



CÔNG TY _____
Tòa nhà Lawrence S.Ting,
801 Đại lộ Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Phú, Quận 7,
Tp. HCM

Số: 127



DRAFT

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Giữa

CÔNG TY _____

Và

Ông/Bà _____

Ký hiệu _____, Lô M8,
Khu Phố Phú Mỹ Hưng - Midtown
Phường Tân Phú, Quận 7,
Thành Phố Hồ Chí Minh



Ký ngày ___ tháng ___ năm 201__

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số: _____

- Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
 - Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật nhà ở;
 - Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;
 - Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
 - Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00068/1aQSDĐ/2806/UB, cấp ngày 04/11/2003;
 - Căn cứ Quyết định số 93/QĐ-BQLKN ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết lô M8, Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố – phường Tân Phú, quận 7;
 - Căn cứ Hợp đồng cấp bảo lãnh số _____ ngày ___/___/___ giữa chủ đầu tư (Công ty _____) và Ngân hàng _____; {tên gọi hợp đồng cấp bảo lãnh này có thể khác nhau, tùy thuộc vào ngân hàng cấp bảo lãnh};
 - Căn cứ Văn bản xác nhận số ___/SXĐ-PTN&TTBĐS ngày ___/___/___ của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh về việc nhà ở đủ điều kiện để được bán, cho thuê mua;
 - Căn cứ Bản đặt cọc số _____ ký ngày ___/___/___ giữa Bên A và Bên B,
- Các Bên dưới đây gồm:

BÊN A: BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán):

CÔNG TY _____

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số _____ do _____ cấp, đăng ký ngày _____

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà Lawrence S.Ting, 801 Đại lộ Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Điện thoại: (028) 5415.6000

Fax: (028) 5415 6001

Đại diện bởi: Ông/Bà _____,

Theo Giấy ủy quyền số: _____

Tài khoản số: VND _____ (nhận tiền thanh toán cho căn hộ và thuế GTGT)

Tài khoản số: VND _____ (nhận tiền thanh toán cho khoản đóng góp vào Quỹ bảo trì chung cư **Phú Mỹ Hưng - Midtown**)

Ngân hàng: _____

Tên tài khoản: Công ty _____

Mã số thuế: 0313813892

BÊN B: BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua):

Họ và tên: _____

CMND/CCCD/Hộ chiếu số: _____, cấp ngày ____/____/____, tại _____

Địa chỉ thường trú: _____

Địa chỉ liên lạc: _____

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

Điều 1: Giải thích từ ngữ

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

1. “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 A đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này; Trong hợp đồng này, trừ khi ngữ cảnh phải hiểu khác đi, nội dung đề cập đến “Căn hộ” cũng có nghĩa là Căn hộ và cả chỗ để xe ô tô. {trường hợp không mua kèm chỗ để xe ô tô thì bỏ đoạn này}.
2. “Nhà chung cư” là toàn bộ nhà chung cư có Căn hộ do Bên A làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số (Lô M8) phường Tân Phú, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh;
3. “Hợp đồng” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;
4. “Giá bán căn hộ” là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
5. “Bảo hành nhà ở” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
6. “Diện tích sử dụng căn hộ” là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người 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; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt;

319
CỔ
CỐ
HÀ
H
H

7. “Diện tích sàn xây dựng căn hộ” là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ;
8. “Phần sở hữu riêng của Bên Mua” là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại khoản 6 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này;
9. “Phần sở hữu riêng của Bên Bán” là phần diện tích trong Nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá bán căn hộ được quy định tại khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng này;
10. “Phần sở hữu chung trong nhà chung cư” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng này;
11. “Bản nội quy nhà chung cư” là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
12. “Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư” 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 Nhà chung cư;
13. “Ban quản trị” là Ban quản trị của Nhà chung cư được thành lập theo quy định của pháp luật về nhà ở.
14. “Doanh nghiệp quản lý vận hành” là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
15. “Sự kiện bất khả kháng” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng này;
16. “Giấy chứng nhận” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai;
17. “Giá bán chưa thuế” là tổng Giá bán căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT và khoản đóng góp vào kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, nhưng đã bao gồm tiền sử dụng đất.

Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ

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

1. Đặc điểm của Căn hộ:

a) Căn hộ số: _____ tại tầng (tầng có căn hộ): _____ thuộc Nhà chung cư **Phú Mỹ Hưng - Midtown**, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Số Căn hộ nêu tại Hợp đồng này chỉ là ký hiệu và có thể thay đổi khi cơ quan thẩm quyền cấp số nhà chính thức.

b) Diện tích sử dụng của Căn hộ là: _____ m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính Giá bán căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, Diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá bán căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch nhiều hơn hoặc ít hơn trong phạm vi 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại Giá bán căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ. Trong trường hợp này, Giá bán căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này là cơ sở để tính Giá bán căn hộ điều chỉnh.

Trong biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ và phụ lục của Hợp đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ;

c) Diện tích sàn xây dựng là: _____ m², diện tích này được tính theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này;

d) Mục đích sử dụng của Căn hộ: _____

đ) Năm hoàn thành việc xây dựng: _____

2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

a) Thửa đất số: 251, tờ bản đồ: số 65. Bộ địa chính phường Tân Phú – Quận 7 (Theo tài liệu năm 2004);

b) Bản đồ hiện trạng vị trí số 68647/CN-TNMT ngày 28/05/2018 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tp. HCM duyệt;

c) Diện tích đất sử dụng chung: 26.337,0 m² (đã trừ phần vạt góc giao thông: 38,8m²)

d) Nguồn gốc sử dụng đất: _____

3. Đặc điểm xây dựng *Chỗ để xe ô tô: sàn bằng bê tông, không có gạch lát nền, không có rào chắn hay vách ngăn, chỉ có đường kẻ giữa các chỗ để xe. {trường hợp không mua kèm chỗ để xe ô tô thì bỏ mục 3 này}*

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

1. Giá bán căn hộ:

- a) Giá bán căn hộ là _____ đồng (bằng chữ: _____ đồng), bao gồm:
+ Giá căn hộ = _____ đồng (bằng chữ: _____ đồng).
+ Giá chỗ để xe ô tô = _____ đồng (bằng chữ: _____ đồng).

{nội dung về chỗ để xe ô tô chỉ áp dụng đối với trường hợp bán căn hộ kèm chỗ để xe, còn không bán kèm chỗ để xe thì bỏ nội dung này}

- b) Giá bán căn hộ quy định tại điểm a khoản này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư, trong đó:

- + Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là: _____ đồng (bằng chữ: _____ đồng).
- + Thuế giá trị gia tăng: _____ đồng (bằng chữ: _____ đồng) (Trường hợp thuế giá trị gia tăng tăng/giảm theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo quy định của pháp luật thì hai bên sẽ lập phụ lục hợp đồng để điều chỉnh);
- + Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% Giá bán căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: _____ đồng (bằng chữ: _____ đồng);

- c) Giá bán căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

- + 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 cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- + Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ buru chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- + Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này (ngày ___/___/___) hoặc ngày bàn giao Căn hộ thực tế, tùy ngày nào đến sớm hơn, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này.

- d) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam đồng (VND) thông qua hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo chi tiết tài khoản của Bên Bán ghi bên trên phù hợp theo quy định của pháp luật.

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán Giá bán căn hộ theo lịch sau:

Đợt 1: ___% giá bán chưa thuế và ___% thuế GTGT vào ngày ___/___/___

Đợt 2: ___% giá bán chưa thuế và ___% thuế GTGT vào ngày ___/___/___

Đợt 3: ___% giá bán chưa thuế và ___% thuế GTGT vào ngày ___/___/___

Đợt 4: ___% giá bán chưa thuế và ___% thuế GTGT vào ngày ___/___/___

Đợt 5: ___% giá bán chưa thuế và ___% thuế GTGT vào ngày ___/___/___

Đợt 6: ___% giá bán chưa thuế và ___% thuế GTGT vào ngày ___/___/___

Đợt 7: ___% giá bán chưa thuế và ___% thuế GTGT vào ngày ___/___/___

Đợt 8: ___% giá bán chưa thuế và ___% thuế GTGT vào ngày ___/___/___

Đợt 9: 45% giá bán chưa thuế và thuế GTGT còn lại vào ngày ___/___/___

Đợt 10: 5% giá bán chưa thuế trong vòng 15 ngày tính từ ngày Bên Bán gửi văn bản yêu cầu thanh toán sau khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận.

Nếu Bên Mua trì hoãn việc nộp hồ sơ hay các khoản phí, lệ phí dẫn đến việc Giấy chứng nhận chậm được cấp cho Bên Mua như quy định tại điểm n khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng thì Bên Mua phải thanh toán khoản tiền này trong vòng 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày Bên Bán gửi văn bản mời Bên Mua đến ký Tờ khai trước bạ tài sản (đối với trường hợp có nộp hồ sơ) hoặc vào ngày giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà/quyền sử dụng đất đầu tiên được cấp cho căn hộ thuộc Nhà chung cư có cùng ngày giao nhà quy định tại khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng (đối với trường hợp không nộp hồ sơ). Ngày Bên Bán gửi văn bản là ngày bưu điện nhận thư.

