

## **PHỤ LỤC 1**

(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn Hộ số:...../HĐMN – HATAY MILLENNIUM)

### **PHẦN MÔ TẢ CĂN HỘ**

Các phụ đính của Phụ Lục 1 này bao gồm:

1. Phụ đính 1: Các Bản Vẽ
  - Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ;
  - Bản vẽ thiết kế mặt bằng của tầng có Căn Hộ;
  - Bản vẽ thiết kế mặt bằng của Nhà Chung cư có Căn Hộ;
2. Phụ đính 2: Danh mục Các vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ

## **Phụ Đính 1**

### **Các Bản Vẽ**

## Phụ đính 2

### Danh mục Các vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ

1. Bảng kê Danh mục Các vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ:

<b>TT</b>	<b>Loại phòng</b>	<b>Loại vật liệu</b>	<b>Ghi chú</b>
<b>I</b>	<b>Sàn</b>		
1	Phòng khách	Láng nền vữa xi măng cát	
2	Phòng ngủ	Láng nền vữa xi măng cát	
3	Phòng bếp	Láng nền vữa xi măng cát	
4	Logia, ban công	Chống thấm, Ceramic cao cấp chống trơn, có ốp gạch chân tường	Gạch Thạch Bàn, Vigracera hoặc tương đương
5	Phòng vệ sinh	Chống thấm, Ceramic cao cấp chống trơn, có ốp tường	Gạch Thạch Bàn, Vigracera hoặc tương đương
<b>II</b>	<b>Tường</b>		
1	Phòng khách, phòng bếp, phòng ngủ	Bả tường	Bột bả Kova, Jotun, Dulux hoặc tương đương
2	Logia, ban công	Sơn hoàn thiện màu ngoại thất cao cấp chống bụi bẩn, dễ lau chùi	Sơn Kova, Jotun, Dulux hoặc tương đương
3	Phòng vệ sinh	Ceramic cao cấp	Gạch Thạch Bàn, Vigracera hoặc tương đương
<b>III</b>	<b>Trần</b>		
1	Phòng khách, phòng bếp, phòng ngủ	Không hoàn thiện	
2	Logia, ban công	Sơn hoàn thiện màu ngoại thất cao cấp chống bụi bẩn, dễ lau chùi	Sơn Kova, Jotun, Dulux, hoặc tương đương
3	Phòng vệ sinh	Trần thạch cao chịu ẩm xương chìm, bả, sơn màu nội thất cao cấp	Xương Vĩnh Tường, Boral hoặc tương đương; Tấm thạch cao chịu ẩm Gyproc, Boral hoặc tương đương. Sơn bả Kova, Jotun, Dulux, Spec hoặc tương đương.
4	Cửa thăm trần phòng vệ sinh	Cửa thăm trần thạch cao, có nẹp nhôm, bả, sơn màu nội thất cao cấp	Cửa thăm đồng bộ Vĩnh Tường, Boral hoặc tương đương. Sơn bả Kova, Jotun, Dulux, Spec hoặc tương đương.
<b>IV</b>	<b>Cửa, vách</b>		
1	Cửa đi chính căn hộ	Cửa thép chống cháy, khóa từ thông minh (có từ 3 chức năng trở lên)	
2	Cửa đi các phòng ngủ	Không bao gồm	Việt Nam
3	Cửa đi các phòng vệ sinh	Không bao gồm	Việt Nam
4	Cửa sổ	Khung nhôm định hình sơn tĩnh điện, kính hộp cách âm cách nhiệt chất lượng cao (Kính cường lực hoặc kính dán an toàn)	Phụ kiện Kinlong, AMG, Draho

