến hành khảo sát và kiểm tra Căn Hộ số..... tại Cao Ốc COSMO CITY tọa lạc tại Lô A số 99, Đường Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành Phố Hồ Chí Minh với chi tiết như sau:

A. MÔ TẢ CĂN HỘ

1. Căn Hộ số : _____
2. Tầng : _____
3. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ tạm tính theo Hợp đồng : _____ m²
4. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao : _____ m²
5. Diện Tích chênh lệch giữa tạm tính và thực tế : _____ m²

B. ĐẶC ĐIỂM KỸ THUẬT CỦA CĂN HỘ

Loại phòng	Hạng mục	Vật liệu	Đặc điểm kỹ thuật
Phòng khách	Tường	Gạch Eblock, Gạch tynel	
	Cửa chính	Sắt	
	Cửa ra ban công	Nhôm	
Phòng ngủ	Tường	Gạch Eblock, Gạch tynel	
	Cửa sổ	Nhôm	
Phòng ăn	Tường	Gạch Eblock, Gạch tynel	
Nhà vệ sinh	Tường	Gạch Tynel	
	Trần	Thạch cao	
	Thiết bị	Quạt hút	
		Đèn	
		Máy nước nóng	

Loại phòng	Hạng mục	Vật liệu	Đặc điểm kỹ thuật
Phòng bếp	Tường	Gạch Eblock, Gạch tynel	
Khu vực phơi quần áo	Tường	Gạch Tynel	
		Sơn	
	Sàn	Gạch men	30*30cm
	Thiết bị nước	Vòi rửa	
	Thiết bị điện	Đèn	
Ban công	Tường	Sơn	
	Các vật dụng khác	Lang cang kính, Inox	
	Sàn	Gạch men	60*20cm
	Thiết bị nước	Vòi rửa	
	Thiết bị điện	Đèn	
Hệ thống an ninh căn hộ	Bộ màn hình chuông cửa		
Hệ thống chung	Cửa sổ	Nhôm	
	Cửa nhỏ	Nhôm	
	Ống nước trong căn hộ	Bằng nhựa và thép	PVC
	Thiết bị phòng cháy chữa cháy		

Các Bên đồng ý rằng Căn Hộ với vật liệu và thiết bị nêu trên, cũng như các đặc điểm khác về Căn Hộ đã được Công Ty Cổ Phần Bảo Gia bàn giao toàn bộ cho Bên Mua (hoặc những người được ủy quyền của Bên Mua) đúng yêu cầu, không có bất kỳ lỗi hoặc hư hại nào và theo đúng quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số _____ ngày ____ tháng ____ năm _____ đã được Các Bên ký kết. Công Ty Cổ Phần Bảo Gia cũng đã bàn giao chìa khóa của Căn Hộ nói trên cho Bên Mua.

BÊN BÁN

BÊN MUA

Thay mặt và đại diện cho
Công Ty Cổ Phần Bảo Gia

[Ký và đóng dấu]

[Ký và đóng dấu]

Họ tên:
Chức vụ:

Họ tên:

PHỤ LỤC 4 DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH CAO ỐC

Phí Quản lý quy định tại Điều 11.5(a) của Hợp Đồng được Các Bên thống nhất là:
_____ Việt Nam đồng/m²/tháng.

(Bằng chữ: _____ đồng cho mỗi mét vuông mỗi tháng).

Phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam, Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Cao Ốc bao gồm các hạng mục sau:

1. Tiện ích tại Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc;
2. Quản gia: Đồ rác, Lau dọn và Làm vườn tại Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc;
3. An ninh 24/24;
4. Tiền thù lao cho nhân viên được thuê để phục vụ riêng cho việc thực hiện Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Cao Ốc, bao gồm: lương, bữa ăn và đồng phục;
5. Bảo hiểm liên quan cho Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành;
6. Công việc hành chính chung;
7. Chi phí mua, thuê trang thiết bị và máy móc cần thiết cho việc quản lý và bảo dưỡng Khu Đất và Cao Ốc;
8. Tiêu thụ điện, nước cho Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc;
9. Diệt trừ sâu bọ trong Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc;
10. Các công việc khác cần thiết cho việc quản lý vận hành Cao Ốc và Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc thực hiện phù hợp với quy định của Nội Quy Cao Ốc hoặc pháp luật Việt Nam; và
11. Tiện ích Bên Mua được hưởng thụ tại khu vực hưởng thụ cuộc sống, thư giãn và tiện ích tại Cao Ốc:

Ngoài trời:

- v. Sân vườn cảnh quan tầng 3.
- vi. Sân chơi trẻ em ngoài trời tầng 3.
- vii. Hồ bơi tầng 3.
- viii. Khu BBQ tại tầng 3.

