

Số: 264 /TB-SCT

Khánh Hòa, ngày 18 tháng 11 năm 2019

### THÔNG BÁO

#### V/v chấp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu của Công ty cổ phần đầu tư VCN

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

Căn cứ Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

Sau khi xem xét Hồ sơ của Công ty cổ phần Đầu tư VCN về việc đăng ký Hợp đồng theo mẫu mua bán căn hộ chung cư nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị VCN Phước Long II, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Sở Công Thương Khánh Hòa thông báo chấp nhận đăng ký Hợp đồng theo mẫu mua bán căn hộ chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu đô thị VCN Phước Long II, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa gồm :

1. Hợp đồng Mua bán căn hộ nhà ở xã hội dự án Khu đô thị VCN Phước Long II, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.


2. Các phụ lục đính kèm theo hợp đồng, cụ thể như sau :

- 01(một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán.
- 01(một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán.
- 01 (một) bản vẽ mặt bằng khu vực để xe.
- 01 (một) bản nội quy quản lý và sử dụng nhà chung cư.
- 01 (một) bản mô tả vật liệu, thiết bị hoàn thiện căn hộ.
- 01 (một) bản vẽ giá cường treo tủ bếp, tủ tường căn hộ chung cư.

Đề nghị Công ty cổ phần đầu tư VCN thông báo công khai cho người tiêu dùng về nội dung hợp đồng theo mẫu đã được chấp thuận và các văn bản pháp lý liên quan theo quy định của pháp luật.

Thông báo này không có ý nghĩa chứng nhận hay đảm bảo hợp đồng mẫu tuân thủ toàn bộ quy định của pháp luật. Bất cứ khi nào phát hiện thấy nội dung của hợp đồng theo mẫu vi phạm pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, cơ quan chấp nhận đăng ký có quyền và trách nhiệm yêu cầu tổ chức, cá nhân kinh doanh phải sửa đổi, hủy bỏ nội dung vi phạm đó.



Công ty cổ phần đầu tư VCN chỉ được áp dụng hợp đồng mẫu khi đáp ứng đủ các điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật, có Văn bản của Sở Xây dựng Khánh Hòa cho phép bán nhà ở hình thành trong tương lai và áp dụng trong phạm vi tỉnh Khánh Hòa. 

(Đính kèm Hợp đồng mẫu và các Phụ lục của Công ty cổ phần đầu tư VCN đã được sở Công Thương Khánh Hòa xác nhận).

**Nơi nhận:**

- Cty CP đầu tư VCN;
- Cục CT & BVNTD;
- Sở Xây dựng KH;
- Quản trị mạng Sở;
- Lưu: VT, XNK.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Phan Thị Thu Cúc**

(Đính kèm Thông báo số 264 /TB-SCT ngày 18 tháng 11 năm 2019  
của Sở Công Thương Khánh Hòa)



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VCN**  
Mang đến những điều bạn muốn

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

## **HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI<sup>1</sup>**

Số: .....

**CĂN HỘ SỐ ..... - CHUNG CƯ' ..... - KHU ĐÔ THỊ .....**  
**THÀNH PHỐ .....**

Giữa

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VCN**

và

**Ông/ Bà: .....**

<sup>1</sup> Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội chỉ được ký khi đã có Văn bản của Sở Xây dựng Khánh Hòa cho phép bán nhà ở hình thành trong tương lai và Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà nơi có căn hộ.

## MỤC LỤC

|   |    |
|---|----|
| ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ .....   | 4  |
| ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ .....   | 6  |
| ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, PHÍ BẢO TRÌ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN.....                            | 6  |
| ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở .....   | 9  |
| ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN.....  | 9  |
| ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA .....   | 12 |
| ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN.....  | 15 |
| ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ.....   | 15 |
| ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở.....   | 16 |
| ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ .....  | 17 |
| ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ ..... | 18 |
| ĐIỀU 12. XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG.....  | 19 |
| ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.....   | 20 |
| ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG .....  | 21 |
| ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG .....  | 22 |
| ĐIỀU 16. CÁC THỎA THUẬN KHÁC .....  | 22 |
| ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP .....  | 24 |
| ĐIỀU 18. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG.....   | 24 |



**CĂN CỨ:**

- Bộ Luật Dân sự ngày 24/11/2015;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17/11/2010;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;
- Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;
- Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định 23/2018/NĐ-CP ngày 23/02/2018 của Chính phủ quy định về bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc;
- Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 quy định hướng dẫn một số nội dung Luật Nhà ở và Nghị định 99/2015/NĐ-CP;
- Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 về việc ban hành quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư;
- Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 và một số quy định của quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư ban hành kèm theo thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016;
- Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;  
Căn cứ Quyết định số 47/2016/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc Ban hành Quy định một số nội dung về phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;
- Căn cứ Quyết định số 23/2016/QĐ-UBND ngày 10/10/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc Ban hành một số về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa; Quyết định số 4509/UBND-XDND ngày 11/5/2018 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc Chấp thuận đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị VCN Phước Long II, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
- Công văn số ..... ngày ..... của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc Phê duyệt đơn giá bán, cho thuê, cho thuê mua Nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị VCN Phước Long II, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
- Công văn số ..... ngày ..... của Sở xây dựng tỉnh ..... về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai;

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

**BÊN BÁN CĂN HỘ: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VCN**

- Địa chỉ: Tòa nhà VCN, đường A1, KĐT Vĩnh Điềm Trung, Nha Trang
- Mã số thuế: 4200 6444 89
- Người đại diện: Ông **NGUYỄN KHÁNH TOÀN** Chức vụ : Tổng Giám đốc
- Điện thoại: 0258. 655 2468 - 0258.6537 999 Fax: 0258.625 4025
- Tài khoản: 09 00 101 000 8537 tại Ngân hàng Hàng Hải – CN Khánh Hòa  
0061 00101 4968 tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – CN Khánh Hòa

(Sau đây gọi tắt là Bên Bán)

**BÊN MUA CĂN HỘ**

|                      |             |            |
|----------------------|-------------|------------|
| Họ và tên:           | <b>Ông:</b> | <b>Bà:</b> |
| Ngày tháng năm sinh: |             |            |
| Số CMND:             |             |            |
| Ngày & nơi cấp :     |             |            |

(Sau đây gọi tắt là Bên Mua)

Hai Bên thống nhất ký kết Hợp Đồng với những điều khoản dưới đây:

**ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ**

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

1. “**Căn Hộ**” là một Căn Hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Bên Bán đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này.
2. “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ Nhà Chung Cư có Căn Hộ mua bán do Bên Bán làm chủ đầu tư, bao gồm các Căn Hộ, diện tích kinh doanh, thương mại.... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên được xây dựng theo quy hoạch Khu đô thị ....., thành phố ....., tỉnh .....
3. “**Hợp Đồng**” là Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
4. “**Giá Bán Căn Hộ**” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
5. “**Bảo Hành Nhà Ở**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.



6. **“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ”** là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt.
7. **“Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ”** là diện tích được tính từ tìm tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.
8. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Khoản 6 Điều này và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này.
9. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là phần diện tích trong Nhà Chung Cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ.
10. **“Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư”** là phần diện tích và các hệ thống thiết bị, hệ thống Hạ Tầng Kỹ Thuật thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản 3 Điều 11 của Hợp Đồng này.
11. **“Bản Nội Quy Nhà Chung Cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm Hợp Đồng 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 ở.
12. **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư”** là khoản tiền 2% Giá Bán Căn Hộ trước thuế mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà Chung Cư.
13. **“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.
14. **“Bảo Trì Nhà Chung Cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Nhà Chung Cư đó nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư.
15. **“Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
16. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này.
17. **“Giấy Chứng Nhận”** là Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật.
18. **“Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là các khoản chi phí hàng tháng mà Bên Mua phải thanh toán cho Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư đối với dịch vụ quản lý

được quy định tại Hợp Đồng này và Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng này.

19. **“Hạ Tầng Kỹ Thuật”** bao gồm hệ thống đường giao thông, hệ thống chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thu gom rác thải.
20. **“Hạ Tầng Xã Hội”**: bao gồm sân chơi, cây xanh.

## **ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ**

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

### **1. Đặc điểm Căn Hộ**

- a. Căn Hộ số: .....; Đơn nguyên: ....., Tầng: .....; thuộc chung cư ....., Khu đô thị ....., thành phố.....tỉnh.....
- b. Đặc điểm Căn Hộ: .....
- c. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: .....m<sup>2</sup> (có mặt bằng Căn Hộ đính kèm Hợp Đồng này).

Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (“diện tích thông thủy”) theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 và là căn cứ để tính giá bán Căn Hộ tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

Hai Bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại Điều này chỉ là tạm tính và có thể thay đổi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế tăng/giảm quá 2% so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích thông thủy thực tế. Hai Bên sẽ tiến hành thanh toán giá trị tương ứng phần chênh lệch diện tích (theo đơn giá quy định tại Điều a Khoản 1 Điều 3) cho Bên kia trong vòng 07 ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ.

Biên bản bàn giao Căn Hộ sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế và chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp Đồng mua bán (nếu có) và là một bộ phận không tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thông thủy thực tế.

- d. Diện tích sàn xây dựng Căn Hộ là: .....m<sup>2</sup>, diện tích này được tính theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng này;
- e. Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở.
- f. Năm hoàn thành việc xây dựng: năm .....
- g. Các đặc điểm khác nêu tại Bảng mô tả vật liệu, thiết bị hoàn thiện (đính kèm Hợp Đồng này).

### **2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư .....**

- a. Thửa đất số: .....
- b. Tờ bản đồ số: .....do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh ..... lập.
- c. Diện tích đất sử dụng chung: ..... m<sup>2</sup>

## **ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, PHÍ BẢO TRÌ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

### **1. Giá Bán Căn Hộ**

#### **a. Giá Bán Căn Hộ**



- Giá Bán Căn Hộ (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành đối với nhà ở xã hội và được tính như sau:

$$\dots\dots \text{m}^2 \text{ sử dụng} \times \dots\dots\dots \text{đồng/m}^2 \text{ sử dụng} = \dots\dots\dots \text{đồng. (a)}$$

(Bằng chữ:.....).

- Trong đó:

- Giá bán: .....đồng (b)

(Bằng chữ:.....);

- Thuế giá trị gia tăng: .....đồng (c);

- b.** Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điểm a Khoản này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.

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

- Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này.

- c.** Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư bằng 2% Giá Bán Căn Hộ (tính trước thuế) là: **2% x (b) = ..... đồng.**

## **2. Phương thức thanh toán**

Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo số tài khoản sau:

- Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư VCN
- Số tài khoản: ..... tại Ngân hàng .....
- Hoặc ..... tại Ngân hàng .....
- Hoặc ..... tại Ngân hàng .....

