UBND TỈNH LÀO CAI **SỞ CÔNG THƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 44 /TB-SCT	*Lào Cai, ngày 12 tháng 3 năm 2025*

THÔNG BÁO
V/v hoàn thành đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung tại địa phương

Kính gửi: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings và Công ty Cổ phần Thành Đông Ninh Thuận

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản pháp luật khác có liên quan;

Sau khi xem xét hồ sơ kèm theo Đơn đăng ký hợp đồng theo mẫu ngày 05/3/2025 của Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings và Công ty Cổ phần Thành Đông Ninh Thuận, đại diện Liên danh: Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings (Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 5 tháp B, tòa nhà CT2 (The Light), đường Tố Hữu, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0101777882 do Phòng Đăng ký - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16/9/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 12/5/2022) (viết tắt là Công ty). Công ty kinh doanh trong lĩnh vực mua bán căn hộ chung cư, Sở Công Thương tỉnh Lào Cai thông báo:

1. Công ty đã hoàn thành trách nhiệm đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung cùng hồ sơ kèm theo Đơn đăng ký hợp đồng theo mẫu nêu trên quy định tại Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Công ty chịu trách nhiệm tuân thủ mẫu đã hoàn thành trách nhiệm đăng ký; tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định của pháp luật có liên quan khi bổ sung các nội dung để trống.

3. Công ty được sử dụng mẫu theo hồ sơ nêu trên để giao dịch với người tiêu dùng kể từ thời điểm hoàn thành việc đăng ký. Trong trường hợp thay đổi hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung, đề nghị Công ty thực hiện thủ tục đăng ký lại theo quy định.

4. Việc hoàn thành trách nhiệm đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung theo Thông báo này chỉ có giá trị đối với bản tiếng Việt đã nộp trong hồ sơ đăng ký và không loại trừ trách nhiệm của Công ty theo quy định tại khoản 4 Điều 23 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

5. Bất cứ khi nào phát hiện nội dung của hợp đồng theo mẫu vi phạm pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, Sở Công Thương tỉnh Lào Cai có quyền và trách nhiệm yêu cầu Công ty phải sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ nội dung vi phạm theo quy định của pháp luật.

6. Công ty chỉ được phép ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đối với dự án nhà ở xã hội khi khách hàng đã có đủ điều kiện, tiêu chuẩn theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

(***Có Hợp đồng theo mẫu và các Phụ lục kèm theo***)

Sở Công Thương tỉnh Lào Cai thông báo để Công ty biết và thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- GĐ, PGĐTường;
- Cổng TTĐT Sở Công Thương;
- Chi cục QLTT;
- Lưu: VT, TMNga.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ CÔNG THƯƠNG
TỈNH LÀO CAI

Nguyễn Huy Tưởng

//

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ
Số: ……/2025/HĐMB-CHCC

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015;

- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2023;

- Căn cứ Luật kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 đã được Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, thông qua ngày 29 tháng 6 năm 2024;

- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 ngày 20/6/2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

- Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh Bất Động Sản;

- Căn cứ Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 05 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;

- Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

- Căn cứ Quyết định 07/2024/QĐ-TTg ngày 20/06/2024 của Thủ tướng Chính phủ về danh mục sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;

- Căn cứ Quyết định số 361/QĐ-BQL ngày 28/08/2023 của Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Lào Cai về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội khu bờ tả sông Hồng, xã Vạn Hoà, thành phố Lào Cai.

- Căn cứ Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 47/QĐ-BQL cấp lần đầu ngày 26/01/2024 của Ban quản lý khu kinh tế UBND tỉnh Lào Cai về việc chấp thuận liên danh Hacom – Thành Đông (Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings – Công ty Cổ phần Thành Đông Ninh Thuận) là nhà đầu tư thực hiện dự án Nhà ở xã hội khu bờ tả sông Hồng, xã Vạn Hoà, thành phố Lào Cai;

- Căn cứ Công văn số 1734/SXD-QLN ngày 15/7/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội khu bờ tả sông Hồng, xã Vạn Hòa, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai;

- Căn cứ Quyết định số 202/QĐ-HACOM ngày 17/8/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội khu bờ tả sông Hồng, xã Vạn Hòa, thành phố Lào Cai;

- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 831937 do UBND tỉnh Lào Cai cấp ngày 31/10/2024;

- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 2197/GPXD của Sở Xây dựng tỉnh Lào Cai ngày 9/9/2024 và Giấy phép xây dựng số 3031/GPXD của Sở Xây dựng tỉnh Lào Cai ngày 2/12/2024;

- Căn cứ Biên bản nghiệm thu số 0712/NTHTHM/CKN hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng phần móng công trình giữa đại diện Chủ đầu tư, tư vấn giám sát và nhà thầu thi công ngày 07/12/2024;

- Căn cứ Thông báo số 07/TB-SXD ngày 10/01/2025 của Sở Xây dựng Lào Cai về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng;

- Căn cứ Thông báo số 187/SXD-QLN ngày 22/01/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Lào Cai về việc xác nhận điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với Dự án Nhà ở xã hội Khu bờ tả sông Hồng, xã Vạn Hòa, thành phố Lào Cai;

- Căn cứ Thông báo số 334/SXD-QLN ngày 17/2/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Lào Cai về việc Thông báo kết quả thẩm định giá bán (tạm tính) Nhà ở xã hội khu bờ tả sông Hồng, xã Vạn Hoà, thành phố Lào Cai;

- Căn cứ Hợp đồng ủy quyền số 06/2024/HĐUQ/HCTĐ-HACOM ngày 13/6/2024 giữa Liên danh Hacom - Thành Đông và Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings;

- Căn cứ Đơn đề nghị mua nhà ở xã hội của ông (bà):.....;

- Căn cứ nhu cầu của hai bên.

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm....., tại ....., chúng tôi gồm:

1. BÊN BÁN CĂN HỘ (sau đây gọi tắt là Bên A): LIÊN DANH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HACOM HOLDINGS – CÔNG TY CỔ PHẦN THÀNH ĐÔNG NINH THUẬN

Đại diện Liên danh : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HACOM HOLDINGS**

Người đại diện : .....Chức vụ:.....

Căn cước công dân số : .....Cấp ngày:...../...../.....Tại:.....

Địa chỉ trụ sở : .....

Số điện thoại : .....Fax.....

Số tài khoản : .....tại Ngân hàng.....

Mã số thuế : .....

Đại diện theo ủy quyền của Đại diện Liên danh (Nếu có) : .....

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

ÔNG/BÀ : .....Sinh ngày:.../.../.....

CCCD số : .....Ngày cấp:.....Nơi cấp:.....

Nơi đăng ký thường trú : .....

Địa chỉ liên hệ : .....

Email (nếu có) : .....

Số tài khoản : .....Tại Ngân hàng.....

Hai Bên đồng ý ký kết Hợp Đồng với các điều khoản sau đây:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Trong Hợp Đồng này và các phụ lục Hợp Đồng, các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

1.1. "**Căn Hộ**" là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại hợp đồng này, bao gồm: "Căn hộ" được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings – Công ty Cổ phần Thành Đông Ninh Thuận đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này và "Phần diện tích khác" trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên B sẽ mua từ Bên A theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này; "phần diện tích khác" là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại hợp đồng này.

1.2. **"Nhà Chung Cư"** là toàn bộ Nhà Chung Cư có Căn Hộ mua bán do Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng, 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 thuộc Dự Án tại thôn Sơn Mãn, xã Vạn Hòa, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

1.3. **"Dự Án"** là Dự án Nhà ở xã hội khu bờ tả sông Hồng, xã Vạn Hoà, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (tên thương mại: Hacom Riverside) do Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings và Công ty Cổ Phần Thành Đông Ninh Thuận làm Chủ Đầu Tư.

1.4. **"Chủ Đầu Tư"** nghĩa là Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings – Công ty Cổ phần Thành Đông Ninh Thuận; Đại diện Liên danh: Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings *(theo Hợp đồng ủy quyền số 06/2024/HĐUQ/HCTĐ-HACOM ngày 13/6/2024 giữa Liên danh Hacom - Thành Đông và Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings)*.

1.5. **"Hợp Đồng"** là hợp đồng mua bán Căn Hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng.

1.6. **"Giá Bán Căn Hộ"** là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 và Phụ lục 01 của Hợp Đồng.

1.7. **"Bảo Hành Nhà Ở"** là việc Bên A thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng 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 bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.

1.8. **"Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Ban Quản Trị"** là Ban Quản Trị Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra và được thành lập, hoạt động theo quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và các quy định của pháp luật.

1.9. **"Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ"** là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được nêu tại Điều 2.1.4 tính theo kích thước thông thủy, 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 các Căn Hộ đó; không tính tường bao, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích

sàn có cột, hộp kĩ 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 như được thể hiện trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là diện tích được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên B.

1.10. **"Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ"** là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn Hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.

1.11. **"Phần Sở Hữu Riêng Của Bên B"** là phần diện tích bên trong Căn Hộ, bên trong phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên B theo quy định của pháp luật về nhà ở.

1.12. **"Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A"** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên A không bán, không cho Bên B mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên A không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán/giá cho Bên B; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên A theo quy định của pháp luật về nhà

1.13. **"Phần Sở Hữu Chung"** là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các Căn Hộ trong Nhà Chung Cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung Cư đó theo quy định của pháp luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định pháp luật về nhà và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 của Hợp Đồng.

1.14. **"Bản Nội Quy Nhà Chung Cư"** hoặc "**Bản Nội Quy**" là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm theo Hợp Đồng và tất cả các sửa đổi, bổ sung được các Bên thống nhất hoặc được Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư tùy từng thời điểm.

1.15. "**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung**" hoặc "**Kinh Phí Bảo Trì**" là khoản tiền 2% giá trị Căn Hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào Giá Bán Căn Hộ và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.

1.16. **"Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư"** là các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư, bao gồm việc quản lý, vận hành, nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.

1.17. **"Bảo Trì Nhà Chung Cư"** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư; hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư.

1.18. **"Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư"** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

1.19. **"Sự Kiện Bất Khả Kháng"** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên

hoặc Các Bên trong Hợp Đồng 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.

1.20. **"Giấy Chứng Nhận"** là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên B theo quy định của pháp luật đất đai.

1.21. **"Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư"** là những người sở hữu từ một Căn Hộ trở lên thuộc Nhà Chung Cư.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ MUA BÁN

Bên A đồng ý bán và Bên B đồng ý mua Căn Hộ hoàn thiện với những đặc điểm như sau:

2.1. Đặc điểm về Căn Hộ

2.1.1. Tên Căn Hộ:..... Tầng (tầng có Căn Hộ):..... Tòa:..... thuộc Dự án Nhà ở xã hội khu bờ tả sông Hồng, xã Vạn Hoà, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

Tên thương mại: Hacom Riverside

2.1.2. Đặc điểm Căn Hộ: Căn Hộ hoàn thiện cơ bản theo danh mục vật liệu Căn Hộ như quy định tại Phụ lục 02.

2.1.3. Thời hạn sử dụng căn hộ: Theo sổ đỏ được cấp

2.1.4. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ: .....**m^2** (theo bản vẽ mặt bằng Căn Hộ đính kèm). Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1.9 của Hợp Đồng và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng.

2.1.5. Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ 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 B có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên A theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch nhỏ hơn ± 3% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Hợp Đồng thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá ± 3% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và đơn giá quy định tại Điều 3 và Phụ lục 01 Hợp Đồng. Hai Bên sẽ tiến hành thanh toán hoặc cấn trừ giá trị phần diện tích chênh lệch ngay tại thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.

2.1.6. Trong biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế, diện tích sử dụng Căn Hộ chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp Đồng (nếu có). Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc 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 B được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ và theo quy định của cơ

quan Nhà nước có thẩm quyền vào thời điểm cấp Giấy Chứng Nhận.

2.1.7. Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: ……..m2, diện tích này được tính theo quy định tại Điều 1.10 của Hợp Đồng.

2.1.8. Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở.

2.1.9. Năm hoàn thành việc xây dựng (năm dự kiến hoàn thành Khu Nhà ở xã hội): Dự kiến Quý 1 năm 2026.

2.2. Đặc điểm khu đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Điều 2.1 như sau:

2.2.1. Thửa đất số: 179, tờ bản đồ số: 09 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Lào Cai cấp ngày 31/10/2024.

2.2.2. Diện tích khu đất xây dựng: **16.608** m^2 (Mười sáu nghìn sáu trăm linh tám mét vuông).

2.2.3. Diện tích đất sử dụng chung 16.608 m^2, trong đó: Diện tích đất xây dựng chung cư khoảng: 5.835 m^2; Diện tích nhà để xe có mái khoảng: 2.758 m2; Diện tích đất cây xanh khoảng: 3.325 m^2; sân bãi để xe ngoài trời khoảng: 1.767m^2; đường giao thông khoảng: 2.923m^2.

2.2.4. Thời hạn sử dụng đất: giao cho Chủ Đầu Tư 50 năm, tính từ ngày có quyết định giao đất (11/4/2024).

2.3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên A cung cấp cho Bên B các thông tin, bản sao giấy tờ sau đây:

2.3.1. Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 11/4/2024 của UBND tỉnh Lào Cai về việc giao đất cho Liên danh Hacom – Thành Đông (Liên danh Công ty Cổ phần Hacom Holdings – Công ty Cổ phần Thành Đông Ninh Thuận); Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 18/6/2024 của UBND tỉnh Lào Cai về việc giao đất cho Liên danh Hacom – Thành Đông (Liên danh Công ty Cổ phần Hacom Holdings – Công ty Cổ phần Thành Đông Ninh Thuận); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 831937 do UBND tỉnh Lào Cai cấp ngày 31/10/2024.

2.3.2. Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng.

2.3.3. Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 361/QĐ-BQL cấp lần đầu ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Ban Quản lý Khu Kinh tế, UBND tỉnh Lào Cai; Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 47/QĐ-BQL cấp lần đầu ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Ban Quản lý Khu Kinh tế, UBND tỉnh Lào Cai.

2.4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ: Hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo hồ sơ Dự Án được phê duyệt.

2.5. Thông báo số 187/SXD-QLN ngày 22/1/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Lào Cai về việc xác nhận điều kiện được bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án Nhà ở xã hội khu bờ tả sông Hồng, xã Vạn Hòa, thành phố Lào Cai.

2.6. Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai số……ngày...../…../……giữa Bên B và Ngân hàng……..

2.7. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): Theo quy định tại Hợp Đồng và văn bản pháp luật có liên quan (nếu có).

2.8. **Các thông tin khác:** Các vật liệu, thiết bị được lắp đặt tại Căn Hộ theo danh mục

nêu tại Phụ lục 02 – Danh mục vật liệu Căn Hộ đính kèm Hợp Đồng.

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

3.1. Giá Bán Căn Hộ và Kinh phí bảo trì được quy định chi tiết theo Phụ lục 01 – Giá bán và tiến độ thanh toán đính kèm Hợp Đồng này.

3.2. Phương thức thanh toán: Mọi khoản thanh toán theo Hợp Đồng sẽ do Bên B thanh toán cho Bên A bằng hình thức chuyển khoản theo các thông tin tài khoản Ngân hàng ghi tại Hợp Đồng hoặc một tài khoản khác do Bên A thông báo cho Bên B tùy từng thời điểm. Bên B chỉ hoàn thành việc thanh toán khi số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên A. Bên B sẽ chịu phí chuyển khoản.

3.3. Thông tin tài khoản thanh toán của Bên A như sau:

3.3.1. Tài khoản thanh toán tiền Giá Bán Căn Hộ:

- Chủ tài khoản : _____
- Tên tài khoản : _____
- Số tài khoản (VNĐ): _____
- Tại ngân hàng : _____

3.3.2. Tài khoản thanh toán tiền Kinh Phí Bảo Trì:

- Chủ tài khoản : _____
- Tên tài khoản : KINH PHÍ BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ
- Số tài khoản (VNĐ): _____
- Tại ngân hàng : _____

3.4. Thời hạn thanh toán

3.4.1. Bên B sẽ thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo từng đợt quy định tại Phụ Lục 01 - Giá bán và tiến độ thanh toán đính kèm Hợp Đồng này.

3.4.2. Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ làm việc theo quy định của pháp luật thì ngày thanh toán là ngày làm việc kế tiếp ngày nghỉ đó.

3.4.3. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung: Hai bên nhất trí rằng, trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày có thông báo nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung, Bên B có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn mở tại ngân hàng thương mại đang hoạt động tại Việt Nam theo thông báo của Bên A phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này và Bản Nội Quy.

3.4.4. Trong thời hạn tối đa là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày có quyết định công nhận Ban Quản Trị Nhà Chung Cư của cơ quan có thẩm quyền để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật, Bên A sẽ bàn giao khoản kinh phí này (bao gồm cả tiền lãi phát sinh) cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.

3.4.5. Bên B phải có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Căn Hộ đúng theo lịch trình thanh toán đã thỏa thuận tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng mà không phụ thuộc vào việc Bên A có gửi thông báo cho Bên B. Các Bên thừa nhận rằng việc Bên A gửi thông báo nhắc thanh toán chỉ là việc Bên A hỗ trợ, không phải là nghĩa vụ của Bên A. Để

tránh hiểu lầm, nếu Bên B không thanh toán đúng hạn thì Bên B có nghĩa vụ thanh toán lãi chậm thanh toán cho Bên A theo quy định tại Điều 12 Hợp Đồng. Tại mỗi đợt thanh toán, Bên B có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn và các khoản tiền phạt, tiền lãi do chậm thanh toán, khoản tiền quá hạn chưa thanh toán (nếu có).

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH VÀ TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG

4.1. Bên A cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ tùy thuộc vào việc điều chỉnh, thay đổi hoặc thay thế bởi Bên A mà Hai Bên đã cam kết trong Phụ Lục 02 Hợp Đồng.

4.2. Tiến độ xây dựng: được Hai Bên thống nhất tại Phụ Lục 03 – Tiến độ xây dựng của Hợp Đồng này.

4.3. Bên A phải đảm bảo các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Nhà Chung Cư của Bên B 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 pháp luật quy định.

4.4. Bên A phải đảm bảo các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên B tại Nhà Chung Cư theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên A bàn giao Căn Hộ cho Bên B, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

5.1. Quyền của Bên A:

5.1.1. Yêu cầu Bên B thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo đúng thỏa thuận và được tính lãi suất trong trường hợp Bên B chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;

5.1.2. Yêu cầu Bên B nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;

5.1.3. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền hoãn và/hoặc từ chối bàn giao Căn Hộ và/hoặc Giấy Chứng Nhận cho đến khi Bên B đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ quy định trong Hợp Đồng và các Phụ lục kèm theo;

5.1.4. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư cho đến khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập, kể cả quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên B (hoặc bên mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng từ Bên B và những người sử dụng Căn Hộ của họ) vi phạm quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và/hoặc Bản Nội Quy Nhà Chung Cư quy định tại Phụ Lục 04 đính kèm theo Hợp Đồng sau khi đã thông báo bằng văn bản cho Bên B trước ít nhất 03 (ba) ngày làm việc;

5.1.5. Sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập thì Bên A có quyền cử đại diện tham gia vào Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật.