5	Cửa đi, vách kính ra logia	Khung nhôm định hình sơn tĩnh điện chất lượng cao, kính cường lực hoặc kính dán an toàn.	
<b>V</b>	<b>Lan can</b>		
1	Lan can logia	Kính dán an toàn, tay vịn và chân inox 304	
2	Hệ che cục nóng điều hòa	Khung nan composite hoặc thép sơn tĩnh điện hoặc hợp kim nhôm.	
<b>VI</b>	<b>Thiết bị điện</b>		
1	Dây điện		Taisin, Trần phú, vạn xuân hoặc tương đương
2	Tủ điện và các aptomat	Tủ điện đã bao gồm các aptomat, tủ điện nhẹ	Attomat: ABB, Schinder hoặc tương đương
3	Công tắc, ổ cắm, điện nhẹ	Không bao gồm	
4	Đèn trần phòng khách, bếp, phòng ngủ	Không bao gồm	
5	Đèn chiếu sáng phòng vệ sinh	Đèn ốp trần	Asia, Simon, Liper hoặc tương đương
6	Đèn chiếu sáng logia	Đèn ốp trần	Asia, Simon, Liper hoặc tương đương
7	Chuông cửa	Chuông hình tích hợp với sảnh và cửa ra vào căn hộ	Panasonic, Samsung hoặc tương đương
8	Hệ thống điều hòa	Ống đồng, thoát nước ngưng, điện nguồn chờ sẵn cho các phòng ngủ và phòng khách.	Khách hàng tự trang bị thiết bị điều hòa
9	Hút mùi phòng vệ sinh	Hệ thống hút mùi đã bao gồm quạt hút mùi	Grineu, Tomeco hoặc tương đương
10	Cấp gió tươi căn hộ	Cửa gió, ống cấp	
11	Hút mùi bếp	Ống chờ và ổ cắm điện chờ tại vị trí hút mùi bếp	Khách hàng tự trang bị máy hút mùi bếp
<b>VII</b>	<b>Thiết bị nước</b>		
1	Ống nhựa cấp nước (nóng, lạnh)	PPR	Europipe, Tiền phong hoặc tương đương
2	Ống thoát nước	PVC, uPVC	Europipe, Tiền phong hoặc tương đương
3	Xí bệt	Kết liên cao cấp	American standard hoặc tương đương
4	Vòi xịt		Việt Nam cao cấp
5	Lavabo	Chậu có mặt đá, dương vành	American standard hoặc tương đương
6	Vòi chậu rửa	Nóng lạnh	Grohe hoặc tương đương
7	Vòi sen tắm	Nóng lạnh	Grohe hoặc tương đương
8	Bộ phụ kiện nhà tắm	Thanh treo khăn, lô giấy	Việt Nam
9	Hệ thống nước nóng	Bình đun nước nóng cho phòng vệ sinh và bếp	Ariston, Ferroli, Kangaroo hoặc tương đương
10	Phễu thu sàn	Loại chống mùi inox 304	Việt Nam
11	Gương phòng vệ sinh		Việt Nam

12	Vách tắm kính	Kính cường lực, cánh mở hoặc trượt, phụ kiện inox 304	Việt nam/Kinlong/AMG
<b>VIII</b>	<b>Thiết bị PCCC</b>		
1	Hệ thống báo cháy	Đầu báo khói, báo nhiệt ở phòng khách và khu bếp	Hochiki, Nittan hoặc tương đương
2	Hệ thống chữa cháy	Đầu phun chữa cháy ở cửa và khu bếp	Hochiki, Nittan hoặc tương đương
<b>IX</b>	<b>Tủ bếp</b>	<b>Chỉ cấp đường nước nóng lạnh đến vị trí chậu rửa theo thiết kế.</b>	

## PHỤ LỤC 2

(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn Hộ số: ...../HĐMN – HATAY MILLENNIUM)

### **BAN NỘI DUNG QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ DỰ ÁN TÒA THÁP THIÊN NIÊN KỶ**

#### **PHẦN I ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI**

Các thuật ngữ và từ ngữ trong Nội Quy này có nghĩa như sau:

1. **“Ban Quản Trị”** là Ban quản trị của Nhà chung cư, thay mặt các Chủ sở hữu Nhà chung cư, người sử dụng nhà chung cư để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội quy này.
2. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ”** là các diện tích, hệ thống thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ được mô tả cụ thể tại Phụ lục 8 Hợp đồng mua bán căn hộ.
3. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại”** là các diện tích, hệ thống thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu khác trong Nhà Chung cư.
4. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư”** là các diện tích, hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư được mô tả cụ thể tại Phụ Lục 8 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.
5. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án”** là công trình, tiện ích trong Dự án không bao gồm Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; và (2) Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại; và (3) Nhà Chung Cư thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư và các chủ sở hữu khác như được xác định tại Phụ lục 8 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.
6. **“Căn Hộ”** là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Bên Bán đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Hợp Đồng mua bán Căn Hộ;
7. **“Chủ Đầu Tư”** là CÔNG TY TSQ VIỆT NAM, một doanh nghiệp thành lập hợp pháp theo Giấy chứng nhận đầu tư số **011043000476** do UBND TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/4/2009 (thay thế Giấy chứng nhận đầu tư số **031043000006** do UBND tỉnh Hà Tây cấp lần đầu ngày 24/11/2006, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 20/6/2007), có quyền xây dựng và khai thác Dự án Tòa tháp Thiên Niên Kỷ (hoặc tên gọi khác do Chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định vào từng thời điểm) tại địa chỉ: Số 4, đường Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
8. **“Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư”** là Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Chủ Sở Hữu Khác.

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

10. **“Chủ Sở Hữu Khác”** là chủ sở hữu hợp pháp đối với một phần diện tích, hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong Nhà Chung Cư mà không phải là Chủ Sở Hữu Căn Hộ.

11. **“Công Ty Quản Lý”** hay **“Doanh Nghiệp Quản lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là doanh nghiệp có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định của pháp luật về nhà ở, thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng; Khi chưa tổ chức hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu thì Chủ Đầu Tư có trách nhiệm tổ chức việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư. Trường hợp Nhà Chung Cư có thang máy mà Chủ Đầu Tư không đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở thì phải thuê đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để thực hiện việc quản lý vận hành.