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

## **3. Tiến độ thanh toán**

### **a. Thanh toán tiền mua Căn Hộ**

- Đợt 1 – trước khi ký Hợp Đồng: Đặt cọc ....% Giá Bán Căn Hộ sau thuế (a) (tương ứng là .....đồng).
- Đợt 2 – Hoàn thành tầng ....., dự kiến chậm nhất đến ngày .....: Thanh toán ....% Giá Bán Căn Hộ sau thuế (a) (tương ứng là ..... đồng).
- .....

- Đợt .... – Ngay khi nhận bàn giao Căn Hộ, dự kiến ngày ..... ): Thanh toán ...% Giá Bán Căn Hộ sau thuế (a) (tương ứng là ..... **đồng**) và 2% phí bảo trì (tương ứng là ..... **đồng**). Tổng số tiền thanh toán là ..... **đồng**.
- Đợt ...: Thanh toán nốt giá trị còn lại (tương ứng là ..... **đồng**) ngay khi phát sinh một trong các trường hợp sau:
  - i. Bên Bán có thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua; hoặc
  - ii. Bên Bán bàn giao đầy đủ Giấy ủy quyền và các giấy tờ có liên quan cho Bên Mua thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận đứng tên Bên Mua (trong trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục này theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 16 Hợp Đồng này).
  - iii. Trường hợp Bên Mua không thanh toán Đợt .... theo quy định tại Điểm (i) và (ii) Khoản 3.a Điều này thì Bên Bán sẽ tiến hành thủ tục cắt nước sinh hoạt cấp cho Căn Hộ mua bán, sau khi đã thông báo trước cho Bên mua 07 ngày mà Bên Mua vẫn không thanh toán, đến khi Bên Mua thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này.

**[Ghi chú:**

*\* Nội dung cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết Hợp Đồng nhưng đảm bảo hạn mức như sau:*

- *Việc thanh toán được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% Giá Bán Căn Hộ, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% Giá Bán Căn Hộ khi chưa bàn giao Căn Hộ.*
- *Trường hợp Bên Mua chưa được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán không được thu quá 95% Giá Bán Căn Hộ; Giá Bán Căn Hộ còn lại được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.*
- *Tiến độ thanh toán từ đợt thanh toán thứ 2 trở đi tương ứng với tiến độ xây dựng Nhà Chung Cư như được quy định tại Điều 4.2 Hợp Đồng.]*

*\* Trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày thứ 7, chủ nhật, ngày lễ thì ngày thanh toán được tính vào ngày làm việc kế tiếp.*

**b. Thanh toán phí bảo trì**

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký biên bản bàn giao Căn Hộ. Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày thu phí bảo trì của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho Sở Xây dựng tỉnh..... biết. Chi tiết tài khoản:

- Tên tài khoản: Tiền gửi kinh phí bảo trì Nhà Chung Cư ....
- Số Tài khoản: .....
- Tên Ngân hàng: .....

Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập, Bên Bán phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật và có thông báo cho Sở Xây dựng tỉnh..... biết. Việc chuyển giao kinh phí bảo trì phải thông qua hình thức chuyển khoản và căn cứ vào số liệu quyết toán do Bên Bán và Ban quản trị thống nhất.



Trường hợp Bên Bán không bàn giao kinh phí này thì Ban quản trị Nhà Chung Cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân tỉnh ..... thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ.

#### **ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở**

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
  - a. Giai đoạn 1: Dự kiến đến ngày .....hoàn thành thi công .....
  - b. Giai đoạn 2: Dự kiến đến ngày ..... hoàn thành thi công sàn tầng ...
  - c. Giai đoạn 3: Dự kiến đến ngày ..... hoàn thành bê tông sàn mái.
  - d. Giai đoạn 4: Dự kiến đến ngày ..... hoàn thành nghiệm thu chất lượng công trình.
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình Hạ Tầng Kỹ Thuật và Hạ Tầng Xã Hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán chỉ được phép bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ và các công trình Hạ Tầng Kỹ Thuật bao gồm: hệ thống đường giao thông, hệ thống chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thu gom rác thải; và Hạ Tầng Xã Hội bao gồm: sân chơi, cây xanh theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao Căn Hộ xây thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ đó.

#### **ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

##### **1. Quyền của Bên Bán**

- a. Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này.
- b. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận tại Hợp Đồng này.
- c. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- d. Trước khi Ban Quản trị Nhà Chung Cư thành lập, Bên Bán, là đơn vị quản lý vận hành tạm thời Nhà Chung Cư, có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc người sử dụng Căn Hộ) không đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng sau khi đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai cho Bên Mua (hoặc những người sử dụng Căn Hộ) trước ít nhất 03 ngày làm việc; hoặc trường hợp hư hỏng phần sở hữu riêng ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác mà

Bên Mua không thực hiện sửa chữa sau khi Bên Bán đã yêu cầu bằng văn bản trước 05 ngày làm việc.

- e. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua.
- f. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; ban hành Bản nội quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký Hợp Đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà Chung Cư đủ điều kiện theo quy định pháp luật để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập.
- g. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mua bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12 của Hợp Đồng này.
- h. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- i. Được khai thác, kinh doanh các dịch vụ khác phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan tại phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.
- j. Trong thời gian thực hiện Hợp Đồng, Bên Bán không chịu trách nhiệm về mọi khiếu nại, kiện tụng hoặc tranh chấp giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào phát sinh không do lỗi của Bên Bán.
- k. Trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư, được đại diện cho bên sử dụng Căn Hộ mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật.
- l. Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các giấy tờ có liên quan và thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận đứng tên Bên Mua theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận).
- m. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp Đồng này.

## **2. Nghĩa vụ của Bên Bán**

- a. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ.
- b. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt.
- c. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.



- d. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.
- e. Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này.
- f. Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- g. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp Đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp....
- h. Nộp các khoản phí, lệ phí liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật.
- i. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ cần thiết để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua và Bên Mua đã hoàn thành các điều kiện để tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 16 Hợp Đồng này, Bên Bán phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 16 Hợp Đồng này.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo về việc cung cấp các giấy tờ cần thiết từ Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cần thiết về Căn Hộ và Giấy ủy quyền thực hiện của Bên Bán cho Bên Mua.

- j. Bàn giao Giấy Chứng Nhận đứng tên Bên Mua cho Bên Mua hoặc Tổ chức tín dụng Bên Mua vay vốn sau khi Bên Mua đã hoàn thành các điều kiện để nhận bàn giao theo quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 16 Hợp Đồng này (trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận).
- k. Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban quản trị.
- l. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua.
- m. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- n. Nộp kinh phí bảo trì 2% giá trị trước thuế đối với Căn Hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư mà Bên Bán giữ lại tính đến thời điểm bàn giao đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung. Phần giá trị này được tính theo Giá Bán Căn Hộ có giá cao nhất của Nhà Chung Cư.

Bên Bán có nghĩa vụ gửi toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam và chuyển giao cho Ban quản trị Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại Điểm b Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này.



- o. Có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.
- p. Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình.
- q. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

### **1. Quyền của Bên Mua**

- a. Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Bản mô tả vật liệu, thiết bị hoàn thiện và hồ sơ Căn Hộ được đính kèm trong Hợp Đồng này hoặc tương đương.
- b. Được sử dụng chỗ để xe (xe ô tô, xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh) trong phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư theo đúng thiết kế công năng được cơ quan chức năng phê duyệt như được đính kèm Hợp Đồng này và trả phí theo quy định .
- c. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điểm i Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này).
- d. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng Căn Hộ đã mua và thực hiện các giao dịch theo quy định của pháp luật đối với nhà ở xã hội, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ.
- e. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn Hộ, tiền lãi trả chậm (nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điểm i Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này hoặc Bên Mua thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng này để vay tiền của tổ chức tín dụng).
- f. Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình Hạ Tầng Kỹ Thuật và Hạ Tầng Xã Hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt.
- g. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán.
- h. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư theo quy định của Bộ Xây dựng.
- i. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng tại tổ chức tín dụng.



- j. Yêu cầu Bên Bán gửi kinh phí bảo trì Nhà Chung Cư vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm theo đúng thỏa thuận tại Điểm b Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này.
- k. Có quyền chấm dứt Hợp Đồng nếu Căn Hộ bàn giao thực tế có sai khác so với thỏa thuận tại Hợp Đồng này và/hoặc các thay đổi theo Đơn đề nghị của Bên Mua đã được Bên Bán thẩm định, phê duyệt (nếu có), trừ trường hợp sai lệch về diện tích thông thủy thực tế như quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 2 Hợp Đồng này hoặc sai khác có thể được Bên Bán khắc phục đúng thời hạn quy định tại Bảng đề nghị sửa chữa theo Điểm c Khoản 1 Điều 8 Hợp Đồng này, nhưng không muộn hơn 60 ngày kể từ thời điểm dự kiến bàn giao Căn Hộ.
- l. Có quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình.
- m. Nếu Bên Mua bị thất lạc, làm hỏng bản gốc Hợp Đồng này, các Phụ lục, chứng từ thanh toán ("chứng từ") do Bên Bán chứng nhận thì chỉ được Bên Bán cấp lại bản sao của những giấy tờ đó để Bên Mua lưu giữ, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng; đồng thời, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với mọi vấn đề phát sinh từ sự mất mát, thất lạc chứng từ này.
- n. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp Đồng này.

## **2. Nghĩa vụ của Bên Mua**

- a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ, tiền lãi trả chậm phát sinh (nếu có) và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo quy định của Hợp Đồng này.
- b. Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- c. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp Đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật.
- d. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ hoặc khi đã thanh lý Hợp Đồng này nhận Giấy Chứng Nhận thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư.
- e. Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu kèm theo thông báo thanh toán của cơ quan có thẩm quyền.
- f. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua.
- g. Thanh toán Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua.
- h. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng, UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.