5.1.6. 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 Hai Bên sẽ ký Phụ Lục Hợp Đồng ghi nhận việc thay đổi;

5.1.7. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;

5.1.8. Yêu cầu Bên B nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại khi Bên B vi phạm các thỏa thuận theo quy định tại Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

5.1.9. Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại của bên thứ ba do các hành vi của Bên B gây ra có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng cũng như trong quá trình Bên B sử dụng Căn Hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên A;

5.1.10. Thành lập Ban Quản Lý Nhà Chung Cư hoặc lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng 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;

5.1.11. Được quyền lắp đặt, dựng bảng hiệu, bảng tên của Nhà Chung Cư của Bên A tại phần sở hữu chung, tầng thượng, mặt ngoài Nhà Chung Cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn Hộ của Bên B mà không phải thanh toán chi phí cho Ban Quản Trị hay cư dân hoặc bất kỳ bên nào khác;

5.1.12. Bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Ngân hàng trong trường hợp Bên B thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng cho Ngân hàng và Bên B chưa hoàn tất thanh toán cho Ngân hàng (nếu có) theo thỏa thuận tương ứng giữa Bên B và Ngân hàng;

5.1.13. Yêu cầu Bên B cung cấp đầy đủ toàn bộ các hồ sơ, giấy tờ cần thiết, nộp các khoản phí, lệ phí theo quy định của pháp luật để đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận;

5.1.14. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần Sở Hữu Chung, Phần Sở Hữu Riêng của Bên A (nếu có).

5.1.15. Yêu cầu Bên B thực hiện các nghĩa vụ khác của Bên B theo Hợp Đồng này và quy định pháp luật có liên quan.

5.2. Nghĩa vụ của Bên A

5.2.1. Cung cấp cho Bên B các thông tin về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên B kèm theo Hợp Đồng 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ;

5.2.2. Đảm bảo 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 Căn Hộ khi bàn giao thì Bên B có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường trong Căn Hộ;

5.2.3. Đảm bảo rằng thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế, xây dựng công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Chỉ thay đổi thiết kế trong trường hợp được cơ quan thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh (nếu có) hoặc theo thỏa thuận giữa Bên B và Bên A và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

5.2.4. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

5.2.5. Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao Căn Hộ cho Bên B; thực hiện bảo hành

Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;

5.2.6. Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên B theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

5.2.7. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên B ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp (nếu cần thiết);

5.2.8. Nộp các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;

5.2.9. Thực hiện thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B và bàn giao các giấy tờ có liên quan đến Căn Hộ cho Bên B theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, Bên A sẽ có văn bản thông báo cho Bên B về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B;

5.2.10. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên A mà Bên B không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên B tự nguyện thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; để làm rõ, Bên B được coi là nộp đầy đủ giấy tờ khi hồ sơ đầy đủ, hợp lệ, đảm bảo theo đúng các yêu cầu của Bên A để Bên A có thể thực hiện thủ tục yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên B tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên A sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên B, Bên B có trách nhiệm phải thanh toán đầy đủ các khoản phải trả như quy định tại Điều 3 Hợp đồng này cho Bên A tính đến thời điểm thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Các Bên đồng ý rằng, thẩm quyền quyền cấp Giấy chứng nhận là của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, vì vậy Bên A không chịu trách nhiệm liên quan đến việc chậm trễ không do lỗi của Bên A;

5.2.11. Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ;

5.2.12. Hỗ trợ Bên B để Bên B thực hiện các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng nhằm vay vốn thanh toán tiền Giá Bán Căn Hộ cho Bên A khi có đề nghị của Bên B. Để làm rõ, việc vay vốn của Bên B phụ thuộc vào quyết định, chấp thuận của tổ chức tín dụng;

5.2.13. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên B khi vi phạm các thỏa thuận trong Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

5.2.14. Nộp kinh phí bảo trì 2% đối với phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Bên A theo quy định của pháp luật và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên B vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban Quản Trị theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này.

5.2.15. Công khai thông tin về Dự Án, Hợp Đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

5.2.16. Giữ bí mật thông tin/ dữ liệu cá nhân của Bên B theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản và luật bảo vệ dữ liệu cá nhân.

5.2.17. Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng và quy định pháp luật liên quan.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

6.1. Quyền của Bên B

6.1.1. Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ Lục 02 và Phụ Lục sửa đổi (nếu có) và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

6.1.2. Sử dụng chỗ để xe trong bãi đỗ xe và các dịch vụ hạ tầng của Nhà Chung Cư theo quy định của Bên A hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập và tuân thủ trách nhiệm đóng phí theo quy định;

6.1.3. Yêu cầu Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp Bên B tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 5.2.10 của Hợp Đồng này;

6.1.4. 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 và phù hợp với thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

6.1.5. Được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên A 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;

6.1.6. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí, các khoản phạt và bồi thường (nếu có) liên quan đến Căn Hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật;

6.1.7. Yêu cầu Bên A hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;

6.1.8. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên A không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên B theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên B đối với Bên A;

6.1.9. Yêu cầu Bên A tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị nơi có Căn Hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật;

6.1.10. Yêu cầu Bên A hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên B có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng để được vay vốn thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên A. Để làm rõ, việc Bên B đươc vay vốn hay không được vay vốn phụ thuộc vào quyết định, chấp thuận của Tổ chức tín dụng;

6.1.11. Yêu cầu Bên A nộp Kinh Phí Bảo Trì Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại Phụ lục 1 đính kèm hợp đồng này;

6.1.12. Yêu cầu Bên A thực hiện bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng.

6.2. Nghĩa vụ của Bên B

6.2.1. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì đối với phần Sở Hữu Chung theo thỏa thuận tại Điều 3, Phụ Lục 01 của Hợp Đồng và Nội Quy Nhà Chung Cư, mà không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo/ đề nghị thanh toán của Bên A;

6.2.2. Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

6.2.3. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và bảo hành Căn Hộ của Bên A) 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;

6.2.4. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên B chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư như Phụ Lục 04 Hợp Đồng và Bên B phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;

6.2.5. Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên B phải nộp quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng này;

6.2.6. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí trông giữ xe...và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên B cho các nhà cung cấp dịch vụ;

6.2.7. Thanh toán phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo thoả thuận quy định tại Điều 11.5 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên B không sử dụng Căn Hộ đã mua;

6.2.8. Chấp hành các quy định của quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư do cơ quan Nhà nước ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;

6.2.9. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

6.2.10. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

6.2.11. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại cho Bên A theo thỏa thuận trong Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

6.2.12. 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 Căn Hộ và/hoặc Nhà Chung Cư;

6.2.13. Không được quảng cáo mặt ngoài Căn Hộ hoặc các hình thức quảng cáo khác có thể nhìn thấy từ mặt ngoài của Căn Hộ;

6.2.14. Cung cấp thông tin trung thực, đầy đủ và kịp thời về tình trạng nhân thân, tình trạng hôn nhân, tình trạng có chủ sở hữu chung hay không có chủ sở hữu chung đối với Căn Hộ để Bên A biết rõ. Bên B phải hoàn toàn chịu trách nhiệm pháp lý đối với các thông tin được cung cấp theo quy định này;

6.2.15. Bảo đảm và chịu trách nhiệm hoàn toàn về tư cách pháp lý, về quyền được mua nhà của mình khi tham gia ký kết Hợp Đồng theo quy định của pháp luật Việt Nam;

6.2.16. Cung cấp hóa đơn GTGT mà Bên A đã xuất cho Bên B khi Bên B yêu cầu để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận hoặc để thu hồi trong trường hợp Bên B có đề nghị thanh lý và được Bên A đồng ý;

6.2.17. Ký các cam kết với đơn vị quản lý Chung Cư về việc sử dụng các tiện ích công cộng;

6.2.18. Sau khi tiếp nhận Căn Hộ, với tư cách là chủ sở hữu Căn Hộ, Bên B (không kể có hoặc không trực tiếp sử dụng) cam kết sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của cá nhân, hộ gia đình và đúng công năng thiết kế, và chỉ được thực hiện bất kỳ việc sửa chữa nào đối với Căn Hộ khi tuân thủ các điều kiện sau:

(i) Lập hồ sơ chi tiết nội dung cải tạo sửa chữa được cơ quan chức năng phê duyệt (nếu có) và phải được chấp thuận bằng văn bản của Bên A trong thời hạn bảo hành; hoặc của Ban Quản Trị sau thời gian bảo hành;

(ii) Phải tuân thủ các quy tắc sau đây và phù hợp với các quy định có liên quan của Bản Nội Quy:

(ii.1). Không tác động đến nền móng, hoặc cấu trúc công trình;

(ii.2). Không ảnh hưởng đến Phần Sở Hữu Chung và/hoặc Phần Sở Hữu Riêng của các chủ sở hữu khác;

(ii.3). Việc thiết kế và thi công bên trong Căn Hộ phải phù hợp với các quy định của pháp luật. Việc phê duyệt của Bên A đối với thiết kế của Bên B nhằm hỗ trợ cho Bên B thực hiện hoàn thiện Căn Hộ theo tiêu chuẩn chung của Nhà Chung Cư và quy định của pháp luật và Bên B vẫn là người chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với các thiết kế và thi công bên trong Căn Hộ thực hiện sau ngày bàn giao.

(iii) Trường hợp vi phạm quy định này, Bên B phải bồi thường chi phí sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng ban đầu của Nhà Chung Cư và Căn Hộ cho Bên A, hoặc bên thứ ba có liên quan.

6.2.19. Tại bất kỳ thời điểm nào, Bên B (hoặc bên nhận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này) đều phải tuân thủ mọi điều khoản của Hợp Đồng cùng các Phụ Lục, Bản Nội Quy kèm theo Hợp Đồng, và tiếp tục sử dụng các tiện ích mà Bên B đã ký với doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư (nếu có);

6.2.20. Bên B sẽ cung cấp cho Bên A bất kỳ tài liệu nào hoặc thực hiện bất kỳ công việc gì được cho là cần thiết để tiến hành việc mua bán Căn Hộ theo Hợp Đồng và xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B khi Bên A yêu cầu;

6.2.21. Bên B cam đoan và bảo đảm với Bên A rằng:

(i) Bên B đáp ứng các điều kiện để sở hữu Căn Hộ và mua nhà ở xã hội theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam, các giấy tờ chứng minh việc đáp ứng điều kiện mua do Bên B nộp cho Bên A là đúng, chính xác và đầy đủ.

(ii) Nếu Bên B có hành vi gian dối về đối tượng, điều kiện để được mua nhà ở xã hội thì bị xử phạt theo quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý và phát triển nhà ở. Việc mua bán nhà ở xã hội trong trường hợp này không có giá trị pháp lý và Bên B không được Nhà nước công nhận quyền sở hữu đối với Căn Hộ đã mua.

(iii) Hợp Đồng tạo thành nghĩa vụ có hiệu lực và ràng buộc về mặt pháp lý đối với Bên B.

(iv) Bên B đã được cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết hoặc hữu ích đối với việc quyết định mua Căn Hộ và chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp đối với các hồ sơ tài liệu mà Bên B cung cấp trước pháp luật; Bên B đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng và mọi Phụ Lục kèm theo và đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên B cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó.

(v) Mọi cam đoan và bảo đảm của Bên B sẽ có hiệu lực trong thời gian có hiệu lực của Hợp Đồng này.

6.2.22. Bên B hiểu và xác nhận rằng, Bên A đã ký kết Hợp Đồng dựa trên những cam đoan và bảo đảm của Bên B nêu trên.

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

7.1. Bên B phải thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí sau:

7.1.1. 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 A làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ. Các loại phí này bao gồm nhưng không giới hạn bởi các khoản thuế, lệ phí, phí như sau: phí công chứng (nếu có), lệ phí trước bạ, phí đo vẽ để cấp Giấy Chứng Nhận, lệ phí cấp Giấy Chứng Nhận, các khoản phí về cấp địa chỉ số nhà..., và các loại phí khác mà Bên B có nghĩa vụ thanh toán theo quy định pháp luật phát sinh trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ ngày bàn giao. Bên B bằng Hợp Đồng này ủy quyền cho Bên A nộp các khoản thuế, lệ phí thay cho Bên B liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận. Nếu Bên B chậm nộp các khoản thuế, phí này thì Bên B phải chịu mọi khoản thiệt hại phát sinh do sự chậm trễ gây ra (tiền phạt do chậm nộp hoặc chính sách của Nhà nước thay đổi...) và Bên A không chịu trách nhiệm nếu thời gian xin cấp và bàn giao Giấy Chứng Nhận bị kéo dài vì lý do Bên B chậm nộp các khoản thuế, phí liên quan.

7.1.2. Các loại thuế, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định pháp luật cho Nhà nước khi thực hiện việc bán/chuyển nhượng Căn hộ, chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khác.

7.2. Bên A có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính của Bên A cho Nhà nước theo quy định của pháp luật; tạo điều kiện để Bên B thực hiện các nghĩa vụ tài chính của Bên B theo Hợp đồng này.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

8.1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ: Việc bàn giao Căn Hộ được thực hiện khi thỏa mãn điều kiện sau đây:

8.1.1. Bên B đã thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ quy định tại Phụ Lục số 01 Hợp Đồng này và mọi khoản tiền phải thanh toán khác theo Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi phát sinh, tiền phạt,... nếu có) và đã nộp đủ Kinh Phí Bảo Trì.

8.1.2. Bên A đã hoàn thành việc xây dựng Nhà Chung Cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu thiết yếu của Bên B trong Nhà Chung Cư theo nội dung và tiến độ Dự Án đã được phê duyệt, bảo đảm các công trình hạ tầng này kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực có Nhà Chung Cư. Việc hoàn thành xây dựng như vậy phải được xác nhận bởi văn bản chấp thuận việc nghiệm thu và đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Căn Hộ được bàn giao cho Bên B phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng (hoặc tương đương) các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng này.

8.1.3. Trong thời hạn ít nhất 15 (mười lăm) ngày trước ngày bàn giao, Bên B phải thanh toán đầy đủ cho Bên A các khoản sau:

(i). Các đợt thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 01 của Hợp Đồng (bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán phát sinh, nếu có);

(ii). Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung quy định tại Điều 3.4.3.

8.1.4. Bên B đã hoàn thành xong các nghĩa vụ đã được thỏa thuận trong Hợp Đồng và hoàn thành nghĩa vụ nộp các khoản phí, lệ phí, nghĩa vụ tài chính có liên quan đến việc sở hữu Căn Hộ theo quy định hiện hành.

8.2. Ngày bàn giao:

8.2.1. Bên A dự kiến bàn giao Căn Hộ theo đúng điều kiện giao nhận Căn Hộ như quy định tại Điều 8.1 nêu trên cho Bên B vào: Quý 1 năm 2026 ("**Ngày bàn giao dự kiến**").

8.2.2. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, ngày bàn giao Căn Hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày bàn giao dự kiến, nhưng không được chậm quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày bàn giao dự kiến ("**Ngày bàn giao thực tế**"); Bên A phải có văn bản thông báo cho Bên B biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ. Trường hợp Ngày bàn giao thực tế bị kéo dài quá khoảng thời gian tối đa quy định tại khoản này do ảnh hưởng của Sự kiện bất khả kháng thì ngày bàn giao Căn Hộ sẽ được gia hạn thêm một khoảng thời gian bằng thời gian chậm bàn giao do ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng.

8.2.3. Ít nhất 15 (mười lăm) ngày trước Ngày bàn giao thực tế, Bên A phải gửi văn bản thông báo cho Bên B về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ. Trong trường hợp Bên B không thể đến nhận bàn giao thì phải gửi văn bản thông báo cho Bên A trước ít nhất 03 (ba) ngày trước Ngày Bàn Giao Thực Tế.

8.3. Vào Ngày bàn giao thực tế Căn Hộ theo thông báo của Bên A, Bên B 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, và cùng với đại diện của Bên A tiến hành kiểm tra lại diện tích sử dụng thực tế Căn Hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ.

8.4. Trường hợp Bên B hoặc người được Bên B ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên A 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 quy định tại Điều 6.1.8 của Hợp Đồng này) thì được xem là Bên B đã nhận bàn giao Căn Hộ kể từ ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên A và Bên A đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng. Bên B 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 B vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12.3 của Hợp Đồng. Trong trường hợp này Bên B vẫn phải chịu phí quản lý vận hành Căn Hộ trong suốt thời gian chưa nhận bàn giao Căn Hộ.

8.5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký biên bản bàn giao Căn Hộ, Bên B được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên B có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

8.6. Trong quá trình bàn giao thực tế, Căn Hộ sẽ được bàn giao hoặc được cho là đã được bàn giao theo quy định tại Điều 8.5 cho Bên B phù hợp với thỏa thuận của Hai bên trong Hợp Đồng. Tuy nhiên, Hai Bên thống nhất rằng:

8.6.1. Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên B phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với các mô tả quy định tại Phần mô tả Căn Hộ tại Phụ Lục 02 đính kèm Hợp Đồng này, Bên B có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc Biên bản đề nghị sửa chữa Căn Hộ hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn Hộ thì ghi nhận trong Biên bản đề nghị sửa chữa căn hộ. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn Hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải làm thay đổi thiết bị vật liệu như đã quy định tại Phụ Lục 02/phụ lục sửa đổi và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên B tại Căn Hộ thì không được coi là lý do hợp lý để Bên B từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này. Bên A có trách nhiệm

khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được Hai Bên thống nhất tại Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc Biên bản đề nghị sửa chữa Căn Hộ. Sau khi Bên A đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với Hợp Đồng như đã được liệt kê trong Biên bản bàn giao Căn Hộ, Biên bản đề nghị sửa chữa căn hộ, Bên A sẽ gửi thông báo cho Bên B đến nhận bàn giao lại Căn Hộ và Bên B có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày có thông báo nhận bàn giao lại Căn Hộ của Bên A.

8.6.2. Sau khi Bên B ký vào Biên bản bàn giao Căn Hộ, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Hai bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ được ghi trong Biên bản bàn giao Căn Hộ sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ.

8.7. Quyền sở hữu Căn Hộ sẽ được chuyển giao cho Bên B ngay sau khi Bên B hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng và Bên B nhận bàn giao Căn Hộ theo Điều này. Kể từ ngày bàn giao, mọi rủi ro và tổn thất xảy ra đối với Căn Hộ kể cả những thiệt hại do Sự kiện bất khả kháng gây ra sẽ thuộc về Bên B, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác theo quy định tại Hợp Đồng và/hoặc thuộc nghĩa vụ bảo hành Căn Hộ của Bên A.

8.8. Trường hợp Bên B không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ dẫn đến không thể hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá bán Căn Hộ và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên A, Bên B bị coi là chậm thanh toán khoản tiền tương ứng kể từ thời điểm Bên B phải hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo nhận bàn giao Căn Hộ của Bên A và Bên A có quyền chấm dứt Hợp Đồng áp dụng như trường hợp Bên B vi phạm trách nhiệm thanh toán quy định tại Điều 12 Hợp Đồng.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

9.1. Bên A có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định tại Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định sửa đổi, bổ sung của cơ quan Nhà nước vào từng thời điểm.

9.2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên B, Bên A phải thông báo và cung cấp cho Bên B 01 (một) bản photo (bản sao) biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng là căn cứ để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.

9.3. Nội dung bảo hành các hạng mục của Căn Hộ bao gồm:

9.3.1. Sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Căn Hộ bao gồm khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, hệ thống cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt của Căn Hộ.

9.3.2. Sửa chữa, khắc phục các thiết bị và vật liệu hoàn thiện bề mặt gắn liền trong Căn Hộ được liệt kê tại Phụ Lục 02.

9.4. Bên A 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 A hoặc Bên được Bên A ủy quyền thực hiện. Bên A không chịu trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành và các trách nhiệm khác (sửa chữa, thay thế..) trong trường hợp Bên B tự ý hoặc thuê, nhờ người khác khắc phục hư hỏng, khiếm khuyết trong mọi trường hợp mà không được sự đồng ý trước của Bên A bằng văn bản.

