

**HỢP ĐỒNG  
MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

Số:...../20..../HDMB/CC-FDC

**DỰ ÁN TỔ HỢP KHÁCH SẠN, CĂN HỘ DỊCH VỤ MARRIOTT  
VÀ NHÀ Ở ĐỂ BÁN**

**GIỮA**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FOODINCO**

**VÀ**

**ÔNG/BÀ.....**

**THÁNG..../20...**

## MỤC LỤC

<b><u>ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI</u></b> .....	5
<b><u>ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN</u></b> .....	8
<b><u>ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN</u></b> .....	10
<b><u>ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở</u></b> .....	11
<b><u>ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN</u></b> .....	12
<b><u>ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA</u></b> .....	14
<b><u>ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN</u></b> .....	17
<b><u>ĐIỀU 8. BÀN GIAO CĂN HỘ</u></b> .....	18
<b><u>ĐIỀU 9. BẢO HÀNH CĂN HỘ</u></b> .....	20
<b><u>ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ</u></b> .....	21
<b><u>ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH CĂN HỘ VÀ NHÀ CHUNG CƯ</u></b> .....	22
<b><u>ĐIỀU 12. XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG</u></b> .....	24
<b><u>ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN</u></b> .....	26
<b><u>ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG</u></b> .....	27
<b><u>ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG</u></b> .....	28
<b><u>ĐIỀU 16. THÔNG BÁO</u></b> .....	28
<b><u>ĐIỀU 17. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP</u></b> .....	29
<b><u>ĐIỀU 18. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG</u></b> .....	29
<b><u>PHỤ LỤC 1.</u></b> 31	
<b><u>SƠ ĐỒ VI TRÍ VÀ DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIÊN VÀ THIẾT BỊ CĂN HỘ</u></b> 31	
<b><u>PHỤ LỤC 2</u></b> 35	
<b><u>GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, TIỀN ĐỘ THANH TOÁN</u></b> .....	35
<b><u>PHỤ LỤC 3</u></b> 37	
<b><u>NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ</u></b> .....	37

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

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

Số:...../202...../HĐMB/CC-FDC

**CĂN CỨ<sup>1</sup>:**

1. Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
2. Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
3. Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
4. Luật Bảo vệ người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17/11/2010;
5. 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;
6. Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
7. Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
8. Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng);
9. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 280023 do Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 14/08/2007;
10. Quyết định số 2535/QĐ-UBND ngày 20/6/2018 của UBND TP Đà Nẵng v/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500;
11. Văn bản số 248/HĐXD-QLDA ngày 17/5/2018 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng v/v thông báo kết quả thẩm định TKCS;
12. Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế PCCC số 1548/TD-PCCC-P4 ngày 24/9/2018 của Cục cảnh sát PCCC và cứu nạn cứu hộ - Bộ Công an;
13. Thông báo số 519/HĐXD-QLTK ngày 06/9/2018 của Cục quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình;
14. Giấy phép xây dựng số 1926/GPXD cấp ngày 12/11/2018 của Sở xây dựng;
15. Công văn số 1357/NT-PCCC&CNCH ngày 31/05/2023 của Cục cảnh sát PCCC và cứu nạn cứu hộ về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu PCCC công trình đi vào sử dụng;
16. Thông báo số 102/GĐ-HTKT/HT ngày 12/7/2023 của Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng;
17. Giấy phép môi trường số 88/GPMT-STNMT ngày 13/7/2023 của Sở tài nguyên và môi trường Đà Nẵng;

<sup>1</sup> Các văn bản quy phạm pháp luật tại phần “Căn cứ” có thể được điều chỉnh hoặc cập nhật phù hợp với văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực từng giai đoạn

18. Công văn số 9280/SXD-QLN ngày 27/11/2023 và Văn bản số 292/SXD-QLN ngày 12/01/2024 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn quy định về điều kiện nhà ở thương mại có sẵn đưa vào kinh doanh.

19. Căn cứ vào nhu cầu và sự thống nhất giữa các bên.

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm 20....., chúng tôi gồm:

**BÊN BÁN: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FOODINCO**

Đăng ký kinhdoanh/MST số : 0401724874 do Sở KH&ĐT TP Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 07/01/2016, thay đổi lần thứ [\* ] ngày [\*].