- i. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
- j. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- k. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- l. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- m. Không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng (công năng) Căn Hộ khi chưa được Bên Bán phê duyệt bằng văn bản. Trường hợp Bên Mua tự ý thực hiện, không được sự thống nhất của Bên Bán thì Bên Mua tự chịu trách nhiệm.
- n. Thực hiện đầy đủ các điều kiện để xin cấp và nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận đứng tên Bên Mua theo quy định của pháp luật và theo Khoản 2 Điều 16 Hợp Đồng này (trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận).
- o. Nộp thuế trước bạ, lệ phí cấp Giấy Chứng Nhận và chi phí khác có liên quan theo quy định của pháp luật trước khi nhận Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Khoản 2 Điều 16 của Hợp Đồng này (trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận).
- p. Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật thông qua Ban quản trị Nhà Chung Cư hoặc Chủ đầu tư (khi chưa thành lập được Ban quản trị Nhà Chung Cư).
- q. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần sở hữu riêng của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan.
- r. Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng Phần sở hữu chung trong Nhà Chung Cư theo đúng quy định tại Hợp Đồng và Bản nội quy Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng này, đồng thời chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần sở hữu chung này.
- s. Hoàn trả lại các khoản phí, lệ phí thuộc trách nhiệm của Bên Mua cho Bên Bán trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu của Bên Bán trong trường hợp Bên Bán thay mặt cho Bên Mua nộp các khoản phí, lệ phí này cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- t. Tạo điều kiện để Bên Bán tiếp cận vào bên trong Căn Hộ vì mục đích khắc phục các sự cố có liên quan đến tòa nhà hoặc Căn Hộ; bảo hành, xây dựng, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ và các quyền khác của Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành theo quy định trong Bản nội quy Nhà Chung Cư sau khi Bên Bán đã bàn giao nhà cho Bên Mua.
- u. Thông báo kịp thời và áp dụng mọi biện pháp trong khả năng cho phép nhằm hạn chế thiệt hại phát sinh do các hư hỏng thuộc diện được bảo hành, chịu trách nhiệm đối với thiệt hại phát sinh do lỗi của Bên Mua theo quy định tại Khoản 4 Điều 9 Hợp Đồng này.
- v. Bên Mua phải chấp hành quyết định của cơ quan có thẩm quyền và/hoặc Bên Bán về việc xử lý các hành vi vi phạm và giải quyết các khiếu nại, tranh chấp liên quan đến việc mua bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội.
- w. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp Đồng này.



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

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế, tiền sử dụng đất và các loại phí, lệ phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán, chuyển nhượng, tặng cho, để thừa kế Căn Hộ đã mua cho người khác.
3. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

## ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

### 1. Điều kiện để bàn giao Căn Hộ

- a. Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ và các công trình Hạ Tầng Kỹ Thuật, Hạ Tầng Xã Hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao Căn Hộ xây thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ đó.
- b. Bên Mua phải thanh toán đủ theo tiến độ Hợp Đồng, các khoản tiền lãi trả chậm (nếu có), các chi phí phát sinh có liên quan theo thỏa thuận cụ thể của các Bên trước khi thực hiện và 2% kinh phí bảo trì.
- c. Tại thời điểm bàn giao, Căn Hộ sẽ được bàn giao cho Bên Mua phù hợp với thỏa thuận của các Bên trong Hợp Đồng và có diện tích sử dụng thực tế nhỏ hơn/lớn hơn không quá 5% so với diện tích sử dụng được ghi trong Hợp Đồng này.

Các Bên thống nhất rằng tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có sai khác so với thiết kế được đính kèm Hợp Đồng này và/hoặc các thay đổi theo Đơn đề nghị của Bên Mua đã được Bên Bán thẩm định, phê duyệt (nếu có), Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Bảng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các sai khác này trong thời hạn như được hai Bên thống nhất tại Bảng đề nghị sửa chữa.

Sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm sai khác được liệt kê tại Bảng đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 4 Điều này. Sau khi Bên Mua ký Biên bản bàn giao, 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 sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ.

### 2. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào: quý....năm.....

Trước ngày bàn giao Căn Hộ 10 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.

3. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu như tại Bản mô tả vật liệu, thiết bị hoàn thiện đính kèm Hợp Đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm e Khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này.



4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn Hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 10 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điểm g Khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này.

5. Kể từ thời điểm hai Bên ký biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc ngày Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 4 Điều này, Bên Mua có toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ của mình, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

## **ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở**

1. Bên Bán bảo hành Căn Hộ (phần nội dung bảo hành quy định tại Khoản 3 Điều này) trong thời gian 60 tháng kể từ ngày Chủ đầu tư (Bên Bán) ký biên bản nghiệm thu nhà ở để đưa vào sử dụng theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm Bảo Hành Nhà Ở.
3. Nội dung Bảo Hành Nhà Ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở.

Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất (trừ trường hợp là vật tư Bên Mua cung cấp).

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện. Trường hợp Bên Mua tự bảo hành thì hai bên phải thống nhất bằng văn bản giá trị bảo hành trước khi tiến hành và Bên Bán chịu trách nhiệm thanh toán cho Bên Mua giá trị đã thỏa thuận.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trong vòng 03 ngày khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua và/hoặc người sử dụng Căn Hộ phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện Bảo Hành Nhà Ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo



hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

Nếu Bên Mua chậm thông báo theo quy định tại Khoản này hoặc không thực hiện mọi nỗ lực trong khả năng cho phép nhằm hạn chế các thiệt hại phát sinh thì Bên Mua phải chịu một phần hoặc toàn bộ chi phí khắc phục tùy mức độ vi phạm.

5. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
  - a. Trường hợp hao mòn tự nhiên và khấu hao thông thường.
  - b. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hay bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra.
  - c. Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
  - d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều này;
  - e. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
  - f. Những máy móc, thiết bị đã hết thời gian bảo hành theo quy định của nhà sản xuất;
  - g. Trường hợp Bên Mua không thông báo cho Bên Bán theo hình thức và thời gian quy định tại Khoản 4 Điều này.
6. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

## **ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ**

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng và pháp luật.
2. Bên Mua Căn Hộ được bán lại Căn Hộ này theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu sau thời hạn 05 năm, kể từ khi đã thanh toán hết tiền mua Căn Hộ và đã được cấp Giấy Chứng Nhận nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật thuế; trường hợp bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội quy định tại Luật Nhà ở 2014 thì chỉ được bán với giá tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.
3. Trong thời hạn chưa đủ 05 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua Căn Hộ, nếu Bên Mua có nhu cầu bán lại Căn Hộ thì chỉ được bán lại cho Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở 2014, với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

Trường hợp Bên Mua không bán cho Chủ đầu tư mà bán trực tiếp cho đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội quy định tại Điều 49 Luật nhà ở 2014 thì phải được Sở Xây dựng địa phương xác nhận bằng văn bản về việc đúng đối tượng và để Chủ đầu tư ký lại Hợp đồng cho người được mua lại nhà ở đó.



4. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Căn Hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
  - a. Việc chuyển nhượng không thuộc trường hợp bị cấm theo quy định pháp luật và phải đúng với quy định Khoản 3 Điều này;
  - b. Căn Hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;
  - c. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
  - d. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;
  - e. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.
5. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1, 2 và 3 Điều này, người mua lại nhà ở 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 Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.

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

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích sử dụng Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này (như được mô tả tại biên bản bàn giao căn hộ); có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư quy định tại Khoản 3 Điều này.
2. Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán (Bên Bán giữ lại, thuộc quyền quản lý và sở hữu của Bên Bán và cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ cho Bên Mua) bao gồm: diện tích sử dụng các Căn Hộ mà Bên Bán chưa/không bán cùng với hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với các Căn Hộ này và phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại (nếu có) theo thiết kế đã được phê duyệt.
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:
  - a. Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Khoản 1 và 2 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư; phòng làm việc của Ban quản trị Nhà Chung Cư;
  - b. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước (bao gồm cả đồng hồ đo nước), hệ thống thông tin liên lạc, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng quy định tại Khoản 1 và 2 Điều này;



- c. Hệ thống Hạ Tầng Kỹ Thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư, trừ hệ thống Hạ Tầng Kỹ Thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
  - d. Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt;
  - e. Chỗ để xe thuộc sở hữu chung, sử dụng chung (xe ô tô, xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh) theo quy định của pháp luật và hồ sơ thiết kế được cơ quan chức năng phê duyệt.
- 4.** Phần diện tích để xe (xe ô tô, xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh) thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung theo hồ sơ thiết kế đã được cơ quan chức năng phê duyệt: các chủ sở hữu Nhà Chung Cư được sử dụng và trả phí theo quy định.
- 5.** Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư như sau:
- a. Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký Hợp Đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành là:.....đồng/tháng (chưa bao gồm phí giữ xe Nhà Chung Cư). Mức phí này có thể được điều chỉnh theo quy định của UBND tỉnh ..... về mức phí quản lý vận hành chung cư nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm Nhà Chung Cư. Từ khi nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán khoản phí này cho Bên Bán chậm nhất vào ngày 05 hàng tháng, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ.  
  
Dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư gồm: Bảo vệ, an ninh, vệ sinh môi trường khu vực công cộng, trông giữ ô tô, xe máy, xe đạp, quản lý vận hành các phương tiện kỹ thuật của tòa nhà (gồm cả thang máy, máy phát điện, hệ thống kỹ thuật khác).
  - b. Sau khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban quản trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
  - c. Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh ..... có quy định về mức Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

## **ĐIỀU 12. XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

### **1. Chậm thanh toán theo thời hạn quy định tại Điều 3 Hợp Đồng**

- a. Trường hợp Bên Mua thanh toán chậm theo thời hạn quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này thì Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán tiền lãi trả chậm phát sinh theo lãi suất tiền vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực trả, nhưng tổng thời gian chậm thanh toán không vượt quá 60 ngày.

- b. Trường hợp sau 60 ngày chậm thanh toán trên mà Bên Mua vẫn không thanh toán đầy đủ số tiền đã quá hạn và tiền lãi phát sinh trên thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và được toàn quyền bán cho người khác; đồng thời Bên Mua mất quyền mua Căn Hộ và phải bồi thường cho Bên Bán một khoản tiền bao gồm:
- 20 % Giá Bán Căn Hộ sau thuế (a) và
  - Tiền lãi trả chậm phát sinh theo Điểm a Khoản này.

Trường hợp số tiền Bên Mua đã thanh toán nhiều hơn số tiền phải bồi thường cho Bên Bán thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền thừa đó sau khi đã khấu trừ khoản tiền bồi thường trên.

## **2. Chậm bàn giao/ nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8 Hợp Đồng**

- a. Trường hợp Bên Bán bàn giao Căn Hộ chậm tiến độ sau khi Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo Hợp Đồng này thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua tiền lãi theo lãi suất tiền vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm chậm bàn giao đó tính từ ngày hết hạn bàn giao cho đến ngày bàn giao trên thực tế, nhưng không quá 60 ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao.
- b. Trường hợp Bên Bán bàn giao chậm quá 60 ngày kể từ ngày đến hạn, nếu Bên Mua không muốn tiếp tục mua nữa thì hai Bên thỏa thuận thanh lý Hợp Đồng; Trong vòng 30 ngày từ ngày hai Bên thanh lý Hợp Đồng, Bên Bán có trách nhiệm hoàn trả số tiền Bên Mua đã nộp và bồi thường cho Bên Mua một khoản tiền bao gồm:
- 20 % Giá Bán Căn Hộ sau thuế (a) và
  - Tiền lãi phát sinh theo Điểm a Khoản này.

- c. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao nhưng Bên Mua không nhận bàn giao Căn Hộ thì Bên Mua vẫn phải thanh toán cho Bên Bán giá trị Hợp đồng theo đúng tiến độ, tiền lãi trả chậm (nếu có) và các chi phí phát sinh có liên quan theo quy định tại Hợp đồng này.