9.5. Bên B phải thông báo bằng văn bản cho Bên A trong vòng 02 (hai) ngày kể từ khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 05 (năm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên B, Bên A có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên B phải tạo điều kiện để Bên A thực hiện bảo hành Căn Hộ và cho phép Bên A đưa vào khu vực Căn Hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành. Nếu Bên B không tạo điều kiện cần thiết hoặc cản trở Bên A trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành, Bên A không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại phát sinh do hành vi của Bên B. Nếu Bên A chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên B thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên B theo thiệt hại thực tế xảy ra.

9.6. Trong trường hợp Bên B không thông báo kịp thời những hư hỏng thuộc diện được bảo hành dẫn đến việc phát sinh những hư hỏng khác, Bên A có quyền từ chối việc bảo hành, Bên B phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh cho việc sửa chữa những hư hỏng.

9.7. Thời hạn bảo hành cho các hạng mục được liệt kê tại Điều 9.3.1 là 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày Nhà Chung Cư được chấp thuận nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định pháp luật. Thời hạn bảo hành cho các hạng mục được liệt kê tại Điều 9.3.2 sẽ phụ thuộc vào thời hạn bảo hành của các nhà thầu liên quan, và được xác định theo Biên bản nghiệm thu/ Văn bản cam kết bảo hành hoặc văn bản khác có nội dung tương tự giữa Chủ Đầu Tư và nhà thầu ("**Thời Hạn Bảo Hành**").

9.8. Bên A không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:

9.8.1. Trường hợp hao mòn tự nhiên và khấu hao thông thường;

9.8.2. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên B hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;

9.8.3. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;

9.8.4. Trường hợp đã hết Thời Hạn Bảo Hành theo thỏa thuận tại Điều 9.7 trên;

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

9.8.6. Bên A không nhận được thông báo của Bên B và trong thời hạn quy định tại Điều 9.5 Hợp Đồng này.

9.9. Sau khi hết Thời Hạn Bảo Hành, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên B. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

9.10. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung sẽ được chuyển vào tài khoản riêng do Bên A lập và giao cho Ban Quản Trị quản lý theo quy định tại Điều 3.3.4 để thực hiện việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung. Khi nguồn kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung đã sử dụng hết, Bên B và các đồng sở hữu Nhà Chung Cư phải đóng góp bổ sung, mức đóng góp theo tỷ lệ tương ứng với diện tích Sở Hữu Riêng của từng chủ sở hữu.

9.11. Ngay khi phát hiện ra bất kỳ khiếm khuyết, hư hỏng được bảo hành theo quy định của Điều này, Bên B có nghĩa vụ áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên B không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì

Bên B phải gánh chịu toàn bộ hoặc một phần chi phí sửa chữa, thay thế hoặc khắc phục khiếm khuyết, hư hỏng và thiệt hại phát sinh tùy theo mức độ vi phạm.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

10.1. Trường hợp Bên B có nhu cầu thế chấp Căn Hộ cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên B được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên B phải thông báo trước bằng văn bản để Bên A phối hợp, hỗ trợ Bên B thực hiện các thủ tục cần thiết (nếu yêu cầu) theo quy định của tổ chức tín dụng.

10.2. Bên B không được bán lại Căn Hộ trong thời hạn là 05 năm kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua Căn Hộ, trừ trường hợp đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

10.2.1. Căn Hộ bị 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 B bán lại Căn Hộ cho bên thứ ba đủ điều kiện;

10.2.2. Bên B đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua (đúng theo tiến độ thanh toán quy định tại Phụ Lục 01 đính kèm Hợp Đồng) và các khoản phạt do vi phạm Hợp Đồng (nếu có) cho Bên A theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;

10.2.3. Trong trường hợp chưa đủ 05 (năm) năm, kể từ ngày Bên Mua đã thanh toán đủ tiền mua Căn Hộ và nếu Bên Mua có nhu cầu bán lại Căn Hộ thì chỉ được bán lại cho Bên A hoặc đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội được Cơ quan có thẩm quyền xác nhận bằng văn bản về việc đúng đối tượng được mua nhà ở xã hội, với giá tối đa bằng giá bán Căn Hộ quy định tại Hợp Đồng này và phải được Bên A ký lại hợp đồng cho người được mua lại Căn Hộ đó (“**Bên Thứ Ba**”). Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

Bên mua lại Căn Hộ phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên A và Bên B trong Hợp Đồng.

10.3. Sau thời gian tối thiểu là 05 (năm) năm kể từ ngày Bên B đã thanh toán hết tiền mua Căn Hộ và hai Bên ký kết Biên bản giao nhận Căn Hộ theo Hợp Đồng đã ký thì Bên B được bán lại Căn Hộ theo cơ chế thị trường cho đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy chứng nhận. Bên B không phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật hiện hành.

10.4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 10.2 và 10.3 Điều này, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn Hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên B theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và trong Bản Nội Quy đính kèm theo Hợp Đồng.

10.5. Trong trường hợp Bên B chết thì Hợp Đồng và/hoặc Căn Hộ trở thành di sản thừa kế, người được hưởng di sản phải làm thủ tục khai nhận hoặc phân chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau khi hoàn tất thủ tục thừa kế theo quy định pháp luật, người thừa kế sẽ tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của Bên B theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp Bên B được tòa án tuyên mất tích hoặc mất năng lực hành vi dân sự thì Hợp Đồng và/hoặc Căn Hộ được thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án hoặc theo thỏa thuận giữa Bên A và người giám hộ/người quản lý tài sản và/hoặc người có liên quan.

10.6. Trong trường hợp cần thiết theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc theo quy định của pháp luật, Bên B cam kết cùng với Bên A thực hiện một

cách đầy đủ và nhanh chóng các thủ tục hành chính - pháp lý cần thiết trong phạm vi trách nhiệm của mỗi Bên cho việc chuyển giao Hợp Đồng từ Bên B sang Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng.

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

11.1. Bên B được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng 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 Điều 11.3.

11.2. Bên A được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên A (Bên A giữ lại, không bán và cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ cho Bên B) như: các Căn Hộ mà Bên A chưa bán/không bán, và phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, văn phòng, phần diện tích để xe còn lại ngoài phần diện tích thuộc phần sở hữu chung như quy định tại Điều 11.3 và đồng thời Bên A được quyền sở hữu riêng đối với hệ thống trang thiết bị không thuộc quyền sở hữu riêng của Bên B hoặc thuộc sở hữu chung của các sở hữu khác trong nhà chung cư.

11.3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư bao gồm:

11.3.1. Không gian, hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ, sàn, mái, đường thoát hiểm, hệ thống bể phốt, lối đi bộ, sân chơi chung và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khu Nhà Chung Cư; và

11.3.2. Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài khu Nhà Chung Cư; và

11.3.3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung cho Nhà Chung Cư: Hệ thống cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa, hộp kỹ thuật, thang máy, đường thoát hiểm, …

11.3.4. Phòng sinh hoạt cộng đồng (sử dụng chung cho các Chủ Sở Hữu trong Nhà Chung Cư).

11.3.5. Diện tích để xe ô tô và diện tích chỗ để xe công cộng của Nhà Chung Cư (chỗ để xe dành cho các đối tượng không phải chủ sở hữu Căn Hộ, người sử dụng Nhà Chung Cư nếu có) theo quy hoạch, thiết kế được phê duyệt mà Chủ đầu tư đã phân bổ vào giá bán.

11.3.6. Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc trường hợp đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không thuộc đối tượng phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác (nếu có).

11.3.7. Phần diện tích còn lại ngoài diện tích thuộc phần sở hữu riêng của Bên B hoặc Bên A hoặc các chủ sở hữu khu Nhà Chung Cư. Thêm vào

11.4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác trong khu Nhà Chung Cư là: phần diện tích mà Bên A bán cho các chủ sở hữu khác (nếu có).

11.5. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành khu Nhà Chung Cư như sau:

11.5.1. Tính từ thời điểm Bên A bàn giao Căn Hộ cho Bên B theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng đến thời điểm Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành Nhà Chung Cư với đơn vị quản lý vận hành thì mức phí quản lý vận hành khu Nhà Chung Cư sẽ được thu theo quy định tại Phụ Lục 01 Hợp Đồng. Bên B có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên A vào chậm nhất trước ngày mùng 05 (năm) hàng tháng. Trường hợp có sự thay đổi về mức phí quản lý vận hành khu Nhà Chung Cư sẽ được Ban Quản Trị Nhà Chung Cư thông qua tại Hội nghị Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 11.5.2 Hợp Đồng này.

11.5.2. Sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành khu Nhà Chung Cư sẽ do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành khu Nhà Chung Cư.

11.5.3. Trường hợp Nhà nước có quy định về mức phí quản lý vận hành khu Nhà Chung Cư thì mức phí này được đóng theo quy định, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác.

11.6. Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, tắm hơi,...) (nếu có) sẽ được thu khi có nhu cầu sử dụng theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ.

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

12.1. Xử lý vi phạm khi Bên B chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ:

12.1.1. Nếu quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận Điều 3.3 của Hợp Đồng mà Bên B không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì ngoài khoản tiền đến hạn, Bên B còn phải chịu khoản tiền lãi theo lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 0,05% (không phẩy không năm phần trăm)/ngày và được tính kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực tế thanh toán;

12.1.2. Trừ trường hợp có thỏa thuận khác tại Hợp Đồng này, trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu (i) Bên B trễ hạn thanh toán của mỗi đợt thanh toán theo Hợp đồng này vượt quá 30 (ba mươi) ngày và/hoặc (ii) tổng thời gian Bên B trễ hạn thanh toán các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3.3 của Hợp Đồng vượt quá 60 (sáu mươi) ngày (trừ trường hợp có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên A) thì Bên A sẽ có quyền áp dụng bất kỳ một hoặc một số hoặc toàn bộ các biện pháp xử lý sau:

(i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này và yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại tương đương 16% Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm thuế GTGT);

(ii) Có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến tương ứng với số ngày chậm thanh toán và việc lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến này không ảnh hưởng đến bất kỳ biện pháp xử lý vi phạm nào mà Bên A có quyền áp dụng theo quy định của Hợp Đồng. Để làm rõ, việc lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến không áp dụng đối với khoảng thời gian mà Bên B đã thanh toán lãi chậm thanh toán;

(iii) Phạt Bên B một khoản tiền tương đương 8% Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm thuế GTGT);

(iv) Yêu cầu Bên B thanh toán khoản tiền lãi quá hạn do chậm thanh toán theo quy định tại Điều 12.1.1.

12.1.3. Trong trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Hợp Đồng sẽ tự động chấm

dứt sau 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên A gửi thông báo về việc chấm dứt Hợp Đồng mà không cần sự đồng ý của Bên B. Bên A được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên B. Bên A sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên B đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi:

(i) Bên A bán được Căn Hộ cho khách hàng khác và thu được số tiền từ khách hàng mới; Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B theo tỷ lệ tương ứng mà Bên A thu được từ khách hàng mới; và

(ii) Bên A đã khấu trừ các khoản: (i) tiền bồi thường thiệt hại tương đương 16% Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm thuế GTGT); (ii) các khoản tiền lãi chậm trả, tiền phải nộp khác (nếu có) mà Bên B phải thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng này nhưng chưa thanh toán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng.

12.2. Xử lý vi phạm khi Bên A chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên B:

12.2.1. Nếu Bên B đã thanh toán tiền mua Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng nhưng quá thời hạn 60 ngày (sáu mươi) ngày, kể từ ngày Bên A phải bàn giao Căn Hộ thực tế theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng mà Bên A vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên B thì Bên A phải thanh toán cho Bên B khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05% (không phẩy không năm phần trăm)/ngày trên tổng số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A (sau khi trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên B phải thanh toán cho Bên A nhưng chưa thanh toán và số tiền ngân hàng chưa giải ngân cho Bên A trong trường hợp Bên B tham gia chương trình hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính của Bên A) và được tính kể từ ngày quá thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng đến ngày Bên A bàn giao Căn Hộ cho Bên B.

12.2.2. Nếu Bên A chậm bàn giao Căn Hộ quá 180 ngày (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng (“**Ngày Phát Sinh Quyền Chấm Dứt**”), thì Bên B có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng. Để làm rõ, trường hợp Bên B lựa chọn tiếp tục thực hiện Hợp Đồng thì Bên A vẫn còn nghĩa vụ thanh toán cho Bên B khoản tiền phạt vi phạm quy định tại Điều 12.2.1.

12.2.3. Trong trường hợp Bên B đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12.2.2, Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B số tiền đã thanh toán cho Bên A (không tính lãi suất) trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Hai Bên chấm dứt Hợp Đồng, sau khi:

(i) Thống nhất: (i) tiền phạt Bên A vi phạm hợp đồng là 8% Giá Bán Căn Hộ (chưa bao gồm thuế GTGT); và

(ii) Bên A đã khấu trừ các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi và khoản tiền khác (nếu có) mà Bên B phải thanh toán cho Bên A theo Hợp Đồng này.

12.2.4. Bên A chỉ xem là vi phạm theo quy định tại Điều 12.2.1, Điều 12.2.2, khi Bên B thanh toán đúng, đủ theo các kỳ hạn quy định tại Điều 3 Hợp Đồng.

12.3. Xử lý vi phạm khi Bên B chậm trễ nhận bàn giao Căn Hộ như sau:

Trường hợp quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên A và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng mà Bên B không nhận bàn giao thì Bên A có quyền:

12.3.1. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên B.

Thời điểm chấm dứt là thời điểm được Bên A nêu tại thông báo.

12.3.2. Xử lý theo quy định tại Điều 12.1.2 Hợp Đồng.

12.4. Các thỏa thuận khác:

12.4.1. Trường hợp Bên A không nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng quy định tại Điều 12.2.2 của Hợp Đồng trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ Ngày Phát Sinh Quyền Chấm Dứt sẽ được hiểu là Bên B đã đồng ý: (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ theo đề xuất của Bên A bằng văn bản, (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ khi Bên A gửi thông báo bàn giao. Trong trường hợp này, Bên A phải trả cho Bên B khoản tiền lãi với lãi suất là 0.05%/ngày (không phảy không năm phần trăm trên ngày) trên tổng số tiền Bên B đã thanh toán cho Bên A tính từ Ngày Phát Sinh Quyền Chấm Dứt (sau khi trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên B phải thanh toán cho Bên A nhưng chưa thanh toán và số tiền ngân hàng giải ngân cho Bên A trong trường hợp Bên B tham gia chương trình hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính của Bên A). Quy định nêu tại điểm này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Căn Hộ tiếp theo (nếu có).

12.4.2. Nếu Bên B bằng cách khác vi phạm bất cứ quy định nào tại Hợp Đồng mà không khắc phục đầy đủ tất cả vi phạm đó trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày vi phạm, Hai Bên đồng ý rằng Bên A có quyền áp dụng bất kỳ một, một số hoặc toàn bộ các chế tài quy định tại Điều 12.1.2, Điều 12.1.3 của Hợp Đồng.

12.4.3. Để làm rõ, trường hợp Bên B được hưởng chính sách hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính từ Bên A, tổng số tiền Bên B đã thanh toán cho Bên A quy định tại điều này dùng để xác định mức phạt vi phạm chậm bàn giao và khoản tiền lãi sẽ không bao gồm số tiền được ngân hàng giải ngân theo chương trình hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính.

12.4.4. Nếu Bên B trì hoãn bất kỳ khoản thanh toán nào theo yêu cầu của Hợp Đồng vì bất kỳ lý do nào, thì Bên A với toàn quyền quyết định có thể trì hoãn Ngày Bàn Giao Dự Kiến thêm thời gian bằng với thời gian Bên B chậm thanh toán, việc trì hoãn bàn giao của Bên A không ảnh hưởng đến bất kỳ biện pháp xử lý vi phạm nào mà Bên A có quyền áp dụng theo quy định của Hợp Đồng. Để làm rõ, việc lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến không áp dụng đối với khoảng thời gian mà Bên B đã thanh toán lãi chậm thanh toán.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

13.1. Cam kết chung

13.1.1. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng.

13.1.2. Hai Bên sẽ trợ giúp và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện Hợp Đồng.

13.2. Cam kết của Bên A:

13.2.1. Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng thuộc quyền kinh doanh của Bên A và không thuộc diện đã bán, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;

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

13.2.3. Bên A có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là

nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ trên cơ sở đảm bảo các quy định của pháp luật hiện hành.

13.3. Cam kết của Bên B:

13.3.1. Có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở và thuộc đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

13.3.2. Đã cung cấp và kê khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin đã ghi trong Hợp Đồng này và các tài liệu liên quan khác.

13.3.3. Đã được Bên A cung cấp tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên B đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng cũng như các Phụ Lục đính kèm. Bên B đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên B cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

13.3.4. Số tiền thanh toán theo Hợp Đồng là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên A sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

13.4. Việc ký kết Hợp Đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối và trong trạng thái hoàn toàn tỉnh táo.

13.5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng. Trong trường hợp cơ quan nhà nước ban hành những quy định, quyết định mới có liên quan đến Căn Hộ và Nhà Chung Cư thì hai Bên thực hiện theo những quy định, quyết định mới đó và ký Phụ Lục sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng này (nếu cần thiết).

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

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

14.1. Sự Kiện Bất Khả Kháng có nghĩa là một sự kiện hoặc tình huống xảy ra sau ký Hợp Đồng này, ngoài tầm kiểm soát hợp lý của Bên bị ảnh hưởng, không do Bên đó gây ra và ngăn cản Bên đó thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn các sự kiện sau đây:

14.1.1. Chiến tranh, bão, lũ lụt, động đất, hỏa hoạn, sét đánh, thủy triều, đình công, dịch bệnh hoặc các thiên tai khác;

14.1.2. Sự thay đổi các quy định pháp luật liên quan đến các nội dung của Hợp Đồng này;

14.1.3. Bất kỳ sự sai sót hoặc chậm trễ hoặc thay đổi nội bộ từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết các thủ tục liên quan đến Hợp Đồng này;

14.1.4. Do phải thực hiện quyết định/bản án/kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

14.1.5. Do tình trạng khẩn cấp quốc gia, khủng bố, phá rối trật tự công cộng, tẩy chay, trừng phạt, cấm vận giao thông hoặc các tiện ích công cộng khác bị đình trệ hoặc bị gián đoạn, hay sự kiện nằm ngoài khả năng kiểm soát hợp lý của con người.

14.2. Những trường hợp sau không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:

14.2.1. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần của một Bên;

14.2.2. Khó khăn, thay đổi về tình trạng sức khỏe hoặc bất kỳ nguyên nhân cá nhân, gia đình nào của Bên B cũng sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

14.2.3. Việc thực hiện thừa kế, phân chia tài sản, chuyển nhượng/chuyển giao hoặc kế thừa quyền và nghĩa vụ của Bên B theo Hợp Đồng này cho bên thứ ba.

14.2.4. Mọi tranh chấp, khiếu nại giữa một bên với bất kỳ bên thứ ba nào không thuộc các trường hợp nêu tại Điều 14.1 nêu trên.

14.2.5. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn 14 (mười bốn) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng kèm theo chứng cứ chứng minh. Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng trong thời gian chịu ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.