Trong tòa nhà:

- a) Phòng chơi Golf.
- b) Phòng tiếp khách và thư giãn.
- c) Phòng thay trang phục hồ bơi.
- d) Phòng chơi game thực tế ảo 4D.

PHỤ LỤC 5
NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG CAO ỐC COSMO CITY

*(Kèm theo Hợp Đồng Mua Bán căn hộ Cao Ốc
số.....ngàythángnăm 20.....)*

ĐIỀU 1. PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

Bản nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Cao ốc. Cao ốc được hiểu là các hạng mục xây dựng nằm trong tổng thể khu phức hợp tọa lạc tại số 99 đường Nguyễn Thị Thập, phường Tân Phú, quận 7, Tp.Hồ Chí Minh. Bản nội quy này áp dụng cho tất cả Cư dân, Chủ đầu tư, Công ty quản lý, cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc quản lý sử dụng Cao ốc. Trong đó:

- 1.1. Chủ sở hữu là bất kỳ cá nhân nào sở hữu hợp pháp Căn hộ/Khu trung tâm thương mại/Khu văn phòng theo quy định của hợp đồng mua bán Căn hộ/Khu trung tâm thương mại/Khu văn phòng thuộc Cao ốc;
- 1.2. Ban quản lý Tòa nhà/Công ty Quản lý là doanh nghiệp quản lý vận hành Cao ốc, là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Cao ốc sau khi Cao ốc được xây dựng xong và đưa vào sử dụng và phải có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Điều 28 Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư.
- 1.3. Chủ đầu tư có thể trực tiếp thực hiện quản lý vận hành hoặc ủy thác cho đơn vị khác có chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 1 Điều 28 của Quy chế quản lý vận hành nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD để quản lý vận hành nhà chung cư khi chưa tổ chức được hội nghị nhà chung cư lần đầu.
- 1.4. Cư dân là bất kỳ cá nhân nào có quyền cư trú hợp pháp trong Cao ốc
- 1.5. Căn hộ là căn hộ thuộc Cao ốc. Khi đề cập đến các Căn hộ sẽ có nghĩa là toàn bộ căn hộ trong Cao ốc, bao gồm cả Khu trung tâm thương mại/Khu văn phòng thuộc Cao ốc. Trong Nội quy này, trừ khi tại điều khoản đó có quy định khác đi, khi nói đến Căn hộ có nghĩa là sẽ bao gồm cả Khu Trung tâm Thương mại và Khu văn phòng

ĐIỀU 2. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG, NGƯỜI TẠM TRÚ VÀ KHÁCH RA VÀO CAO ỐC

- 2.1 Chủ sở hữu Nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD và Bản nội quy này.
- 2.2 Khách ra vào Nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà chung cư.
- 2.3 Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì sẽ do các chủ sở hữu đối với khu vực này quy định tùy vào nhu cầu quản lý của mình.
- 2.4 Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
- 2.5 Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư và Bản nội quy này.

- 2.6 Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại: do đơn vị sử dụng lao động của nhân viên đó quy định/cung cấp phù hợp quy định của Ban quản lý Tòa nhà.

ĐIỀU 3. TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

- 3.1. Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành Cao Ốc (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa Cao Ốc này vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập. Đề xuất doanh nghiệp quản lý vận hành Cao Ốc để Hội nghị Cao Ốc lần thứ nhất thông qua;
- 3.2. Thu và quản lý Phí Bảo Trì và bàn giao Quỹ Bảo Trì Khu Dân Cư và Quỹ Bảo Trì Các Khu Vực Và Tiện Ích Chung Của Công Trình cho Ban Quản Trị theo quy định của Bản Nội Quy này và pháp luật hiện hành;
- 3.3. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Cao Ốc cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định (trường hợp Cao Ốc có mục đích sử dụng hỗn hợp, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng nêu trên khi đã bán hết phần sở hữu riêng cho các chủ sở hữu khác);
- 3.4. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Cao Ốc cho người sử dụng Cao Ốc;
- 3.5. Bàn giao 01 bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng Cao Ốc đối với phần sở hữu chung cho Ban quản trị Cao Ốc lưu giữ;
- 3.6. Chủ trì việc tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu, cử người tham gia Ban Quản Trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
- 3.7. 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 các thành viên của căn hộ vi phạm nghiêm trọng Quy chế quản lý sử dụng Cao Ốc hoặc vi phạm các quy định tại bản nội quy này;
- 3.8. Quản lý, sử dụng đúng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, Người Sử Dụng của Cao Ốc do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt
- 3.9. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.
- 3.10. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Đầu Tư.
- 3.11. Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Cao Ốc.
- 3.12. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập.