Địa chỉ trụ sở chính : 58 Bạch Đằng, Phường Hải Châu 1, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

Điện thoại : 02363731779 Fax: []

Tàikhoànsố : []

Tạingân hàng[]

Người đạidiện : [\*]Chứcvụ: Tổng Giám đốc

(Sau đây gọi tắt là “**Bên Bán**”)

và

**BÊN MUA**

Nếu Bên Mua là cá nhân

**ÔNG/BÀ [ ]**

CMND/CCCD/Hộ chiếu số: [] cấp ngày [] tại []

Hộ khẩu thường trú: []

Địa chỉ liên hệ: []

Điện thoại: [] Fax: []

Email: []

**VÀ**

**ÔNG/BÀ [ ]**

CMND/CCCD/Hộ chiếu số: [] cấp ngày [] tại []

Hộ khẩu thường trú: []

Địa chỉ liên hệ: []

Điện thoại: [] Fax: []

Email: []

**Hoặc:** (Nếu Bên Mua là tổ chức, pháp nhân)

Tên doanh nghiệp : [IN HOA ĐẬM]

Mã số doanh nghiệp : [•] do [•] cấp lần đầu ngày [•]

Địa chỉ trụ sở chính : [•]

Địa chỉ liên hệ : [•]

Điện thoại : [•]

Email : [•]

Tài khoản số : [•] Tại Ngân hàng [•], Chi nhánh [•]

Người đại diện : [Ông/Bà] [Tên người đại diện pháp luật]

Chức danh : [•]

[Trường hợp ủy quyền ghi: Theo Giấy ủy quyền số [•] của [•] đã ký ngày [•]]

(Sau đây gọi tắt là “**Bên Mua**”)

Bên Mua công nhận rằng trong trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này nghĩa là từng người và tất cả mọi người trong số họ, và từng người và tất cả mọi người trong số Bên Mua sẽ có trách nhiệm liên đới và/hoặc riêng rẽ thực hiện mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua trong Hợp đồng này.

Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua ủy quyền cho [ông/bà] [họ tên] làm đại diện để giao dịch với Bên Bán về việc mua Căn hộ (sau đây gọi tắt là “**Người Được Ủy Quyền**”) và mọi hành vi của Người Được Ủy Quyền này sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua, và Bên Bán không cần phải có sự chấp thuận riêng của từng người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, bất kể việc ủy quyền nào trên đây, khi có yêu cầu của Bên Bán thì mọi văn bản giấy tờ đòi hỏi phải có chữ ký đầy đủ các thành viên của Bên Mua.

### **XÉT RẰNG:**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ trong Tòa nhà thuộc Dự án “Tổ hợp Khách sạn, Căn hộ Dịch vụ Marriott và nhà ở để bán” (Tên thương mại: M-LANDMARK) tại số 58 đường Bạch Đằng, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam (“**Dự Án**”) theo các điều khoản và điều kiện quy định tại Hợp Đồng này.

***Do đó, hai Bên nhất trí ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều khoản và điều kiện cụ thể sau đây:***

### **ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI**

Trong Hợp đồng này, các từ và cụm từ dưới đây sẽ được hiểu như sau:

- 1.1 “**Căn Hộ**” là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán kèm theo Căn Hộ tại Hợp Đồng này, bao gồm: “Căn Hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Bên Bán đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và “Phần diện tích khác” trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp Đồng này; “Phần diện tích khác” là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng Căn Hộ nhưng được bán cùng với Căn Hộ (nếu có) tại Hợp Đồng này.
- 1.2 “**Tòa Nhà**” là toàn bộ tòa nhà nơi có Căn Hộ thuộc Dự Án, bao gồm: (i) Nhà Chung Cư (gồm các căn hộ và Phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư); (ii) Khu Khách sạn (Khu Phòng Khách sạn – Dịch vụ thương mại và các công trình, tiện ích liên quan...); (iii) Phần sở hữu chung của Tòa nhà được xây dựng tại số 58 đường Bạch Đằng, Phường Hải Châu 1, Quận Hải Châu, Thành Phố Đà Nẵng, Việt Nam.
- 1.3 “**Nhà Chung Cư**” là một phần diện tích thuộc Tòa Nhà nơi có Căn Hộ và do Bên Bán làm chủ đầu tư, bao gồm các Căn Hộ, diện tích thương mại, dịch vụ, văn phòng và các công trình tiện ích chung của Nhà Chung Cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có).
- 1.4 “**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.