Sau khi tổ chức hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu, việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp Nhà Chung Cư không có thang máy thì hội nghị Nhà Chung Cư tự quyết định việc quản lý vận hành theo hình thức tự quản hoặc thuê đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực thực hiện quản lý vận hành;

b) Trường hợp Nhà Chung Cư có thang máy mà Chủ Đầu Tư có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở và có nhu cầu tham gia quản lý vận hành thì Ban quản trị Nhà Chung Cư và Chủ Đầu Tư thương thảo để Chủ Đầu Tư tiếp tục ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

c) Trường hợp Nhà Chung Cư có thang máy mà Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực hoặc có đủ chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc Chủ Đầu Tư tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ thì hội nghị Nhà Chung Cư quyết định lựa chọn đơn vị khác có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để thực hiện quản lý vận hành..

12. **“Dự Án”** là dự án TÒA THÁP THIÊN NIÊN KỶ (tên tiếng Anh: HA TAY MILLENNIUM) tọa lạc tại địa chỉ: Số 4, đường Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

13. **“Đại Diện Chủ Sở Hữu”** là người đại diện của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư theo các văn bản ủy quyền hợp pháp.

14. **“Hội Nghị Nhà Chung Cư”** là hội nghị có sự tham gia của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư (tham gia trực tiếp hoặc ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia) được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Nội Quy và quy định của pháp luật.

15. **“Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý”** là hợp đồng được ký kết giữa (i) Ban Quản Trị với Công Ty Quản Lý hoặc Chủ Đầu Tư; hoặc (ii) giữa Chủ Đầu Tư với Công Ty Quản Lý trước thời điểm Ban

Quản Trị được thành lập cho việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định tại Nội Quy này.

16. **“Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ”** là hợp đồng mua bán Căn Hộ theo đó Chủ Đầu Tư đồng ý bán Căn Hộ cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ (bao gồm trường hợp Chủ Sở Hữu Căn Hộ là bên mua lại, nhận thừa kế quyền mua từ bên khác).

17. **“Khu Căn Hộ”** là tập hợp những Căn Hộ thuộc Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư đầu tư, thiết kế và xây dựng.

18. **“Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại”** là phần diện tích còn lại trong Nhà Chung Cư không bao gồm Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư và (3) Dự Án.

19. **“Khu Vực Sở Hữu Riêng”** là Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Khác. Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ là phần diện tích riêng bên trong Căn Hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ, hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, được xác định cụ thể theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ ký kết giữa từng Chủ Sở Hữu Căn Hộ với Chủ Đầu Tư. Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Khác là phần diện tích, công trình và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Khác.

20. **“Nhà Chung Cư”** là các tòa nhà chung cư thuộc Dự Án bao gồm Căn Hộ, diện tích kinh doanh thương mại, dịch vụ và văn phòng thuộc sở hữu riêng và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc Dự án Tòa tháp Thiên niên kỷ (HaTay Millennium) được xây dựng tại địa điểm: Số 4 đường Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông Thành Phố Hà Nội do Bên Bán làm chủ đầu tư;.

21. **“Người Sử Dụng Nhà Chung Cư”** là Chủ Sở Hữu Căn Hộ đang trực tiếp sử dụng Nhà Chung Cư hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp Căn Hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

22. **“Bản Nội Quy” hoặc “Nội Quy”** là bản nội quy về việc quản lý, sử dụng và vận hành Nhà Chung Cư này và tất cả các phụ lục, các văn bản đính kèm, và các sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.

23. **“Phí Quản Lý”** là các khoản chi phí phải trả cho Công Ty Quản Lý hàng tháng để quản lý vận hành Nhà Chung Cư được quy định trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý;

24. **“Kinh Phí Bảo Trì” hay “Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung cư”** là khoản tiền 2% mà các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư 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 Của Nhà Chung Cư;

25. **“Quy Chế Nhà Chung Cư”** là Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD do Bộ Xây dựng ban hành ngày 15/02/2016 và các văn bản sửa đổi, bổ sung từng thời điểm.



26. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng mua bán căn hộ.

27. “**UBND cấp phường**” là Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, thị trấn nơi có Nhà Chung Cư, cụm Nhà Chung Cư.

## **PHẦN II**

### **CÁC NỘI DUNG CỦA NỘI QUY**

#### **Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

**1.1.** Bản Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý, sử dụng và vận hành Nhà Chung Cư Tòa tháp Thiên niên kỷ - HATAY MILLENNIUM được áp dụng đối với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý, Ban Quản Trị và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư này.