+ Việc thanh toán phần chênh lệch diện tích sử dụng theo Điều 2, nếu có, sẽ được thực hiện trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hai Bên ký phụ lục hợp đồng về việc điều chỉnh diện tích và giá bán.

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khi nhận bàn giao Căn hộ. Hai bên nhất trí rằng, trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm lập tài khoản tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để tạm quản lý khoản kinh phí này theo quy định của pháp luật. Khoản kinh phí này sẽ được Bên Bán bàn giao cho Ban quản trị quản lý sau khi Ban quản trị được thành lập theo quy định trong thời hạn tối đa là 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu chuyển tiền của Ban quản trị.

Điều 4. Chất lượng của Nhà chung cư và Căn hộ

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
 - a) Ngày: Hoàn thành xây dựng phần móng (tương ứng với ngày thanh toán đợt)
 - b) Ngày: Dự kiến đang xây đến tầng (tương ứng với ngày thanh toán đợt)
 - c) Ngày: Dự kiến đang xây đến tầng (tương ứng với ngày thanh toán đợt)
 - d) Ngày: Dự kiến đang xây đến tầng (tương ứng với ngày thanh toán đợt)
 - e) Ngày: Dự kiến hoàn thành xây dựng công trình (nghiem thu công trình đưa vào sử dụng)
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 khu Nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán chỉ được bàn giao Căn hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Nhà chung cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

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 này 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 khoản 1 Điều 12 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 của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - d) Có quyền đề nghị nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;

- lần hộ
đúng
trong
c xây
đợt)
ợt)
ợt)
ợt)
đưa vào
cã hội
, thiết
g quy
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
 - g) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh nghiệp quản lý vận hành để quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;
 - h) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
 - i) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - k) Bên Bán được chuyển giao quyền thu nợ của mình theo hợp đồng cho bất kỳ một bên nào khác bằng các hình thức hợp pháp (cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng, ủy quyền...);
 - l) Các quyền khác theo quy định pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- c xây
ến độ
g của
u 3 của
n thanh
lãi suất
g này;
in ghi
nộ hoặc
ua hoàn
ch vụ
nuyên
lý sử
lý sử
- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn hộ đã được phê duyệt;
 - b) Xây dựng Nhà chung cư và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
 - c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
 - d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
 - đ) Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn hộ và Nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
 - e) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, 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 nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về Căn hộ cho Bên Mua.
Trường hợp Bên mua được Bên Bán chấp thuận chưa nộp hồ sơ để làm thủ tục đề nghị xin cấp Giấy chứng nhận khi nhận bàn giao nhà, nếu trong thời hạn 3 tháng, 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. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua;
- k) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;
- l) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- m) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- n) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này;
- o) Các nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- b) Được sử dụng ____ chỗ để xe ô tô (từ 4 đến 7 chỗ ngồi) số _____ có diện tích ____ m² {đối với chỗ để xe ngoài trời thì sẽ không thể hiện diện tích} và 01 (một) chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh hoặc xe động cơ ba bánh (sau đây gọi chung là "chỗ để xe động cơ hai bánh") trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư (số ký hiệu chỗ để xe động cơ hai bánh sẽ được xác định tại thời điểm bàn giao căn hộ). Việc xác định số ký hiệu chỗ để xe động cơ hai bánh cụ thể chỉ nhằm mục đích thuận tiện cho Bên Mua trong quá trình sử dụng, không có ý nghĩa/giá trị xác định quyền sở hữu riêng đối với chỗ để xe động cơ hai bánh. Đối với chỗ để xe ô tô ngoài trời, khách hàng chỉ được sử dụng mà không được công nhận quyền sở hữu trong Giấy chứng nhận;

Trường hợp Bên Mua có nhu cầu sử dụng nhiều hơn 01 (một) chỗ để xe động cơ hai bánh và Bên Bán, Ban quản trị nhà chung cư hay Doanh nghiệp quản lý vận hành có thể thu xếp được thì Bên Mua phải trả phí đậu xe đối với những chỗ để xe động cơ hai bánh ngoài chỉ tiêu phân bổ này theo quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này.

{Nếu Bên mua không mua kèm chỗ để xe ô tô thì sẽ ghi:

Được sử dụng 01 (một) chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh hoặc xe động cơ ba bánh (sau đây gọi chung là "chỗ để xe động cơ hai bánh") trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư (số ký hiệu chỗ để xe động cơ hai bánh sẽ được xác định tại thời điểm bàn giao căn hộ). Việc xác định số ký hiệu chỗ để xe động cơ hai bánh cụ thể chỉ nhằm mục đích thuận tiện cho Bên Mua trong quá trình sử dụng, không có ý nghĩa/giá trị xác định quyền sở hữu riêng đối với chỗ để xe động cơ hai bánh;

Trường hợp Bên Mua có nhu cầu sử dụng nhiều hơn 01 (một) chỗ để xe động cơ hai bánh và Bên Bán, Ban quản trị nhà chung cư hay Doanh nghiệp quản lý vận hành có thể thu xếp được thì Bên Mua phải trả phí đậu xe đối với những chỗ để xe động cơ hai bánh ngoài chỉ tiêu phân bổ này theo quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này.}

- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm i khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- đ) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng hoặc trong trường hợp diện tích thông thủy của Căn hộ thực tế chênh lệch nhiều hơn $\pm 5\%$ (năm phần trăm) so với diện tích Căn hộ ghi trong Hợp đồng. Khi đó, Bên Mua có quyền lựa chọn tiếp tục thực hiện Hợp đồng hoặc thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Nếu đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì sẽ xử lý theo điểm b khoản 2 Điều 12.
- h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư 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 thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- k) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này;
- l) Yêu cầu Bên Bán 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;
- m) Các quyền khác theo quy định pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn hộ của Bên Bán;
- b) 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 (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;
- đ) 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;
- e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- g) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn hộ;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư;
- k) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

- l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại 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;
- m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- n) Lập, nộp và bổ sung các giấy tờ hoặc thực hiện các thủ tục cần thiết (bao gồm nhưng không giới hạn việc nộp lệ phí trước bạ và các khoản phí, lệ phí khác thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định pháp luật và tại Hợp đồng này, theo thông báo của cơ quan thẩm quyền hoặc của Bên Bán) đúng hạn và đầy đủ để không làm chậm tiến độ xin cấp Giấy chứng nhận cho Căn hộ;
- o) Bên Mua phải đến nhận Giấy chứng nhận trong thời hạn 1 (một) tháng kể từ ngày ghi trên thông báo của Bên Bán về việc mời đến nhận Giấy chứng nhận. Nếu quá thời hạn này mà Bên Mua vẫn không đến nhận Giấy chứng nhận, và không hoàn tất mọi nghĩa vụ để được nhận Giấy chứng nhận theo quy định tại Hợp đồng này, Bên Mua phải hoàn toàn chịu trách nhiệm về mọi rủi ro xảy ra đối với Giấy chứng nhận. Để tránh hiểu nhầm, Bên Mua chỉ được nhận Giấy chứng nhận khi đã hoàn tất mọi nghĩa vụ để được nhận Giấy chứng nhận theo quy định tại Hợp đồng này;
- p) Thực hiện việc thi công trang trí nội thất cho Căn hộ trong vòng 18 tháng kể từ Ngày bàn giao. Sau thời gian này, mọi hoạt động thi công trang trí nội thất tại nhà chung cư sẽ bị hạn chế (chỉ áp dụng đối với loại nhà thô);
- q) Tôn trọng các cam kết với Công ty về việc mua nhà theo chế độ (chỉ áp dụng đối với trường hợp bên mua là nhân viên của Công ty mua nhà theo chế độ ưu đãi);
- r) Các nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.
Ngoài các khoản thuế, phí và lệ phí trên đây, Bên Mua còn phải trả phí lập bản đồ địa chính và dịch vụ, lệ phí hành chính, phí đo vẽ căn nhà và các loại phí dịch vụ khác theo mức thu của các cơ quan chức năng tại thời điểm nhận Giấy chứng nhận.
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 cho người khác.
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. Bàn giao căn hộ

1. Với điều kiện Bên Mua đã thanh toán đầy đủ theo đúng tiến độ quy định tại Hợp đồng này, đã đóng góp vào kinh phí bảo trì và nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo của Bên Bán để làm thủ tục đề nghị xin cấp Giấy chứng nhận, Bên Bán sẽ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua.
2. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua vào ngày ___ / ___ / _____.
Chậm nhất 05 (năm) ngày trước ngày bàn giao Căn hộ, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.
3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này.
4. Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ. Mẫu biên bản bàn giao theo Phụ lục 3 đính kèm.
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 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 6 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 khoản 3 Điều 12 của Hợp đồng này.
5. Mọi khiếm khuyết xây dựng của Căn hộ sẽ được Bên Bán sửa chữa theo điều kiện bảo hành và không được xem là lý do để từ chối chấp nhận Căn hộ.
6. Kể từ thời điểm hai 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, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.
7. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ theo đúng quy định tại Luật Nhà ở năm 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Nội dung bảo hành (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (khung, dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

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.

3. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 7 (bảy) 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 việc bảo hành. 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.
4. Thời gian bảo hành là 60 tháng được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; riêng đối với các thiết bị khác gắn với Căn hộ quy định tại khoản 2 Điều này thì thời hạn bảo hành là 1 (một) năm tính từ ngày bàn giao được xác định tại khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng, hoặc ngày bàn giao thực tế tùy ngày nào đến sớm hơn.
5. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:
 - 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 4 Điều này;
 - đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 2 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;
 - e) Bên Bán cũng có quyền từ chối bảo hành một phần hoặc toàn bộ các hư hỏng nếu Bên Mua không thông báo kịp thời cho Bên Bán hoặc không nỗ lực để giảm thiểu các thiệt hại, tùy mức độ nỗ lực khắc phục của Bên Mua.
6. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 4 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

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

3. Hai 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 cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - c) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng hợp đồng;
 - d) Nếu bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì việc chuyển nhượng đó không được làm cho số lượng căn hộ tại khối nhà tương ứng mà được mua/sở hữu bởi cá nhân, tổ chức nước ngoài vượt quá tỷ lệ cho phép theo quy định của pháp luật Việt Nam. Vì vậy trường hợp Bên Mua là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước và người Việt Nam định cư ở nước ngoài muốn chuyển nhượng Hợp đồng cho cá nhân, tổ chức nước ngoài thì phải được Bên Bán chấp thuận trước (Bên Bán không được từ chối bất hợp lý);
 - e) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này.
4. Người mua lại Căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.
5. Trường hợp Bên Mua được Bên Bán chấp thuận chưa nộp hồ sơ để làm thủ tục đề nghị xin cấp Giấy chứng nhận khi nhận bàn giao Căn hộ mà có nhu cầu chuyển nhượng Hợp đồng, Bên Mua phải thanh toán 100% Giá bán căn hộ trước khi hoàn tất việc chuyển nhượng như trường hợp nhà có sẵn.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn hộ trong Nhà chung cư

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này (nếu có); có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm tất cả các căn hộ, chỗ để xe ô tô, cửa hàng trong Nhà chung cư (bao gồm cả các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với các hạng mục này (nếu có)), ngoài trừ các căn hộ, chỗ để xe ô tô, cửa hàng đã được bán tùy từng thời điểm.
3. Phần sở hữu chung trong nhà chung cư: được liệt kê trong Phụ lục 6 đính kèm với Hợp đồng này.
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư: không có.

5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:
- a) Trong vòng 01 (một) năm tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này, phí quản lý vận hành nhà chung cư là _____ đồng (chưa bao gồm thuế GTGT)/tháng/tổng diện tích sử dụng của Căn hộ. Sau thời hạn này, mức phí này có thể được điều chỉnh tăng cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào ngày đầu tiên mỗi tháng dương lịch, riêng phí quản lý của năm đầu tiên sẽ được đóng trước một lần vào ngày bàn giao Căn hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng. Sau khi Ban quản trị được thành lập, việc đóng phí và mức đóng sẽ do Ban quản trị và/hoặc Hội nghị nhà chung cư quyết định theo quy định pháp luật.
Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị nhà chung cư được thể hiện tại Phụ lục 2 của Hợp đồng.
 - b) Phí đậu xe trong trường hợp Bên Mua sử dụng chỗ để xe động cơ hai bánh ngoài chi tiêu được phân bổ theo quy định tại khoản 1 Điều 6 sẽ theo mức thu của đơn vị đang quản lý/cung cấp dịch vụ bãi xe tại Nhà chung cư phù hợp quy định pháp luật tùy từng thời điểm.
 - c) Sau khi Ban quản trị được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị thỏa thuận với Doanh nghiệp quản lý vận hành.
6. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và phí quản lý không phải là doanh thu của Bên Bán. Bên Bán chỉ thu hộ kinh phí bảo trì và phí quản lý trong thời gian Ban quản trị chưa được thành lập.
7. Đối với các căn hộ được thiết kế có thêm phần diện tích sân không có mái che: Chủ sở hữu các căn hộ này được sử dụng phần diện tích sân không có mái che như được xác định tại bản vẽ thiết kế. Chủ sở hữu căn hộ được quyền sử dụng phần diện tích này nhưng không được thay đổi công năng hay thực hiện bất kỳ việc xây dựng, lắp đặt hạng mục nào trên đó hay sửa đổi, cải biến khác với hiện trạng lúc bàn giao, đồng thời chịu trách nhiệm giữ gìn vệ sinh, bảo trì và sửa chữa hư hỏng bằng kinh phí của mình. Quyền sử dụng phần diện tích này của chủ sở hữu các căn hộ nêu trên hạn chế trong phạm vi cho phép theo Hợp đồng này và không được công nhận quyền sở hữu trong Giấy chứng nhận.
Các chủ sở hữu khác thuộc Nhà chung cư theo đây công nhận quyền sử dụng của các chủ căn hộ nêu trên đối với phần diện tích sân không có mái che mà không có tranh chấp, ngăn cản quyền sử dụng đó.

Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng

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 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 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 0,05% (*không phải không năm phần trăm*)/ngày và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;

- b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu Bên Mua trễ hạn thanh toán cho bất kỳ một đợt thanh toán nào quy định tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá 90 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.
- Trong trường hợp này Bên Bán được quyền 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, không tính lãi, sau khi đã khấu trừ tiền phạt về việc Bên Mua vi phạm Hợp đồng này là 10% (mười phần trăm) Giá bán chưa thuế.
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 30 (ba mươi) 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 là 0,05% (*không phải không năm phần trăm*)/ngày 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 90 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.
- Nếu diện tích thông thủy của Căn hộ thực tế chênh lệch nhiều hơn $\pm 5\%$ (năm phần trăm) so với diện tích Căn hộ ghi trong Hợp đồng thì Bên Mua có thể tiếp tục Hợp đồng với giá điều chỉnh như quy định tại điểm b khoản 1 Điều 2 hoặc có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.
- Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo điểm b này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán, không tính lãi, và trả cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 10% (mười phần trăm) Giá bán chưa thuế. Bên Mua không còn bất kỳ quyền lợi gì đối với Căn hộ sau khi đã thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng.
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 thanh toán đúng lịch và/hoặc không nộp đầy đủ các giấy tờ để làm thủ tục đề nghị xin cấp Giấy chứng nhận để đủ điều kiện nhận Căn hộ, hoặc không đến nhận bàn giao Căn hộ như quy định tại khoản 4 Điều 8 của Hợp đồng thì Bên Mua chấp nhận rằng Bên Bán được quyền, nhưng không bắt buộc, đơn phương chấm dứt Hợp đồng và bán Căn hộ cho khách hàng khác. Trong trường hợp Hợp đồng chấm dứt như vậy, quyền lợi của Bên Mua được giải quyết theo điểm b khoản 1 trên đây.
4. Quy định về thời gian ân hạn 30 ngày theo điểm a khoản 1 Điều này sẽ không áp dụng đối với kỳ thanh toán ngày __/__/__. Do vậy, Bên Mua phải thanh toán chậm nhất vào ngày đến hạn, ngày __/__/__. Trường hợp thanh toán trễ hạn mặc dù chưa vượt quá 30 ngày cũng sẽ bị áp dụng khoản phạt chậm trả theo khoản 1 Điều này và các biện pháp xử lý khác quy định tại Hợp đồng.

Điều 13. Cam kết của các bên

1. Bên Bán cam kết:
 - a) Căn hộ thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật;
 - b) Căn hộ được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp đồng này;
2. Bên Mua cam kết:
 - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ;
 - b) Chịu trách nhiệm về tính chính xác và hợp pháp của các loại giấy tờ và thông tin mà Bên Mua đã và sẽ cung cấp cho Bên Bán;
 - c) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - d) 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 Căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
 - đ) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua;
 - e) Bằng Hợp đồng này, Bên Mua ủy quyền không hủy ngang cho Bên Bán trực tiếp nhận GCNQSHN tại cơ quan thẩm quyền. Bên Bán sẽ giao cho Bên Mua, hoặc bên do Bên Mua ủy quyền hợp pháp, bản chính GCNQSHN nếu Bên Mua đã hoàn tất mọi nghĩa vụ theo Hợp đồng;
 - g) Đủ năng lực hành vi dân sự và pháp luật để mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;
 - h) Chịu trách nhiệm trước Pháp Luật về việc cung cấp số chứng minh nhân dân/thẻ căn cước, nơi thường trú, địa chỉ liên lạc, thông tin về tình trạng hôn nhân cho việc ký kết Hợp đồng này. Thông báo cho Bên Bán biết việc thay đổi các thông tin này trong quá trình thực hiện Hợp đồng.
 - i) Việc Bên Mua ký kết và thực hiện Hợp đồng này sẽ không dẫn đến bất kỳ một vi phạm nào đối với điều lệ tổ chức và hoạt động hay các tài liệu tương tự nào của Bên Mua (Áp dụng đối với trường hợp Bên Mua là một pháp nhân).
3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
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 hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên. Trong trường hợp hai bên không thống nhất sửa đổi được thì áp dụng theo quy định của pháp luật.
5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