14.3. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 15.1.3 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

15.1. Hợp Đồng được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

15.1.1. 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;

15.1.2. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng, bao gồm các trường hợp sau:

(i) Bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng do (i) Bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 12.1.2, hoặc do (ii) Bên B chậm nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 12.3., hoặc do (iii) Bên B vi phạm nghĩa vụ Hợp Đồng mà không khắc phục đầy đủ tất cả vi phạm đó trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày vi phạm theo quy định tại Điều 12.4.2;

(ii) Bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng do Bên A chậm bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 12.2.2.

15.1.3. Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không thể khắc phục được (trừ trường hợp quy định tại Điều 14.2) để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 ngày, 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 và việc chấm dứt Hợp Đồng không được coi là vi phạm Hợp Đồng.

15.2. Hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1:

15.2.1. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng nêu ở Điều 15.1.1, Hai Bên thỏa thuận về việc xử lý tiền mua Căn Hộ và các vấn đề phát sinh (nếu có) trên tinh thần tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp lẫn nhau.

15.2.2. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng nêu ở Điều 15.1.2 thì sẽ thực hiện theo quy định tại Điều 12.1.3 và Điều 12.2.3 của Hợp Đồng.

15.2.3. Trong trường hợp nêu ở Điều 15.1.3, một Bên phải gửi văn bản thông báo về ý định muốn chấm dứt Hợp Đồng cho Bên còn lại trước 30 (ba mươi) ngày. Khi đó, Hai Bên sẽ thỏa thuận bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng, trong đó quy định cụ thể về các điều kiện, trình tự thủ tục và thời điểm chấm dứt Hợp Đồng. Bên A chỉ hoàn trả các khoản thanh toán đã nhận của Bên B sau khi Các Bên đạt được sự thống nhất về việc chấm dứt Hợp Đồng và Bên A đã khấu trừ toàn bộ các khoản tiền phạt, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) của Bên B theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO, PHẢN ÁNH THÔNG TIN

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

16.1.1. Đối với Bên A:

[...]

Địa chỉ : .....

Người đại diện : .....

Số điện thoại : .....

16.1.2. Đối với Bên B:

ÔNG/BÀ : .....

Địa chỉ liên hệ : .....

Email (nếu có) : .....

Số điện thoại : .....

16.1.3. Bên nhận thông báo là: chủ thể đã nêu trong Phần chủ thể của Hợp Đồng, trong trường hợp Bên B có từ hai người trở lên thì người nhận thông báo có thể là một người trong số đó hoặc tất cả trong số đó.

16.2. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều 16.1 và trong thời gian như sau:

16.2.1. Vào ngày giao nhận trên biên bản giao nhận hồ sơ, tài liệu, nếu giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

16.2.2. Vào ngày của thông báo nếu thông báo được chuyển bằng hình thức điện tử qua email và tin nhắn điện thoại kèm theo;

16.2.3. Vào ngày có xác nhận của hãng chuyển phát trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh/bưu điện;

16.3. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức thông báo và tên người nhận thông báo; nếu đã có thay đổi 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.

16.4. Trong quá trình thực hiện nếu có những phát sinh liên quan đến nội dung Hợp Đồng cũng như các phát sinh khác sau khi đã nhận bàn giao Căn Hộ mà cần được giải quyết kịp thời để đảm bảo quyền và lợi ích cho các Bên, thì ngoài việc thông báo như hình thức nêu tại Điều 16.3, Hai Bên đồng ý cho phép được phản ánh những

thắc mắc thông qua kênh thông tin như:

16.4.1. Đối với Bên A thông tin, liên hệ với Bên B: thông qua email hoặc gọi điện thoại trực tiếp hoặc nhắn tin qua điện thoại của Bên B như thông tin nêu tại phần Chủ thể của Hợp Đồng.

16.4.2. Đối với Bên B thông tin, liên hệ với Bên A: thông qua email hoặc điện thoại trực tiếp cho phòng chăm sóc khách hàng theo số điện thoại đối với những thắc mắc liên quan đến Hợp Đồng/hoặc liên hệ Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo số điện thoại đối với những thắc mắc liên quan đến quản lý sử dụng Căn Hộ sau khi đã bàn giao.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

17.1. Thỏa thuận về thay đổi thiết kế Căn Hộ:

17.1.1. Khi có nhu cầu thay đổi thiết kế, Bên B phải gửi đơn đề nghị cho Bên A thẩm định, phê duyệt. Về thay đổi thiết kế phải được Bên A chấp thuận bằng văn bản và không gây ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực, kiến trúc mặt ngoài và trục kỹ thuật chung của hệ thống cáp điện cấp thoát nước, cấp ga, cáp dự ứng lực của tòa nhà và các hộ dân lân cận, v.v.

17.1.2. Các chi phí phát sinh do việc thay đổi thiết kế (nếu có) do Bên B chịu trách nhiệm thanh toán cho Bên A.

17.1.3. Quy trình thẩm định và giải quyết đơn đề nghị thay đổi thiết kế được xác định rõ theo quy chế/quy định của Bên A được ban hành tùy từng thời điểm.

17.2. Khuyến cáo khi sử dụng Căn Hộ:

17.2.1. Việc thi công, lắp đặt các thiết bị không được khoan xuống sàn nhà vệ sinh, lô gia, không được che lắp đầu báo cháy, báo khói, không đấu thêm thiết bị vào nguồn điện dự phòng, tránh trường hợp dị thấm, dột hoặc gây chập, cháy dây điện chôn ngầm.

17.2.2. Tường Căn Hộ được xây bằng gạch rỗng, nên khi treo tủ tường, tủ bếp lên tường phải thực hiện gia cố tường thêm mẫu thiết kế của Bên A hoặc có thiết kế được Bên A phê duyệt. Trường hợp Bên B tự ý thực hiện thì Bên B tự chịu trách nhiệm trước việc thực hiện đó.

17.3. Cấp Giấy Chứng Nhận:

17.3.1. Căn cứ các chính sách, quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và quy định của pháp luật từng thời kỳ, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên A thông báo về việc tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, Bên B có trách nhiệm có mặt tại địa điểm mà Bên A yêu cầu để kê khai, thực hiện đúng, đầy đủ các hướng dẫn và yêu cầu của Bên A, bao gồm cả việc chuẩn bị và cung cấp hồ sơ, giấy tờ, tài liệu liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B (Trừ trường hợp Bên B tự nguyện thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại Điều 17.3.2 dưới đây).

17.3.2. Nếu hết thời hạn nêu tại Điều 17.3.1 trên, mà Bên B không thực hiện các nội dung quy định tại Thông báo nêu trên thì coi như Bên B tự nguyện, chủ động tự thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên A có quyền từ chối và sẽ không chịu trách nhiệm về việc hỗ trợ thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B. Hoặc nếu Bên B không có mặt trong khoảng thời gian và địa điểm theo thông báo của Bên A hoặc không thực hiện đúng các hướng

dẫn và yêu cầu của Bên A thì Bên A không chịu trách nhiệm về việc thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B bị kéo dài và Bên B phải thanh toán cho Bên A các chi phí, phí tổn và thiệt hại phát sinh do việc kéo dài thủ tục nêu trên. Trong trường hợp này Bên B có trách nhiệm:

a) Thanh toán đủ 100% Tổng Giá trị Căn Hộ theo Hợp Đồng và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng, Phụ Lục Hợp Đồng, các thỏa thuận khác (nếu có) theo thời hạn quy định tại thông báo của Bên A. Trường hợp Bên B chậm nộp hoặc nộp không đầy đủ các khoản tiền mua Căn Hộ đợt cuối (5% Giá Bán Căn Hộ) và các nghĩa vụ tài chính quy định tại Hợp Đồng thì:

(i) Bên B có trách nhiệm thanh toán thêm cho Bên A một khoản lãi phạt tính trên số tiền chậm thanh toán theo quy định tại Điều 12.1.1 Hợp Đồng này; và

(ii) Bên A có quyền yêu cầu Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/ nhà cung cấp dịch ngừng cung cấp dịch vụ tại Căn Hộ cho đến khi Bên B thanh toán đầy đủ phù hợp với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, hợp đồng dịch vụ và quy định pháp luật có liên quan;

b) Tự chịu trách nhiệm trong việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, nộp lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy Chứng Nhận và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) để được cấp Giấy Chứng Nhận mà không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào đối với Bên A liên quan đến Hợp Đồng này.

17.3.3. Tại thời điểm Bên A gửi thông báo về việc nộp hồ sơ cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ, Bên A sẽ dự trù và thông báo cho Bên B. Các khoản lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy Chứng Nhận và các khoản nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) mà Bên B phải nộp để thực hiện thủ tục.

17.3.4. Tại thời điểm nộp hồ sơ cấp Giấy Chứng Nhận, Bên B có nghĩa vụ tạm nộp cho Bên A các khoản chi phí nêu trên theo số tiền tạm tính mà Bên A đã thông báo.

17.3.5. Các khoản chi phí thực tế phát sinh sẽ được Bên A thông báo cụ thể cho Bên B tại thời điểm hoàn thành thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ kèm theo văn bản thông báo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các chứng từ liên quan. Tại thời điểm hoàn thành thủ tục và Bên A bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên B, Hai Bên có nghĩa vụ quyết toán hoặc hoàn trả cho nhau đầy đủ các khoản nghĩa vụ tài chính nêu trên căn cứ theo mức chi phí thực tế phát sinh.

17.3.6. Các Bên công nhận rằng thủ tục, hồ sơ, thời gian cấp Giấy Chứng Nhận của Bên B sẽ thuộc quyền quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và quy định của pháp luật từng thời kỳ. Bên A không cam kết và không chịu trách nhiệm trong trường hợp việc cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bất kỳ bên thứ ba nào mà không do lỗi của Bên A.

17.3.7. Khi có Giấy Chứng Nhận, Bên A sẽ thông báo cho Bên B và giới hạn thời gian bàn giao Giấy Chứng Nhận cụ thể, ngoài thời gian này Bên A sẽ không chịu trách nhiệm đối với Bên B về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận. Trong mọi trường hợp, Bên A chỉ bàn giao Giấy Chứng Nhận sau khi Bên B đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ tài chính; các nghĩa vụ khác được quy định tại Hợp Đồng, Phụ Lục, thỏa thuận (nếu có) giữa Các bên; các khoản thuế, lệ phí, chi phí trước bạ, phí công chứng (nếu có) và các chi phí khác liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B. Để làm rõ, trường hợp Bên B không đến nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận đồng thời không thực hiện thanh toán Giá Bán Căn Hộ đợt cuối (5% Giá Bán Căn Hộ) theo thông

báo của Bên A thì:

(i) Bên B có trách nhiệm thanh toán thêm cho Bên A một khoản lãi phạt tính trên số tiền chậm thanh toán theo quy định tại Điều 12.1.1 Hợp Đồng này;

(ii) Bên A có quyền yêu cầu Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/ nhà cung cấp dịch ngừng cung cấp dịch vụ tại Căn Hộ cho đến khi Bên B thanh toán đầy đủ phù hợp với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, hợp đồng dịch vụ và quy định pháp luật có liên quan;

(iii) Bên B sẽ phải chịu một khoản phí bảo quản Giấy Chứng Nhận là 500.000 VNĐ/tháng *(bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng mỗi tháng).*

17.3.8. Trường hợp Bên B vay vốn tại một tổ chức tín dụng theo thỏa thuận ba bên giữa Bên B, Bên A với tổ chức tín dụng thì việc bàn giao Giấy Chứng Nhận từ Bên A A cho tổ chức tín dụng sẽ được thực hiện theo đúng thỏa thuận ba bên mà không cần sự đồng ý của Bên B. Bên A sẽ thông báo với Bên B về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận này.

17.4. Các Bên cam kết sẽ trợ giúp và hợp tác tốt với nhau trong quá trình thực hiện Hợp Đồng.

17.5. Mọi sửa đổi, bổ sung đối với Hợp Đồng đều phải được hai bên thoả thuận và lập bằng văn bản theo đúng quy định pháp luật.

ĐIỀU 18. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

18.1. Hợp Đồng này sẽ được điều chỉnh, diễn giải và hiểu theo quy định pháp luật Việt Nam.

18.2. Trong trường hợp có tranh chấp xảy ra, Hai Bên cam kết cùng nhau giải quyết một cách thiện chí thông qua con đường hòa giải, thương lượng trên quan điểm Hai Bên cùng có lợi, thiện chí, hợp tác, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nhau.

18.3. Nếu tranh chấp không giải quyết được thông qua con đường hòa giải, thương lượng thì sau 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp, bất kỳ bên nào cũng có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật Việt Nam. Phán quyết của Tòa án nhân dân có thẩm quyền là phán quyết cuối cùng để Hai Bên thực hiện, mọi chi phí phát sinh và án phí do bên thua kiện chịu trách nhiệm thanh toán.

18.4. Trong thời gian giải quyết tranh chấp cho đến khi có thỏa thuận cuối cùng của Hai Bên hoặc có phán quyết cuối cùng có hiệu lực của Tòa án, thì Hai Bên vẫn phải có trách nhiệm thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ và quy định tại Hợp Đồng này, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Pháp Luật.

18.5. Trong thời gian giải quyết tranh chấp mà Nhà Chung Cư vẫn vận hành bình thường thì Bên B vẫn phải thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành cho Bên A hoặc Công ty Quản lý theo quy định tại Hợp Đồng này, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và quy định pháp luật.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG

19.1. Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký. Tuy nhiên, trường hợp quá thời hạn 03 (ba) ngày kể từ ngày ký kết Hợp Đồng mà Bên B chưa thanh toán đầy đủ số tiền đợt 1 theo Phụ Lục 01 Hợp Đồng này, thì hai Bên cùng đồng ý rằng Hợp Đồng tự động chấm dứt.

19.2. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng 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 vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên 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.

19.3. Hợp Đồng có 19 Điều, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên B giữ 01 bản, Bên A giữ 03 bản để lưu trữ, thực hiện nộp thuế, lệ phí và thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B.

19.4. Các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.

19.5. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai Bên.

ĐẠI DIỆN BÊN B	**ĐẠI DIỆN BÊN A**
(Ký tên,ghi rõ họ tên)	*(Ký tên, đóng dấu)*

PHỤ LỤC 01

(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số……ngày……tháng……năm ……của ……)

ĐIỀU 1. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ

1.1. Giá Bán Căn Hộ:

(i) Đơn giá chưa bao gồm thuế GTGT: …… đồng /m2.

(ii) Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm thuế GTGT: (i) x (Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ) = …… đồng (**"Giá Bán Căn Hộ"**).

(iii) Thuế GTGT: (ii) x 5% = …….. đồng

Giá Bán Căn Hộ đã bao gồm thuế GTGT là: (ii) + (iii) …… đồng (Bằng chữ: ……... đồng) (**"Tổng Giá trị Căn Hộ"**).

1.2. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư bằng 2% Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm thuế GTGT): (ii) x 2% = …….. đồng.

Tổng Giá Trị Căn Hộ (1.1) + (1.2) (= …….. đồng (Bằng chữ: …….. đồng).

1.3. Phí quản lý vận hành:

(i) Đơn giá phí quản lý vận hành nhà tạm tính theo diện tích sử dụng Căn Hộ là: .....đồng/m2/ tháng (quy định cụ thể hơn đơn giá)

(ii) Phí quản lý vận hành tạm tính là: .....m2*..... đồng/m2/ tháng = …….. đồng/ tháng.

1.4. Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 1 chưa bao gồm các khoản sau:

(i) 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 B. Các khoản phí, lệ phí này do Bên B chịu trách nhiệm thanh toán theo quy định của cơ quan nhà nước;

(ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên B sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên B thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

(iii) Phí giữ xe và/hoặc tiền thuê chỗ đậu ô tô theo quy định;

(iv) Phí quản lý vận hành hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên B theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng, Bên B có trách nhiệm thanh toán Phí quản lý vận hành theo thỏa thuận tại Điều 11.5 của Hợp Đồng;

(v) Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản tiền thanh toán tổng Giá trị Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này;

(vi) Phí và chi phí mở bảo lãnh thanh toán (nếu có);

(vii) Chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế Căn Hộ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

(viii) Chi phí Hợp đồng bảo hiểm mọi rủi ro tài sản bao gồm cháy nổ bắt buộc, chi phí

bảo hiểm khác theo quy định của Nội Quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư và quy định pháp luật (nếu có);

(ix) Chi phí cải tạo, thay thế vật liệu xây, trang thiết bị kĩ thuật, sửa chữa thiết kế Căn Hộ theo đề nghị hoặc yêu cầu của Bên Mua trong quá trình thi công công trình;

(x) Các loại thuế, phí và lệ phí khác mà Bên B có nghĩa vụ phải trả theo pháp luật Việt Nam bao gồm cả những khoản thuế liên quan đến quyền sở hữu Căn Hộ sau ngày ký Hợp Đồng, những khoản thuế, phí và khoản thu tương tự liên quan đến Căn Hộ do thay đổi pháp luật, chính sách của Nhà nước phát sinh sau ngày ký Hợp Đồng;

(xi) Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên B phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí quản lý vận hành 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, phí trông giữ xe ... cho nhà cung cấp dịch vụ.

ĐIỀU 2. TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

Đợt	Kỳ hạn thanh toán	Tỷ lệ (%)/tổng giá trị căn hộ	Số tiền thanh toán (Đã bao gồm VAT)	Ghi chú
1	Ngay khi ký Hợp đồng mua bán	**20%**		
2	Trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng mua bán này.	**10%**		
3	Trong vòng 30 ngày kể từ đợt 2	**10%**		
4	Trong vòng 30 ngày kể từ đợt 3	**10%**		
5	Trong vòng 30 ngày kể từ đợt 4	**10%**		
6	Trong vòng 30 ngày kể từ đợt 5	**10%**		
7	Ngay khi bên A thông báo về Ngày bàn giao Căn Hộ dự kiến như Điều 8.2 Hợp Đồng	**25%**		Bàn giao Căn Hộ hoàn thiện như quy định tại Điều 8.1 Hợp Đồng
8	Trong vòng 07 ngày kể từ ngày nhận thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận cho bên B.	**5%**		
Tổng cộng		**100%**		
Kinh phí bảo trì căn hộ: (Số tiền bằng 2% giá trị Căn Hộ chưa có thuế GTGT)		**2%**		**Thanh toán trước khi nhận bàn giao căn hộ 15 ngày**

Bên B có nghĩa vụ thanh toán theo đúng thời giạn quy định tại cột "Kỳ hạn thanh toán".

ĐẠI DIỆN BÊN B	**ĐẠI DIỆN BÊN A**
(Ký tên,ghi rõ họ tên)	*(Ký tên, đóng dấu)*

PHỤ LỤC 02
DANH MỤC VẬT LIỆU CĂN HỘ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ chung cư số.....ngày.....tháng..... năm.....của.....)