- 1.5 “**Giá Bán Căn Hộ**” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
- 1.6 “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là phần diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ theo thiết kế như nêu cụ thể tại Điều 2 của Hợp đồng 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; không tính tường bao Căn Hộ, 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, mép ngoài của tường riêng thuộc lô gia được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt.
- 1.7 “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**” là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.
- 1.8 “**Phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua**” là phần diện tích bên trong Căn Hộ, bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Luật Nhà ở.
- 1.9 “**Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán**” là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Tòa Nhà và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn Hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của Luật Nhà ở.
- 1.10 “**Phần Sở Hữu Chung**” là phần diện tích còn lại của Tòa Nhà và Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của Hợp Đồng này.
- 1.11 “**Bản vẽ thiết kế Tòa nhà**” thể hiện các phần diện tích sở hữu chung và sở hữu riêng theo quy định cụ thể tại Phụ lục hợp đồng.
- 1.12 “**Nội Quy**” có nghĩa là bản nội quy quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư được áp dụng đối với Nhà Chung Cư theo như đính kèm tại Phụ Lục 3, Nội Quy này có thể được sửa đổi, bổ sung và quyết định bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư sau khi được thành lập.
- 1.13 “**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung**” hoặc “**Kinh Phí Bảo Trì**” là khoản tiền 2% giá trị Căn Hộ, phần diện tích khác bán (nếu có); khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà.
- 1.14 “**Bảo Hành Căn Hộ**” là việc Bên Bán Căn Hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi



- của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- 1.15 “**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành**” là các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư do Công Ty Quản Lý cung cấp nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.
- 1.16 “**Bảo Trì Nhà Chung Cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư; hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư.
- 1.17 “**Công Ty Quản Lý**” là đơn vị thực hiện Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 1.18 “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được quy định cụ thể tại khoản 14.1 và khoản 14.2 Điều 14 của Hợp Đồng này.
- 1.19 “**Giấy Chứng Nhận**” là Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
- 1.20 “**Phí Quản Lý Vận Hành**” là các khoản phí, chi phí hay khoản tiền mà Bên Mua (hoặc đại diện Bên Mua sử dụng Căn Hộ) phải trả hàng tháng cho Công Ty Quản Lý để quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định tại khoản 11.5 Điều 11 của Hợp Đồng này.
- 1.21 “**Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng**” là các khoản phí cho việc sử dụng, tận hưởng các dịch vụ và tiện ích gia tăng trong Tòa Nhà theo quy định tại khoản 11.6 Điều 11 của Hợp Đồng (ngoài các dịch vụ thuộc phạm vi đóng Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng theo khoản 11.5 Điều 11 của Hợp Đồng này).
- 1.22 “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” là hội nghị của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ trong Nhà Chung Cư (tham gia trực tiếp hoặc ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia) được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Nội Quy và pháp luật.
- 1.23 “**Ban Quản Trị**” gồm các cá nhân do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra, hoạt động theo quy chế do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định, thay mặt các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và người sử dụng Căn Hộ để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và Nội Quy Nhà Chung Cư.
- 1.24 “**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**” là biên bản do Các Bên ký kết xác nhận việc bàn giao và nhận Căn Hộ theo mẫu do Bên Bán ban hành.
- 1.25 “**Ngày Bàn Giao**” là ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua trên thực tế và được ghi nhận cụ thể trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.
- 1.26 “**Ngày**” là các ngày trong tuần, bao gồm cả thứ bảy, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, Tết.
- 1.27 “**Bên**” là Bên Bán hoặc Bên Mua tùy theo ngữ cảnh. Trong trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này đều là nghĩa vụ liên đới và khác nhau. Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân

- của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán - theo quyết định riêng của mình, có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ riêng rẽ hoặc liên đới theo Hợp Đồng này.
- 1.28 “**Các Bên**” có nghĩa là Bên Bán và Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này.
- 1.29 “**Bên Bán**” hoặc “**Chủ Đầu Tư**” là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FOODINCO có Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 0401724874 do Sở KH&ĐT TP Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 07/01/2016, và những sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm, và/hoặc bất kỳ tổ chức nào kế thừa quyền và nghĩa vụ pháp lý của Bên Bán/ Chủ Đầu Tư;
- 1.30 “**Bên Mua**” hoặc “**Chủ Sở Hữu Căn Hộ**” là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ trong Nhà Chung Cư trên cơ sở: (i) Giấy Chứng Nhận do cơ quan có thẩm quyền cấp; hoặc (ii) hợp đồng hoặc văn bản thừa kế, tặng cho, mua bán theo quy định của pháp luật, nhưng chưa được cấp Giấy Chứng Nhận;
- 1.31 “**Dự Án**” là dự án “Tổ hợp khách sạn, căn hộ dịch vụ Marriott và nhà ở để bán”(tên thương mại: **M-LANDMARK**) tọa lạc tại số 58 đường Bạch Đằng, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam, do Bên Bán đầu tư xây dựng. Tên gọi của Dự Án có thể thay đổi vào từng thời điểm, tùy thuộc vào Bên Bán và quyết định của Cơ quan nhà nước. Việc thay đổi tên gọi của Dự Án (nếu có) không làm ảnh hưởng đến các nội dung hoặc điều khoản của các văn bản, hợp đồng, thỏa thuận đã ký giữa Các Bên. Để tránh nhầm lẫn, Các Bên thống nhất rằng: i) Trong Hợp đồng này thuật ngữ “Chung Cư” trong cụm từ “Ban quản trị Nhà Chung Cư”, “Nhà Chung Cư”, “Bản Nội quy Nhà Chung Cư”, “kinh phí bảo trì Nhà Chung Cư”... được sử dụng chỉ nhằm đảm bảo tính tương thích với thuật ngữ pháp lý trong các văn bản pháp luật về nhà ở; ii) Do Tòa Nhà là Tòa nhà phức hợp nên thuật ngữ “Khu Chung Cư”, “Nhà Chung Cư” được hiểu là Nhà Chung Cư mà không bao hàm toàn bộ Tòa nhà.
- 1.32 “**GTGT**” là thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật.
- 1.33 “**Lãi Suất Quá Hạn**” là lãi suất được tính bằng 0,05%/ngày;
- 1.34 “**VND**” hoặc “**Đồng**” hoặc “**đồng**” là đồng tiền hợp pháp của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
- 1.35 “**Công trình hạ tầng kỹ thuật**” là các cơ sở hạ tầng dành cho dịch vụ công cộng như hệ thống giao thông công cộng, thông tin liên lạc, hệ thống điện, nước theo quy hoạch được phê duyệt của Dự án.

## ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ Chung Cư có đặc điểm như sau:

- 2.1 Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:
- (a) Căn hộ số: \_\_\_\_\_; Tầng: \_\_\_\_\_, thuộc Nhà Chung Cư có địa chỉ tại số 58 đường Bạch Đằng, Phường Hải Châu 1, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam;
- (b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là “**diện tích thông thủy**”) theo quy định tại khoản 1.6 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn Hộ quy định tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng này;