1. Các bên nhất trí rằng các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
 - a) Do chiến tranh, bạo động, biểu tình, khủng bố 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 trường hợp phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - d) Do tình trạng khẩn cấp được tuyên bố bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
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 hoặc thông báo trực tiếp tùy điều kiện cụ thể cho bên còn lại biết trong thời hạn hợp lý. 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.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

Điều 15. Chấm dứt hợp đồng

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - a) Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai 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, không nhận bàn giao Căn hộ hoặc không cung cấp đầy đủ hồ sơ để được bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 và khoản 3 Điều 12 của Hợp đồng này;
 - c) Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ hoặc diện tích thông thủy của Căn hộ thực tế chênh lệch nhiều hơn $\pm 5\%$ (năm phần trăm) so với diện tích Căn hộ ghi trong Hợp đồng theo thỏa thuận tại điểm b khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;
 - d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 3 tháng liên tục hoặc lâu hơn, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.
2. Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng:
 - a) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo điểm a khoản 1 Điều này, việc hoàn trả tiền mua căn hộ sẽ do hai bên thỏa thuận.
 - b) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo điểm b khoản 1 Điều này, Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên Mua số tiền như được đề cập tại điểm b khoản 1 Điều 12 trong vòng 20 ngày làm việc kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý, chấm dứt Hợp đồng.
 - c) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo điểm c khoản 1 Điều này, Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên Mua số tiền như được đề cập tại điểm b khoản 2 Điều 12 trong vòng 20 ngày làm việc kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý, chấm dứt Hợp đồng.

- d) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo điểm d khoản 1 Điều này, Bên Bán sẽ hoàn lại phần giá bán căn hộ (không tính lãi) mà Bên Mua đã thực thanh toán. Thời hạn hoàn trả tiền sẽ theo thỏa thuận của hai bên bằng văn bản.
- 3. Việc hoàn lại Giá bán căn hộ đã thanh toán khi Hợp đồng chấm dứt quy định tại điều này sẽ được thực hiện sau khi khấu trừ các khoản tiền lãi chậm thanh toán phát sinh (nếu có). Các khoản thuế GTGT Bên Mua đã nộp sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 16. Thông báo

- 1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:
 - a) Đối với Bên Bán: Tòa nhà Lawrence S.Ting, 801 Đại lộ Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. HCM
 - b) Đối với Bên Mua: Địa chỉ thường trú: _____ Địa chỉ liên lạc: _____
- 2. Hình thức thông báo giữa các bên: Fax, thư, thư điện tử hoặc giao trực tiếp tùy từng trường hợp.
- 3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận (bởi Bên bán hoặc Bên mua tùy trường hợp) nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 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 hoặc gửi bằng hình thức thư điện tử;
 - b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c) Vào ngày thứ 3, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 Bên Mua đồng ý nhận tin nhắn SMS được gửi bởi Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền.
- 4. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo 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

- 1. Việc Bên Bán không áp dụng hay trì hoãn thực hiện một biện pháp xử lý đối với một vi phạm của Bên Mua trong quá trình thực hiện Hợp đồng sẽ không được diễn giải và/hoặc xem là Bên Bán đồng ý với vi phạm đó, miễn cho Bên Mua thực hiện nghĩa vụ, hoặc từ bỏ quyền thực hiện xử lý của Bên Bán đối với vi phạm đó, và/hoặc nghĩa vụ của Bên Mua tương tự tiếp theo hay làm căn cứ để tính thời hiệu xử lý. Bên Bán được quyền bảo lưu áp dụng biện pháp xử lý (theo cho phép trong Hợp đồng hoặc quy định của Pháp luật hiện hành) đối với vi phạm đó bất kỳ thời điểm nào trong thời gian thực hiện Hợp đồng.

2. Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.
3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà chung cư có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ đối với trường hợp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, 01 (một) bản danh mục các công việc quản lý vận hành nhà chung cư, mẫu biên bản bàn giao.
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. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ Hợp đồng này phải lập thành văn bản và phải được ký bởi các đại diện có thẩm quyền của các Bên, trừ các trường hợp một Bên có quyền đơn phương chấm dứt theo những trường hợp quy định tại Hợp đồng.
5. Nếu theo quy định của pháp luật và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan thẩm quyền trong việc xin cấp Giấy chứng nhận, các Bên phải ký một hợp đồng mua bán khác theo mẫu do cơ quan thẩm quyền ban hành, trong trường hợp đó các Bên đồng ý rằng các điều khoản của Hợp đồng này nếu không trái pháp luật thì phải được thể hiện trong hợp đồng theo mẫu. Việc ký lại Hợp đồng (theo mẫu) không được làm thay đổi nghĩa vụ và quyền lợi của các bên xác lập theo Hợp đồng này.
6. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí, làm thủ tục bảo lãnh ngân hàng và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

BÊN BÁN
CÔNG TY _____

BÊN MUA
Đã đọc và hiểu rõ trước khi ký

Ông _____,
Là người được ủy quyền ký kết hợp lệ
Tại: Phú Mỹ Hưng
Ngày: _____

Ngày: _____

ni hai bên
kể từ ngày
sinh mà
có quyền

ra bán, 01
iết kể mặt
y đã được
bán danh
lành trong
g cư, mẫu

ận của các
ối với các
ăn bản và
g hợp một
ợp đồng.
yền trong
khác theo
ý rằng các
hiện trong
1 thay đổi

giá trị như
ộp thuế, lệ
ên Mua.

úc khi ký

PHU LUC 1
**DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG CĂN HỘ ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP MUA BÁN
NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**

M8A Apartment Residential Material List (Standard Handover)
Danh Sách Vật Liệu cho Khu Dân Cư Căn Hộ M8A
(Bàn giao hoàn thiện căn bản)



INTERIOR FINISHING / HOÀN THIỆN NỘI THẤT

	Item Description / Miêu tả sản phẩm	Manufacturer / Nhà sản xuất
APARTMENT / CĂN HỘ		
LOOR / SÀN		
1	Living, Dining Room & Kitchen & Store <i>Phòng khách, phòng ăn & bếp & kho.</i> Porcelain tiles 800x800mm with matching skirting <i>Gạch porcelain 800x800mm với viên len tường tương ứng</i>	Baldocer – Spain tile Imported products or equivalent <i>Gạch Baldocer – Tây Ban Nha</i> <i>Sản phẩm nhập khẩu hoặc tương tự.</i>
2	Master Bedroom <i>Phòng ngủ chính.</i> Industrial wooden floor with matching skirting <i>Sàn gỗ công nghiệp với len chân tường tương ứng</i>	Porcenlanosa wooden floor Imported products or equivalent <i>Sàn gỗ công nghiệp</i> <i>Porcenlanosa</i> <i>Sản phẩm nhập khẩu hoặc tương tự.</i>
3	Bedroom1 & Bedroom 2 <i>Phòng ngủ 1 & phòng ngủ 2</i> Industrial wooden floor with laminate skirting <i>Sàn gỗ công nghiệp với len chân tường tương ứng</i>	Porcenlanosa wooden floor Imported products or equivalent <i>Sàn gỗ công nghiệp</i> <i>Porcenlanosa</i> <i>Sản phẩm nhập khẩu hoặc tương tự.</i>
4	Master bathroom <i>Phòng tắm chính</i> Porcelain tiles 300x600mm <i>Gạch porcelain 300x600mm</i>	Baldocer – Spain tile Imported products or equivalent <i>Gạch Baldocer – Tây Ban Nha</i> <i>Sản phẩm nhập khẩu hoặc tương tự.</i>
	Share bathroom <i>Phòng tắm chung</i> Porcelain tiles 300x600mm <i>Gạch porcelain 300x600mm.</i>	Dado - Italy tile Imported products or equivalent <i>Gạch Dado - Italia</i> <i>Sản phẩm nhập khẩu hoặc tương tự.</i>
5	Laundry area & Balcony area <i>Khu giặt & Ban công</i> Porcelain tiles 155x620mm, with matching skirting tile <i>Gạch porcelain 155x620mm, viên len tường tương ứng</i>	Dado – Italian tile Imported products or equivalent <i>Gạch Dado – Italia</i> <i>Sản phẩm nhập khẩu hoặc tương tự.</i>

Audý Hưng

[Signature]
March 8th, 2019

kt

M8A Apartment Residential Material List (Standard Handover)
Danh Sách Vật Liệu cho Khu Dân Cư Căn Hộ M8A
(Bàn giao hoàn thiện căn bản)