	LOẠI PHÒNG	CHI TIẾT
I	**DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ HOÀN THIỆN BÊN TRONG CĂN HỘ**	
1	Phòng khách + bếp + phòng ăn	- Sàn: Lát gạch Cerramic hoặc vật liệu SPC. - Tường: Trát phẳng, bả, sơn tường hoàn thiện màu trắng. - Trần: Bê tông làm phẳng, bả/hoặc trần thạch cao khung xương chìm, bả, sơn hoàn thiện màu trắng. - Cửa: Cửa ra vào căn hộ: Cửa thép chống cháy vân gỗ. - Cửa đi ra lô gia: Cửa nhôm kính. - Thiết bị điện: Tủ điện, aptomat, công tắc, ổ cắm, dây điện, đèn chiếu sáng: xuất xứ của Việt Nam hoặc tương đương, chất lượng theo tiêu chuẩn hiện hành.
2	Phòng ngủ	- Sàn: Lát gạch Ceramic hoặc vật liệu SPC. - Tường: Trát phẳng, bả, sơn tường hoàn thiện màu trắng. - Trần: Bê tông làm phẳng, bả/hoặc trần thạch cao khung xương chìm, bả, sơn hoàn thiện màu trắng. - Thiết bị điện: Công tắc, ổ cắm, dây điện, đèn chiếu sáng: xuất xứ Việt Nam hoặc tương đương, chất lượng theo tiêu chuẩn hiện hành.
3	Lô gia	- Sàn: Lát gạch Ceramic. - Tường: Trát phẳng, bả, sơn tường hoàn thiện theo màu ngoại thất công trình. - Trần: Bê tông làm phẳng, bả/hoặc trát, bả, sơn hoàn thiện theo màu ngoại thất công trình.
4	Khu vệ sinh	- Sàn: Gạch Cerramic chống trượt; - Tường: Ốp tường bằng gạch ceramic đến sát trần thạch cao. - Trần: Trần thạch cao chống ẩm khung xương nổi - Cửa: Cửa ra vào phòng: Cửa nhựa Composite vân gỗ, khung bao bằng tường. - Cửa sổ (nếu có): Cửa nhôm kính.

		- Thiết bị điện: Công tắc, dây điện, đèn chiếu sáng, quạt hút mùi: xuất xứ Việt Nam, Trung Quốc có chất lượng đáp ứng theo tiêu chuẩn hiện hành. - Thiết bị vệ sinh: Bồn cầu, chậu rửa mặt, vòi rửa, vòi xịt, sen tắm, ...: xuất xứ Việt Nam, Trung Quốc, có chất lượng đáp ứng theo tiêu chuẩn hiện hành.
II	**DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ HOÀN THIỆN BÊN NGOÀI CĂN HỘ**	
5	Sảnh chính, hành lang chung và cầu thang chung	- Sàn: Lát gạch Semi-porcelain hoặc tương đương; - Tường *Khu vực không ốp:* + Trát phẳng, bả, sơn hoàn thiện màu chỉ định. + Chân tường ốp gạch Semi-porcelain cùng loại lát sàn. *Khu vực ốp:* + Trát phẳng, ốp gạch Granite màu sáng, mặt bóng phối màu theo thiết kế. - Trần: Trần thạch cao, khung xương chìm, sơn hoàn thiện màu chỉ định;
6	Kết cấu móng	- Cọc khoan nhồi bê tông cốt thép, kết hợp hệ đài, giằng thiết kế theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.
7	Kết cấu thân	- Khung bê tông cốt thép toàn khối, sàn BTCT dự ứng lực kết hợp sàn BTCT thường, tường xây bao che bằng kết hợp gạch tuynen và gạch không nung theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.
8	Hệ thống cấp thoát nước	- Mỗi tòa nhà đều có hệ thống bể cấp nước sinh hoạt trên mái và 01 bể dữ trữ nước tại tầng 1. Nước được cấp từ bể dự trữ tầng 1 lên bể mái bằng hệ thống bơm đảm bảo hoạt động ổn định, liên tục. - Hệ thống cấp nước sạch đến từng căn hộ: Nước từ bể mái được cấp theo trục đứng, tại mỗi ống nhánh cấp nước có bố trí 1 van điều áp, đảm bảo áp lực đầu ra tại các tầng đồng đều như nhau, mỗi căn hộ lắp đặt 01 đồng hồ đo thể tích nước tiêu dùng. Hệ thống thoát nước theo tiêu chuẩn xây dựng.
9	Hệ thống điện	- Hệ thống cáp dẫn điện, dây dẫn điện, hệ thống tủ điện và các thiết bị điện được thiết kế, đảm bảo độ an toàn cao. Nguồn điện cho các ổ cắm, các phụ tải được tách riêng với nguồn chiếu sáng để tiện cho việc sửa chữa.

		- Dự án được lắp đặt hai trạm biến áp để cấp điện lưới và hai tổ máy phát điện kèm theo bộ chuyển nguồn tự động để cung cấp điện cho thang máy, hệ thống thông gió tăng áp hút khói, hệ thống chữa cháy, đèn chiếu sáng khẩn cấp, ... khi có sự cố;
10	Hệ thống điều hoà không khí, thông gió	- Tất cả các căn hộ được thiết kế có lô gia thông gió và chiếu sáng tự nhiên; - Toàn bộ các căn hộ được lắp đặt đường dây điện chờ cấp nguồn sẵn để thuận tiện lắp đặt hệ thống điều hòa không khí sau này.
12	Hệ thống thông tin liên lạc	- Hệ thống cáp điện thoại, internet được lắp sẵn dây chờ vào từng Căn hộ.
13	Hệ thống phòng chống cháy nổ	- Thiết bị phòng cháy chữa cháy được thiết kế đảm bảo tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành, được thẩm duyệt và nghiệm thu đúng theo quy định.
14	Hệ thống camera bảo vệ	- Sảnh hành lang các tầng, khu vực ngoài Tòa nhà và khu vực nhà để xe được bố trí hệ thống camera bảo vệ để kiểm soát, giữ gìn trật tự an ninh chung.
15	Hệ thống chống sét	- Các tòa nhà được lắp đặt hệ thống kim thu sét trên mái, sử dụng thiết bị tiên tiến để chống sét công trình.
16	Hệ thống giao thông đứng	- Mỗi tòa nhà được bố trí hệ thống thang máy có tốc độ cao. Trong đó, tòa nhà A1 có 02 thang; Các tòa nhà A2, B1, B2 mỗi tòa nhà có 03 thang; Hệ thống thang máy được thiết kế đảm bảo công suất phục vụ, an toàn thiết bị theo các tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành. - Ngoài ra, các tòa nhà đều được thiết kế các thang bộ thoát hiểm được lắp cửa chống cháy, có hệ thống tăng áp, hút khói đảm bảo an toàn theo quy định về phòng cháy và chữa cháy hiện hành.

Lưu ý: Chủ Đầu Tư được quyền thay thế các vật tư, thiết bị khác có giá trị, chất lượng tương đương hoặc cao hơn.

ĐẠI DIỆN BÊN B
(Ký tên,ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN BÊN A
(Ký tên, đóng dấu)

PHỤ LỤC 03: TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ chung cư số.....ngày.....tháng..... năm.....của.....)

Hai Bên thống nhất Bên A có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Chung Cư theo đúng quy định của pháp luật và các quy định trong Hợp Đồng. Tiến độ dự kiến như sau:

Giai đoạn	Thời gian hoàn thành dự kiến (dự kiến)	Tiến độ xây dựng	Ghi chú
1	Đã xong	Hoàn thành phần móng	
2	Đã xong	Hoàn thành xong Bê tông cốt thép (phần thô) từ tầng 1 đến tầng 5	
3	Tháng 3/2025	Hoàn thành kết cấu Bê tông cốt thép (phần thô) tầng 6	
4	Tháng 4/2025	Hoàn thành kết cấu Bê tông cốt thép (phần thô) tầng 9	
5	Tháng 5/2025	Hoàn thành kết cấu Bê tông cốt thép (phần thô) tầng 12	
6	Tháng 11/2025	Hoàn thành thi công hoàn thiện căn hộ	
7	Tháng 12/2025	Thực hiện công tác nghiệm thu, bàn giao căn hộ	

PHỤ LỤC 04

BIÊN BẢN NGHIỆM THU BÀN GIAO CĂN HỘ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ chung cư số.....ngày.....tháng..... năm.....của.....)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

———o0o———

....., ngày.....tháng.....năm.....

BIÊN BẢN NGHIỆM THU VÀ BÀN GIAO CĂN HỘ

(Đính kèm Hợp đồng số.....ngày.....)

Biên bản bàn giao căn hộ được lập ngày....tháng...năm..... giữa các bên sau đây:

BÊN BÁN CĂN HỘ (sau đây gọi tắt là Bên A): LIÊN DANH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HACOM HOLDINGS – CÔNG TY CỔ PHẦN THÀNH ĐÔNG NINH THUẬN

Đại diện Liên danh	:	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HACOM HOLDINGS**
Người đại diện	:	.....Chức vụ:.....
Căn cước công dân số	:	.....Cấp ngày:...../...../.....Tại:.....
Địa chỉ trụ sở	:	.....
Số điện thoại	:	.....Fax.....
Số tài khoản	:	.....tại Ngân hàng.....
Mã số thuế	:	.....
Đại diện theo ủy quyền của Đại diện Liên danh (Nếu có)	:	.....

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

ÔNG/BÀ	:	.....Sinh ngày:.../.../...
CCCD số	:	.....Ngày cấp:.....Nơi cấp: .....
Nơi đăng ký thường trú	:	.....
Địa chỉ liên hệ	:	.....
Email (nếu có)	:	.....
Số tài khoản	:	.....Tại Ngân hàng.....

Sau khi kiểm tra và tiến hành đo đạc diện tích thông thủy thực tế của Căn Hộ, Hai Bên đồng ý ký Biên bản này với các điều kiện dưới đây:

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

2. Bên B đã kiểm tra Căn Hộ và xác nhận rằng:

- Diện tích sàn xây dựng Căn Hộ thực tế là:….m2

- Diện tích sàn xây dựng Căn Hộ trong Hợp Đồng là:…m2

- Diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế là:…m2

- Diện tích sử dụng Căn Hộ trong Hợp Đồng là:….m2

- Diện tích chênh lệch giữa diện tích sử dụng căn hộ thực tế và diện tích sử dụng Căn Hộ trong Hợp Đồng là: +/-….m2

Nếu diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế có chênh lệch vượt quá…. so với diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng thì các bên có trách nhiệm ký kết Phụ lục Hợp Đồng để điều chỉnh Diện tích và Giá Bán Căn Hộ trong vòng….ngày kể từ ngày ký Biên bản này.

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

-……

-……

4. Bên B đồng ý thanh toán cho Bên A hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý do Bên A chỉ định Phí quản lý vận hành hàng tháng và thanh toán cho các đơn vị cung cấp dịch vụ các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh (nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí liên quan khác.,..

5. Bên B đồng ý rằng nếu bên B không cư trú tại Căn Hộ sau thời điểm bàn giao Căn Hộ theo Biên bản này, bên B vẫn phải thanh toán Giá Trị Căn Hộ cho Bên A.

6. Bên B cam kết tôn trọng và tuân thủ Nội quy nhà chung cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ.

Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành ba (03) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ hai (02) bản, Bên B giữ một (01) bản.

BÊN BÁN **BÊN MUA**

PHỤ LỤC 05
NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ Ở XÃ HỘI
KHU BỜ TẢ SÔNG HỒNG, XÃ VẠN HÒA, TP. LÀO CAI
(TÊN THƯƠNG MẠI - HACOM RIVERSIDE)

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ chung cư số.....ngày.....tháng..... năm.....của.....)

CHƯƠNG I
GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

1. **Chủ đầu tư:** là Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings và Công ty Cổ phần Thành Đông Ninh Thuận; Đại diện theo ủy quyền Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings *(theo Hợp đồng ủy quyền số 06/2024/HĐUQ/HCTĐ-HACOM ngày 13/6/2024 giữa Liên danh Hacom - Thành Đông và Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings)*.

2. **Nhà Chung Cư:** là toàn bộ Nhà Chung Cư có Căn Hộ mua bán do Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng, 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 thuộc Dự Án tại Thôn Sơn Mãn, xã Vạn Hòa, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

3. **Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Ban Quản Trị:** là Ban Quản Trị khu Nhà Chung Cư do hội nghị Nhà Chung Cư bầu ra, bao gồm đại diện các chủ sở hữu và đại diện của Chủ đầu tư hoặc doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư; được thành lập, hoạt động theo quy định tại Điều 4 Bản Nội Quy này và các quy định của pháp luật.

4. **Bản Nội Quy/Nội Quy:** là là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được các Bên thống nhất hoặc được Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư tùy từng thời điểm.

5. **Căn Hộ:** là Căn Hộ thuộc Nhà Chung Cư, khi nói đến các Căn Hộ có nghĩa là toàn bộ Căn Hộ trong Nhà Chung Cư. Trong Bản Nội Quy này, trừ khi tại điều khoản đó có quy định khác đi, khi nói đến Căn Hộ có nghĩa là sẽ bao gồm cả khu thương mại và dịch vụ.

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

7. **Chủ Sở Hữu Khác:** là những người sở hữu các khu vực/ diện tích, hệ thống thiết bị, hệ thống kỹ thuật trong Nhà Chung Cư mà không phải chủ sở hữu Căn Hộ.

8. **Dự Án:** là Dự án khu nhà ở xã hội khu bờ tả Sông Hồng, xã Vạn Hòa, thành phố Lào Cai đã được Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Lào Cai chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3611/QĐ-UBND ngày 28/8/2023.

9. **Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư/Công ty Quản lý:** là doanh

nghiệp có năng lực chuyên môn về quản lý vận hành Nhà Chung Cư được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, được lựa chọn để thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư thông qua Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư được ký với Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (trên cơ sở quyết định của Hội nghị Nhà Chung Cư) để thực hiện nhiệm vụ cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư đảm bảo an toàn, tiêu chuẩn, quy phạm quy định.

10. **Người Sử Dụng Căn Hộ:** là tổ chức, cá nhân đang sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư mà không phải Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư.

11. **Cư Dân:** bao gồm chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ, các thành viên trong gia đình, người làm công/giúp việc, khách đến giao dịch/công tác, khách đến chơi... và bất kỳ người nào khác sinh sống, tạm trú hay vào làm việc tại Nhà Chung Cư bất kể ngắn hạn hay dài hạn.

12. **Hội nghị Nhà Chung Cư:** là hội nghị các chủ sở hữu, được tổ chức chung cho Nhà Chung Cư để quyết định các vấn đề có liên quan đến việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và bản nội quy này.

13. **Phiếu biểu quyết:** Là quyền biểu quyết của các Chủ Sở Hữu tại Hội nghị Nhà Chung Cư. Quyền biểu quyết được tính theo đơn vị Căn Hộ, theo đó một Căn Hộ được một phiếu biểu quyết.

14. **Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư/Phần Diện Tích và Thiết Bị thuộc Sở Hữu Chung:** là phần diện tích, các công trình, hệ thống thiết bị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư bao gồm: (i) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại điểm 15 khoản 1 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư; (ii) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà Chung Cư; (iii) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài Nhà Chung Cư nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Chủ đầu tư quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt; (iv) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc trường hợp đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung Dự Án đã được phê duyệt.

15. **Phần Sở Hữu Riêng:** là khu vực sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ, khu vực sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Khác. Khu vực sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ là phần diện tích riêng bên trong Căn Hộ, bên trong phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, được xác định cụ thể theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ ký kết giữa từng Chủ Sở Hữu Căn Hộ với Chủ Đầu Tư. Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Khác là phần diện tích khác, công trình và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Khác.

16. **Khu Thương mại - Dịch vụ:** là phần diện tích được sử dụng vào mục đích kinh

doanh, dịch vụ, văn phòng, văn phòng cho thuê và kết hợp ở.

17. **Khu vực để xe:** là khu vực để xe được bố trí tại tầng hầm hoặc khu vực khác của Nhà Chung Cư, gồm diện tích chỗ để xe thuộc Phần Sở Hữu Chung và diện tích chỗ để xe thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư. Đối với diện tích chỗ để xe thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư thì Chủ đầu tư được toàn quyền quyết định việc kinh doanh phù hợp với quy định pháp luật.

18. **Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư:** là quy chế quản lý sử dụng nhà ở chung cư được ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và các quy định khác có liên quan.

19. **Sự kiện bất khả kháng:** là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép bao gồm nhưng không giới hạn ở các sự kiện sau:

(i) Do chiến tranh, bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia, bãi công hay hành động có tính liên kết của công nhân;

(ii) Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện quy tắc, quy định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Hai Bên;

(iii) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; hoặc

(iv) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

20. **Tòa Nhà:** là tòa nhà có Căn Hộ thuộc Dự Án tại Khu bờ tả Sông Hồng – địa chỉ: thôn Sơn Mãn, xã Vạn Hòa, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

21.

CHƯƠNG 2
QUY ĐỊNH CHI TIẾT

ĐIỀU 1. PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

1.1. Bản Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý vận hành, sử dụng Căn Hộ thuộc Dự án Nhà ở xã hội khu bờ tả sông Hồng (Tên thương mại: Hacom Riverside), có địa chỉ tại: xã Vạn Hòa, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai được áp dụng đối với tất cả Chủ Sở Hữu, Người sử dụng Nhà Chung Cư, Chủ đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư này.

1.2. Tất cả các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đều đã được cung cấp bản sao của Bản Nội Quy và là một phụ lục đính kèm của Hợp đồng mua bán Căn Hộ chung cư, và có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng và đảm bảo Người Sử Dụng Căn Hộ, người nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với Căn Hộ từ Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Cư Dân, sẽ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc,và thực hiện theo đúng Bản Nội Quy này. Những người cư ngụ khác (những người ở trực tiếp trong Căn Hộ) phải ký các cam kết vì mục đích nói trên khi Ban Quản Trị (hoặc Chủ đầu tư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị) có yêu cầu.

1.3. Bản Nội Quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, vận hành và sử dụng Nhà Chung Cư.

1.4. Đối với những vấn đề Bản Nội Quy này không quy định thì tuân theo quy định của

Hợp đồng mua bán căn hộ, các văn bản ký riêng biệt giữa Chủ đầu tư và Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và các văn bản pháp luật có liên quan.

ĐIỀU 2. QUYỀN HẠN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

2.1. Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư được ký hợp đồng phụ với các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo việc thực hiện theo hợp đồng đã ký.

2.2. Trách nhiệm của Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư:

2.2.1. Thực hiện cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo hợp đồng đã ký và Bản Nội Quy này.

2.2.2. Quản lý vận hành khu Nhà Chung Cư bao gồm:

(i) Quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, bảo dưỡng máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc Phần Sở Hữu Chung hoặc Phần Sử Dụng Chung của Nhà Chung Cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường;

(ii) Cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) để đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;

(iii) Các công việc khác có liên quan do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định.

2.2.3. Công tác duy trì an ninh trật tự (bảo vệ) 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 Cư Dân. Cư Dân phải có ý thức bảo vệ và tự chịu trách nhiệm đối với tài sản riêng của mình và phối hợp với Chủ đầu tư/Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư trong việc bảo vệ tài sản chung của Nhà Chung Cư.

2.2.4. Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết các bộ phận của Nhà Chung Cư để thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư; và đề xuất với Ban Quản Trị Nhà Chung Cư trong việc bảo dưỡng, bảo trì, sửa chữa, thay thế.

2.2.5. Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại Cho Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và sửa chữa, thay thế bất kỳ chi tiết nào của Phần Sở Hữu Chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong Nhà Chung Cư bị hư hỏng nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường và tốt hơn (sau khi có sự đồng ý của Chủ đầu tư hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nếu Ban Quản Trị Nhà Chung Cư đã được thành lập).

2.2.6. Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho Cư Dân, Người Sử Dụng Căn Hộ khi bắt đầu sử dụng Nhà Chung Cư, hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Nhà Chung Cư và trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn.

2.2.7. Thu phí quản lý vận hành khu Nhà Chung Cư theo quy định khi được Ban Quản Trị ủy quyền; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định

của Hội nghị Nhà Chung Cư.