- 3.13. Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 3.14. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4. DOANH NGHIỆP QUẢN LÝ VẬN HÀNH CAO ỐC

- 4.1 Doanh nghiệp quản lý vận hành Cao Ốc COSMO CITY là đơn vị được Chủ đầu tư ký kết hợp đồng thực hiện nhiệm vụ cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Cao Ốc này đảm bảo an toàn, tiêu chuẩn, quy phạm quy định;
- 4.2 Doanh nghiệp quản lý vận hành Cao Ốc COSMO CITY được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Cao Ốc (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Cao Ốc đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;
- 4.3 Trách nhiệm của doanh nghiệp quản lý vận hành Cao Ốc:
- a. Thực hiện việc quản lý vận hành Cao Ốc. Quản lý vận hành Cao Ốc 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 phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của Cao Ốc; 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 Cao Ốc hoạt động bình thường;
 - b. Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng Cao Ốc; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Cao ốc;
 - c. Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của Cao Ốc để thực hiện việc quản lý vận hành Cao Ốc;
 - d. Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng Cao ốc và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong Cao Ốc bị hư hỏng đảm bảo cho Cao Ốc hoạt động được bình thường;
 - e. Thu phí dịch vụ quản lý vận hành Cao Ốc hàng tháng theo quy định khi được Ban quản trị Cao Ốc uỷ quyền.
 - f. Phối hợp với Ban quản trị đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu người sử dụng Cao Ốc không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành Cao Ốc và vi phạm các quy định tại Điều 23 của Quy chế này mà không khắc phục;
 - g. Định kỳ 6 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Cao Ốc với Ban quản trị và phối hợp với Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng Cao Ốc về việc cung cấp dịch vụ cho Cao Ốc;
 - h. 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 Cao Ốc.

ĐIỀU 5. BAN QUẢN TRỊ CAO ỐC

- 5.1 Ban quản trị Cao Ốc COSMO CITY do Hội nghị Cao Ốc bầu ra, bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng Cao Ốc và đại diện Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý Cao Ốc này.
- 5.2 Trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị Cao Ốc.
- a. Chủ trì Hội nghị Cao Ốc; báo cáo kết quả công tác quản lý sử dụng Cao Ốc trong thời gian giữa hai kỳ Hội nghị;
 - b. Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những người sử dụng Cao Ốc trong việc sử dụng Cao Ốc; kiểm tra đôn đốc người sử dụng Cao Ốc thực hiện đúng Bản nội quy này và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng Cao Ốc; tạo điều kiện để doanh nghiệp quản lý vận hành Cao Ốc hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết;
 - c. Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan tới việc quản lý sử dụng để phản ánh với doanh nghiệp quản lý vận hành, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;
 - d. Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ với doanh nghiệp quản lý vận hành Cao Ốc và hợp đồng bảo trì với doanh nghiệp có tư cách pháp nhân về xây dựng (việc lựa chọn các doanh nghiệp này phải được thông qua Hội nghị Cao Ốc); theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì Cao Ốc theo nội dung hợp đồng đã ký kết để quản lý vận hành và bảo trì Cao Ốc; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý hợp đồng với doanh nghiệp quản lý vận hành, bảo trì Cao Ốc;
 - e. Trực tiếp thu hoặc uỷ quyền cho doanh nghiệp quản lý vận hành thu kinh phí quản lý vận hành Cao Ốc;
 - f. Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì Cao Ốc do doanh nghiệp quản lý vận hành, doanh nghiệp bảo trì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị Cao Ốc theo quy định tại điểm a khoản 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 Cao Ốc được giao quản lý;
 - g. Định kỳ 6 tháng một lần, Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng Cao Ốc làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của doanh nghiệp quản lý vận hành Cao Ốc;
 - h. Thực hiện các công việc khác do Hội nghị Cao Ốc giao;
 - i. Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị;
 - j. Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị.
- 5.3 Ban quản trị Cao Ốc hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số.
- 5.4 Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị tối đa là 03 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp quận ký quyết định công nhận.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU VÀ NGƯỜI SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG CAO ỐC