**1.2.** Tất cả các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đều đã được cung cấp bản sao của Nội Quy như là một Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc Hợp Đồng Mua Bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng và yêu cầu những Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, và thực hiện đúng Quy Chế Nhà Chung Cư và Nội Quy này. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, tự mình hoặc qua những Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, phải kịp thời khắc phục những vi phạm về Nội Quy mà mình chịu trách nhiệm trong vòng... ngày kể từ ngày Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý có thông báo về (các) vi phạm đó. Trong mọi trường hợp, Chủ Đầu Tư không chịu trách nhiệm về việc: (i) không được cung cấp Bản Nội Quy; hoặc (ii) không chịu sự ràng buộc của Bản Nội Quy nếu Bản Nội Quy đã được cung cấp theo quy định tại Điều này và Bản Nội Quy đã được niêm yết công khai tại Nhà Chung Cư.

**1.3.** Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, tự mình hoặc qua những Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, trong mọi trường hợp không có ngoại lệ, phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng Bản Nội Quy này, các phụ lục kèm theo và các văn bản sửa đổi, bổ sung bởi Hội nghị nhà chung cư tùy từng thời điểm (nếu có).

**1.4.** Nội Quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Nội Quy này và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, thì các Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp hoặc mâu thuẫn giữa Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Chủ Đầu Tư.

**1.5.** Đối với những vấn đề Nội Quy này không quy định thì tuân theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, các văn bản riêng biệt ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và các văn bản pháp luật có liên quan.

**Điều 2. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư**

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.
4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp Luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.
5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại: *(Nội dung cụ thể do Chủ đầu tư; Hội nghị nhà chung cư quy định thêm).*

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

1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung:
  - a) Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định 99/2015/NĐ-CP và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
  - b) Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.
  - c) Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.
  - d) Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
  - e) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
  - f) Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:
    - Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
    - Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
  - g) Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

- h) Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
  - i) Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
  - j) Quyết định chủ trương đầu tư dự án hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở không theo quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.
  - k) Xây dựng nhà ở trên đất không phải là đất ở; xây dựng không đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích đối với từng loại nhà ở mà Nhà nước có quy định về tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở. Áp dụng cách tính sai diện tích sử dụng nhà ở đã được luật quy định trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở.
  - l) Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.
  - m) Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.
  - n) Sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước cho phát triển nhà ở.
  - o) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án.
  - p) Thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định của Luật này.
  - q) Cải tạo, coi nói, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.
  - r) Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định của Chính phủ.
  - s) Sử dụng nhà ở riêng lẻ vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn, ảnh hưởng đến trật tự an toàn xã hội, sinh hoạt của khu dân cư mà không tuân thủ các quy định của luật về điều kiện kinh doanh.
  - t) Báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở không chính xác, không trung thực, không đúng quy định hoặc không đúng yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý.
2. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định.

#### **Điều 4. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư**

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
3. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

4. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp Luật về nhà ở.
5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.
6. Các quy định khác: *(do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm)*.

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

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

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

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban quản trị, đơn vị quản lý nhà chung cư để xử lý.
2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

#### **Điều 7. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư**

1. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư.
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 đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

#### **Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư**

1. Yêu cầu Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.
2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp Luật.

3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp Luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

#### **Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm**

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

### PHỤ LỤC 3

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: ...../HĐMB – HATAY MILLENNIUM)

#### MẪU ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN

**Kính gửi:**.....

Quý Công Ty/Ông/ Bà: .....

Địa chỉ liên hệ: .....

Điện thoại liên hệ: .....

Căn cứ vào Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [mã căn]/HĐMB - ..... được ký giữa

CÔNG TY TSQ VIỆT NAM (“Bên Bán”) và Bên Mua vào ngày..... tháng.....năm..... (“Hợp Đồng”), chúng tôi đề nghị Quý Công Ty/ Ông/ Bà thanh toán số tiền đợt.....theo quy định tại Hợp Đồng, với chi tiết cụ thể như sau:

#### 1. Số tiền phải trả và thời hạn thanh toán

Số tiền là:..... VND

(*bằng chữ:*.....)

Thời hạn thanh toán: đến hết ngày.....

Trường hợp Quý Công Ty/ Ông/ Bà chậm thanh toán theo thời hạn được đề cập tại thông báo này của chúng tôi phù hợp với tiến độ quy định tại Hợp Đồng, Quý Công Ty/ Ông/ Bà phải trả lãi suất cho khoản chậm thanh toán theo đúng quy định tại Hợp Đồng.

#### 1. Hình thức thanh toán:

Quý Công Ty/Ông/Bà có thể trả tiền mặt tại phòng kế toán địa chỉ: ...hoặc chuyển khoản vào tài khoản sau đây:

- Tài khoản ngân hàng số: .....

- Chủ tài khoản: .....