2.2.8. Định kỳ hàng năm tại Hội nghị Nhà Chung Cư thường niên hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị, báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội nghị Nhà chung Cư, lấy ý kiến góp ý của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

2.2.9. Phối hợp với Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

2.2.10. Phải bàn giao lại hồ sơ Nhà Chung Cư cho Ban quản trị; bàn giao các công việc liên quan đến quản lý vận hành Nhà Chung Cư cho đơn vị quản lý vận hành mới.

2.2.11. Các trách nhiệm khác theo thỏa thuận với Chủ đầu tư hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư.

2.3. Quyền hạn của Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư:

2.3.1. Phối hợp với Ban Quản Trị Nhà Chung Cư đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc người sử dụng Căn Hộ không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư như đã thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán Căn Hộ và cụ thể tại Điều 11 Nội quy này hoặc vi phạm Điều 30 Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư ban hành theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 và/hoặc Điều 6.1 Bản Nội Quy này mà không khắc phục (sau khi có thông báo bằng văn bản trước 3(ba) ngày kể từ ngày phát hành thông báo).

2.3.2. Di dời các cấu trúc hoặc hệ thống được lắp đặt, bảng hiệu, bảng quảng cáo, hiên cửa, vật trang trí, chướng ngại vật, thiết bị anten hoặc bất kì vật dụng nào lắp đặt trái phép trong khu vực Nhà Chung Cư. Yêu cầu người có liên quan phục hồi lại như kết cấu ban đầu đối với các phần bị lắp đặt trái phép trên và mọi chi phí sẽ do người có liên quan thanh toán.

2.3.3. Ngăn chặn không cho người mua/bán hàng rong vào trong Nhà Chung Cư và di chuyển bất kì người mua/bán hàng rong nào có mặt trong Nhà Chung Cư.

2.3.4. Ngăn chặn tất cả các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý sử dụng Nhà Chung Cư được quy định tại Điều 6 của Bản Nội Quy này.

2.3.5. Thực hiện tất cả các công việc khác được coi là cần thiết để quản lý vận hành Nhà Chung Cư (theo thỏa thuận với Ban Quản Trị - đại diện cho Cư Dân Nhà Chung Cư).

ĐIỀU 3. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU VÀ NGƯỜI SỬ DỤNG CĂN HỘ NHÀ CHUNG CƯ

3.1. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Căn Hộ

3.1.1. Quyền sở hữu đối với Phần Sở Hữu Riêng quy định tại Điều 10.1 của Bản Nội Quy này.

3.1.2. Được quyền sử dụng diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư này, bao gồm các diện tích quy định tại Điều 10.2 của Bản Nội Quy này.

3.1.3. Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với Phần Sở Hữu Riêng và có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì phần diện tích này gây ra thiệt hại cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác và/hoặc Chủ đầu tư.

3.1.4. Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Ủy ban nhân dân thành phố Lào Cai tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Bản Nội Quy này;

3.1.5. Yêu cầu cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư.

3.1.6. Tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư và chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư.

3.1.7. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư, chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3.1.8. Trường hợp Căn Hộ có hư hỏng phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu mà ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu Khác thì Chủ Sở Hữu Căn Hộ có trách nhiệm sửa chữa hoặc bồi thường thiệt hại đối với việc sửa chữa các hư hỏng đó.

3.1.9. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán và các phụ lục hợp đồng mua bán, phù hợp với quy định của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

3.1.10. Có trách nhiệm phải thông báo cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư về việc cho người khác thuê lại đối với một phần hoặc toàn bộ diện tích Căn Hộ.

3.1.11. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì Phần Sở Hữu Chung, Phần Sở Hữu Riêng Nhà Chung Cư của các Chủ Sở Hữu khác.

3.1.12. Tạo điều kiện thuận lợi và cho phép Ban Quản Trị và những công ty chuyên nghiệp do Công ty Quản lý thuê được vào Căn Hộ và cho phép họ đưa vào Phần Sở Hữu Riêng các máy móc, trang thiết bị cần thiết để phục vụ công tác phòng cháy, chữa cháy hoặc xử lý các hỏng hóc lỗi hệ thống trong Nhà Chung Cư/ Khu Căn Hộ, xử lý các sự cố khẩn cấp. Khi thực hiện các công việc nêu trên, Công ty Quản lý và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người sử dụng Căn Hộ và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Phần Sở Hữu Riêng, cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và cho các tài sản của họ trong Phần Sở Hữu Riêng.

3.1.13. Chấp hành nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Nhà Chung Cư.

3.1.14. Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Riêng, đóng góp kinh phí để mua bảo hiểm cháy nổ đối với Phần Sở Hữu Chung theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong nhà chung cư;

3.1.15. Thực hiện việc đăng ký tạm trú tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật.

3.1.16. Thông báo các quy định nêu tại Bản Nội Quy này cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng Căn Hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ.

3.1.17. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích,

thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu kinh doanh dịch vụ;

3.1.18. Thực hiện nếp sống văn minh, văn hóa, lịch sự và tôn trọng những người xung quanh.

3.1.19. Tự mình hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ, cũng như đối với phần diện tích thuộc quyền sử dụng hợp pháp (trừ tính pháp lý và trách nhiệm bảo hành thuộc về Chủ Đầu Tư theo quy định tại Hợp đồng mua bán Căn Hộ). Tự mình, theo quy định của pháp luật, thực hiện các biện pháp phòng, chống và mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc, các loại bảo hiểm khác theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư phù hợp với các quy định về an toàn, an ninh của nội quy quản lý và sử dụng Căn Hộ, bảo hiểm mọi rủi ro về tài sản cho Căn Hộ/bảo hiểm trách nhiệm dân sự (nếu cần thiết) và chịu trách nhiệm thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản phí bảo hiểm này.

3.1.20. Thông báo cho Công ty Quản lý về sự gia tăng hoặc giảm số lượng các thành viên sống trong cùng 1 Căn Hộ.

3.1.21. Tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư.

3.2. Quyền và nghĩa vụ của Người Sử Dụng Căn Hộ:

3.2.1. Được sử dụng hợp pháp Phần Sở Hữu Riêng Căn Hộ khi được sự đồng ý của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư.

3.2.2. Yêu cầu Chủ Sở Hữu cung cấp Bản Nội Quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Nhà Chung Cư.

3.2.3. Tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư, đóng góp chi phí vận hành Nhà Chung Cư trong trường hợp có thỏa thuận với Chủ Sở Hữu. Trường hợp trong một Căn Hộ hoặc phần diện tích khác của Nhà Chung Cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư.

3.2.4. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng các nội dung đã thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Căn Hộ.

3.2.5. Chấp hành đầy đủ những quyết định của hội Nghị Nhà Chung Cư.

3.2.6. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại Điều 3.1 nêu trên của Chủ Sở Hữu Căn Hộ.

ĐIỀU 4. CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

4.1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng Nhà Chung Cư:

4.1.1. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian làm hư hỏng tài sản thuộc Phần Sở Hữu Chung hoặc Phần Sử Dụng Chung dưới mọi hình thức; Đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của Nhà Chung Cư; Làm quá tải sàn so với thiết kế trọng lượng các tầng hoặc thang máy của Nhà Chung Cư hoặc bất cứ khu vực nào trong Nhà Chung Cư.

4.1.2. Phân chia, chuyển đổi Phần Sở Hữu Chung trái quy định.

4.1.3. Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung hoặc phần sử dụng chung/khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các Căn Hộ khác và khu vực công cộng; Gây tiếng ồn quá mức quy định, 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 Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng khác.

4.1.4. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung Cư.

4.1.5. Tổ chức ma chay, đánh bạc, hoạt động mại dâm, mua bán, tàng trữ trái phép chất ma túy trong Nhà Chung Cư.

4.1.6. Gây thấm, dột; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.

4.1.7. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, Nhà Chung Cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

4.1.8. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong Nhà Chung Cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

4.1.9. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; thải rác vào các đường ống dẫn và/ hoặc thoát nước gây ra tắc nghẽn đường dẫn hoặc thoát nước của Nhà Chung Cư và Căn Hộ.

4.1.10. 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 sở hữu chung, đục phá Căn Hộ, cơi nới diện tích dưới mọi hình thức).

4.1.11. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng Phần Sở Hữu Riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định.

4.1.12. Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hóa dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác).

4.1.13. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaoke, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô, lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm môi trường khác).

4.1.14. Cất giấu và tàng trữ các chất nguy hiểm, độc hại, dễ gây cháy, nổ như: xăng, dầu, ma túy, các chất gây nghiện, vũ khí... trong phạm vi của Căn Hộ, Nhà Chung Cư.

4.1.15. Sử dụng điện quá tải hoặc trái với các quy định của công ty điện lực hay của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư mà có thể gây chập điện, cháy, nguy hiểm hoặc rủi ro cho Nhà Chung Cư, các công trình tiện ích chung, các Căn Hộ và mọi chủ Căn Hộ và cư dân khác.

4.2. Các hành vi nghiêm cấm khác trong sử dụng Nhà Chung Cư

4.2.1. Sử dụng Phần Sở Hữu Chung

(i) Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung không đúng với mục đích đã được xây dựng hoặc cấp phép theo Bản Nội Quy.

(ii) Sử dụng khu vực sân thượng (tầng mái) cho mục đích sinh hoạt, thể dục thể thao...

(iii) Đi vào bất cứ khu vực nào của phần sở hữu chung được quy định là dành riêng cho những người có trách nhiệm nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư.

4.2.2. An ninh trật tự, an toàn sức khỏe, vệ sinh môi trường và mỹ quan:

(i) Các hành vi làm ảnh hưởng đến trật tự an ninh và yên tĩnh chung cho Nhà Chung Cư, ảnh hưởng đến sinh hoạt của Cư Dân khác.

(ii) Bỏ vật dụng gây cản trờ lối thoát hiểm (cầu thang bộ) làm ảnh hưởng đến an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.

(iii) Để bồn hoa hoặc bất kỳ đồ đạc nào khác trên logia, hành lang hoặc những khu vực xung quanh Căn Hộ một cách mất vệ sinh, không gọn gàng. Gây ảnh hưởng hoặc gây nguy hiểm cho người khác/các Căn Hộ khác ở tầng dưới hoặc xung quanh.

(iv) Vận chuyển hàng hóa cồng kềnh, dơ bẩn trong thang máy/ khu vực Sở Hữu Chung gây trầy xước, hư hỏng, dơ bẩn thang máy và đường nội bộ. Trường hợp trầy xước, hư hỏng, dơ bẩn phải bồi thường hoặc khôi phục nguyên trạng.

(v) Để vật dụng trước cửa Căn Hộ gây ảnh hưởng đến mỹ quan chung hoặc gây cản trở lối ra, vào các Căn Hộ khác hoặc các khu vực công cộng; bỏ rác thải xây dựng hoặc đồ đạc hoặc vật dụng không sử dụng (như thùng, hộp bao bì...) trên lối đi hoặc nơi công cộng. Những đồ đạc để, vứt bỏ như vậy được coi là vô chủ và sẽ được Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư xử lý; chi phí phát sinh để xử lý cư dân có liên quan phải có trách nhiệm thanh toán.

(vi) Đặt, dựng hàng rào, treo mành hoặc bất kỳ vật dụng nào khác hoặc xây thêm trên logia, hành lang, những khu vực xung quanh căn hộ. Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư có thể xem xét chấp thuận các hành vi này nếu chúng không làm ảnh hưởng đến mỹ quan của Nhà Chung Cư và không làm ảnh hưởng đến tầm nhìn, sinh hoạt của cư dân khác.

(vii) Thay đổi màu sơn mặt ngoài căn hộ. Thay kính hoặc sơn hoặc dán các loại keo nhựa màu cửa ra vào, cửa sổ bằng những màu sắc mà theo đánh giá của doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư là tương phản hoặc không phù hợp với màu sắc chung của Nhà Chung Cư và các Căn Hộ khác.

(viii) Phơi đồ trên sân thượng, lô gia, bên ngoài cửa sổ hay cửa ra vào hoặc cầu thang, hoặc tại các khu vực sử dụng chung mà không được quy định cụ thể là chỗ để dùng cho mục đích này.

(ix) Lắp đặt hoặc treo các loại bảng hiệu tại Căn Hộ khi chưa được phép của doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư bằng văn bản.

(x) Các hành vi khác có thể làm ảnh hưởng không tốt đến an toàn sức khỏe của các Cư Dân, ảnh hưởng đến an ninh trật tự, vệ sinh môi trường, mỹ quan cho Nhà Chung Cư.

4.2.3. Sử dụng Căn Hộ

(i) Sử dụng Căn Hộ làm nơi buôn bán, kinh doanh thương mại, sản xuất hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác.

(ii) Lắp đặt ăng ten hoặc các thiết bị thu phát tín hiệu khác mà không được sự chấp thuận của Ban Quản Trị nhà chung cư.

(iii) Sử dụng máy phát điện cá nhân.

(iv) Để những mùi bất thường, khó chịu, hôi thối phát ra hoặc lan tỏa từ Căn Hộ có thể làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường chung trong Nhà Chung Cư hay có thể làm ảnh hưởng đến các chủ Căn Hộ và các cư dân khác.

(v) Bỏ rác, các đồ vật không phân hủy được hoặc không tiêu, dễ gây nghẹt đường ống thoát nước như bịch nylon, tóc... xuống cống thoát nước, bồn cầu, bồn rửa mặt...làm tắc nghẽn hệ thống thoát nước chung của Nhà Chung Cư và làm ảnh hưởng đến sự hoạt động của các công trình tiện ích chung.

(vi) Bỏ rác không đúng chỗ và thời gian quy định; không phân loại rác (nếu có).

(vii) Sử dụng các chất tẩy rửa có hàm lượng axít cao dễ gây mục và thấm nền Căn Hộ.

4.2.4. Sử dụng khu vực để xe:

(i) Sử dụng chỗ đậu xe cho mục đích khác.

(ii) Để bất kỳ đồ vật nào tại nơi quy định dành cho để xe; đậu xe bừa bãi hay đậu xe tại bất kỳ khu vực nào không được quy định làm nơi để xe.

(iii) Làm mất vệ sinh, trật tự trong khu vực để xe dưới bất kỳ hình thức nào (rửa xe, sửa xe...).

(iv) Không giảm tốc độ và tuân thủ nghiêm túc các bảng hướng dẫn hoặc chỉ dẫn của nhân viên giữ xe/bảo vệ.

(v) Nổ máy không tải trong hầm xe.

(vi) Gửi xe có nguồn gốc không hợp pháp, có nguy cơ cháy nổ.

(vii) 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 quản lý vận hành Nhà Chung Cư).

ĐIỀU 5. SỬ DỤNG PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG

Chủ Sở hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ và khách ra, vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

5.1. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng, thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế, sử dụng. Trẻ em dưới 12 (mười hai) 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.

5.2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.

5.3. 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.

5.4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

5.5. Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật Việt Nam và quy định riêng của Công ty Quản lý, cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với Công ty Quản lý, Ban Quản Trị để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phóng cháy, chữa cháy.

5.6. Không được sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết bị thuộc

Sở Hữu Chung mà có thể ngăn cản hoặc gây trở ngại hoặc cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ và Chủ Đầu tư.

5.7. Không được sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Nhà Chung Cư và Dự Án hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ và Chủ Đầu tư, bao gồm nhưng không giới hạn việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thú vật, đốt lửa trại, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán các mùi, sử dụng tại các Phần Diện Tích và Thiết Bị thuộc Sở Hữu Chung gây ảnh hưởng đến việc sử dụng Khu Vực Riêng và /hoặc các Phần Diện tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và/hoặc gây thiệt hại cho các Chủ Sở Hữu khác.

5.8. Không được sử dụng các khu vực giải trí ngoài thời điểm được phép theo quy định chung của Chủ Đầu Tư cho Dự Án.

5.9. Không được sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của các Căn Hộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào.

5.10. Không được thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào toa – lét, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước. Phải sử dụng bộ lọc và/hoặc các thiết bị lọc rác thải đối với hệ thống thoát nước do Nhà Chung Cư cung cấp lắp đặt.

5.11. Không được vào bất cứ khu vực nào trong các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công ty Quản lý (tùy từng trường hợp).

ĐIỀU 6. SỬA CHỮA CĂN HỘ, VẬN CHUYỂN

6.1. Trong trường hợp muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết nào của Căn Hộ liên quan đến thiết kế, kiến trúc, kết cấu (gọi tắt là sửa chữa). Chủ sở hữu phải có đơn đề nghị sửa chữa (ít nhất là 07 ngày làm việc trước khi tiến hành) và phải được chấp thuận bằng văn bản của chủ đầu tư/doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư:

6.1.1. Đơn đề nghị sửa chữa phải thể hiện nội dung các hạng mục cần sửa chữa, thời gian sửa chữa và đơn vị thi công (nếu có).

6.1.2. Trong mọi trường hợp dẫn tới vi phạm, Chủ Sở Hữu phải bồi thường chi phí thực tế cho việc sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng ban đầu của Căn Hộ, Khu Nhà Chung Cư.

6.1.3. Trong trường hợp cần thiết, doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư có thể cử người tham gia giám sát việc sửa chữa.

6.1.4. Đối với những sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến thiết kế, kiến trúc, kết cấu thì phải báo cho chủ đầu tư/doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư ít nhất là 07 ngày làm việc trước khi tiến hành.

6.2. Việc sửa chữa chỉ được thực hiện từ thứ Hai đến thứ Sáu trong tuần. Sáng từ 7h30-11h30 và chiều từ 13h30 - 17h30 nhằm đảm bảo trật tự chung cho khu dân cư.

6.3. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thêm thiết bị thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư, Khu Căn

Hộ.

6.4. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Diện Tích và Thiết Bị thuộc Sở Hữu Chung, sử dụng chung gắn liền với Căn Hộ, hoặc gắn liền với Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ mà không gây ra do lỗi của Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ hay bất kỳ bên thứ ba nào hoặc bởi một Sự Kiện Bất Khả Kháng, thì Ban Quản Trị và/hoặc Công ty Quản lý sẽ thực hiện việc sửa chữa phù hợp với phạm vi trách nhiệm của mình. Chủ Sở Hữu Căn Hộ phải thông báo cho Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư khi chưa có Ban Quản Trị) 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.

6.5. Đối với mọi hư hỏng khác của Khu Vực Sở Hữu Riêng hoặc Khu Sở Hữu Chung mà do lỗi của Chủ Sở hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ gây ra, thì Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ khác phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khắc phục hư hỏng đó.

6.6. Phải tuân thủ quy định thi công xây dựng do doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư ban hành, đảm bảo an toàn, trật tự, vệ sinh, không gây tiếng ồn cho các Căn Hộ khác và khu vực Sở Hữu Chung.

6.7. Không được sử dụng máy hàn xì, vật liệu dễ gây ra hỏa hoạn. Trường hợp cần phải sử dụng máy hàn xì, vật liệu dễ gây ra hỏa hoạn trong quá trinh sửa chữa thì phải được doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư chấp nhận và phải tuân thủ triệt để quy định về phòng cháy chữa cháy.

6.8. Chủ sở hữu trước khi vận chuyển ra/vào nguyên vật liệu, xà bần, đồ dùng trong Căn Hộ (gọi tắt là vận chuyển) phải đăng ký trước với doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư để được xếp lịch vận chuyển nhằm tránh sử dụng quá tải thang máy trong giờ cao điểm và bố trí bảo vệ giám sát. Chỉ được vận chuyển trong khoảng thời gian từ 8h30 - 17h00.