## **3. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng khác**

Trường hợp một trong hai Bên muốn chấm dứt Hợp Đồng này mà không phải do lỗi của Bên kia hoặc không phải vì lý do bất khả kháng theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng này thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên kia. Trong trường hợp này, hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện, thời hạn chấm dứt Hợp Đồng và ký thanh lý Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

### **1. Cam kết chung**

- Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.
- Hai Bên sẽ trợ giúp và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện Hợp Đồng.

### **2. Cam kết của Bên Bán**

- Căn Hộ có đặc điểm quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho bên thứ ba nào khác, không thuộc diện bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật.



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

### **3. Cam kết của Bên Mua**

- a. Có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở và thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật.
- b. Đã được Bên Bán cung cấp các tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ (các bản vẽ, nội quy, quy định, công văn,... như được quy định tại Khoản 3 Điều 18 Hợp Đồng này). Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các tài liệu và thông tin đó.
- c. Số tiền thanh toán theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai Bên.
- d. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- e. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, Khoản, Điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, Khoản, Điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, Khoản, Điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai Bên.

## **ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

- 1. Sự kiện bất khả kháng bao gồm các trường hợp sau:
  - a. Do chiến tranh, thiên tai (bao gồm trường hợp mưa bão kéo dài ảnh hưởng đến tiến độ thi công Căn Hộ và Nhà Chung Cư, các công trình Hạ Tầng Kỹ Thuật, Hạ Tầng Xã Hội) hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước.
  - b. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (thể hiện dưới các hình thức văn bản theo quy định của pháp luật) hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định mà không do lỗi của các Bên.
  - c. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế.
  - d. Tình trạng bạo động hay tình trạng khẩn cấp quốc gia.
  - e. Bệnh dịch, hỏa hoạn hoặc các sự kiện khác nằm ngoài tầm kiểm soát của con người....
- 2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
- 3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải chứng minh hợp lý, hợp lệ về lý do bất khả kháng; và phải gửi thông báo cho Bên còn lại về việc không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng trong thời gian sớm nhất có thể kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng. Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được

nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 15 của Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

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

1. Hai Bên thực hiện xong các nội dung Hợp Đồng và ký thanh lý Hợp Đồng.
2. Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp này, hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng.
3. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng quy định tại Điều 12 Hợp Đồng này.
4. Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 30 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 này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Hợp Đồng chấm dứt từ thời điểm một trong các Bên nhận được thông báo đơn phương chấm dứt của Bên kia. Bên Bán hoàn trả số tiền Bên Mua đã thanh toán, Bên Mua bàn giao lại Hợp Đồng này và các giấy tờ pháp lý có liên quan cho Bên Bán.

## **ĐIỀU 16. CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

### **1. Khuyến cáo khi sử dụng Căn Hộ**

- a. Việc thi công, lắp đặt các thiết bị không được khoan vào sàn, tường WC, lô gia; không được che lấp đầu báo cháy, báo khói, không đấu thêm thiết bị vào nguồn điện dự phòng, tránh trường hợp bị thấm, dột hoặc gây chập, cháy dây điện chôn ngầm.
- b. Tường Căn Hộ được xây bằng gạch rỗng, nên khi treo tủ tường, tủ bếp lên tường phải thực hiện gia cố tường theo mẫu thiết kế của Bên Bán hoặc có thiết kế được Bên Bán phê duyệt. Trường hợp Bên Mua tự ý thực hiện thì Bên Mua tự chịu trách nhiệm trước việc thực hiện đó.

### **2. Thỏa thuận về thủ tục xin cấp và nhận Giấy Chứng Nhận**

#### **a. Điều kiện để tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận đứng tên Bên Mua**

- Bên Mua và/hoặc Tổ chức tín dụng Bên Mua vay vốn thanh toán đủ 95% Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Điều 3 Hợp Đồng và tiền lãi trả chậm phát sinh (nếu có), và
- Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ có liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định (trừ trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua).

#### **b. Thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận**

- Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ cần thiết theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để Bên Bán hoàn tất hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
- Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua và Bên Mua đã thực hiện đầy đủ các điều kiện để tiến hành xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Điểm a Khoản



này, Bên Bán sẽ nộp hồ sơ cho cơ quan chức năng xin cấp Giấy Chứng Nhận đứng tên Bên Mua.

- Trường hợp sau 30 ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo cho Bên Mua đề nghị nộp các giấy tờ cần thiết mà Bên Mua vẫn không nộp đầy đủ hồ sơ theo quy định thì Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm về việc xin cấp Giấy Chứng Nhận đứng tên Bên Mua và coi như Bên Mua tự nguyện thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận.
- Trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán sẽ bàn giao các giấy tờ có liên quan cho Bên Mua để Bên Mua tự thực hiện việc này tại thời điểm Bên Mua thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Điều 3 Hợp Đồng và tiền lãi trả chậm phát sinh (nếu có) và ký Thanh lý Hợp Đồng (trừ trường hợp Bên Mua thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng này để vay tiền của Tổ chức tín dụng).
- Trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận thì phải có Giấy ủy quyền thực hiện của Bên Bán.
- Các bên cũng đồng ý và xác nhận rằng bất kể Bên Bán có nghĩa vụ xin cấp Giấy Chứng Nhận thì các thủ tục xin cấp giấy này sẽ phụ thuộc vào quy định của pháp luật có hiệu lực vào thời điểm xin cấp Giấy Chứng Nhận và quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- Để tránh hiểu nhầm, các bên xác nhận rằng Bên Bán sẽ nỗ lực để được cấp Giấy Chứng Nhận đứng tên Bên Mua, tuy nhiên Bên Bán sẽ không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến việc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chậm trễ hoặc chưa cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

**c. Điều kiện bàn giao Giấy Chứng Nhận**

Bên Bán sẽ bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua hoặc Tổ chức tín dụng Bên Mua vay vốn sau khi Bên Mua và/hoặc Tổ chức tín dụng hoàn thành đầy đủ các điều kiện sau (trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận):

- Bên Mua và/hoặc Tổ chức tín dụng Bên Mua vay vốn thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Điều 3 Hợp Đồng và tiền lãi trả chậm phát sinh (nếu có), và
- Bên Mua đã ký Thanh lý Hợp Đồng; bàn giao lại bản gốc Hợp Đồng này và các Phụ lục Hợp Đồng cùng các giấy tờ pháp lý có liên quan cho Bên Bán, và
- Thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận, và
- Các Bên cũng đồng ý rằng: bất kỳ và tất cả các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định pháp luật liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận đứng tên Bên Mua sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán ngay khi Bên Bán gửi thông báo về việc nhận Giấy Chứng Nhận bằng văn bản cho Bên Mua.

**d. Trường hợp Bên Mua vay vốn của Tổ chức tín dụng**

- Bên Mua vẫn phải thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ trong Hợp Đồng này, bao gồm các nghĩa vụ về tài chính và các quy định tại Điều 3, Điều 6, Điều 7 và Điều 12 Hợp Đồng này.
- Bên Bán sẽ bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Tổ chức tín dụng Bên Mua vay vốn sau khi Bên Mua và/hoặc Tổ chức tín dụng thực hiện đầy đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Điều c Khoản này. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Mua và Tổ chức tín dụng thời gian và địa điểm bàn giao Giấy Chứng Nhận trước 02 ngày bàn giao.

**3. Miễn trách nhiệm**

- a. Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm quản lý đối với Căn Hộ kể từ ngày bàn giao Căn Hộ thực tế;
- b. Hai Bên sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng này gây ra do những thay đổi về chính sách, pháp luật của Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng như quy định tại Điều 14 Hợp Đồng này;
- c. Sau khi nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm và phải giữ cho Bên Bán được miễn trừ bởi mọi khiếu nại, kiện tụng đối với Bên Bán từ các bên thuê, người sử dụng, khách của Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba phát sinh từ các hoạt động, công việc hay vụ việc có liên quan đến Căn Hộ mà Bên Mua đã mua theo Hợp Đồng này;
- d. Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ việc sửa chữa hoặc nâng cấp, cải tạo Căn Hộ do Bên Mua hoặc người của Bên Mua thực hiện mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán gây ra, đồng thời không phải chịu trách nhiệm với Bên Mua đối với các hành vi hoặc vi phạm của các chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng Căn Hộ khác trong tòa nhà gây ra cho Bên Mua.

## **ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu phát sinh mâu thuẫn, tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng hoặc các vấn đề có liên quan thì hai Bên cùng bàn bạc thương lượng giải quyết trên tinh thần thiện chí, trung thực và tôn trọng quyền, lợi ích hợp pháp của nhau. Trường hợp hai Bên không tự giải quyết được thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

## **ĐIỀU 18. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp Đồng này có 18 Điều, với .....trang, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là:
  - 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán.
  - 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán.
  - 01 (một) bản vẽ mặt bằng khu vực để xe, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư (bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe thuộc sở hữu riêng (nếu có)) và khu vực để xe công cộng. *[Trong đó có ghi Tổng diện tích sàn xây dựng và Tổng diện tích để xe của từng khu vực theo hồ sơ thiết kế được cơ quan chức năng phê duyệt.]*
  - 01 (một) bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư.
  - 01 (một) bản mô tả vật liệu, thiết bị hoàn thiện Căn Hộ.
  - 01 (một) bản vẽ gia cường treo tủ bếp, tủ tường Căn hộ chung cư.
  - 01 (một) bản sao Công văn số ..... ngày ..... của Sở xây dựng tỉnh ..... về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai.



4. Hai Bên xác nhận đã đọc, hiểu và đồng ý các nội dung thống nhất tại Hợp Đồng này và các hồ sơ kèm theo.
5. Mọi sửa đổi, bổ sung nội dung của Hợp Đồng chỉ có hiệu lực khi được lập thành văn bản và có chữ ký của đại diện có thẩm quyền của hai Bên. Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này hoặc bất kỳ văn bản sửa đổi, bổ sung nào được hai Bên ký kết đều là bộ phận không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với các Bên.