- Tại:.....Nội dung thanh toán:..... trả tiền đợt thanh toán thứ ....., theo Hợp Đồng số [mã căn]/HĐMB -.....ký ngày

#### 2. Lưu ý quan trọng

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công Ty/Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán đúng và đủ số tiền và đúng đúng thời hạn thanh toán quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng Mua Bán đã ký và thông báo này chỉ có giá trị nhắc nhở Quý Công ty/Ông/Bà về thời hạn thanh toán đã thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua bán. Nếu Quý Công ty/Ông/Bà thanh toán sau thời hạn trên, chúng tôi có quyền yêu cầu Quý Công Ty/Ông/Bà trả tiền lãi quá hạn và có các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng.

Trân trọng cảm ơn.

TP. Hà Nội, ngày.....ngày.....tháng.....năm.....

CÔNG TY TSQ VIỆT NAM

## PHỤ LỤC 4

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số:...../HĐMB – HATAY MILLENNIUM)

### MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ

*Kinh gửi:*.....

Quý Công Ty/Ông/ Bà: .....

Địa chỉ liên hệ: .....

Điện thoại liên hệ: .....

Căn cứ vào:

- Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [mã căn]/HĐMB -..... được ký giữa Công Ty TSQ Việt Nam (“Bên Bán”) và Bên Mua vào ngày... tháng ... năm... (“Hợp Đồng”),

Thông báo của Nhà thầu thi công và đơn vị tư vấn giám sát về việc hoàn thành Căn Hộ đưa vào sử dụng,

- Chúng tôi xin thông báo đến Quý Công Ty/Ông/Bà rằng đến nay chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ [mã căn] phù hợp với quy định của Hợp Đồng đã ký. Chúng tôi trân trọng kính mời Quý Công ty/ Ông/ Bà có mặt trong khoảng thời gian từ ... đến ... ngày ... tại thửa đất có địa chỉ tại: Số 4 đường Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội để làm thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ.

#### 1. Số tiền thanh toán

Căn cứ vào quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng, Công ty/ Ông/ Bà có nghĩa vụ thanh toán số tiền là:.....VNĐ (bằng chữ:.....). Trong đó:

- 1) .....đồng: là khoản tiền phải trả đến hạn của tổng Giá Bán Căn Hộ.
- 2) .....đồng: là Phí quản lý hàng tháng cho tháng đầu tiên.
- 3) .....đồng: là kinh phí bảo trì các công trình tiện ích chung.
- 4) .....đồng: là thuế GTGT.
- 5) .....đồng: là khoản Phí và Lệ phí (nếu xác định được).
- 6) .....đồng: là khoản tiền khác (nếu có).
- 7) .....đồng: là các khoản Bên Mua được khấu trừ.

#### 2. Thời hạn thanh toán:

Thời hạn thanh toán: đến hết ngày.....

Trường hợp Quý Công Ty/ Ông/ Bà chậm thanh toán theo thời hạn được đề cập tại thông báo này của chúng tôi theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng, Quý Công Ty/ Ông/ Bà phải trả lãi suất cho khoản chậm thanh toán theo đúng quy định tại Hợp Đồng.

### 3. Hình thức thanh toán:

Quý Công Ty/Ông/Bà có thể trả tiền mặt tại phòng kế toán, địa chỉ: ..... hoặc chuyển khoản vào tài khoản sau đây:

Tài khoản ngân hàng số: . .....  
.....

Chủ tài khoản: .....

Tại:.....

- Nội dung thanh toán: trả tiền đợt thanh toán thứ.....> theo Hợp đồng số[mã căn]/HĐMB – HATAY MILLENNIUM ký ngày .....

### Lưu ý quan trọng

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công Ty/Ông/Bà có trách nhiệm nhận bàn giao Căn Hộ, thanh toán đúng và đủ số tiền và đúng thời hạn thanh toán theo thông báo này. Nếu Quý Công Ty/Ông/Bà thanh toán sau thời hạn trên, chúng tôi có quyền yêu cầu Quý Công Ty/Ông/Bà trả tiền lãi quá hạn và có các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng.

Trân trọng cảm ơn.

TP. Hà Nội, ngày ..... tháng ..... năm.....

CÔNG TY TSQ VIỆT NAM

*Ghi chú: Mẫu thông báo bàn giao căn hộ trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Bên Bán gửi thông báo Bàn giao Căn hộ trên cơ sở phù hợp với quy định của Hợp Đồng và pháp luật.*



## PHỤ LỤC 5

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số:...../HĐMB – HATAY MILLENNIUM)

### MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

Căn cứ vào Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [mã căn]/HĐMB -..... được ký giữa Công Ty ... (“Bên Bán”) và Bên Mua vào ngày..... tháng.....năm.....(“Hợp Đồng”)

#### **BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “Bên Bán”):**

Công Ty:

- Mã số DN/Giấy chứng nhận ĐKKD :

- Trụ sở chính :

- Địa chỉ liên lạc:

- Điện thoại:

Fax:

- Đại diện bởi Ông (Bà):

Chức vụ:

Theo văn bản ủy quyền số [...] ngày [...] của Công Ty

Số tài khoản:

- Mã số thuế:

#### **BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “Bên Mua”):**

Ông (Bà): [ĐIỀN TÊN BÊN MUA LÀ CÁ NHÂN]

- Số CMND/hộ chiếu số:

- Hộ khẩu thường trú:

- Địa chỉ liên hệ:

- Điện thoại:

Fax:

Số tài khoản (nếu có):

[ĐIỀN TÊN BÊN MUA LÀ TỔ CHỨC]

Mã số DN/Giấy chứng nhận ĐKKD :

- Trụ sở chính :

- Địa chỉ liên lạc:

- Điện thoại:

Fax:

- Đại diện bởi Ông (Bà):

Chức vụ:

Theo văn bản ủy quyền số [...] ngày [...] của Công Ty

Số tài khoản:

- Mã số thuế:

Sau khi kiểm tra Căn Hộ, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký Biên bản này với các điều kiện dưới đây:

1. Bên Bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Căn Hộ, chìa khóa Căn Hộ cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ (theo danh mục bàn giao đính kèm).

2. Bên Mua đã kiểm tra Căn Hộ và xác nhận rằng Căn Hộ đã được hoàn thành theo đúng quy định của Hợp Đồng, theo đó:

- Diện Tích Thông Thủy Thực Tế của Căn Hộ được các bên đo đạc thống nhất là... m<sup>2</sup>.
- Diện Tích Thông Thủy thỏa thuận trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ là: ... m<sup>2</sup>
- Diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Thông Thủy Thực Tế và Diện Tích Thông Thủy thỏa thuận trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ (nếu có) là:

3. Bên Bán, theo yêu cầu của Bên Mua, đồng ý sẽ chỉnh sửa, hoàn thiện một số công việc được liệt kê dưới đây (nếu có) trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký Biên bản này.

- .....
- .....

4. Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý do Bên bán chỉ định phí quản lý hàng tháng và thanh toán cho các đơn vị cung cấp các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh (nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí liên quan khác (nếu có) theo mức sử dụng thực tế hàng tháng, đóng góp và thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền khác (nếu có) mà đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý quy định phù hợp với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

5. Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không cư trú lại Căn Hộ sau thời điểm bàn giao Căn Hộ theo Biên bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán phí quản lý hàng tháng theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý quy định phù hợp với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư tính từ ngày ký Biên bản này.

Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ.

6. Căn Hộ đã được chính thức chuyển giao cho Bên Mua ngay tại thời điểm Bên Mua ký Biên bản này.

Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành bốn (04) bản và có giá trị như nhau, một bản giao cho Bên Mua, ba bản còn lại do Bên Bán lưu giữ để làm thủ tục nộp thuế, lệ phí trước bạ, làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

#### **BÊN MUA**

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

#### **BÊN BÁN**

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

*Ghi chú: Mẫu biên bản bàn giao căn hộ trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Các Bên Ký Biên bản bàn giao trên cơ sở phù hợp với quy định của Hợp Đồng và pháp luật.*

## PHỤ LỤC 6

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số:.....HĐMB – HATAY MILLENNIUM)

### MẪU THÔNG BÁO TIẾN ĐỘ THI CÔNG XÂY DỰNG

Kính gửi:.....

Quý Công Ty/ông/ Bà: .....

Địa chỉ liên hệ: .....

Điện thoại liên hệ: .....

- Căn cứ báo cáo tiến độ thi công của nhà thầu xây dựng;
- Căn cứ báo cáo tình hình giám sát thi công của đơn vị tư vấn giám sát;
- Căn cứ các Biên bản nghiệm thu công tác xây dựng bê tông sàn tầng ... ngày....tháng...năm
- Căn cứ vào Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [mã căn]/HĐMB - ..... được ký giữa Công Ty ..... (“Bên Bán”) và Bên Mua vào ngày....tháng.....năm..... (“Hợp Đồng”),

Công Ty ..... xin vui mừng thông báo đến Quý Công Ty/Ông/Bà rằng đến nay chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng sàn tầng..... của Nhà Chung Cư.

Chúng tôi cam kết sẽ nỗ lực phối hợp với nhà thầu thi công xây dựng thi công Dự án đúng tiến độ và bàn giao Căn Hộ đưa vào sử dụng trong thời gian sớm nhất.

Trân trọng cảm ơn.

*TP. Hà Nội, ngày ... tháng ... năm ...*

**Đại diện Công ty**

## PHỤ LỤC 7

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số:...../HĐMB – HATAY MILLENNIUM)

### 1. DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ

- (a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư quy định tại Điều 11.1 và 11.2; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;
- (b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hàng lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà Chung Cư;
- (c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- (d) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án được phê duyệt;
- (e) Nơi để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư được xây dựng theo Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe kèm theo Phụ đính 1 của Phụ Lục 1 theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt.
- (f) Gian lánh nạn được thiết kế theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà ở và công trình công cộng (QCVN 04-1:2015/BXD), được quản lý và sử dụng phù hợp với quy định của Pháp luật Việt nam.