6.9. Chủ sở hữu trước khi tiến hành sửa chữa/vận chuyển phải ký quỹ để đảm bảo các nghĩa vụ phát sinh do vi phạm trong quá trình sửa chữa/vận chuyển (nếu có), số tiền ký quỹ do Ban Quản Trị Nhà Chung Cư quy định, không được tính lãi suất.

6.9.1. Nếu không có vi phạm trong quá trình sửa chữa/vận chuyển, tiền ký quỹ sẽ được hoàn trả cho chủ sở hữu.

6.9.2. Nếu có vi phạm trong quá trình sửa chữa/vận chuyển, tiền ký quỹ sẽ dùng để thanh toán cho các thiệt hại, hư hỏng thực tế phát sinh. Trường hợp tiền ký quỹ không đủ để thanh toán cho các thiệt hại, hư hỏng phát sinh, chủ sở hữu có nghĩa vụ phải thanh toán số tiền vượt quá đó và ngược lại, tiền ký quỹ sẽ được trả cho chủ sở hữu sau khi đã trừ đi số tiền đã thanh toán cho các thiệt hại, hư hỏng thực tế phát sinh.

ĐIỀU 7. QUY ĐỊNH VỀ PHÒNG, CHỐNG CHÁY NỔ

7.1. Cư Dân có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy và các phương án phòng cháy chữa cháy cơ sở được cơ quan có thẩm quyền ban hành.

7.2. Cư Dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội phòng cháy chữa cháy cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu.

7.3. Cư Dân là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra phòng cháy chữa cháy trong phạm vi trách nhiệm của mình theo Luật Phòng Cháy Chữa Cháy và có các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

7.3.1. Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo tới Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư trong thời gian chưa có Ban Quản Trị) và Công ty quản lý, tắt nguồn của các thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng.

7.3.2. Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào các hệ thống báo cháy, nổ tại Căn Hộ.

7.3.3. Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Nhà Chung Cư và Tòa Nhà.

7.3.4. Không sử dụng lửa trần.

7.3.5. Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu, bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi…) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban Quản Trị hoặc Công ty Quản Lý để xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.

7.3.6. Chủ Sở Hữu Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến đến Người Sử Dụng Căn Hộ trong Căn Hộ quy định về phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh đám cháy lan rộng.

7.3.7. Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của Cư Dân phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý về phòng cháy, chữa cháy.

7.4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

7.4.1. Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.

7.4.2. Báo cháy giả.

7.4.3. Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy, nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy đã được Nhà nước quy định.

7.4.4. Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.

7.4.5. Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.

7.4.6. Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Nhà Chung Cư, Tòa Nhà, phải mang đốt đúng nơi quy định.

7.4.7. Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Nhà Chung Cư.

7.4.8. Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá đang cháy, vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm…

7.4.9. Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas…

7.4.10. Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Nhà Chung Cư.

7.4.11. Do cửa thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn gây ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm tại các tầng của Tòa Nhà phải luôn đóng, Cư Dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, để đảm bảo cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra.

ĐIỀU 8. BẢO HIỂM NHÀ CHUNG CƯ

8.1. Chủ Sở Hữu có trách nhiệm mua và duy trì các bảo hiểm sau:

8.1.1. Bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc (theo quy định của pháp luật).

8.1.2. Bảo hiểm khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định (phù hợp với lợi ích chung của nhà chung cư).

8.1.3. Các loại bảo hiểm trên sau đây gọi chung là "Bảo Hiểm".

8.2. Chủ Sở Hữu có trách nhiệm mua và duy trì Bảo Hiểm đối với Phần Sở Hữu Riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua Bảo Hiểm đối với Phần Sở Hữu Chung. Chi phí mua Bảo Hiểm Phần Sở Hữu Chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu.

8.3. Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư có trách nhiệm phân bổ và công bố công khai mức thu và thực hiện mua Bảo Hiểm đối với Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư tương ứng đúng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Từng Chủ Sở Hữu được ghi tại Giấy Chứng Nhận.

8.4. Ban Quản Trị Nhà Chung Cư thay mặt cho các Chủ Sở Hữu mua Bảo Hiểm cho Phần Sở Hữu Chung và yêu cầu các Chủ Sở Hữu phải thanh toán lại phí Bảo Hiểm này. Phí Bảo Hiểm này sẽ được tính và thu cùng với phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư và không tính vào giá dịch vụ Nhà Chung Cư.

8.5. Việc mua Bảo Hiểm đối với các phần sở hữu trong Nhà Chung Cư không thay thế trách nhiệm phải đảm bảo an toàn tuyệt đối về phòng chống cháy, nổ, phòng cháy chữa cháy Nhà Chung Cư và ngăn ngừa mọi rủi ro về tài sản của Công ty Quản lý hoặc của các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư.

ĐIỀU 9. CÁC KHOẢN PHÍ, MỨC PHÍ PHẢI ĐÓNG GÓP

9.1. Bảo trì Phần Sở Hữu Chung:

9.1.1. Kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung: chỉ thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì Phần Sở Hữu Chung không đủ (từ 2% khi bán Căn Hộ) và căn cứ trên nhu cầu thực tế của Nhà Chung Cư. Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội Nghị Nhà Chung Cư đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu trong Nhà Chung Cư.

9.1.2. Chi phí bảo trì là toàn bộ chi phí cho việc duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa vừa, sửa chữa lớn và sửa chữa đột xuất nhằm duy trì chất lượng của Nhà Chung Cư và không tính vào giá dịch vụ Nhà Chung Cư.

9.2. Quản lý vận hành Nhà Chung Cư:

9.2.1. Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư: sẽ được tính theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm.

9.2.2. Phí trông giữ xe thuộc diện tích bãi để xe dành cho các Căn Hộ - thuộc sở hữu chung (dự kiến): sẽ được tính theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Người sử dụng dịch vụ sẽ đóng chi phí giữ xe cho Công ty Quản lý theo mỗi tháng, chậm nhất là vào ngày mùng 5 của tháng và phí này không tính vào giá dịch vụ Nhà Chung Cư.

9.2.3. Phí sử dụng dịch vụ khác (nếu có): theo quy định của đơn vị quản lý hoặc tổ chức

kinh doanh dịch vụ.

9.2.4. Dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư gồm các hoạt động cung cấp các dịch vụ như: điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung hoặc sử dụng chung Nhà Chung Cư, bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.

9.2.5. Các chi phí sử dụng nhiên liệu, điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình và các dịch vụ khác của từng Căn Hộ không tính trong giá dịch vụ Nhà Chung Cư, mà do người sử dụng Căn Hộ trực tiếp chi trả với đơn vị cung cấp dịch vụ đó (nếu có hợp đồng sử dụng riêng) hoặc trả cho Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư. (nếu không có hợp đồng sử dụng riêng) theo khối lượng thực tế tiêu thụ.

9.2.6. Kinh phí cho việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư được sử dụng từ nguồn thu phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng của Chủ Sở Hữu và được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu.

9.2.7. Kinh phí cho việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư được sử dụng cho những nội dung sau:

(i) Chi phí sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, vật liệu và các chi phí khác (nếu có) để phục vụ công tác vận hành Nhà Chung Cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác).

(ii) Chi phí nhân công điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị Nhà Chung Cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác).

(iii) Chi phí cho các dịch vụ trong Nhà Chung Cư như bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác (nếu có) được xác định trên cơ sở khối lượng công việc cần thực hiện và mức giao khoán thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ.

(iv) Chi phí điện chiếu sáng công cộng, nước công cộng Nhà Chung Cư.

(v) Chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế, phòng làm việc, chi phí điện, nước sinh hoạt và một số chi phí khác của bộ phận quản lý Nhà Chung Cư.

(vi) Chi phí quản lý chung của Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

(vii) Chi phí cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, bao gồm chi phí phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư.

9.3. Thanh toán phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

9.3.1. Chủ sở hữu sẽ đóng chi phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo mỗi tháng, chậm nhất là vào ngày mùng 5 của tháng.

9.3.2. Thanh toán trễ hạn: trong trường hợp Chủ Sở Hữu thanh toán quá hạn 10 (mười) ngày, Công ty Quản lý sẽ áp dụng lãi suất 0.05%/ngày cho số tiền đến hạn chưa thanh toán. Nếu Chủ Sở Hữu thanh toán quá hạn 60 (sáu mươi) ngày thì coi như Chủ Sở Hữu đã vi phạm nội quy và Công ty Quản lý có quyền thực hiện các quy định như đã nêu tại Điều 3.4.1 của Bản Nội Quy này.

9.3.3. Chủ Sở Hữu sẽ thanh toán thuế giá trị gia tăng tương ứng cho mọi khoản chi phí của mình (nếu có).

ĐIỀU 10. PHẦN DIỆN TÍCH THUỘC SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN DIỆN TÍCH THUỘC SỞ HỮU CHUNG VÀ SỬ DỤNG CHUNG NHÀ CHUNG CƯ.

10.1. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ bao gồm phần diện tích riêng bên trong Căn Hộ (xác nhận trong Giấy Chứng Nhận), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ (nếu có).

10.2. Diện tích và hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu chung và thuộc quyền sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu trong Nhà Chung Cư (bao gồm Chủ Sở Hữu các Căn Hộ của Chủ Đầu Tư) gồm:

10.2.1. Không gian, hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ, sàn, mái, đường thoát hiểm, hệ thống bể phốt, lối đi bộ, sân chơi chung và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu;

10.2.2. Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại tầng một hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài Nhà Chung Cư.

10.3. Phần diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư, gồm:

10.3.1. Các Căn Hộ chưa bán hết; các Căn Hộ đang được Chủ Đầu Tư cho thuê.

10.3.2. Tất cả các phần diện tích khác không thuộc Phần Sở Hữu Chung hoặc Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ.

ĐIỀU 11. HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

11.1. Hội Nghị Nhà Chung Cư là hội nghị của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có thể cử đại diện hoặc ủy quyền cho người khác tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư.

11.2. Hội Nghị Nhà Chung Cư có quyền quyết định các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định tại khoản 3 hoặc khoản 4 Điều 145 Luật Nhà ở và quy định tại Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư hoặc Bản Nội Quy này. Các Quyết định của Hội nghị Nhà Chung Cư phải lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì Hội Nghị và thư ký Hội Nghị Nhà Chung Cư.

11.3. Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu:

11.3.1. Trong thời gian không quá 12 (mười hai) tháng, kể từ ngày bàn giao Căn Hộ để đưa vào sử dụng và có tối thiểu 50% Căn Hộ đã được bàn giao cho người mua, thuê mua (không bao gồm số Căn Hộ mà Chủ Đầu Tư giữ lại không bán); trường hợp quá thời hạn quy định tại điểm này mà Tòa Nhà chưa có đủ 50% Căn Hộ được bàn giao thì Hội nghị Nhà Chung Cư được tổ chức sau khi có đủ 50% Căn Hộ được bàn giao;

11.3.2. Số lượng người tham dự cuộc họp Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu là phải có tối thiểu 50% đại diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao tham dự theo hình thức quy định tại khoản 2 Điều 145 của Luật Nhà ở. Trường hợp không đủ số người tham dự quy định tại điểm này thì trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức họp hội nghị được ghi trong thông báo mời họp, chủ đầu tư hoặc đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân xã Vạn Hòa tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư;

11.3.3. Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung họp, thông báo thời gian, địa

điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư. Chủ Đầu Tư hoặc Chủ Sở Hữu có thể tổ chức họp trù bị để chuẩn bị các nội dung cho Hội Nghị Nhà Chung Cư chính thức.

11.3.4. Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu quyết định các nội dung sau đây:

(i) Quy chế họp Hội nghị Nhà Chung Cư (bao gồm họp lần đầu, họp thường niên và họp bất thường);

(ii) Quy chế bầu Ban Quản Trị, tên gọi của Ban Quản Trị, số lượng thành viên Ban Quản Trị, danh sách thành viên Ban Quản Trị, Trưởng ban, Phó Ban Quản Trị; nếu Chủ Đầu Tư còn sở hữu diện tích trong Nhà Chung Cư thì Chủ Đầu Tư cử đại diện làm Phó Ban Quản Trị, trừ trường hợp Chủ Đầu Tư có văn bản thông báo không cử đại diện tham gia Ban Quản Trị Nhà Chung Cư;

(iii) Kế hoạch bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư cho các thành viên Ban Quản Trị;

(iv) Sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy (nếu có);

(v) Đối với giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định trên cơ sở quy định của Quy chế quản lý Nhà Chung Cư, Bản Nội Quy này và thỏa thuận, thống nhất với đơn vị quản lý vận hành;

(vi) Các khoản kinh phí mà Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư;

(vii) Tỷ lệ số lượng Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư tham dự Hội nghị Nhà Chung Cư thường niên trong trường hợp có ít hơn 30% số đại diện Chủ Sở Hữu tham dự.

(viii) Hình thức lựa chọn đơn vị bảo trì, các hạng mục bảo trì cần giám sát, phương thức thanh toán kinh phí thực hiện bảo trì, trừ trường hợp bảo trì đột xuất phát sinh không trong thời gian tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư thường niên hoặc không tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư bất thường;

(ix) Các nội dung khác phải thông qua Hội nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Quy chế quản lý Nhà Chung Cư, Bản Nội Quy này hoặc các nội dung khác có liên quan đến quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

11.4. Hội nghị Nhà Chung Cư thường niên:

11.4.1. Hội nghị Nhà Chung Cư thường niên được tổ chức mỗi năm một lần khi có tối thiểu 30% đại diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao tham dự hoặc có số lượng ít hơn do các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư thống nhất trong Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu. Hội nghị Nhà Chung Cư thường niên có các nội dung sau đây:

(i) Thông qua báo cáo của Ban Quản Trị về kết quả hoạt động của Ban Quản Trị và thông qua các khoản thu, chi hàng năm của Ban Quản Trị;

(ii) Xem xét, thông qua quyết toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung trong năm và thông qua kế hoạch bảo trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư của năm sau do Ban Quản Trị báo cáo;

(iii) Xem xét, quyết định việc tiếp tục ký hợp đồng với Công ty Quản lý trong trường hợp hợp đồng có thời hạn 12 tháng;

(iv) Quyết định các nội dung khác theo quy định tại điểm g khoản 3 Điều 145 của Luật Nhà ở (nếu có).

11.4.2. Đối với Hội nghị Nhà Chung Cư thường niên mà kết hợp quyết định một trong các vấn đề sau đây thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự:

(i) Bầu thay thế Trưởng Ban hoặc Phó Ban Quản Trị trong trường hợp phải bầu các vị trí này;

(ii) Miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới;

(iii) Bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị không phải là Trưởng Ban, Phó Ban do bị miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định tại Bản Nội Quy này;

(iv) Quyết định nội dung liên quan đến việc Ban Quản Trị đề nghị thay thế đơn vị quản lý vận hành hoặc đề nghị điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư; hoặc việc tiếp tục ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành với Công ty Quản lý nhưng hết hạn Hợp Đồng.

11.4.3. Ban Quản Trị có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; Ban Quản Trị có thể tổ chức họp trù bị để chuẩn bị các nội dung cho cuộc họp hội nghị chính thức.

11.4.4. Trường hợp quyết định các nội dung quy định tại khoản 11.4.2 Điều này mà không đủ số người tham dự thì Ban Quản Trị có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân xã Vạn Hòa tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư.

11.5. Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường:

11.5.1. Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường được tổ chức xem xét, quyết định một trong các vấn đề sau đây:

(i) Bầu thay thế Trưởng Ban hoặc Phó Ban Quản Trị trong trường hợp phải bầu các vị trí này theo quy định của Quy chế quản lý Nhà Chung Cư, Bản Nội Quy này và các quy định pháp luật có liên quan;

(ii) Miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới;

(iii) Bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị không phải là Trưởng Ban, Phó Ban do bị miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư nhưng không đủ số người đồng ý hoặc bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị ;

(iv) Ban Quản Trị đề nghị thay thế đơn vị quản lý vận hành hoặc đề nghị điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

(v) Trường hợp phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại Nhà Chung Cư;

(vi) Các nội dung thuộc diện Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu quyết định và do Chủ Đầu Tư tổ chức quy định tại Khoản 11.3.4 Điều này nhưng Hội Nghị Nhà Chung Cư đó chưa quyết định được;

(vii) Báo cáo việc bảo trì, sửa chữa các hạng mục đột xuất không có trong kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua hoặc sửa đổi, điều chỉnh kế hoạch bảo trì đã được thông qua;

(viii) Các trường hợp khác khi có đơn đề nghị của tối thiểu 50% đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao.

11.5.2. Điều kiện về số lượng người tham dự cuộc họp Hội nghị Nhà Chung Cư bất thường được quy định như sau:

(i) Trường hợp họp Hội nghị Nhà Chung Cư để quyết định một trong các vấn đề quy định tại các khoản 11.5.1 Điều này thì phải có tối thiểu 50% đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao tham dự.

(ii) Trường hợp quyết định việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại Nhà Chung Cư quy định tại điểm (v) khoản 11.5.1 Điều này thì thực hiện theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại Nhà Chung Cư;

(iii) Trường hợp họp Hội nghị Nhà Chung Cư theo đề nghị của các Chủ Sở Hữu quy định tại điểm (viii) khoản 11.5.1 Điều này thì phải có tối thiểu 75% số người đã có đơn đề nghị tổ chức họp Hội nghị Nhà Chung Cư bất thường tham dự.

11.5.3. Ban Quản Trị có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư đối với các nội dung quy định tại khoản 11.5.1 Điều này.

11.5.4. Thời gian tổ chức bầu Ban Quản Trị hoặc thành viên Ban Quản Trị trong trường hợp bị miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm tối đa không quá 60 ngày, kể từ ngày xuất hiện trường hợp bị miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm.

11.6. Chi phí phát sinh liên quan đến Hội Nghị Nhà Chung Cư sẽ do doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư chịu trách nhiệm chi trả từ quỹ quản lý chung.

CHƯƠNG 3
TRÁCH NHIỆM VÀ QUYỀN HẠN CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

ĐIỀU 12. Chủ Đầu Tư có các trách nhiệm và quyền hạn như sau:

12.1. Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings - Công ty Cổ phần Thành Đông Ninh Thuận là Chủ đầu tư, có trách nhiệm phổ biến rộng rãi nội quy đến mọi người sinh sống tại Nhà Chung Cư và các cá nhân, tổ chức có liên quan.

12.2. Chủ đầu tư thành lập Ban quản lý để quản lý, khai thác vận hành Nhà Chung Cư.

12.3. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành địa phương theo quy định của pháp luật; lập, bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị theo quy định pháp luật có liên quan.

12.4. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Nhà Chung Cư cho người sử dụng Nhà Chung Cư.

12.5. Bàn giao 01 bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư đối với Phần Sở Hữu Chung cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư lưu giữ.

12.6. Chủ trì tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu, cử người tham gia Ban Quản Trị, trừ trường hợp Chủ Đầu Tư không cử đại diện tham gia Ban Quản Trị Nhà Chung Cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Quy chế này nếu còn sở hữu Căn Hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư,

12.7. Trước khi Ban Quản Trị thành lập, Chủ Đầu Tư có quyền yêu cầu nhà cung cấp dịch vụ ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu bên B trong

Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc bên B mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ từ bên B và người sử dụng Căn Hộ của họ không đóng đầy đủ, đúng hạn phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng và vi phạm Điều 30 Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 và Điều 11 của Bản Nội Quy này sau khi đã thông báo bằng văn bản cho Bên B trước ít nhất 03 ngày làm việc.