WALL / TƯỜNG		
6	Interior emulsion paint, 2 coats on scrape putty competitors <i>Sơn 2 lớp nhũ tương nội thất trên lớp bột trét</i>	Jotun, ICI, Nippon, Rainbow Paint or equivalent <i>Jotun, ICI, Nippon, Rainbow Paint hoặc tương tự</i>
7	Master bathroom <i>Phòng tắm chính</i> Porcelain tiles 600x1200mm <i>Gạch porcelain 600x1200mm.</i>	Baldocer tile Imported products or equivalent <i>Gạch Baldocer</i> <i>sản phẩm nhập khẩu hoặc tương tự.</i>
	Share bathroom <i>Phòng tắm chung</i> Porcelain tiles 600x1200mm <i>Gạch porcelain 600x1200mm.</i>	Dado – Italy tile Imported products or equivalent <i>Gạch Dado - Italia</i> <i>Sản phẩm nhập khẩu hoặc tương tự.</i>
DOOR & WINDOW / CỬA ĐI & CỬA SỔ		
8	Aluminum door, window + mosquito netting (on certain areas) <i>Cửa đi và cửa sổ nhôm + lưới chống muỗi (cho 1 số khu vực nhất định)</i>	Locally produced or imported equivalent quality products <i>Sản xuất trong nước hoặc nhập khẩu các sản phẩm có chất lượng tương đương.</i>
9	Fire-rated entry door (Apartment) <i>Cửa chống cháy (căn hộ)</i>	Vina-sanwa, Assa-Abloy Locally produced or imported equivalent quality products <i>Vina-sanwa, Assa-Abloy</i> <i>Sản xuất trong nước hoặc nhập khẩu các sản phẩm có chất lượng tương đương.</i>
10	Interior doors <i>Cửa nội thất</i>	An Cuong, Sunwood Vina, locally produced or imported equivalent quality products <i>An Cuong, Sunwood Vina, Các sản phẩm sản xuất trong nước hoặc nhập khẩu có chất lượng tương đương</i>
11	Digital locks and door hardware <i>Khóa kỹ thuật số và phụ kiện cửa</i>	Ezset, Yale, Hafele, Imundex, Waferlock or equivalent <i>Ezset, Yale, Hafele, Imundex, Waferlock hoặc tương tự</i>

M8A Apartment Residential Material List (Standard Handover)
Danh Sách Vật Liệu cho Khu Dân Cư Căn Hộ M8A
(Bàn giao hoàn thiện căn bản)

CEILING / TRẦN		
12	Interior emulsion paint, 2 coats on scrape putty <i>Sơn 2 lớp nhũ tương nội thất trên lớp bột trét</i>	Jotun, ICI, Nippon, Rainbow Paint or equivalent <i>Jotun, ICI, Nippon, Rainbow Paint hoặc tương tự</i>
PLUMPING / HỆ THỐNG NƯỚC		
13	Lavabo wash-basin <i>Bồn rửa mặt</i>	Duravit or equivalent <i>Duravit hoặc tương tự</i>
14	Wash-basin tap <i>Vòi rửa</i>	Gessi or equivalent <i>Gessi hoặc tương tự</i>
15	Ceramic toilet with tank, seat and trim <i>Bồn cầu sứ có bể nước xả và viền lót ngồi</i>	Duravit or equivalent <i>Duravit hoặc tương tự</i>
16	Bath tub <i>Bồn tắm</i>	Duravit or equivalent <i>Duravit hoặc tương tự</i>
17	Shower tap & fittings <i>Vòi hoa sen & Phụ kiện</i>	Gessi or equivalent <i>Gessi hoặc tương tự</i>
ELECTRICAL / HỆ THỐNG ĐIỆN		
18	Electrical outlet boxes <i>Ổ cắm điện</i>	Panasonic, Legrand, Himel, LS, Uten or equivalent <i>Panasonic, Legrand, Himel, LS, Uten hoặc tương tự</i>
19	Electrical switches <i>Công tắc điện</i>	Panasonic, Legrand, Himel, LS, Uten or equivalent <i>Panasonic, Legrand, Himel, LS, Uten hoặc tương tự</i>
20	Circuit breakers <i>Cầu dao điện</i>	Imported product or equivalent <i>Sản phẩm được nhập khẩu hoặc tương tự</i>
21	Telephone jacks <i>Jack điện thoại</i>	Panasonic, Legrand, Himel, LS, Uten or equivalent <i>Panasonic, Legrand, Himel, LS, Uten hoặc tương tự</i>
22	Television cable jack <i>Jack cáp truyền hình</i>	Panasonic, Legrand, Himel, LS, Uten or equivalent <i>Panasonic, Legrand, Himel, LS, Uten hoặc tương tự</i>
23	Ceiling lights in athrooms/kitchen/hallway/balcony <i>Đèn trần trong phòng tắm/bếp/hành lang/ban công</i>	Phillip, Paragon, Elek Local products <i>Phillip, Paragon, Elek Sản phẩm sản xuất trong nước</i>

13
DỰ
DỒ
HÀ
H
TP

M8A Apartment Residential Material List (Standard Handover)
Danh Sách Vật Liệu cho Khu Dân Cư Căn Hộ M8A
(Bàn giao hoàn thiện căn bản)

OTHER / KHÁC		
24	Toilet paper holder, towel bar, floor drain <i>Đồ kẹp giấy vệ sinh, thanh treo khăn, phễu thu sàn</i>	Gessi, Hansgrohe or equivalent <i>Gessi, Hansgrohe hoặc tương tự</i>
25	Lavabo counter <i>Bệ lavabo</i> Marble stone <i>Đá marble</i>	Local products <i>Sản phẩm sản xuất trong nước</i>
26	Bathroom mirror <i>Giương phòng tắm</i>	Local products <i>Sản phẩm sản xuất trong nước</i>
27	Bathroom cabinet <i>Tủ phòng tắm</i>	MDF with laminate finishing Local products or equivalent <i>MDF với Laminate hoàn thiện</i> <i>Sản phẩm sản xuất trong nước</i> <i>hoặc tương đương</i>
28	Shower glass panel & glass door <i>Vách kính phòng tắm & cửa kính</i>	Local products or equivalent <i>Sản phẩm sản xuất trong nước</i> <i>hoặc tương đương</i>
29	Threshold at bathroom door: Marble stone <i>Ngạch cửa phòng tắm: Đá marble</i>	Local products or equivalent <i>Sản phẩm sản xuất trong nước</i> <i>hoặc tương đương</i>
PUBLIC AREA / KHU VỰC CÔNG CỘNG		
FLOOR / SÀN		
30	Lobby, Elevator lobby <i>Sảnh, sảnh hành lang thang máy</i> Porcelain tiles 600x1200 <i>Gạch Porcelain 600x1200</i>	Dado – Italian tile Imported products or equivalent <i>Gạch Dado – Italia</i> <i>Sản phẩm nhập khẩu hoặc tương</i> <i>tự.</i>

M8A Apartment Residential Material List (Standard Handover)
Danh Sách Vật Liệu cho Khu Dân Cư Căn Hộ M8A
(Bàn giao hoàn thiện căn bản)

WALL / TƯỜNG

<p>31</p>	<p>Lobby, elevator lobby <i>Sảnh, sảnh thang máy</i> Emulsion paint, 2 coats on scrape putty <i>Sơn 2 lớp nhũ tương trên lớp bột trét</i> Granite, marble stone, porcelain tile 600x1200 <i>Đá granite, đá marle, gạch porcelain 600x1200</i></p>	<p>Emulsion paint: Jotun, ICI, Nippon, Akzonobel or equivalent <i>Sơn nước: Sơn Jotun, ICI, Nippon, Rainbow Paint hoặc các sản phẩm tương tự.</i> Granite, marble locally produced <i>Đá granite, đá marble sản xuất trong nước</i> Dado - Italian tile or Imported from other manufacturers with equivalent quality <i>Gạch Dado – italia hoặc nhập khẩu từ nhà cung cấp khác với chất lượng tương tự.</i></p>
<p>32</p>	<p>Main entrance <i>Lối vào cổng chính</i> Granite stone & stone paint <i>Đá granite & sơn giả đá</i></p>	<p>Locally produced or imported equivalent quality products <i>Sản phẩm sản xuất trong nước hoặc nhập khẩu có chất lượng tương đương</i></p>
<p>33</p>	<p>Feature wall at front door <i>Tường trang trí lối vào</i> Exterior emulsion paint, 2 coats on scrape putty with decor wall – Moisture resistant MDF frame with laminate finishing <i>Sơn 2 lớp nhũ tương ngoại thất trên lớp bột trét</i> <i>Tường trang trí – MDF chống ẩm dán laminate hoàn thiện</i></p>	<p>Jotun, ICI, Nippon, Akzonobel or equivalent <i>Jotun, ICI, Nippon, Akzonobel hoặc tương tự</i> Local pro</p>
<p>STAIRCASE / CẦU THANG</p>		
<p>34</p>	<p>Cement steps with ceramic anti slip tile at step nose, powder coating metal railing <i>Bậc xi măng, đầu mũi bậc có gạch ceramic chống trượt, tay vịn sắt sơn tĩnh điện</i></p>	<p>Local Products <i>Sản phẩm sản xuất trong nước</i></p>