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;
- a) Được quyền sử dụng diện tích thuộc phần sở hữu chung của Cao Ốc này, bao gồm các diện tích quy định tại quy định tại Điều 13.2 của Bản Nội Quy này;
- b. Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Cao Ốc;
- c. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị Cao Ốc;
- d. Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng;
- e. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý, vận hành, bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của Cao Ốc;
- f. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung Cao Ốc;
- g. Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng Cao Ốc; 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 Cao Ốc;
- h. Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;
- i. 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;
- j. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người sử dụng Cao Ốc khác bị hư hỏng do mình gây ra.

6.2 Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng hợp pháp căn hộ

- a. Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng căn hộ khi được sự đồng ý của chủ sở hữu căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của Cao Ốc;
- b. Yêu cầu chủ sở hữu cung cấp Bản nội quy quản lý sử dụng Cao Ốc và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Cao Ốc;
- c. Tham gia Hội nghị Cao Ốc, đóng góp chi phí vận hành Cao Ốc trong trường hợp có thoả thuận với chủ sở hữu;
- d. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị Cao Ốc;
- e. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm g, h, i, k, l của khoản 1 Điều này.

ĐIỀU 7. CÁC HÀNH VI NGHIÊM CẤM TRONG QUẢN LÝ SỬ DỤNG CAO ỐC

- 7.1 Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng Cao ốc.
- 7.2 Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường nhà chung cư hoặc gây hư hỏng phần sở hữu chung của Cao ốc. Để mùi hôi thối, khó chịu phát ra hoặc lan tỏa từ phần sở hữu riêng của chủ sở hữu mà có thể làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường chung trong Cao ốc hay có thể làm ảnh hưởng, gây phiền hà đến Cư dân khác.
- 7.3 Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.
- 7.4 Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Cao ốc.
- 7.5 Đốt vàng mã, đốt lửa trong Cao ốc, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Cao ốc.
- 7.6 Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của căn hộ hoặc tại Phần sở hữu chung.
- 7.7 Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Cao ốc.
- 7.8 Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng Cao ốc.
- 7.9 Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong Cao ốc.
- 7.10 Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Cao ốc hoặc có những hành vi phá hoại đối với cây xanh, cảnh quan hoặc các diện tích, trang thiết bị thuộc sở hữu chung của Cao ốc.
- 7.11 Đặt, dựng hàng rào, treo màn hoặc bất kỳ vật dụng nào khác hoặc xây thêm trên ban công, hành lang, những khu vực xung quanh Căn hộ hoặc sở hữu riêng của Cư dân làm ảnh hưởng đến mỹ quan của Cao ốc và/hoặc làm ảnh hưởng đến tầm nhìn, sinh hoạt của Cư dân khác.
- 7.12 Dán hoặc gắn các ký hiệu, biển quảng cáo hoặc các vật trưng bày lên Phần sở hữu chung, nghiêm cấm Cư dân đánh dấu, vẽ, sơn, dán, bôi bẩn, dán áp phích, quảng cáo, đặt bảng hiệu hoặc thực hiện bất kỳ việc nào không được phép đối với bên ngoài Cao ốc, các Căn hộ hay trên Phần sở hữu chung.
- 7.13 Tổ chức các hoạt động tôn giáo không tuân thủ quy định luật pháp Việt Nam và/hoặc không được pháp luật công nhận hoặc Tổ chức ma chay.

ĐIỀU 8. CÁC KHOẢN PHÍ, MỨC PHÍ PHẢI ĐÓNG

- 8.1 Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung: chỉ thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì phần sở hữu chung không đủ (từ 2% khi bán căn hộ trong Cao Ốc). Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị Cao Ốc đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu trong Cao Ốc.
- 8.2 Kinh phí quản lý vận hành Cao Ốc với mức nộp làđồng/tháng;
- 8.3 Chi phí trông giữ tài sản:
- a. Xe hơi là:.....đồng/tháng;
 - b. Xe máy là:..... đồng/tháng;
 - c. Xe đạp là:.....X..... đồng/tháng;
- 8.4 Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, sân cầu lông) bao gồm trong phí quản lý Cao Ốc.
- 8.5 Các chi phí khác (nếu có).....X.....
- Tùy vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể thay đổi tăng thêm, việc thay đổi mức thu này phải được tính toán hợp lý và thông qua Hội nghị Cao Ốc.