12.8. Thu kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung trong Tòa Nhà, thực hiện quản lý kinh phí bảo trì khu Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật hiện hành và bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản Trị.

12.9. Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành Nhà Chung Cư (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ Đầu Tư) kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập. Đề xuất doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư để Hội nghị Nhà Chung Cư lần thứ nhất thông qua.

12.10. Kiểm đếm trang thiết bị, phân định thực tế Phần Diện Tích và thiết bị thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư trước khi bàn giao cho Ban Quản Trị.

12.11. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự Án đã được phê duyệt.

12.12. Bảo trì Phần Sở Hữu Riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho Chủ Sở Hữu khác.

12.13. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung Dự Án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Đầu Tư.

12.14. Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.

12.15. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm trong thời gian chưa chuyển quyền sở hữu cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ.

12.16. Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

12.17. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định tại Bản Nội Quy này, Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và văn bản pháp luật khác có liên quan.

CHƯƠNG 4
TRÁCH NHIỆM VÀ QUYỀN HẠN CỦA BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ

ĐIỀU 13. NGUYÊN TẮC HOẠT ĐỘNG

13.1. Ban Quản Trị Nhà Chung Cư có con dấu và tài khoản để hoạt động theo quy chế

hoạt động của Ban Quản Trị được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua và thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại Bản Nội quy này.

13.2. Nhiệm kỳ của Ban Quản Trị là 03 năm, kể từ ngày có quyết định công nhận của Ủy ban nhân dân thành phố Lào Cai và được bầu lại tại Hội nghị Nhà Chung Cư thường niên của năm cuối nhiệm kỳ, trừ trường hợp phải họp Hội nghị Nhà Chung Cư bất thường để bầu thay thế Ban Quản Trị do bị miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm khi chưa hết nhiệm kỳ.

13.3. Việc bầu, bãi nhiệm thành viên Ban Quản Trị được thực hiện thông qua Hội nghị Nhà Chung Cư theo Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.

13.4. Việc quản lý sử dụng Nhà Chung Cư được thực hiện theo nguyên tắc tự quản, phù hợp với pháp luật và quy định của Bản Nội Quy.

13.5. Việc huy động kinh phí quản lý sử dụng Nhà Chung Cư và quản lý kinh phí thực hiện theo nguyên tắc tự trang trải, công khai, minh bạch và đồng thuận.

ĐIỀU 14. THÀNH PHẦN BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ

14.1. Ban Quản Trị Nhà Chung Cư Hacom Riverside do Hội nghị Nhà Chung Cư bầu ra để quản lý, vận hành Nhà Chung Cư theo trách nhiệm, quyền hạn như quy định tại Bản Nội Quy này và quy định, quy chế có liên quan.

14.2. Thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư: Trên cơ sở danh sách ứng cử/đề cử, các Chủ Sở Hữu sẽ bỏ phiếu kín để bầu ra các thành viên vào Ban Quản Trị Nhà Chung Cư. Ban Quản Trị Nhà Chung Cư sẽ bao gồm 07 (bảy) thành viên gồm 01 (một) Trưởng Ban, 01 (một) Phó Ban (là thành phần do Chủ Đầu Tư hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư cử tham gia), 01 (một) thư ký và các thành viên. Thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư phải là Chủ Sở Hữu và là Cư Dân tại Nhà Chung Cư (trừ trường hợp thành viên đó đại diện cho Chủ Đầu Tư hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư). Nếu đang đương nhiệm mà thành viên này không còn là Cư Dân của Nhà Chung Cư hoặc không thể tham gia Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, thì người này sẽ đương nhiên bị miễn nhiệm và các Chủ Sở Hữu sẽ bầu thành viên mới thay thế trong Hội nghị Nhà Chung Cư bất thường.

14.3. Chủ Đầu Tư sẽ phối hợp với chính quyền địa phương và Chủ Sở Hữu tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để đề cử và bầu Ban Quản Trị Nhà Chung Cư chính thức theo quy định tại Điều 11.3 Bản Nội Quy.

14.4. Việc bầu chọn Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được tổ chức thông qua Hội nghị Nhà Chung Cư của các Chủ Sở Hữu. Mỗi Chủ Sở Hữu có quyền ứng cử hoặc đề cử một Chủ Sở Hữu khác để ứng cử làm thành viên. Việc đề cử hoặc ứng cử phải được lập thành văn bản và phải được gửi cho trưởng Ban Quản Trị Nhà Chung Cư ít nhất 30 (ba mươi) ngày trước ngày tiến hành bầu cử Ban Quản Trị Nhà Chung Cư. Danh sách các ứng cử viên sẽ được niêm yết công khai.

14.5. Mỗi thành viên sẽ được bầu theo nguyên tắc đa số phiếu và sẽ đảm nhận vị trí được bầu cho đến hết nhiệm kỳ đó hoặc cho đến khi thành viên đó từ chức hoặc bị bãi nhiệm trước thời hạn. Bất kỳ thành viên nào cũng có thể từ chức vào bất kỳ lúc nào và việc từ chức như vậy sẽ có hiệu lực sau 07 (bảy) ngày kể từ ngày văn bản thông báo được gửi cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, trừ khi thông báo đó chỉ rõ việc từ chức sẽ có hiệu lực ở một thời điểm trễ hơn.

14.6. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày có biên bản bầu Ban Quản Trị hoặc thành viên

Ban Quản Trị theo quy định (bao gồm trường hợp bầu Ban Quản Trị lần đầu, bầu Ban Quản Trị khi hết nhiệm kỳ, bầu Ban Quản Trị khi bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, bầu Ban Quản Trị mới khi tách, nhập Ban Quản Trị), Ban Quản Trị Nhà Chung Cư có trách nhiệm đăng ký với cơ quan có thẩm quyền để được công nhận.

14.7. Sau khi có quyết định công nhận Ban Quản Trị của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ban Quản Trị được công nhận có trách nhiệm lập tài khoản hoạt động của Ban Quản Trị để quản lý kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung theo quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế này và đăng ký con dấu theo quy định của pháp luật về đăng ký quản lý con dấu (tên Ban Quản Trị khắc trên con dấu phải trùng với tên Ban Quản Trị đã được công nhận), trừ trường hợp Ban Quản Trị đã có con dấu và có tài khoản được lập theo quy định.

ĐIỀU 15. TRÁCH NHIỆM VÀ QUYỀN HẠN CỦA BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ

15.1. Đôn đốc, nhắc nhở các Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư trong việc thực hiện Nội quy, quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.

15.2. Chủ trì Hội Nghị Nhà Chung Cư; báo cáo kết quả công tác quản lý sử dụng Nhà Chung Cư trong thời gian giữa hai kỳ hội nghị.

15.3. Đề nghị Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

15.4. Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư sau khi đã được Hội nghị Nhà Chung Cư lựa chọn trong trường hợp Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu như đã thỏa thuận trong Hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Ban Quản Trị.

15.5. Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư và giám sát hoạt động động bảo trì, theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành, bảo trì và bảo hiểm Nhà Chung Cư theo nội dung hợp đồng đã ký kết để quản lý vận hành, bảo trì và bảo hiểm Nhà Chung Cư; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý hợp đồng với doanh nghiệp quản lý vận hành, bảo trì và bảo hiểm Nhà Chung Cư.

15.6. Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng Nhà Chung Cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ Nhà Chung Cư để phối hợp với cơ quan chức năng tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết.

15.7. Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong Nhà Chung Cư.

15.8. Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư đã được Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư.

15.9. Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị Nhà Chung Cư.

15.10. Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại Điều này.

15.11. Hòa giải các tranh chấp của Cư Dân trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của

mình.

15.12. Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những người sử dụng Nhà Chung Cư trong việc sử dụng Nhà Chung Cư; kiểm tra đôn đốc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư thực hiện đúng Bản Nội Quy này và các quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư; tạo điều kiện để Doanh nghiệp quản lý Nhà Chung Cư hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết.

15.13. Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan đến việc quản lý sử dụng để phản ánh với Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết.

15.14. Trực tiếp thu hoặc ủy quyền cho doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư thu kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư. Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung theo đúng mục đích, đúng hạng mục cần bảo trì theo kế hoạch bảo trì Phần Sở Hữu Chung phải có hóa đơn tài chính, có thanh toán, quyết toán theo Quy định của pháp luật về tài chính phải báo cáo Hội Nghị Nhà Chung Cư.

15.15. Thực hiện các công việc khác do Hội nghị Nhà Chung Cư giao.

15.16. Các quyết định của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thông qua phải được công bố trên bảng thông báo của Nhà Chung Cư. Nếu các quyết định này ảnh hưởng đến lợi ích của các Chủ Sở Hữu thì được gửi đến tay của các Chủ Sở Hữu đó.

15.17. Ban Quản Trị khi hết nhiệm kỳ phải có trách nhiệm bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư đang lưu giữ, các hồ sơ, giấy tờ liên quan đến việc thu, chi các kinh phí hoạt động, kinh phí bảo trì, bàn giao tài khoản đang được giao quản lý, con dấu và các hồ sơ, giấy tờ có liên quan sang cho Ban Quản Trị mới trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày Ban Quản Trị mới được cơ quan có thẩm quyền công nhận và có văn bản đề nghị bàn giao; trường hợp Ban Quản Trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm thì vẫn phải tiếp tục thực hiện các quyền và trách nhiệm với đơn vị quản lý vận hành cho đến khi bầu được Ban Quản Trị mới.

15.18. Mức thù lao của các thành viên Ban Quản Trị do các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư đóng góp theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư.

ĐIỀU 16. QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

16.1. Quản lý vận hành Nhà Chung Cư bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc Phần Sở Hữu Chung hoặc Phần Sử Dụng Chung của Nhà Chung Cư.

16.2. Cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trình và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.

16.3. Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng Nhà Chung Cư; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Nhà Chung Cư.

16.4. Phối hợp với Ban quản lý, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

ĐIỀU 17. BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ

17.1. Hoạt động bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư bao gồm việc kiểm tra,

quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà Chung Cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy và các Phần Sở Hữu Chung khác của Nhà Chung Cư; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của Tòa Nhà, Nhà Chung Cư và các việc bảo trì khác theo quy định của pháp luật về xây dựng.

17.2. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm bảo trì Phần Sở Hữu Riêng và đóng góp kinh phí để thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà Ở và Bản Nội Quy này.

17.3. Trường hợp có hư hỏng Phần Sở Hữu Riêng mà ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu khác thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng đó, nếu Chủ Sở Hữu không thực hiện sửa chữa thì Công ty Quản lý hoặc người được giao quản lý Nhà Chung Cư được tạm ngừng hoặc đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước sinh hoạt đối với Phần Sở Hữu Riêng này; trường hợp có hư hỏng Phần Sở Hữu Chung trong khu vực thuộc Sở Hữu Riêng thì Chủ Sở Hữu Phần Sở Hữu Riêng có trách nhiệm tạo điều kiện và hỗ trợ Công ty Quản lý, đơn vị thi công sửa chữa các hư hỏng này.

17.4. Ban Quản Trị có trách nhiệm kiểm tra định kỳ và đột xuất khi cần thiết để phát hiện kịp thời những hỏng hóc, có phương án bảo dưỡng, sữa chữa nhằm duy trì chất lượng của Nhà Chung Cư.

17.5. Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng Nhà Chung Cư và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Phần Sở Hữu Chung hoặc trang thiết bị dụng chung trong Nhà Chung Cư bị hư hỏng đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động được bình thường.

17.6. Việc duy tu sữa chữa phải do Ban Quản Trị thực hiện thuê đơn vị chuyên ngành phù hợp với nội dung công việc bảo trì.

ĐIỀU 18. KINH PHÍ BẢO TRÌ CHUNG CƯ

18.1. Kinh phí bảo trì chỉ được sử dụng để bảo trì các Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các mục đích khác; trường hợp Nhà Chung Cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư mới sau khi được xây dựng.

18.2. Kinh phí bảo trì lấy từ hai nguồn:

18.2.1. Đối với diện tích nhà bán thì phải nộp 2% giá bán trước thuế. Khoản tiền này được tính vào tiền bán nhà mà người mua phải trả.

18.2.2. Đối với phần diện tích nhà mà chủ đầu tư giữ lại thì phải nộp 2% giá trị của phần diện tích đó. Phần giá trị được tính theo giá bán trước thuế của Căn Hộ.

18.3. Kinh phí đóng góp bổ sung:

18.3.1. Tùy theo mức độ bảo trì, kinh phí có thể được huy động thêm từ các hộ dân sống trong chung cư và Chủ Đầu Tư (Nếu có).

18.3.2. Mức kinh phí này do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định.

CHƯƠNG 5
QUY ĐỊNH QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

ĐIỀU 19. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Tất cả các chủ sở hữu hoặc người sử dụng Nhà Chung Cư phải tuân thủ các nội quy, quy định như sau:

19.1. Không được tự ý đục phá tường, cơi nới diện tích căn hộ, phá dỡ ban công, lô gia kết cấu chịu lực của Tòa Nhà và các hành vi khác làm hư hỏng, sai lệch kiến trúc cảnh quan Tòa Nhà.

19.2. Phải tuân thủ các quy định về an toàn khi sử dụng các thiết bị công cộng như thang máy, thang bộ, hệ thống đổ rác và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

19.3. Luôn có ý thức và thực hiện tốt các quy định trong việc phòng cháy, chữa cháy, áp dụng các biện pháp phòng cháy, chữa cháy theo quy định chung của luật pháp Việt Nam và quy định riêng của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư phù hợp với Bản Nội Quy này.

19.4. Thanh toán đầy đủ, kịp thời tiền điện, tiền nước, tiền truyền hình cáp, tiền gas, phí giữ xe, tiền vệ sinh và các khoản khác theo đúng quy định.

19.5. Có trách nhiệm bảo quản Tài Sản Chung của Nhà Chung Cư như hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, cấp gas, thiết bị phòng cháy chữa cháy và các không gian chung như sảnh, hành lang, công viên sân đường trong phạm vi chung cư.

19.6. Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các hướng dẫn, yêu cầu mà Ban Quản Trị Nhà Chung Cư đưa ra.

19.7. Tuân thủ và thực hiện quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư.

19.8. Tuân thủ và thực hiện nghiêm túc mọi nghĩa vụ của mình theo Bản Nội Quy này và trong trường hợp có vi phạm phải bồi thường theo quy định của luật pháp Việt Nam cho các tổn thất, thiệt hại xảy ra Cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư hay chủ Căn Hộ và Cư Dân khác của các Căn Hộ khác.

19.9. Tham dự đầy đủ các cuộc họp do Ban Quản Trị Nhà Chung Cư tổ chức.

19.10. Thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đưa ra. Thiết lập và duy trì, gìn giữ mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng với các cư dân ở những Căn Hộ khác. Khi có điều gì không hài lòng hay bất đồng, nên trực tiếp trao đổi với nhau một các thẳng thắn trên tinh thần xây dựng, tránh việc lớn tiếng, gây gổ, ẩu đả làm ảnh hưởng đến các Cư Dân khác.

19.11. Nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện đúng các quy định của luật pháp Việt Nam về đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh.

19.12. Thông báo ngay cho Ban Quản Trị các vi phạm của bất kỳ Chủ Căn Hộ và Cư Dân khác hay bất kỳ việc gì mà có ảnh hưởng xấu hay gây hư hỏng, thiệt hại cho Nhà Chung Cư, các Căn Hộ và các công trình tiện ích chung mà mình biết hay thấy.

ĐIỀU 20. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ CỦA NHÀ CHUNG CƯ

20.1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị để xử lý.

20.2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán ra khỏi Nhà Chung Cư thì phải thực hiện 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 đến nơi an toàn.

ĐIỀU 21. QUY ĐỊNH VỀ CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA NHÀ CHUNG CƯ

21.1. Ban Quản Trị 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/bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.

21.2. 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.

CHƯƠNG 6
GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, XỬ LÝ VI PHẠM

ĐIỀU 22. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

22.1. Các tranh chấp liên quan tới quyền sở hữu Nhà Chung Cư được giải quyết trên cơ sở thương lượng, hòa giải theo quy định của pháp luật về Nhà ở, Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và pháp luật có liên quan; trường hợp không thương lượng, hòa giải được thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

22.2. Các tranh chấp về quyền sử dụng trong Nhà Chung Cư được giải quyết trên cơ sở hòa giải nhưng phải đảm bảo các quy định của Bản Nội Quy này. Nếu không hòa giải được thì chuyển Toà án giải quyết.

22.3. Tranh chấp về Hợp đồng dân sự trong quá trình thực hiện quản lý sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của Bản Nội Quy này thì xử lý theo quy định của pháp luật về hợp đồng dân sự.

22.4. Trong quá trình thực hiện Bản Nội Quy này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Công ty Quản lý và/hoặc Ban Quản Trị để đưa ra Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc Chủ Đầu Tư quyết định theo thẩm quyền quy định tại Bản Nội Quy này. Cho đến khi tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu, trên cơ sở tham vấn ý kiến của các bên liên quan, Chủ Đầu Tư có thể tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi một số điều khoản của Bản Nội Quy trên cơ sở phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Nhà Chung Cư và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

ĐIỀU 23. XỬ LÝ VI PHẠM

23.1. 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 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 của mình gây ra.

23.2. Cư Dân, Chủ Sở Hữu Căn Hộ phải chịu trách nhiệm liên đới cho tất cả các thiệt hại phát sinh từ việc vi phạm bất kỳ điều khoản nào quy định trong Bản Nội Quy này.

ĐIỀU 24. CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

Mọi Chủ Sở Hữu, Cư Dân đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng các công trình tiện ích chung theo đúng với công dụng và chức năng của chúng.

Đồng thời mỗi Chủ Sở Hữu, Cư Dân đều phải có ý thức tự giác trong việc giữ gìn và bảo quản các công trình tiện ích chung.

CHƯƠNG 7
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

ĐIỀU 25. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG BẢN NỘI QUY

25.1. Trong quá trình thực hiện Bản Nội Quy này, nếu có điều gì chưa phù hợp với thực tế, các Chủ Sở Hữu cần liên hệ góp ý trực tiếp đối với bộ phận quản lý để cùng bàn bạc, bổ sung hoàn thiện nội quy, xây dựng môi trường sống tiến tiến, văn minh, sạch đẹp, góp phần làm cho cuộc sống của từng cá nhân, gia đình, xã hội ngày càng vui tươi và hạnh phúc.

25.2. Ngoài các điều khoản quy định nêu trên, tùy từng thời điểm Chủ Đầu Tư có thể sửa đổi bổ sung một số quy định khác để phù hợp với tình hình thực tế, trên nguyên tắc đảm bảo thống nhất với cư dân, với pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.

25.3. Bất kỳ sửa đổi, bổ sung nào của Bản Nội Quy này cũng sẽ được thành lập văn bản và được Chủ Đầu Tư phổ biến rộng rãi đến mọi người dân sinh sống tại Nhà Chung Cư và các cá nhân, tổ chức có liên quan.

ĐIỀU 26. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

26.1. Trên đây là nội quy quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư Hacom Riverside, tại thôn Sơn Mãn, xã Vạn Hoà, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

26.2. Bản Nội Quy này có hiệu lực kể từ ngày ký và có tính bắt buộc thực hiện đối với Các Bên liên quan, Bản Nội Quy này là một phần không tách rời của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

26.3. Tất cả Cư Dân sống trong tòa Nhà Chung Cư Hacom Riverside và cá nhân, tổ chức có liên quan phải nghiêm chỉnh chấp hành, đồng thời tuyên truyền, vận động, giải thích cho những người khác cùng nghiêm túc thực hiện.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HACOM HOLDINGS