- (i) Các Bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy nêu tại điểm (b) khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm xuống theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá bán Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ: trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch trong phạm vi 0,5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại điểm (b) khoản 2.1 Điều 2 của Hợp Đồng này thì các Bên không phải điều chỉnh lại Giá bán Căn Hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá 0,5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại điểm (b) khoản 2.1 Điều 2 của Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích thông thủy đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ nhân với đơn giá nêu tại Phụ lục 2 Hợp Đồng này;
- (ii) Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, các Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích thông thủy chênh lệch (nếu có) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại điểm (b) khoản 2.1 Điều này. Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và Phụ Lục của Hợp Đồng này về việc điều chỉnh diện tích thông thủy chênh lệch (nếu có) là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ.
- (c) Diện Tích Sàn Xây Dụng Căn Hộ:..... m<sup>2</sup>. Diện tích này được tính theo quy định tại khoản 1.7 Điều 1 của Hợp Đồng này;
- (d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: Dừng để ở;
- (e) Năm hoàn thành việc xây dựng: Năm 2024;
- (f) Vật liệu và thiết bị hoàn thiện: Theo quy định tại Phụ Lục 1 kèm theo Hợp Đồng này.
- 2.2 Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại khoản 2.1 Điều 2 Hợp Đồng này như sau:
- (a) Vị trí: Thửa đất số 1, Tờ bản đồ số: 11 tại địa chỉ số 58 đường Bạch Đằng, Phường Hải Châu 1, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 280023 cấp ngày 14/08/2007, thay đổi ngày 22/12/2016 và Sơ đồ vị trí thửa đất được Văn phòng đăng ký đất đai TP. Đà Nẵng xác nhận ngày.....tháng.....năm 2024;
- (b) Diện tích đất 2.442,7 m<sup>2</sup> (bằng chữ: Hai nghìn bốn trăm bốn mươi hai phẩy bảy mét vuông);
- (c) Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- 2.3. Giấy tờ pháp lý của Căn Hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:
- (a) Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 280023 do Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 14/08/2007, Cấp thay đổi ngày 22/12/2016;
- (b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Thông báo Thẩm định về thiết kế cơ sở/Thiết kế kỹ thuật của Bộ Xây dựng; Giấy phép xây dựng số: 1926/GPXD ngày 12/11/2018 của Sở Xây dựng TP Đà Nẵng;
- (c) Hồ sơ, giấy tờ về quy hoạch dự án: Quyết định phê duyệt hoạch chi tiết 1/500 và Bản vẽ kèm theo Quyết định 2535/QĐ - UBND ngày 20/06/2018 của UBND TP Đà Nẵng ;

- (d) Các Văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc nghiệm thu hệ thống PCCC và nghiệm thu hoàn thành/chấp thuận kết quả nghiệm thu cho phép Tòa nhà đủ điều kiện đưa vào hoạt động;
- (e) Sơ đồ vị trí thửa đất/Sơ đồ mặt bằng căn hộ được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng kiểm tra và xác nhận.
- (f) Bản vẽ thiết kế Tòa nhà” thể hiện các phần diện tích sở hữu chung và sở hữu riêng theo quy định.
- (g) Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ: Công trình đã hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án được phê duyệt theo Văn bản thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số:102/GĐ-HTKT/HT, ngày 12/07/2023 của Cục Giám định Nhà nước về Chất lượng công trình xây dựng.

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

#### **3.1 Giá Bán Căn Hộ**

- (a) Giá Bán Căn Hộ (theo cách tính thông thủy) được nêu chi tiết tại Phụ Lục 2 đính kèm.
- (b) Giá Bán Căn Hộ không bao gồm các khoản sau:
  - (i) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
  - (ii) Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản tiền thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo quy định của Hợp đồng này;
  - (iii) Phí và chi phí mở bảo lãnh thanh toán (nếu có);
  - (iv) Chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
  - (v) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: 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;
  - (vi) Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng kể từ Ngày Bàn Giao cho Bên Mua theo thỏa thuận tại khoản 11.5 Điều 11 của Hợp Đồng này;
  - (vii) Chi phí Hợp đồng bảo hiểm mọi rủi ro tài sản bao gồm cháy nổ bắt buộc, chi phí bảo hiểm khác theo quy định của Nội Quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư và quy định pháp luật (nếu có);
  - (viii) Chi phí cải tạo, thay thế vật liệu xây, trang thiết bị kỹ thuật, sửa chữa thiết kế Căn Hộ theo đề nghị hoặc yêu cầu của Bên Mua trong quá trình thi công công trình;
  - (ix) Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng (nếu có sử dụng) theo khoản 11.6 Điều 11 của Hợp Đồng này.
- (c) Các Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như:

điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, phí trông giữ xe và các dịch vụ khác cho các đơn vị cung cấp dịch vụ.