892
 TỶ
 IN
 TIẾN
 THÁ
 CHỈ

Duda Huang

March 8th, 2019

M8A Apartment Residential Material List (Standard Handover)
Danh Sách Vật Liệu cho Khu Dân Cư Căn Hộ M8A
(Bàn giao hoàn thiện căn bản)

CEILING / TRẦN		
35	Interior emulsion paint, 2 coats on scrape putty <i>Sơn 2 lớp nhũ tương nội thất trên lớp bột trét</i>	Jotun, ICI, Nippon or equivalent <i>Jotun, ICI, Nippon hoặc tương tự</i>
PARKING / BÃI ĐẠU XE		
36	Floor: concrete slab exposed <i>Sàn: bê tông cán phẳng</i>	Local Products <i>Sản phẩm sản xuất trong nước</i>
37	Garage entrance <i>Lối vào nhà giữ xe</i> Automatic metal rolling door plus parking barrier <i>Cửa cuốn bằng sắt tự động với thanh chắn barrier</i>	Local products with imported parts <i>Sản phẩm sản xuất trong nước với các bộ phận nhập khẩu</i>
OTHER AMENITIES / CÁC TIỆN NGHI KHÁC		
38	Elevators <i>Thang máy</i>	Mitsubishi, Schindler, Kone or equivalent <i>Mitsubishi, Schindler, Kone hoặc tương tự</i>
39	Intercom system <i>Hệ thống liên lạc nội bộ</i>	Imported products or equivalent <i>Sản phẩm nhập khẩu hoặc tương tự</i>
40	Mail box <i>Hộp thư</i>	Imported products or equivalent <i>Sản phẩm nhập khẩu hoặc tương tự</i>
41	Reception counter <i>Quầy tiếp tân</i> Marble stone <i>Đá marble</i>	Local products or equivalent <i>Sản phẩm sản xuất trong nước hoặc tương tự.</i>

M8A Apartment Residential Material List (Standard Handover)
Danh Sách Vật Liệu cho Khu Dân Cư Căn Hộ M8A
(Bàn giao hoàn thiện căn bản)

EXTERIOR FINISHING / HOÀN THIỆN NGOẠI THẤT

No. / STT	Item Description / Miêu tả sản phẩm	Manufacturer / Nhà sản xuất
EXTERIOR WALL / TƯỜNG NGOÀI NHÀ		
42	Exterior emulsion paint, 2 coats on scrape putty with granite for decoration Sơn 2 lớp nhũ tương ngoại thất trên lớp bột trét với đá granite trang trí. Granite stone for Podium Đá Granite cho phần đế	Paint: Jotun, ICI, Nippon, Rainbow Paint or equivalent Sơn: Jotun, ICI, Nippon, Rainbow Paint hoặc tương đương. Granite stone: Imported products or local products Đá granite: nhập khẩu hoặc các sản phẩm sản xuất trong nước

Điền Huy

[Signature]

PHỤ LỤC 2

DANH MỤC CÁC CÔNG VIỆC QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CỬ

DANH MỤC CÁC DỊCH VỤ, CÔNG VIỆC QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

Dự án: PHÚ MỸ HƯNG – MIDTOWN

Đính kèm theo Hợp đồng số <<soHopDong>>

I. DỊCH VỤ

- 1. Quản lý vận hành:** Nhân sự quản lý và vận hành bao gồm – Trưởng Ban Quản lý Khu căn hộ, Kỹ sư trưởng, Nhân viên bảo trì, Nhân viên quản lý dịch vụ và các nhân viên văn phòng khác phục vụ cho việc cung cấp dịch vụ tiện ích cho cư dân tại mỗi thời điểm phù hợp và đảm bảo chất lượng dịch vụ chung.
 - Văn phòng BQL làm việc từ thứ hai đến thứ sáu từ 08g00 – 17h00 và thứ bảy từ 08g00 – 12g00. Chủ nhật và các ngày Lễ: Nghỉ (hoặc có thể được cập nhật tùy vào tình hình thực tế để phục vụ cho cư dân được tốt nhất)
- 2. Tiếp tân tại sảnh và khu tiện ích:** Phụ trách trực tại sảnh các Tháp và theo dõi dịch vụ các Khu vực tiện ích. Công việc chính: chăm sóc và đón tiếp cư dân đến khu căn hộ tại sảnh và tại các khu vực tiện ích, kiểm soát khách, ra vào khu phố...
- 3. Vệ sinh và cứu hộ hồ bơi:** Phụ trách vệ sinh hồ bơi hàng ngày, định kỳ. Đảm bảo nước hồ bơi trong, sạch sẽ, hóa chất nước hồ đảm bảo tiêu chuẩn hiện hành của Nhà nước Việt Nam; nhắc nhở khách bơi thực hiện đúng nội quy sử dụng hồ bơi và kịp thời ứng cứu trong trường hợp khẩn cấp.
- 4. Bảo vệ 24/24h:** đảm bảo, duy trì an ninh và bảo vệ tài sản chung - riêng cho cư dân.
 - Theo tình hình thực tế của khu căn hộ, Dịch vụ An Ninh sẽ bố trí nhân sự bảo vệ phù hợp, đảm bảo an ninh cho Khu căn hộ.
- 5. Vệ sinh:** đảm bảo vệ sinh tại các khu vực công cộng của Khu căn hộ (gồm các hành lang chung của các tầng căn hộ, các sảnh, lối thoát hiểm, tầng bãi xe, các khu vực tiện ích, các phòng chức năng ...), Thu gom rác tại các phòng rác tầng căn hộ xuống nhà rác trung tâm và phân loại rác đảm bảo theo tiêu chuẩn Vệ sinh Môi trường hiện hành.
 - Theo tình hình thực tế của khu căn hộ, Dịch vụ Vệ sinh sẽ bố trí nhân sự đảm bảo chất lượng vệ sinh môi trường chung cho khu căn hộ.
- 6. Chăm sóc cảnh quan:** duy trì cảnh quan cây xanh gồm bón phân, phun thuốc cho cây, tia, tạo hình cây xanh, nhặt rác bồn hoa, thay cây chết ... Theo tình hình thực tế của khu căn hộ, nhân sự chăm sóc cây bố trí phù hợp và thực hiện các công việc chăm sóc cây xanh định kỳ theo các mùa trong năm.
- 7. Xử lý côn trùng định kỳ:** xử lý côn trùng gồm kiến, gián, chuột, ruồi, muỗi tại các khu vực công cộng, các phòng chức năng, các hành lang căn hộ và các khu vực tiện ích vào các khung giờ phù hợp cho sinh hoạt của cư dân.

8. Thu gom rác sinh hoạt và độc hại: Dịch vụ thu rác đủ điều kiện thu gom rác các loại theo quy định của cơ quan chức năng, thực hiện thu gom rác tại khu căn hộ.
9. Dịch vụ khác: cung cấp điện công cộng, nước công cộng tại các khu vực tiện ích chung; vận hành và quản lý hệ thống kỹ thuật khu căn hộ đảm bảo hoạt động; hỗ trợ cho cư dân các trường hợp khẩn cấp qua số hotline Khu căn hộ; Hướng dẫn cho cư dân các vấn đề về quy định khu căn hộ, đảm bảo về tài sản, quy định về đăng ký lưu trú dân cư tại khu căn hộ theo quy định hiện hành; tổ chức các sự kiện cộng đồng trong năm tùy vào tình hình thực tế tại Khu căn hộ

...

*** **Thời gian làm việc**: thời gian làm việc của các dịch vụ trên sẽ được thực hiện theo tình hình thực tế của dân cư tại khu căn hộ nhằm mục đích phục vụ các dịch vụ cho cư dân được tốt nhất.

II. CÔNG VIỆC QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH

Stt	Nội dung công việc
1	Bảo trì thang máy
2	Bảo trì hệ thống Camera
3	Bảo trì hệ thống, thiết bị Phòng cháy chữa cháy.
4	Bảo trì hệ thống Intercom
5	Bảo trì máy phát điện
6	Bảo trì hệ thống máy bơm.
7	Bảo trì thiết bị phòng bơm nước sinh hoạt
8	Bảo trì thiết bị phòng bơm hồ bơi
9	Bảo trì hệ thống quản lý bãi xe
10	Bảo trì thiết bị cho các khu vực tiện ích.
11	Bảo trì hệ thống máy lạnh.
12	Vệ sinh hồ chứa nước sinh hoạt.
13	Vệ sinh cửa kính bên ngoài.
14	Rút hầm cầu
15	Kiểm định thang máy
16	Kiểm định nước
17	Kiểm định hệ thống gas trung tâm
18	Kiểm định điện trở chống sét
19	Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc

Stt	Nội dung công việc
20	Bảo hiểm trách nhiệm công cộng
21	Diễn tập Phòng cháy chữa cháy
22	Trang trí khu phố vào các dịp lễ, Tết: Tết Nguyên Đán, Tết Dương Lịch, Giáng Sinh Tổ chức lễ hội Noel, Trung Thu...
23	Trang trí thêm cây xanh cho các khu vực cần bổ sung mảng xanh...
24	Sửa chữa nhỏ.