Chi tiết như sau:

#### (i) Điện và hệ thống chiếu sáng:

- Tủ trung thế, Cáp ngầm trung thế, Trạm biến thế; Tủ điện phân phối chính; Tủ điện tầng; Thanh dẫn Busway: các hạng mục này sẽ bàn giao cho đơn vị Điện Lực có chức năng quản lý (đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ phối hợp với đơn vị Điện Lực có chức năng để vận hành), cụ thể:
- + Vật tư, thiết bị từ nguồn cung cấp điện đến công tơ đối với Căn hộ: vật tư thiết bị này được bàn giao cho đơn vị Điện Lực có chức năng quản lý.
  - + Vật tư, thiết bị từ nguồn cung cấp điện đến công tơ đối với khu dịch vụ, trung tâm thương mại: vật tư, thiết bị này được bàn giao cho đơn vị Điện Lực có chức năng quản lý.
  - + Đối với các tủ cấp cho các phụ tải như Phòng cháy chữa cháy; bơm cấp, thoát nước; quạt tăng áp; quạt hút khói hành lang; quạt thông gió hành lang (ngoại trừ vật tư, thiết bị từ nguồn cung cấp điện đến công tơ bàn giao cho đơn vị Điện lực quản lý).
  - + Đối với các tủ cấp cho các phụ tải như quạt thông gió tầng hầm (ngoại trừ vật tư, thiết bị từ nguồn cung cấp điện đến công tơ bàn giao cho đơn vị Điện lực quản lý).

- Hệ thống máy phát điện dự phòng;
- Hệ thống chiếu sáng công cộng; chiếu sáng khẩn cấp và thoát hiểm:
  - + Khu vực hành lang cư dân; sảnh căn hộ; cầu thang bộ; các phòng kỹ thuật (ngoại trừ các khu vực thuộc khu văn phòng, khu thương mại).
  - + Chiếu sáng cảnh quan sân vườn; chiếu sáng mặt đứng tòa nhà, chiếu sáng báo không.
- Hệ thống chống sét.
- Hệ thống tiếp địa làm việc TBA và tiếp địa an toàn.

**(ii) Hệ thống Điện nhẹ và quản lý tòa nhà (BMS) (không bao gồm khu văn phòng và khu thương mại)**

- Hệ thống quản lý tòa nhà thông minh (BMS).
- Hệ thống âm thanh công cộng.
- Hệ thống camera giám sát.
- Hệ thống chuông cửa hình (Video door phone) (ngoại trừ nút gọi cửa căn hộ kèm camera tại cửa căn hộ và màn hình chuông cửa bên trong căn hộ).
- Hệ thống quản lý bãi đỗ xe (Car parking) và phân luồng giao thông (ngoại trừ khu vực tầng hầm):

**(iii) Hệ thống cấp nước bên ngoài các Căn Hộ:**

- Bao gồm: Bể chứa, bơm cấp nước lên mái, hệ đường ống, van khóa, bể chứa nước mái, cụm bơm tăng áp.
- Hệ thống cấp nước từ sau đồng hồ cấp cho các khu công cộng (trừ cấp cho khu văn phòng, khu thương mại).
- Hệ thống cấp nước cho các: Đài phun nước, tiểu cảnh, tưới cây rửa đường, sàn tầng hầm.

**(iv) Hệ thống thoát nước (trừ hệ ống nhánh: thoát nước thải khu vệ sinh, khu bếp, khu giặt, thoát nước mưa ban công của các căn hộ thuộc sở hữu của Bên Mua):**

- Trạm xử lý nước thải, bể tự hoại, bơm thoát nước thải.
- Hệ đường ống trực đứng và trực gom của hệ thống thoát nước thải và hệ thống thoát nước mưa (bao gồm cả cầu thu nước, thoát sàn, rãnh thu nước).
- Hệ đường ống, ga thu nước, rãnh thoát nước ngoài nhà.

**(v) Thang máy, thang bộ thoát hiểm (ngoại trừ phần thang máy dành riêng cho phần sở hữu riêng của Bên Bán):**

- Thang máy, hệ quản lý thang máy (access control) phục vụ cư dân.
- Hệ thống thang bộ thoát hiểm.

**(vi) Phòng cháy chữa cháy: Toàn bộ hệ thống phòng cháy và chữa cháy (bao gồm cả bể chứa nước).**

**(vii) Hệ thống thông gió và điều hòa không khí:**

- Điều hòa, thông gió khu sảnh căn hộ, điều hòa hành lang khu Căn hộ (nếu có), điều hòa các phòng kỹ thuật chức năng (trừ các phòng quạt phục vụ tầng hầm và thương mại).
- Hệ thống hút khói hành lang, hút mùi phòng rác, hút mùi bếp, thông gió nhà vệ sinh khu vực sảnh căn hộ, thông gió các phòng kỹ thuật chức năng (phòng bơm nước, bơm chữa cháy, phòng kỹ thuật xử lý nước thải, phòng MFD, TBA, Tủ điện, phòng quạt phục vụ các khu vực chung).