### 3.2 Phương thức thanh toán

Thanh toán bằng tiền Đồng Việt Nam thông qua hình thức: Tiền mặt (không áp dụng nếu Bên Mua là tổ chức, doanh nghiệp hoặc người nước ngoài) hoặc chuyển khoản qua ngân hàng vào tài khoản sau đây hoặc một tài khoản khác do Bên Bán chỉ định bằng văn bản tại từng thời điểm với phí chuyển khoản do Bên Mua chịu:

✓ **Tài khoản thanh toán tiền mua bán căn hộ:**

- Tên tài khoản : Công ty cổ phần Địa ốc Foodinco
- Số tài khoản VNĐ : \_\_\_\_\_
- Số tài khoản USD : \_\_\_\_\_ Swift Code: \_\_\_\_\_
- Tại ngân hàng : \_\_\_\_\_

✓ **Tài khoản thanh toán tiền kinh phí bảo trì:**

- Tên tài khoản : Tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư
- Số tài khoản VNĐ : \_\_\_\_\_
- Số tài khoản USD : \_\_\_\_\_ Swift Code: \_\_\_\_\_
- Tại ngân hàng : \_\_\_\_\_

Thời điểm xác định Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán theo các đợt thanh toán quy định tại Phụ lục 2.

### 3.3 Thời hạn và tiến độ thanh toán:

- (a) Thời hạn và tiến độ thanh toán Giá Bán Căn Hộ: Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ quy định tại Phụ Lục 2 đính kèm.
- (b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Bảo Trì nêu tại Phụ Lục 2 đính kèm cho Bên Bán vào ngày theo thông báo Bên Bán gửi Bên Mua về việc bàn giao Căn Hộ.

Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu kinh phí bảo trì của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm (theo lãi suất không kỳ hạn) mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư biết. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập và có văn bản đề nghị, 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 của pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.

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.

## ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

- 4.1 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.
- 4.2 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 Nhà Chung Cư 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.

- 4.3 Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhu cầu thiết yếu tại Nhà Chung Cư theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt trước ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng; hệ thống công trình hạ tầng xã hội mà Bên Bán có trách nhiệm phải xây dựng để phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên Mua theo tiến độ của Dự án đã được phê duyệt.

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

### **5.1 Quyền của Bên Bán**

- (a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán:

Giá Bán Căn Hộ theo Phụ Lục 2 và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này;

- (b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;

- (c) Bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và/hoặc được từ chối bàn giao Căn Hộ, bản gốc Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;

- (d) Có quyền (phối hợp cùng Công Ty Quản Lý) tạm ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác theo quy định của pháp luật nếu Bên Mua (hoặc Bên Mua lại hoặc bên nhận chuyển nhượng hoặc chuyển giao Hợp Đồng này từ Bên Mua) không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý Vận Hành dành cho Nhà Chung Cư hoặc vi phạm Nội Quy đính kèm tại Phụ Lục 3 sau khi Bên Bán thông báo trước ít nhất 3 (ba) ngày làm việc cho Bên Mua;

- (e) Được quyền thay đổi vật liệu và trang thiết bị Nhà Chung Cư có chất lượng tương đương theo quy định 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 bằng văn bản với Bên Mua.

- (f) Thực hiện các công việc thuộc 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 nội quy Nhà Chung Cư, thành lập Ban Quản Trị hoặc lựa chọn và ký Hợp đồng với Công Ty Quản Lý, để quản lý vận hành Nhà Chung Cư, kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng hoặc đến khi Ban Quản Trị được thành lập;

- (g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo Điều 12 và khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng này;

- (h) Được treo logo, biểu tượng, quảng cáo, biển tên Tòa nhà, tên Chủ đầu tư tại phần sở hữu chung, tầng khách sạn, mặt ngoài toàn bộ Tòa Nhà;

- (i) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm và/hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- (j) Yêu cầu Bên Mua ký tên trên các văn bản cấp Giấy Chứng Nhận, bản vẽ, giấy ủy quyền cho nhân viên của Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của cơ quan có thẩm quyền và cung cấp đầy đủ các loại giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;
- (k) Được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn Hộ cho Tổ chức tín dụng trước đó và chưa hoàn tất nghĩa vụ trả nợ vay cho Tổ chức tín dụng (nếu có);
- (l) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt, Nội Quy và pháp luật;
- (m) Được quyền miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của Bên thứ ba đối với hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- (n) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu các tranh chấp giữa Bên thứ ba đối với Bên Mua mà không có lỗi của Bên Bán làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện Dự Án thì Bên Mua phải bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán. Thời hạn bồi thường theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm phát sinh nhưng không vượt quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh thiệt hại;
- (o) Bố trí chỗ để xe theo điều kiện thực tế và bản vẽ đã được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng cho Dự Án phù hợp quy định của pháp luật;
- (p) Từ chối yêu cầu của Bên Mua nếu không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp Đồng và các yêu cầu không phù hợp quy định của pháp luật;
- (q) Yêu cầu Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ khác của Bên Mua theo Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.