**BÊN BÁN**

*(ký tên, đóng dấu)*

**BÊN MUA**

*(ký tên, ghi rõ họ tên)*



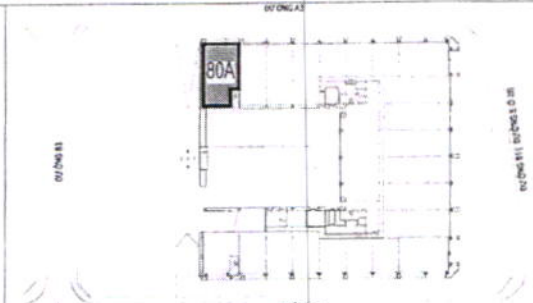




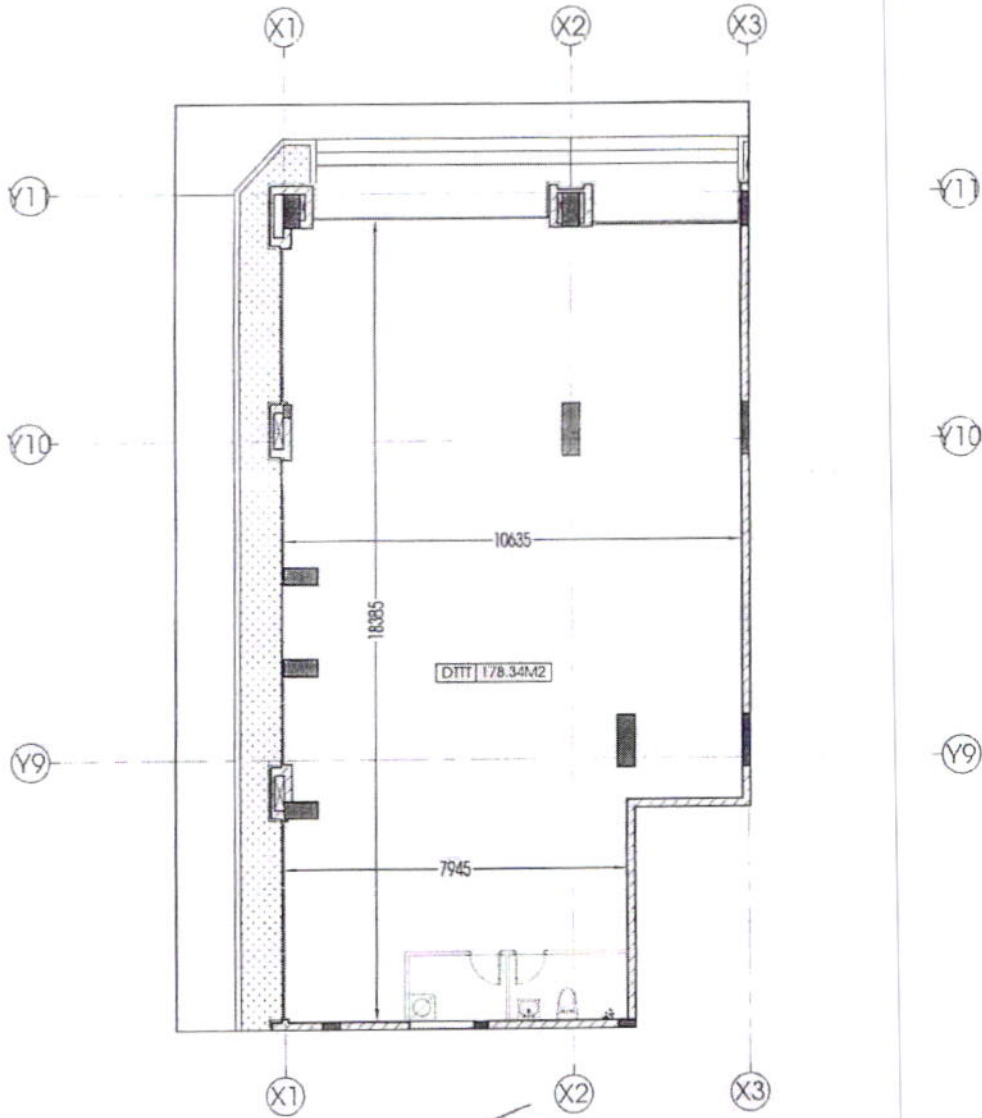
**TẦNG 1 - CĂN HỘ SỐ 80A**

**CHỈ TIÊU DIỆN TÍCH CĂN HỘ**

- HƯỚNG CỬA : ĐÔNG BẮC
- DIỆN TÍCH CĂN HỘ TÍNH TƯỜNG : 192.41 M<sup>2</sup>
- DIỆN TÍCH CĂN HỘ THÔNG THỦY : 178.34 M<sup>2</sup>



**MẶT BẰNG TẦNG 1**

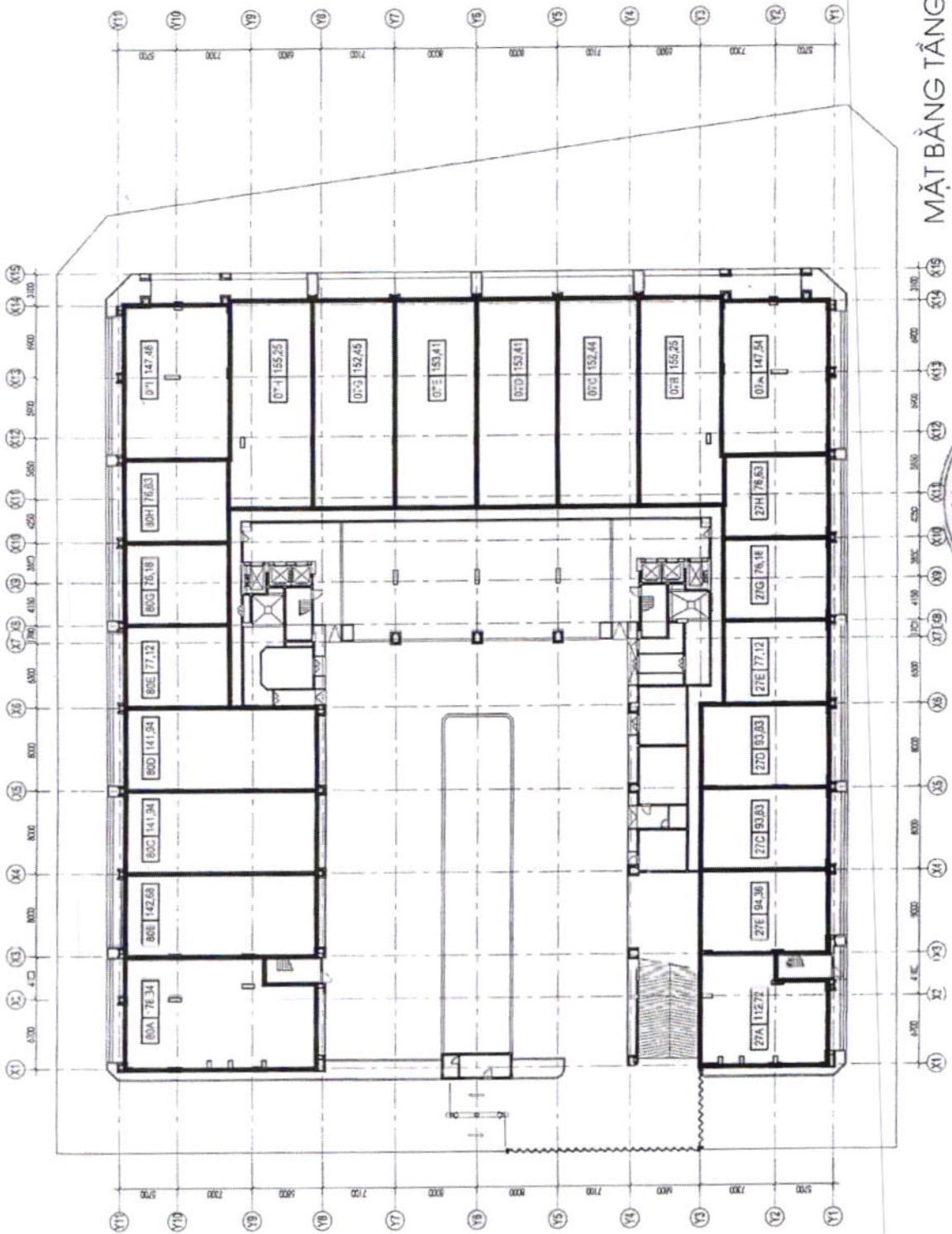


**MẶT BẰNG CĂN HỘ 80A**

|  |                            |                             |
|--|----------------------------|-----------------------------|
| DUYỆT <i>els</i>                                     | NGƯỜI KIỂM                 | NGƯỜI LẬP                   |
| <br><b>TỔNG GIÁM ĐỐC</b><br><i>Nguyễn Khánh Toàn</i> | <br><b>ĐẶNG NGUYỄN HUY</b> | <br><b>PHẠM THỊ THU CÚC</b> |



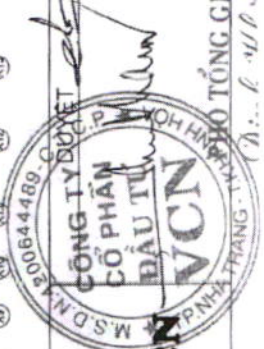




MẶT BẰNG TẦNG 1

NGƯỜI LẬP  
PHẠM THỊ THU CÚC

NGƯỜI KIỂM  
ĐANG NGUYỄN HUY



**Công ty**  
**CP Đầu Tư VCN**



KHU ĐÔ THỊ VCN PHƯỚC LONG II  
- TP. NHÀ TRANG  
**CHUNG CƯ XH1**







Y11

Y10

Y9

Y8

Y7

Y6

Y5

Y4

Y3

Y2

Y1

X19

X18

X13

X12

X11

X10

X5

X7

X6

X5

X5

X4

X3

X2

X1

X15

X14

X13

X12

X11

X10

X9

X7

X6

X5

X1

X2

X3

X4

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VCN



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VCN



CHUNG CỬ CTXH1

THÔNG TIN CHỦ ĐẦU TƯ VÀ CÁC THÔNG TIN KHÁC

CHUNG CỬ CTXH1

THÔNG TIN CHỦ ĐẦU TƯ VÀ CÁC THÔNG TIN KHÁC

MẶT BẰNG SƠN KÉ VÁCH TẦNG 2

MẶT BẰNG SƠN KÉ VÁCH TẦNG 2

THÔNG TIN CHỦ ĐẦU TƯ VÀ CÁC THÔNG TIN KHÁC

MẶT BẰNG SƠN KÉ VÁCH TẦNG 2







# NỘI QUY QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG TÒA NHÀ .....

Khu đô thị ..... - TP .....

## CHƯƠNG 1

### LỜI NÓI ĐẦU

Cùng với đà tăng trưởng của nền kinh tế cả nước, nhu cầu về nhà ở đối với thành phố..... là rất lớn. Với tiêu chí “nhà ở cho mọi người”; Công ty Cổ phần Đầu tư VCN đưa Chung cư ..... thuộc Khu đô thị ..... vào sử dụng, đáp ứng nhu cầu cấp thiết về nhà ở cho người dân.

Khu Tòa nhà ..... với 1 tầng trệt, ..... tầng kỹ thuật và ..... tầng lầu, mặt bằng chung cư bám sát khu đất, hài hòa với cảnh quan môi trường xung quanh với các tiện ích hiện đại, đồng bộ; đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của các cư dân có mức sống trung bình và cao.