*****Lưu ý:** các dịch vụ và công việc nêu tại mục I và II trên đây có thể được thay đổi hoặc bổ sung mà không cần phải thông báo trước cho cư dân tùy từng thời điểm nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ để phục vụ tốt hơn cho cư dân.

PHỤ LỤC 3

MẪU BIÊN BẢN KIỂM TRA VÀ CHẤP NHẬN CĂN HỘ

Hôm nay, ngày _____, các bên sau đây:

BÊN BÁN: CÔNG TY _____

Đại diện:

BÊN MUA: Ông/ Bà _____

CMND/CCCD/Hộ chiếu số _____ cấp ngày _____ tại _____

Và Ông/ Bà _____

CMND/CCCD/Hộ chiếu số _____ cấp ngày _____ tại _____

Cùng nhau xác nhận rằng:

1. Căn hộ số _____, khu _____, Phường _____, Quận 7, Tp. HCM được xây dựng có các đặc điểm sau đây:
 - Diện tích sử dụng căn hộ: _____ m²
 - Chỗ để xe (nếu có): _____
 - Các trang thiết bị nội thất (nếu có) và các hạng mục khác theo bảng liệt kê đính kèm.
2. Bên Mua đã kiểm tra và chấp nhận Căn hộ theo hiện trạng. Căn hộ được bán giao cho Bên Mua kể từ ngày Biên bản này được lập.
3. Việc bảo hành (nếu có) sẽ được thực hiện theo điều khoản bảo hành tại Hợp đồng.
4. Biên bản này được lập thành 05 (năm) bản bằng tiếng Việt, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 04 (bốn) bản để lưu, nộp cho cơ quan thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và nộp cho ngân hàng để làm thủ tục cấp bảo lãnh (nếu có).

BÊN BÁN

[Tên]

[Chức vụ]

Ngày: _____

BÊN MUA

[Tên]

[Chức vụ]

Ngày: _____

(Ghi chú: Nếu được ký bởi người đại diện của Bên Mua, thì phải đính kèm giấy ủy quyền).

PHU LUC 4

CÁC BẢN VẼ

PHỤ LỤC 5
NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

PHỤ LỤC 6

PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG NHÀ CHUNG CƯ

ĐIỀU 1. QUY ĐỊNH CHUNG

(Kèm theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1/2015/NQ-HĐQT)

Điều 1. Quy định chung về phần sở hữu chung trong nhà chung cư:

1. Phần sở hữu chung trong nhà chung cư bao gồm các bộ phận thuộc quyền sở hữu của tất cả các căn hộ trong nhà chung cư.

2. Các căn hộ trong nhà chung cư phải có đầy đủ các bộ phận thuộc quyền sở hữu chung để đảm bảo tính đồng bộ và an toàn của công trình. Các căn hộ không có đầy đủ các bộ phận thuộc quyền sở hữu chung không được tham gia vào các hoạt động chung của nhà chung cư.

3. Các căn hộ trong nhà chung cư phải có đầy đủ các bộ phận thuộc quyền sở hữu chung để đảm bảo tính đồng bộ và an toàn của công trình. Các căn hộ không có đầy đủ các bộ phận thuộc quyền sở hữu chung không được tham gia vào các hoạt động chung của nhà chung cư.

4. Các căn hộ trong nhà chung cư phải có đầy đủ các bộ phận thuộc quyền sở hữu chung để đảm bảo tính đồng bộ và an toàn của công trình. Các căn hộ không có đầy đủ các bộ phận thuộc quyền sở hữu chung không được tham gia vào các hoạt động chung của nhà chung cư.

5. Các căn hộ trong nhà chung cư phải có đầy đủ các bộ phận thuộc quyền sở hữu chung để đảm bảo tính đồng bộ và an toàn của công trình. Các căn hộ không có đầy đủ các bộ phận thuộc quyền sở hữu chung không được tham gia vào các hoạt động chung của nhà chung cư.

6. Các căn hộ trong nhà chung cư phải có đầy đủ các bộ phận thuộc quyền sở hữu chung để đảm bảo tính đồng bộ và an toàn của công trình. Các căn hộ không có đầy đủ các bộ phận thuộc quyền sở hữu chung không được tham gia vào các hoạt động chung của nhà chung cư.

7. Các căn hộ trong nhà chung cư phải có đầy đủ các bộ phận thuộc quyền sở hữu chung để đảm bảo tính đồng bộ và an toàn của công trình. Các căn hộ không có đầy đủ các bộ phận thuộc quyền sở hữu chung không được tham gia vào các hoạt động chung của nhà chung cư.

8. Các căn hộ trong nhà chung cư phải có đầy đủ các bộ phận thuộc quyền sở hữu chung để đảm bảo tính đồng bộ và an toàn của công trình. Các căn hộ không có đầy đủ các bộ phận thuộc quyền sở hữu chung không được tham gia vào các hoạt động chung của nhà chung cư.

9. Các căn hộ trong nhà chung cư phải có đầy đủ các bộ phận thuộc quyền sở hữu chung để đảm bảo tính đồng bộ và an toàn của công trình. Các căn hộ không có đầy đủ các bộ phận thuộc quyền sở hữu chung không được tham gia vào các hoạt động chung của nhà chung cư.

10. Các căn hộ trong nhà chung cư phải có đầy đủ các bộ phận thuộc quyền sở hữu chung để đảm bảo tính đồng bộ và an toàn của công trình. Các căn hộ không có đầy đủ các bộ phận thuộc quyền sở hữu chung không được tham gia vào các hoạt động chung của nhà chung cư.

11. Các căn hộ trong nhà chung cư phải có đầy đủ các bộ phận thuộc quyền sở hữu chung để đảm bảo tính đồng bộ và an toàn của công trình. Các căn hộ không có đầy đủ các bộ phận thuộc quyền sở hữu chung không được tham gia vào các hoạt động chung của nhà chung cư.

12. Các căn hộ trong nhà chung cư phải có đầy đủ các bộ phận thuộc quyền sở hữu chung để đảm bảo tính đồng bộ và an toàn của công trình. Các căn hộ không có đầy đủ các bộ phận thuộc quyền sở hữu chung không được tham gia vào các hoạt động chung của nhà chung cư.

13. Các căn hộ trong nhà chung cư phải có đầy đủ các bộ phận thuộc quyền sở hữu chung để đảm bảo tính đồng bộ và an toàn của công trình. Các căn hộ không có đầy đủ các bộ phận thuộc quyền sở hữu chung không được tham gia vào các hoạt động chung của nhà chung cư.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

DỰ ÁN PHÚ MỸ HƯNG – MIDTOWN

(Kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Số: _____, ngày __ tháng __ năm _____)

Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư:

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho 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 người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng nhà chung cư

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 nhà chung cư.
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.
3. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.
4. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong nhà chung cư.
5. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.
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.
7. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư.
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 nhà chung cư.
9. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.
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 nhà chung cư.
11. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật liên quan đến nhà chung cư.

Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.

Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

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

Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

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

Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

1. Ban Quản lý nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư.
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 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

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

Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm

1. 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. 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.

THỎA THUẬN

V/v: Tuân thủ Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư bổ sung

Hôm nay, ngày ___ tháng ___ năm ____, các bên:

1. Công ty _____

Trụ sở: Tòa nhà Lawrence S.Ting, 801 Đại lộ Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Phú,
Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Người đại diện: Ông/Bà _____

Theo Giấy ủy quyền số: _____

2. Họ và tên: _____

CMND/CCCD/Hộ chiếu số: _____, cấp ngày ___/___/___, tại _____

Địa chỉ thường trú: _____

Địa chỉ liên lạc: _____

(gọi tắt là "Cư dân")

CĂN CỨ Bộ Luật Dân sự của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

CĂN CỨ theo các qui định về xây dựng, qui hoạch áp dụng cho Khu Đô thị mới
Phú Mỹ Hưng;

CĂN CỨ qui định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng
về Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

CĂN CỨ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số _____ do
_____ cấp, ngày _____;

CĂN CỨ Hợp đồng số <<soHopDong>> ngày ___/___/___ đã ký giữa Công ty
_____ và Cư dân,

SAU KHI Cư dân đã tham khảo nội dung bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư bổ sung.

DO VẬY, NAY hai bên thỏa thuận như sau:

1. Bảng văn bản này, Cư dân đồng ý tuân thủ các nghĩa vụ của Cư dân được qui định trong Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư bổ sung (được đính kèm theo đây).
2. Cư dân vi phạm các qui định của Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư bổ sung sẽ bị xử lý theo các biện pháp xử lý nêu tại bản Nội quy này và các qui định khác của pháp luật.
3. Khi chuyển nhượng lại hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hay căn hộ cho một bên khác, Cư dân có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các qui định của Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư.

4. Thỏa thuận này được lập thành 02 (hai) bản bằng tiếng Việt có hình thức, nội dung và hiệu lực pháp lý như nhau, hai bên đã đọc và hiểu rõ và thống nhất trước khi ký, Bên Bán giữ 01 (một) bản, Bên Mua giữ 01 (một) bản. Thỏa thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký, Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư là một bộ phận của Thỏa thuận này.