**(viii) Khu vực tiện ích chung:**

- Khu vui chơi trẻ em 2/6 (khu vực cho nhóm trẻ tuổi từ 2 đến 6 tuổi).
- Khu chờ có mái che.
- Khu vui chơi trẻ em 7/12 (khu vực cho nhóm trẻ tuổi từ 7 đến 12 tuổi).
- Phòng tập GYM ngoài trời.
- Khu giải trí.
- Vườn nghệ thuật.
- Sân cỏ ngoài trời.
- Quảng trường.
- Khu thư giãn.
- Khu thiền.
- Khu đa chức năng.

**(ix) Nơi để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh (của các căn hộ Nhà Chung cư);**

- Nơi để xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh dành riêng cho Khu Căn Hộ theo bố trí của Chủ Đầu Tư và phù hợp với quy định của pháp luật.

**2. THỎA THUẬN KHÁC:**

Các Bên thống nhất:

a) Nếu theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số các diện tích, công trình, tiện ích thuộc sở hữu/sử dụng chung quy định tại mục 1 trên đây được bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục bàn giao và các vấn đề liên quan sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Bên Mua có trách nhiệm tuân theo quy định của Bên Bán và đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư liên quan đến việc quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư. Phí bảo trì, bảo dưỡng các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung sẽ được trích từ Quỹ bảo trì và khoản quỹ bảo trì bổ sung do các bên đóng góp tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các bên vào từng thời điểm.

c) Để đảm bảo việc cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho các Bên Mua, Bên Bán và các chủ sở hữu khác (như điện, nước, thông tin liên lạc, truyền hình, điện thoại, internet), Bên Bán (và/hoặc nhà cung cấp do Bên Bán

chỉ định) có quyền khai thác, sử dụng (mà không phải trả tiền cho các chủ sở hữu Căn Hộ) các hạng mục, hệ thống thuộc sở hữu chung tương ứng.

### **PHỤ LỤC ĐẶC BIỆT**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số: ...../HĐMB-HATAY MILLENNIUM và chỉ áp dụng cho  
Căn Hộ .....)

Phụ Lục Đặc Biệt (“**Phụ Lục**”) này được lập và ký kết vào ngày ... tháng ... năm ..... giữa:

## I. CÔNG TY TSQ VIỆT NAM

Giấy chứng nhận 011043000476 do UBND TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày  
ĐKĐT: 24/4/2009 (thay thế Giấy chứng nhận đầu tư số  
031043000006 do UBND tỉnh Hà Tây cấp lần đầu ngày  
24/11/2006, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày  
20/6/2007)

Trụ sở chính: LK6D, Khu đô thị Mỗ Lao, phường Mộ Lao, quận Hà  
Đông, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024 33560666

Số tài khoản: 2029998-002 Tại ngân hàng Indovina Hà Nội

Mã số thuế: 0107403065

Đại diện bởi: Ông **ĐỖ TRƯỜNG** Chức vụ: Chủ tịch Công ty

(sau đây gọi tắt là “**Bên Bán**”)

## II. Ông/Bà:

Số CMND/ Hộ chiếu/ Cấp ngày: Tại:  
CCCD:  
Hộ khẩu thường trú:  
Địa chỉ liên hệ:  
Điện thoại:  
Email:  
Số tài khoản (nếu có):

(sau đây gọi tắt là “**Bên Mua**”)

**Cùng nhau đồng ý ký kết bản Phụ Lục này với các điều, khoản sau đây:**

### Điều 1: Thời hạn sở hữu Căn Hộ

1.1 Thời hạn sở hữu Căn Hộ được tính từ ngày Hợp Đồng Mua Bán có hiệu lực đến .../.../..... (“**Thời Hạn Sở Hữu**”).

1.2 Việc gia hạn Thời Hạn Sở Hữu sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật Việt Nam.

### Điều 2: Quy định sử dụng Căn Hộ

Không mâu thuẫn với các quyền và nghĩa vụ của Các Bên theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, Các Bên thống nhất về việc thực hiện quyền sử dụng Căn Hộ vào mục đích làm nhà ở của Bên Mua.

### Điều 3: Điều khoản chung

3.1. Các nội dung khác của Hợp Đồng vẫn giữ nguyên hiệu lực ngoại trừ những nội dung trái với nội dung quy định tại Phụ Lục này.

3.2. Phụ Lục này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một phần thống nhất, không tách rời của Hợp Đồng. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa Phụ Lục này và Hợp Đồng, các quy định tại Phụ Lục này sẽ được áp dụng.

3.3. Phụ lục này được lập thành 05 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 04 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.



**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**

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