## CHƯƠNG 2

### MỤC ĐÍCH BAN HÀNH

Nội quy quản lý và sử dụng Tòa nhà ..... được ban hành nhằm đảm bảo an ninh trật tự, tạo lập nếp sống văn minh đô thị trong khu chung cư, duy trì chất lượng, cảnh quan và vệ sinh môi trường.

Nội quy quy định quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc quản lý sử dụng Tòa nhà ..... thuộc Khu đô thị ....., TP .....

## CHƯƠNG 3

### QUY ĐỊNH CHUNG

#### 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Bản nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Tòa nhà ..... được áp dụng đối với các 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.

Chủ sở hữu căn hộ, Chủ sở hữu các phần diện tích khác trong nhà chung cư được gọi chung là các Chủ sở hữu nhà chung cư.

#### 2. Phần sở hữu riêng và các thiết bị sử dụng riêng

##### a) Phần sở hữu riêng và các thiết bị sử dụng riêng bao gồm:

i) Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó.

ii) Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư.

iii) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng.

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

i) Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế sau khi có Đơn đề nghị sửa chữa, thay thế được Chủ Đầu tư hoặc Ban Quản trị Nhà Chung cư chấp thuận bằng văn bản; việc thay thế, sửa chữa không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác

Trong thời gian bảo hành căn hộ mà phát sinh hư hỏng thuộc trường hợp được bảo hành theo quy định thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng căn hộ ngay lập tức thông báo cho Đơn vị bảo hành và tạo điều kiện cho Đơn vị bảo hành thực hiện bảo hành căn hộ.

ii) Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.

iii) Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

iv) Trường hợp khu văn phòng, dịch vụ thương mại có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành.

v) Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

**3. Phần sở hữu chung và các thiết bị sử dụng chung**

**a) Phần sở hữu chung và các thiết bị sử dụng chung bao gồm:**

i) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Khoản 2 Chương này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư; phòng làm việc của Ban quản trị nhà chung cư;

ii) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước (bao gồm cả đồng hồ đo nước), hệ thống thông tin liên lạc, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

iii) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

iv) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.



v) Chỗ để xe (xe ô tô, xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh) thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung theo hồ sơ thiết kế đã được cơ quan chức năng phê duyệt.

**b) Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư**

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

i) Sử dụng thang máy và các trang thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.

- Người già yếu, thần kinh không ổn định, trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.

- Không đùa nghịch, viết vẽ bậy, cạy phá buồng thang máy, ăn uống, hút thuốc trong thang máy.

- Cấm vận chuyển hàng quá khổ, quá tải, hóa chất độc hại, chất dễ cháy nổ, phế thải, hàng có mùi hôi thối, súc vật... bằng thang máy. Trước khi đưa hàng hóa, vật tư vào thang máy phải kiểm tra và có biện pháp xử lý tránh làm đổ hàng hóa, rơi rớt nước trong các túi đồ đựng thức ăn ra thang máy gây mất vệ sinh, chập cháy hệ thống điện trong thang.

Người sử dụng không tuân thủ đúng quy trình gây sự cố hỏng hóc thì phải bồi thường các thiệt hại phát sinh, các chi phí sửa chữa theo giá thị trường tại thời điểm đó.

- Trước khi dắt xe và gửi trong nhà xe phải tắt thuốc lá và đưa xe vào nhà xe xếp thành hàng ngay ngắn theo đúng vị trí đã được quy định. Khi gửi xe nếu có hư hỏng bộ phận chứa xăng (nắp bình chứa không kín,...) làm rò rỉ xăng, chủ sở hữu xe phải có trách nhiệm sửa chữa, thay thế kịp thời. Nhân viên quản lý không nhận xe có hệ thống xăng rò rỉ mà chưa được sửa chữa, khắc phục. Khi đang gửi xe xảy ra mất điện, chủ xe tuyệt đối không sử dụng bật lửa, diêm, đốt nến trong nhà xe.

ii) Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào mục đích, công năng theo quy định của pháp luật. Không được tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích hoặc các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư.

iii) Không được phá hoại, làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.

iv) 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;

v) Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dùng, đỗ xe tại nơi được dùng, đỗ xe theo quy định.

Đối với chỗ để xe thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung theo hồ sơ thiết kế đã được cơ quan chức năng phê duyệt thì các chủ sở hữu căn hộ được sử dụng và trả phí theo quy định.

vi) Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.

**4. Diện tích dùng riêng**

a) Diện tích dùng riêng của căn hộ là diện tích thông thủy được quy định tại Hợp đồng mua bán bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. 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.



Diện tích dùng riêng này cư dân được quyền sở hữu và sử dụng nhưng không được thay đổi kiến trúc mặt ngoài; kết cấu căn hộ, các trục chính cấp điện, nước, gas và không được làm ảnh hưởng đến căn hộ lân cận và diện tích dùng chung liền kề.

### **5. Diện tích dùng chung**

Diện tích dùng chung của Chung cư là diện tích sở hữu chung của mọi người dân sống trong chung cư; diện tích này được quản lý trực tiếp của Ban quản trị; mọi người không có quyền lấn chiếm và sử dụng vào mục đích riêng.

Diện tích dùng chung gồm 2 loại:

a) Diện tích dùng chung không thu phí, bao gồm:

- Diện tích được quyền sử dụng chung như: sân vườn, đường nội bộ, sảnh, hành lang, cầu thang máy, cầu thang bộ...

- Diện tích không được quyền sử dụng chung như: Phòng làm việc của Ban quản trị, phòng kỹ thuật, phòng máy phát điện, máy bơm nước, tum thang máy, mái, mái đua tầng 1...

b) Diện tích dùng chung thu phí, bao gồm: Diện tích giữ xe thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung theo hồ sơ thiết kế đã được cơ quan chức năng phê duyệt.

## **CHƯƠNG 4**

### **TRÁCH NHIỆM VÀ QUYỀN HẠN CỦA CHỦ ĐẦU TƯ**

**Điều 1.** Công ty Cổ phần Đầu tư VCN là Chủ đầu tư, có trách nhiệm phổ biến rộng rãi nội quy đến mọi người dân sinh sống tại Khu chung cư và các cá nhân, tổ chức có liên quan.

**Điều 2.** Chủ đầu tư quản lý và vận hành nhà chung cư theo quy định tại Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD và được sửa đổi tại Thông tư 28/2016/TT-BXD. Trường hợp Chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung cư thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở để hội nghị nhà chung cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành nhà chung cư.

**Điều 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.

**Điều 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.

**Điều 5.** Bàn giao 02 bộ Hồ sơ nhà chung cư sao y từ bản chính như quy định tại Điều 5 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng cho Ban quản trị nhà chung cư lưu giữ.

**Điều 6.** Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu và cử người tham gia Ban quản trị và biểu quyết, bỏ phiếu tại hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.

**Điều 7.** Trước khi Ban Quản trị thành lập, Chủ đầu tư là đơn vị quản lý vận hành tạm thời Nhà chung cư, có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua trong Hợp đồng mua bán căn hộ (hoặc bên mua lại căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên Mua và những người sử dụng hợp pháp căn hộ của họ) không đóng góp đầy đủ, đúng hạn phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng sau khi đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai cho Bên Mua trong Hợp đồng mua bán căn hộ (hoặc bên mua



lại căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên Mua và những người sử dụng hợp pháp căn hộ của họ) trước ít nhất 03 ngày làm việc; hoặc trường hợp hư hỏng phần sở hữu riêng ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác mà Bên Mua không thực hiện sửa chữa sau khi Chủ đầu tư đã yêu cầu bằng văn bản trước 05 ngày làm việc.

**Điều 8.** Thu, gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam và bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

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.

**Điều 9.** Trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư, Chủ đầu tư được đại diện cho sở hữu căn hộ hoặc người sử dụng căn hộ hợp pháp mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy chữa cháy, pháp luật về kinh doanh bảo hiểm và yêu cầu chủ sở hữu hoặc người sử dụng nhà chung cư thanh toán lại phí mua bảo hiểm cháy nổ này cho Chủ đầu tư.

**Điều 10.** Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của Chủ đầu tư hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt.

**Điều 11.** Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

**Điều 12.** 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; và các quyền và trách nhiệm khác theo quy định pháp luật.

## CHƯƠNG 5

### TRÁCH NHIỆM VÀ QUYỀN HẠN CỦA BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ

#### Điều 13. Nguyên tắc hoạt động

1. Ban quản trị nhà chung cư được tổ chức và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của hợp tác xã hoặc công ty cổ phần, có tư cách pháp nhân, có con dấu và thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại Điều 15 Nội quy này.

Khi bầu, bãi, miễn nhiệm thành viên Ban quản trị nhà chung cư, các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không phải thành lập công ty cổ phần hoặc thành lập hợp tác xã; việc bầu, bãi, miễn 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.

2. 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 Nội quy này.

3. Việc huy động kinh phí quản lý sử dụng nhà chung cư và quản lý kinh phí này thực hiện theo nguyên tắc tự trang trải, công khai, minh bạch và đồng thuận.

Ban quản trị nhà chung cư có kinh phí hoạt động do chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng góp hàng năm trên cơ sở quyết định của Hội nghị nhà chung cư; kinh phí này được ghi rõ trong quy chế hoạt động của Ban quản trị và được quản lý thông qua một tài khoản hoạt động của Ban quản trị; Ban quản trị nhà chung cư phải sử dụng kinh phí hoạt động đúng mục đích, không được dùng để kinh doanh và phải báo cáo việc thu, chi tại cuộc họp Hội nghị nhà chung cư thường niên.



4. Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư thông qua, bảo đảm công khai, minh bạch, tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

**Điều 14. Thành phần Ban quản trị nhà chung cư**

1. Ban quản trị nhà Tòa nhà ..... do Hội nghị nhà chung cư bầu ra, gồm có 01 trưởng ban, 01 hoặc 02 phó ban bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, đại diện Chủ đầu tư (nếu Chủ đầu tư còn sở hữu diện tích riêng trong nhà chung cư) và các thành viên khác do Hội nghị nhà chung cư quyết định.

2. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị tối đa là 03 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố ..... ký quyết định công nhận. Ban quản trị nhà chung cư được bầu lại tại Hội nghị nhà chung cư thường niên của năm cuối nhiệm kỳ, trừ trường hợp Hội nghị nhà chung cư bất thường để bầu thay thế Ban quản trị.

**Điều 15. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị nhà chung cư**

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.

2. Nhận bàn giao, lưu trữ và quản lý Hồ sơ nhà chung cư như quy định tại Điều 20 Nội quy này.

3. Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng; thông báo công khai nội dung Hợp đồng quản lý vận hành và Hợp đồng bảo trì đã ký kết tại Hội nghị nhà chung cư.

4. Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo đúng mục đích, đúng hạng mục cần bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hằng năm. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung phải có hóa đơn tài chính, có thanh toán, quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính và phải báo cáo Hội nghị nhà chung cư.

Thành viên Ban quản trị nhà chung cư có quyết định sử dụng kinh phí không đúng quy định tại Luật Nhà ở và Nội quy này thì bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại.

5. Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

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

7. Ký hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện.

8. Báo cáo kết quả hoạt động thu, chi tài chính của Ban quản trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư để Hội nghị nhà chung cư kiểm tra, giám sát, thông qua theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành.



9. Thay mặt chủ sở hữu để thực hiện các quyền đối với phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định của pháp luật; không được kích động người khác gây mất trật tự; an ninh tại khu vực nhà chung cư.

10. Chịu trách nhiệm trước các chủ sở hữu nhà chung cư về nhiệm vụ được giao; chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;

11. 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.

12. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư, công nhận Ban quản trị nhà chung cư; tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư để quyết định thay thế đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp đơn vị đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng.

Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi Chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ nhà chung cư, không bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định.

13. 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.

14. 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. Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư.

16. 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.

17. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

18. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua, quy định tại Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng và các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật.

#### **Điều 16. Quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, 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 trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của nhà chung cư.

2. Cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh môi trường, 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.

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.

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**

1. 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 nhà chung cư.

2. Ban quản trị hoặc Ban quản lý nhà chung cư 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, sửa chữa nhằm duy trì chất lượng của nhà chung cư.

3. 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 dùng chung trong nhà chung cư bị hư hỏng đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động được bình thường.

4. Việc duy tu sửa chữa phải do Ban quản lý nhà thuộc Chủ đầu tư thực hiện hoặc thuê đơn vị chuyên ngành phù hợp với nội dung công việc bảo trì.

**Điều 18. Kinh phí bảo trì nhà chung cư**

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 lại.

Kinh phí bảo trì được lấy từ hai nguồn:

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong Tòa nhà ..... theo quy định của pháp luật hiện hành, cụ thể:

- 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.

- Đối với phần diện tích nhà mà Chủ đầu tư giữ lại tính đến thời điểm bàn giao đưa Nhà chung cư vào sử dụng, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung thì phải nộp 2% giá trị trước thuế của phần diện tích đó. Phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của Nhà chung cư.

2. Kinh phí đóng góp bổ sung:

- Tùy theo mức độ bảo trì, kinh phí có thể được huy động thêm từ các chủ sở hữu (bao gồm chủ sở hữu căn hộ và chủ sở hữu các diện tích khác).

- Mức kinh phí này do Hội nghị nhà chung cư quyết định.

**Điều 19. Kinh phí quản lý vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư**

1. Kinh phí quản lý vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư bao gồm:

a) Chi phí cho Ban quản lý vận hành nhà chung cư; điều khiển hoạt động của hệ thống trang thiết bị và nhân công thực hiện các dịch vụ cho nhà chung cư; các chi phí sử dụng năng lượng, nhiên liệu, vật liệu, duy tu bảo dưỡng thường xuyên và các chi phí khác để đảm bảo hoạt động của máy móc, thiết bị (như thang máy, máy bơm, máy phát điện, hệ thống camera và các thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung trong nhà chung cư.

b) Chi phí phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị.

Phí trông giữ ô tô, xe đạp, xe máy và các nguồn thu khác được hạch toán riêng và bù đắp vào chi phí quản lý vận hành nhà chung cư.



2. Việc huy động kinh phí quản lý vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư:

a) Kinh phí vận hành được huy động từ các chủ sở hữu theo nguyên tắc đảm bảo tính bù đủ chi phí. Mức đóng góp kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được tính theo tháng và phân bổ theo diện tích thông thủy của căn hộ hoặc phần nhà khác không phải là căn hộ nhà chung cư (kể cả diện tích nhà để xe) thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu nhà chung cư.

b) Chủ sở hữu có trách nhiệm đóng góp kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo các quy định nêu tại khoản này kể cả trường hợp diện tích thuộc phần sở hữu riêng mà Chủ đầu tư chưa sử dụng.

3. Các chi phí về sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước, gas và các chi phí khác chi trả theo khối lượng tiêu thụ.

**Điều 20. Lưu trữ Hồ sơ nhà chung cư**

Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm:

1. Lưu trữ và bảo quản Hồ sơ nhà chung cư đã nhận bàn giao từ Chủ đầu tư theo quy định tại Điều 5 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng; bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban quản trị mới sau khi được công nhận

2. Cung cấp 01 bộ Hồ sơ nhà chung cư như đã nhận bàn giao từ Chủ đầu tư cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, trừ trường hợp đơn vị quản lý vận hành là Chủ đầu tư.

**CHƯƠNG 6**

**TRÁCH NHIỆM VÀ QUYỀN HẠN CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG HỢP PHÁP, NGƯỜI TẠM TRÚ VÀ KHÁCH RA VÀO NHÀ CHUNG CƯ**

**Điều 21. Trách nhiệm và quyền hạn của chủ sở hữu nhà chung cư**

1. Có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần sở hữu riêng, có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo bản Nội quy này. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng, có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.

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 đơn vị quản lý vận hành hoặc Ban quản lý nhà chung cư được tạm ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác 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 đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, đơn vị thi công sửa chữa các hư hỏng này.

2. Yêu cầu Ban quản trị hoặc đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư và Ban quản lý nhà chung cư cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

3. Yêu cầu Chủ đầu tư hoặc UBND cấp phường tổ chức Hội nghị nhà chung cư, tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội nghị nhà chung cư.

4. Cung cấp cho Ban quản trị nhà chung cư bản sao y (được sao y công chứng ngay tại thời điểm cung cấp) các giấy tờ chứng minh là chủ sở hữu hợp pháp nhà chung cư như: Hợp đồng mua bán ký với Chủ đầu tư và văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán (nếu có) hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.



Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư không cung cấp các giấy tờ trên thì Ban quản lý nhà chung cư được tạm ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác đối với phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư.

Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư chuyển nhượng phần sở hữu riêng cho bên thứ ba khác thì chủ sở hữu sau cũng phải cung cấp các giấy tờ quy định tại Khoản này và ký xác nhận cam kết thực hiện Nội quy này.

5. 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.

6. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý, vận hành, bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

Trường hợp chủ sở hữu không đóng kinh phí quản lý vận hành theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban quản trị nhà chung cư đã ký với đơn vị vận hành và/ hoặc bị tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác đối với phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư trong trường hợp đã thông báo 02 lần (mỗi lần cách nhau tối thiểu 05 ngày) mà chủ sở hữu vẫn không thực hiện.

7. Tạo điều kiện thuận lợi và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư.

8. Chấp hành quy định về 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.

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

10. Đóng góp ý kiến cho Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Ban quản trị trong việc quản lý sử dụng nhà chung cư.

11. Thông báo các quy định nêu tại Bản nội quy này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình.

12. Khôi phục lại nguyên trạng và/ hoặc 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.

13. Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật thông qua Ban quản trị nhà chung cư hoặc Chủ đầu tư (khi chưa thành lập được Ban quản trị nhà chung cư).

14. Chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng quy định và Bản nội quy này. Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư không chấp hành thì Ban quản lý nhà chung cư được tạm ngừng cung cấp điện, nước đối với phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư.

## **Điều 22. Trách nhiệm và quyền hạn của người sử dụng hợp pháp nhà chung cư**

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 sở hữu chung của nhà chung cư.

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. Thay mặt chủ sở hữu tham gia Hội nghị nhà chung cư, biểu quyết, bỏ phiếu những vấn đề thuộc thẩm quyền, 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 có nhiều người đang sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư.

4. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư.

5. Cung cấp cho Ban quản trị nhà chung cư bản sao y (được sao y công chứng ngay tại thời điểm cung cấp) các giấy tờ chứng minh là người sử dụng hợp pháp nhà chung cư như: Hợp đồng cho thuê hoặc Giấy xác nhận của chủ sở hữu xác nhận người sử dụng hợp pháp nhà chung cư.

6. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các Khoản 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 của Điều 21 Nội quy này.

### **Điều 23. Trách nhiệm và quyền hạn của người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư**

1. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư.

2. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách với tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.

## **CHƯƠNG 7**

### **QUY ĐỊNH QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

#### **Điều 24. 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:

1. Không được tự ý đục phá tường, coi nói 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.

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 đồ rác và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

3. Luôn có ý thức và thực hiện tốt các quy định trong việc phòng cháy, chữa cháy; tuyệt đối không vứt những vật đang cháy, phế thải xây dựng hoặc vật dụng lớn vào hố thu rác tòa nhà.

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.

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.

#### **Điều 25. Những hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng nhà chung cư**

1. Coi nói, chiếm dụng diện tích, không gian dùng chung hoặc 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 kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, hình dáng, màu sắc kiến trúc bên ngoài của nhà chung cư.

2. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định.

3. Gây ồn ào, mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, đánh, cãi nhau, ..., sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn quá mức làm ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của nhà chung cư và sinh hoạt của các chủ sở nhà chung cư.

4. Phóng uế, xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thắm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.

5. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; thay đổi kết cấu của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, coi nói diện tích dưới mọi hình thức).

6. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích sử dụng.

7. Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hoá dễ gây cháy, nổ, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác).

8. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, gây ô nhiễm theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường (vũ trường, sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác).

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

9. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì nhà chung cư không đúng quy định pháp luật.

10. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.

11. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm, thú cưng (chó, mèo, chim,...) trong nhà chung cư.

12. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm hóa vàng mã do Ban Quản trị tòa nhà quy định.

13. Phơi, để quần áo và/ hoặc bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc ở phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của căn hộ.

14. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư.

15. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.

16. Không tắt bếp gas, cắt nguồn điện trước khi ra khỏi nhà.

17. Đặt cây cảnh, vật cản ở vị trí hành lang chung làm cản trở việc đi lại của cư dân và ảnh hưởng tới hoạt động cứu hộ cứu nạn, thao tác chữa cháy... khi có sự cố xảy ra.

18. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 26. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư**

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban quản trị nhà chung cư để xử lý.

2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển đến nơi an toàn.

#### **Điều 27. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư**



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.

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 8

### GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, XỬ LÝ VI PHẠM

#### Điều 28. Giải quyết tranh chấp

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; trường hợp không thương lượng, hòa giải được thì yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết.

2. Các tranh chấp về quyền sử dụng trong nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở hoà giải nhưng phải đảm bảo các quy định của Nội quy này. Nếu không hoà giải được thì chuyển Tòa án nhân dân giải quyết.