## **5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán**

- (a) Thông tin về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ mua bán đã được phê duyệt và giấy tờ pháp lý thể hiện Căn Hộ đủ điều kiện mua bán. Các bản vẽ này có thể được trình bày trên một hoặc nhiều trang giấy với điều kiện đảm bảo Bên Mua có thể tiếp nhận được thông tin một cách thuận lợi;
- (b) Xây dựng Căn Hộ và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ quy hoạch của Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- (c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng;
- (d) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua; thực hiện Bảo Hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;



- (e) Bàn giao Căn Hộ và các tài liệu có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (f) Nộp các nghĩa vụ tài chính và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- (g) Sau khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ theo quy định của pháp luật hiện hành. Thời hạn và thủ tục hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận phụ thuộc vào quy định của pháp luật và quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. (Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm và nghĩa vụ đối với Bên Mua và các bên thứ ba trong trường hợp việc chậm cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ không do lỗi của Bên Bán mà do các nguyên nhân khách quan hoặc do Sự Kiện Bất Khả Kháng);
- (h) Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ và các khoản thuế, phí và lệ phí (nếu có) theo quy định thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua với điều kiện Bên Mua đã hoàn thành mọi nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Phụ Lục 2;
- (i) Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị khi chưa thành lập được Ban Quản Trị;
- (j) Hỗ trợ Bên Mua các thủ tục xác nhận đối với việc thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua với điều kiện rằng (i) việc thế chấp này được pháp luật cho phép và công nhận; và (ii) Bên Bán có quyền từ chối hỗ trợ Bên Mua nếu việc hỗ trợ đó vượt quá phạm vi pháp luật cho phép;
- (k) 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;
- (l) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng của công trình, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình một cách hợp lý;
- (m) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại khoản 3.3 Điều 3 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;
- (n) Các nghĩa vụ khác được quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.

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

### **6.1 Quyền của Bên Mua**

- (a) Nhận bàn giao Căn Hộ có chất lượng với vật liệu hoàn thiện và trang thiết bị nêu tại Phụ lục 1 và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (b) Được thuê 01 vị trí để xe ô tô tại vị trí đỗ xe của Nhà Chung Cư và đóng phí trông giữ xe theo quy định. Việc bố trí chỗ để xe thực hiện theo quy định tại Luật Nhà ở, theo hồ sơ đã



được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng cho bên Bán và các văn bản pháp luật có liên quan;

- (c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng này (trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục này theo quy định tại điểm (h) khoản 5.2 Điều 5 của Hợp Đồng này) hoặc theo quy định của pháp luật;
- (d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật và các cam kết được nêu tại Hợp Đồng này, 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 dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- (e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ Giá Bán Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, theo quy định của pháp luật và sau khi Giấy Chứng Nhận đã được cơ quan có thẩm quyền cấp;
- (f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình 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/bên cho thuê mua 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 lớn hơn/nhỏ hơn 2% 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 hoặc ủy quyền cho Bên Bán cử đại diện để thành lập/tham gia Ban Quản Trị khi có đủ điều kiện thành lập theo quy định của pháp luật;
- (i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ các thủ tục xác nhận đối với việc thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng để vay vốn trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu, tùy thuộc vào các điều kiện đã nêu tại điểm (j) khoản 5.2 Điều 5 của Hợp Đồng này;
- (j) Yêu cầu Bên Bán nộp phạt vi phạm hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này;
- (k) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo Điều 12 và khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng này;
- (l) Yêu cầu Bên bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm khoản 3.3 Điều 3 của Hợp Đồng này;
- (m) Yêu cầu Bên Bán thực hiện các nghĩa vụ khác của Bên Bán theo Hợp Đồng này.