ĐIỀU 9. PHẦN DIỆN TÍCH THUỘC SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN DIỆN TÍCH THUỘC SỞ HỮU CHUNG VÀ SỬ DỤNG CHUNG TRONG CAO ỐC.

- 9.1 Diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ, chủ đầu tư và các chủ sở hữu khác (nếu có) và bao gồm:
- a. Phần diện tích 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.
 - b. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) như các diện tích làm siêu thị, văn phòng, câu lạc bộ thể thao là: 16,409.80m².
 - c. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư tòa Cao Ốc (như các căn hộ chưa bán hết, các căn hộ đang được chủ đầu tư cho thuê, các công trình tiện ích khác) là: 32,326.40m².
- Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư nêu tại điểm này không bao gồm các diện tích quy định tại khoản 2 Điều này.
- 9.2 Diện tích và hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu chung và thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Cao Ốc (bao gồm chủ sở hữu các căn hộ, chủ sở hữu các diện tích khác, chủ đầu tư tòa Cao Ốc), gồm:
- a. Hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, lối đi chung 31,028.80 m²
 - b. Nhà sinh hoạt chung của Cao Ốc (phòng công cộng 3F): 318.99 m²;
 - c. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Cao Ốc: 3,901.90m²
 - d. Các diện tích sử dụng chung khác của Cao Ốc: 35,249.69 m²

ĐIỀU 10. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG CAO ỐC VÀ CÁC KHU VỰC VÀ TIỆN ÍCH CHUNG CỦA CÔNG TRÌNH

Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng và khách ra, vào Cao ốc phải tuân thủ các quy định sau đây:

- 10.1 Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
- 10.2 Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Cao ốc.
- 10.3 Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Cao ốc và Các Khu Vực Và Tiện Ích Chung Của Công Trình vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Cao ốc và Các Khu Vực Và Tiện Ích Chung Của Công Trình.
- 10.4 Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 10.5 Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 10.6 Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Cao ốc.

ĐIỀU 11. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬA CHỮA CÁC HƯ HỎNG, THAY ĐỔI HOẶC LẮP ĐẶT THÊM TRONG CĂN HỘ, PHẦN DIỆN TÍCH KHÁC THUỘC SỞ HỮU RIÊNG

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

ĐIỀU 12. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ CỦA CAO ỐC

- 12.1 Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Cao ốc thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản lý Cao ốc để xử lý.
- 12.2 Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.
- 12.3 Ban Quản lý Tòa nhà được phép ra vào Cao ốc hay bất kì Căn hộ nào để thực hiện việc sửa chữa, xây dựng lại, duy tu, bảo dưỡng, thay thế, vệ sinh, sơn phết hoặc trang trí khi có thông báo trước bằng văn bản hợp lệ (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp) miễn là hạn chế tối đa mức độ gây ồn cho các Cư dân và phải sửa chữa các hư hỏng phát sinh trong quá trình thực hiện công việc

ĐIỀU 13. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA CAO ỐC

- 13.1 Ban Quản Trị phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Cao Ốc trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Cao Ốc.
- 13.2 Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

ĐIỀU 14. QUY ĐỊNH VỀ PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ TRONG CAO ỐC

- 14.1 Cư dân Cao Ốc có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001 và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC TP. Hồ Chí Minh ban hành.
- 14.2 Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu (theo Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).
- 14.3 Cư dân Cao Ốc là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
 - (a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này.
 - (b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ.
 - (c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà.
 - (d) Không sử dụng lửa trần.
 - (e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn

sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.

- (f) Chủ căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
- (g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
- (h) Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

14.4 Các hành vi bị nghiêm cấm:

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

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

ĐIỀU 15. XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM

- 15.1 Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Cao ốc nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
- 15.2 Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

ĐIỀU 16. QUY ĐỊNH SỬA ĐỔI, BỔ SUNG BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG CAO ỐC VÀ MỘT SỐ QUY ĐỊNH KHÁC.

Nội quy này có hiệu lực từ ngày ban hành và có thể thay đổi, bổ sung cho phù hợp với điều kiện thay đổi của Cao Ốc hoặc các thay đổi theo quy định của Nhà nước.

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN BẢO GIA