3. Các tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, về việc bàn giao, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do UBND cấp tỉnh nơi có nhà chung cư đó giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của UBND cấp tỉnh thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Các tranh chấp giữa Ban quản trị nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư về việc bầu, miễn nhiệm, bãi miễn, thay thế thành viên Ban quản trị nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở thương lượng; trường hợp không thương lượng được thì đề nghị tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư để giải quyết.

5. Các tranh chấp về hợp đồng dân sự trong quá trình thực quản lý vận hành, bảo trì nhà chung cư theo quy định của Nội quy này được giải quyết theo thỏa thuận giữa các bên; trường hợp không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### Điều 29. Xử lý vi phạm

1. Ban quản trị, thành viên Ban quản trị nhà chung cư nếu vi phạm Nội quy này và/ hoặc Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành và/ hoặc quy định của pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị bãi miễn, thay thế và/ hoặc bị xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định pháp luật.

2. Trường hợp Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp không đúng quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành thì các quyết định, kết quả của cuộc họp Hội nghị nhà chung cư đó không được công nhận và phải tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư để quyết định lại.

3. Trường hợp Ban quản trị nhà chung cư quyết định không đúng với quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính thì các quyết định này không được công nhận.

4. Người lợi dụng chức vụ quyền hạn, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư vi phạm các quy định của Nội quy này và/ hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Nội quy này và/ hoặc xử lý hành chính và/ hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

5. Người nào có hành vi vi phạm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

## CHƯƠNG 9

### ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

#### **Điều 30. Điều khoản thi hành**

Trên đây là nội quy quản lý và sử dụng Tòa nhà ..... Khu đô thị ....., TP .....

Tất cả cư dân sống trong Tòa nhà ..... và các 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 thực hiện.

**Điều 31.** Trong quá trình thực hiện Nội quy này, nếu có điều gì chưa phù hợp với thực tế, các chủ sở hữu cần liên hệ góp ý trực tiếp với bộ phận quản lý để cùng bàn bạc, bổ sung hoàn thiện nội quy; xây dựng môi trường sống tiên 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.

#### **Điều 32. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung Bản nội quy**

1. Ngoài các điều khoản quy định nêu trên, tùy từng thời điểm Hội nghị nhà chung cư 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.

2. Bất kỳ sửa đổi, bổ sung nào của Bản nội quy này cũng sẽ được lập thành văn bản và được Hội nghị nhà chung cư phổ biến rộng rãi đến mọi người dân sinh sống tại Khu chung cư và các cá nhân, tổ chức có liên quan.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VCN

**Chủ sở hữu nhà và/ hoặc người sử dụng hợp pháp nhà chung cư cam kết thực hiện đầy đủ Nội quy và chấp hành nghiêm túc các quy định của Nội quy này:**

**CHỦ SỞ HỮU**  
(Ký tên, ghi rõ họ tên)

**NGƯỜI SỬ DỤNG HỢP PHÁP**  
(Ký tên, ghi rõ họ tên)



**MÔ TẢ VẬT LIỆU, THIẾT BỊ HOÀN THIỆN**  
**CHUNG CƯ' ..... KHU ĐÔ THỊ .....**

Căn hộ: ....

**1. Kiến trúc:**

- Gạch lát nền: gạch sản xuất trong nước/nhập khẩu.
- Ốp tường WC, bếp: gạch men, ceramic sản xuất trong nước/nhập khẩu.
- Mặt bếp ốp đá nhân tạo.
- Trần thạch cao trong phòng: trần thạch cao xương chìm.
- Trần vệ sinh, hành lang: trần thạch cao xương nổi.
- Trần lô gia trát vữa, bả matic, sơn nước.
- Cửa chính vào căn hộ, cửa vào phòng ngủ, vệ sinh: cửa gỗ công nghiệp chịu ẩm.
- Cửa ra lô gia, ban công, cửa sổ phòng ngủ: cửa nhôm, kính an toàn.
- Tường, trần nhà: sơn nước 2 lớp.

**2. Điện:**

- Dây điện, ống nhựa, ruột gà sản xuất trong nước/nhập khẩu.
- Mặt nạ, ổ cắm, đế âm tường sản xuất trong nước/nhập khẩu.
- Đèn tuýp, đèn ốp trần logia sản xuất trong nước/nhập khẩu.

**3. Điện nhệ:**

- Dây mạng, dây tivi, ổ cắm mạng, ổ cắm tivi sản xuất trong nước/nhập khẩu.
- Đầu báo cháy sản xuất trong nước/nhập khẩu.

**4. Nước:**

- Ống nước sản xuất trong nước/nhập khẩu.
- Bàn cầu, lô giấy, lavabo, vòi sản xuất trong nước/nhập khẩu.
- Gương soi sản xuất trong nước/nhập khẩu.

- Chậu rửa chén, vòi rửa chén sản xuất trong nước/nhập khẩu.
- Giàn phơi quần áo: thanh phơi sản xuất trong nước/nhập khẩu.

**Ghi chú:**

- Tất cả các thiết bị được bố trí theo bản vẽ thiết kế thi công được phê duyệt.
- Bảo hành thiết bị theo quy định của nhà sản xuất.



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Khánh Toàn*





ST: MUA SẴN GIỚI CHÁO

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
**CÔNG YON**  
SỐ PHÂN  
ĐẦU TƯ

PHÒNG QUẢN LÝ THI CÔNG  
CÔNG TY TNHH MTV  
**TUẤN VÂN VCN**  
M.S.D.N: 420177973

QUẢN LÝ KỸ THUẬT:  
NGUYỄN VĂN LẬP  
CHỦ TRƯỞNG THIẾT KẾ

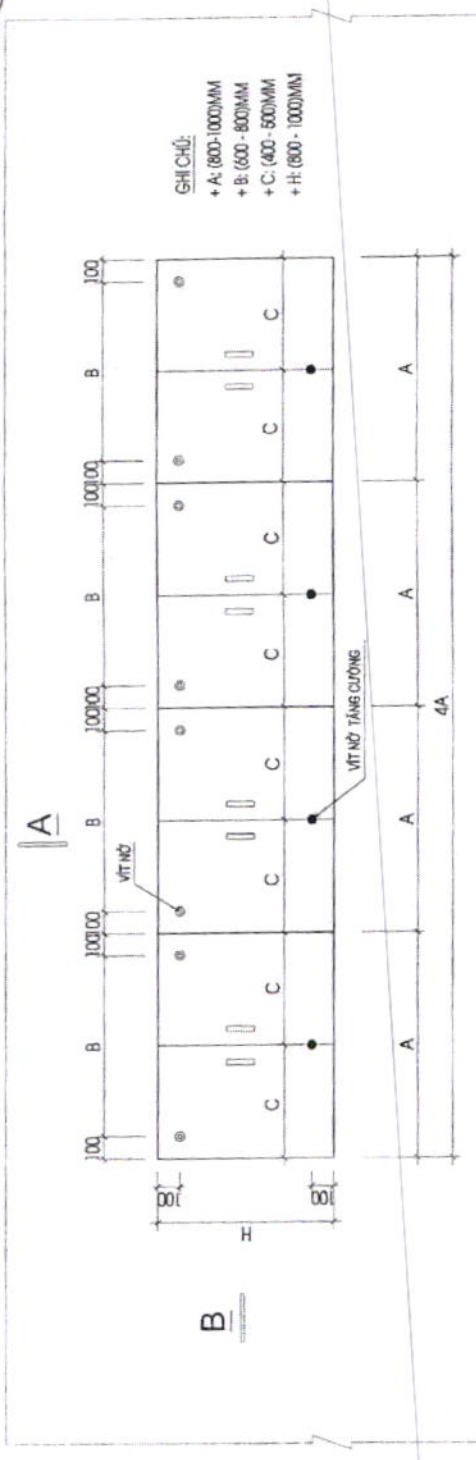
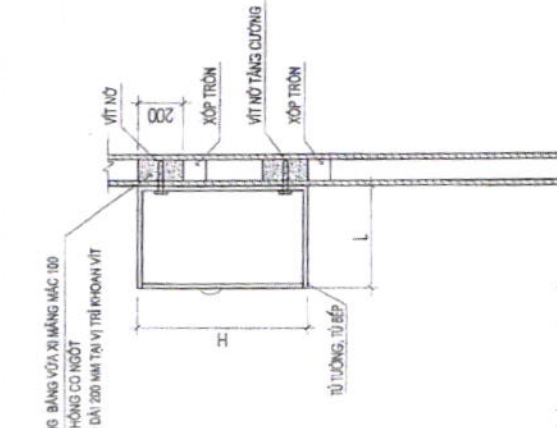
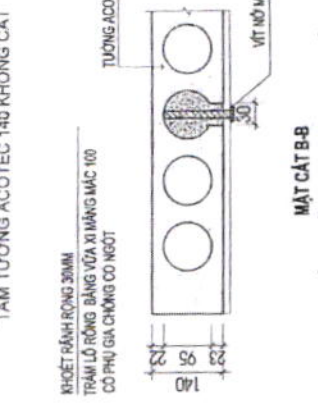
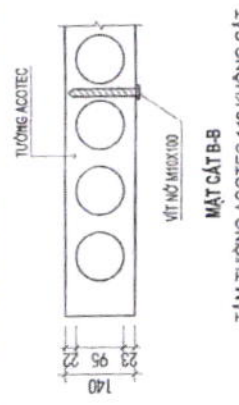
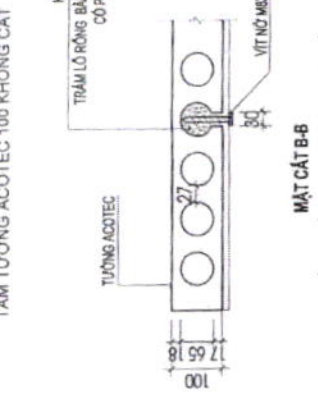
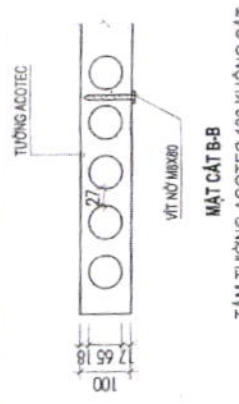
PH-AM THI THỬ CỤC  
THIẾT KẾ 1:  
HUYỀN TRUNG MIỀN  
ĐV AN:

CÔNG TRÌNH:  
CHUNG CỬ

HẠNG MỤC:  
KIẾN TRÚC

TÊN BẢN VẼ:  
CHI TIẾT GIA CƯỜNG  
KHI TRỌNG TỖ HÉP, TỖ TƯỜNG

GIẢI ĐOẠN:  
HOÀN THIỆN  
TILE  
VỊ HIỆU KẾ MẶT VẼ



GHI CHÚ:  
+ A: (800-1000)MM  
+ B: (600 - 800)MM  
+ C: (400 - 500)MM  
+ H: (800 - 1000)MM

MẶT ĐÚNG

MẶT NHÀ