Công ty _____

Cư dân

Đã đọc và hiểu rõ trước khi ký

Ông _____
Là người được ủy quyền ký kết hợp lệ
Tại: Phú Mỹ Hưng
Ngày: _____

Ngày: _____

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

NỘI QUY BỔ SUNG VỀ QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ
DỰ ÁN PHÚ MỸ HƯNG – MIDTOWN

(Ký bổ sung kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Số: _____, ngày __ tháng __ năm ____)

Điều 1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng nhà chung cư

1. Cơi nới, đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà chung cư;
2. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, cơi nới diện tích dưới mọi hình thức);
3. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định;
4. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaôkê, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác);
5. Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì nhà chung cư (áp dụng đối với chủ đầu tư, ban quản trị và doanh nghiệp vận hành nhà chung cư);
6. Cản trở việc bảo trì phần sở hữu chung hoặc việc thay thế, sửa chữa các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ hoặc diện tích khác thuộc sở hữu riêng.

Điều 2. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư

1. Không được cản trở lối ra vào các Căn hộ, đường bộ hành, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác chẳng hạn: đậu xe bờ bãi, để hàng hóa, vật dụng gây cản trở lưu thông. Khi lái xe ra/vào Nhà chung cư, phải giảm tốc độ và tuân thủ các bảng hướng dẫn giao thông. Xe cộ chỉ được đậu ở những nơi được cho phép. Không được sử dụng chỗ đậu xe vào mục đích khác.
2. Công tác duy trì an ninh trật tự chỉ có thể phòng ngừa, hạn chế và ngăn chặn những rủi ro về an ninh trật tự, không có nghĩa là sự bảo đảm an toàn tuyệt đối về người/tài sản của chủ sở hữu nhà chung cư. Chủ đầu tư / Ban quản trị không chịu trách nhiệm đối với những mất mát, thiệt hại, rủi ro về người và/hoặc tài sản xảy ra đối với chủ sở hữu / người sử dụng nhà chung cư. Chủ sở hữu / người sử dụng phải có ý thức bảo vệ và tự chịu trách nhiệm đối với tài sản riêng của mình và phối hợp với Ban Quản trị và đơn vị cung cấp dịch vụ bảo vệ trong việc bảo vệ tài sản chung của khu nhà chung cư, phòng ngừa và ngăn chặn các vụ việc vi phạm (trộm, cướp, mất cắp, gây rối an ninh trật tự ...).

3. Hàng tháng, Ban quản trị có nghĩa vụ trích từ Phí quản lý để thanh toán cho Chủ đầu tư một khoản phí bằng _____đ/m² x tổng diện tích đất của Nhà chung cư, nhằm duy trì cảnh quan, chăm sóc công viên cây xanh và bảo dưỡng bảo trì các công trình tiện ích bên ngoài khu nhà chung cư, sau đó có thể điều chỉnh tùy theo quyết định của Chủ đầu tư nhưng không vượt quá 15%/năm hoặc theo mức chỉ số giá cả tiêu dùng (CPI) của năm liền kề do Tổng Cục thống kê công bố, mức nào thấp hơn thì áp dụng. Nhằm hỗ trợ công tác quản lý ban đầu của Nhà chung cư, Chủ đầu tư đồng ý trong 5 (năm) năm đầu kể từ ngày thông báo giao nhà/đất sẽ không thu từ Ban Quản trị cho các dịch vụ này. Sau thời hạn này, Ban Quản trị Nhà chung cư có trách nhiệm trích trả chi phí này cho Chủ đầu tư theo qui định của Nội quy.
4. Thanh toán các chi phí cho công tác duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa các hạng mục thuộc phần sở hữu riêng và các chi phí khác phục vụ lợi ích riêng của mình.
5. Khi treo bảng hiệu thương mại phải được Chủ đầu tư đồng ý về thiết kế theo từng trường hợp cụ thể trước khi tiến hành.
6. Phải tuân thủ các nội quy hướng dẫn tại các Công trình tiện ích.

Điều 3. 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. Chủ sở hữu phải báo cho Ban quản trị và Chủ đầu tư bằng văn bản trước 10 (mười) ngày về nội dung và tiến độ của việc sửa chữa, thay thế đối với căn hộ của mình và thông báo cho các hộ lân cận biết về lịch trình, thời gian thực hiện công việc. Nếu chủ sở hữu thuê người khác thực hiện thì phải thông báo cho Ban quản trị và/hoặc Chủ đầu tư danh sách đơn vị và cá nhân được thuê thực hiện việc thi công.
2. Trước khi tiến hành việc Cải tạo, chủ sở hữu hoặc tổ chức, cá nhân mà trực tiếp thi công phải đóng cho Chủ đầu tư một khoản ký quỹ bảo đảm là _____ đồng (**Bằng chữ: _____ đồng**) (“Khoản ký quỹ”) dùng để thanh toán cho hư hại hoặc nhiễm bẩn nếu có xảy ra cho các công trình tiện ích công cộng, tài sản của Chủ đầu tư hoặc của một bên thứ ba trong thời gian thực hiện thi công. Mức ký quỹ bảo vệ môi trường sẽ được thỏa thuận giữa chủ sở hữu, chủ đầu tư và đơn vị thi công.
3. Nếu có xảy ra thiệt hại do việc thi công của chủ sở hữu, thì chủ sở hữu phải sửa chữa hoặc phục hồi hoàn chỉnh như ban đầu trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Chủ đầu tư có yêu cầu. Nếu không, Chủ đầu tư sẽ tự tiến hành sửa chữa và phục hồi với chi phí do chủ sở hữu gánh chịu. Khi đó, các chi phí sẽ được trích từ Khoản ký quỹ, nếu vượt quá Khoản ký quỹ thì chủ sở hữu có nghĩa vụ trả bù cho đủ.
4. Khi chủ sở hữu hoàn tất việc sửa chữa, thay thế, nếu không phải khấu trừ các khoản đã nói hoặc các khoản phạt (nếu có), thì sẽ được Chủ đầu tư hoàn trả Khoản ký quỹ không tính lãi.
5. Không được chiếm dụng các phần diện tích khác trong Nhà chung cư không thuộc quyền sở hữu của mình cho bất kỳ mục đích nào chẳng hạn: để hàng hóa, máy móc thiết bị, vật tư, vật phế thải..
6. Không được lắp đặt các tấm chắn cố định (như mái, tường, vách ngăn, v.v.) trên ban công.
7. Không được thực hiện việc sửa chữa, thay thế hoặc lắp đặt mà làm ảnh hưởng đến tính thống nhất, đồng bộ của toàn Nhà chung cư.
8. Những quy định tại Điều này cũng được áp dụng đối với trường hợp chủ sở hữu thực hiện trang trí hoàn thiện nội thất căn hộ sau khi nhận bàn giao căn hộ.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng và tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư.
2. Thực hiện đúng các quy định về vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong nhà chung cư.
3. 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.
4. 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 nhà chung cư khác bị hư hỏng do mình gây ra.
5. Thông báo cho bên thuê, bên sử dụng hoặc bên mua lại căn hộ hoặc các diện tích khác trong khu nhà chung cư về các qui định của Nội quy này. Chủ sở hữu/người sử dụng hiểu và đồng ý với các hạn chế (nếu có) liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng của mình đối với căn hộ hoặc các diện tích khác trong khu nhà chung cư phát sinh do yêu cầu tuân thủ bản Nội quy này hoặc theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm.

Điều 5. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Nếu chủ sở hữu, người sử dụng vi phạm một trong các qui định trong Nội quy này, thì Ban Quản trị hoặc các phòng chức năng của Chủ đầu tư hay các đơn vị cung cấp dịch vụ, sau khi đã có yêu cầu chủ sở hữu, người sử dụng chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều các biện pháp như sau:
 - (a) Ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với chủ sở hữu đó bao gồm điện, nước, các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, và các dịch vụ công cộng khác;
 - (b) Yêu cầu chủ sở hữu đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Nếu không, Ban quản trị hoặc các phòng chức năng của Chủ đầu tư hay các đơn vị cung cấp dịch vụ sẽ tự khắc phục hậu quả hoặc các vi phạm đó với chi phí do chủ sở hữu vi phạm chịu; Phạt vi phạm chủ sở hữu đó theo mức phạt do Hội nghị nhà chung cư qui định;
 - (c) Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan thẩm quyền để giải quyết; và
 - (d) Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với qui định pháp luật.
2. Trường hợp chủ sở hữu hoặc đơn vị thi công thực hiện các công tác Cải tạo mà trực tiếp hoặc gián tiếp ảnh hưởng đến kết cấu của Căn hộ và/hoặc Nhà chung cư, Chủ đầu tư sẽ tiến hành lập biên bản tạm ngừng thi công đồng thời thông báo cho cơ quan thanh tra xây dựng và chính quyền địa phương để xử lý theo quy định pháp luật./.