## **6.2 Nghĩa Vụ của Bên Mua**

- (a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì và các khoản phải trả khác theo Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật cho Bên Bán;
- (b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này. Trường hợp, Bên Mua không ký vào Biên bản bàn giao căn hộ nhưng đã có hành vi khai thác, sử dụng căn hộ thì kể từ thời điểm có các hành vi này sẽ được xem là Bên Mua đã nhận bàn giao căn hộ;

- (c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua (i) hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ 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; (ii) thanh toán phí quản lý, vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng, Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng (nếu có sử dụng) và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 11.5 và khoản 11.6 Điều 11 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ; (iii) thanh toán tiền điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí giữ xe đạp, xe máy, ô tô và các chi phí tiện ích khác do nhu cầu sử dụng của Bên Mua cho nhà cung cấp dịch vụ; và (iv) tuân thủ nội quy Nhà Chung Cư tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này. Bên Mua sử dụng Căn Hộ đúng mục đích quy định tại Hợp Đồng này, nếu sử dụng vào mục đích khác phải chịu trách nhiệm trước Bên Bán và trước pháp luật;
- (d) Trong quá trình Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận tại cơ quan có thẩm quyền, Bên Mua có nghĩa vụ hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền như được thông báo bởi Bên Bán.
- (e) Tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận nếu không hoàn thiện hoặc nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí theo thông báo và hướng dẫn của Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong vòng 15 ngày kể từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán. Trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối theo đúng quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này. Nếu Bên Mua chậm thanh toán khoản tiền theo quy định tại mục này thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên giải quyết tương tự quy định tại khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng; Bên Bán sẽ cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý theo yêu cầu của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để Bên Mua tự thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.
- (f) Từ Ngày Bàn Giao, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy; Bên Mua không thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với Căn Hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu và có tác động đến kết cấu, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng của Căn Hộ và toàn bộ Nhà Chung Cư. Nếu Bên Mua muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết nào của Căn Hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu phải được chấp thuận của cơ quan nhà nước theo quy định pháp luật (nếu có) và chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trong thời hạn bảo hành hoặc của Ban Quản Trị hay Công Ty Quản Lý sau thời gian bảo hành. Bên Mua phải tuân thủ các điều kiện, điều khoản về cải tạo, sửa chữa, thay đổi Căn Hộ quy định trong Nội Quy Nhà Chung Cư và các văn bản khác do Bên Bán/Công Ty Quản Lý/Ban Quản Trị ban hành tại từng thời điểm;
- (g) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
- (h) Tạo điều kiện thuận lợi cho Công Ty Quản Lý trong việc bảo trì và quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

- (i) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (j) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này và/hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (k) Bên Mua không được phép nhân danh Bên Bán hoặc sử dụng các thương hiệu, nhãn hiệu của Bên Bán cho mục đích kinh doanh tại Dự Án cũng như thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng bất lợi tới quyền kinh doanh của Bên Bán trong các khu vực, diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và pháp luật có liên quan;
- (l) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với các phần không thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua;
- (m) Trước khi nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào, cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán;
- (n) Có nghĩa vụ đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định pháp luật để được sở hữu nhà ở tại Việt Nam và được cấp Giấy Chứng Nhận. Trong suốt quá trình Bên Bán hỗ trợ thực hiện thủ tục pháp lý đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua có nghĩa vụ thực hiện tất cả các thủ tục và công việc cần thiết theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, bao gồm:
  - Bảo đảm quyền hợp pháp của mình để mua và sở hữu Căn Hộ tại Việt Nam kể từ ngày ký Hợp Đồng này và trong suốt quá trình xin cấp Giấy Chứng Nhận; và
  - Cung cấp đầy đủ và kịp thời tất cả các tài liệu, giấy tờ theo quy định của pháp luật, cơ quan có thẩm quyền;
- (o) Tại thời điểm xin cấp Giấy Chứng Nhận, nếu cơ quan có thẩm quyền từ chối cấp Giấy Chứng Nhận do Bên Mua không đủ điều kiện được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên khác theo khoản 10.3 và khoản 10.4 Điều 10 Hợp đồng này trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo hoặc chuyển nhượng cho bên thứ 3 mà Bên Bán chỉ định, nếu không, Bên Bán có quyền xử lý theo quy định tại điểm (b) khoản 12.4 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- (p) 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 và sử dụng Căn Hộ và Nhà Chung Cư;
- (q) Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Hộ.

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

- 7.1 Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật tại thời điểm xin cấp Giấy Chứng Nhận. Bằng Hợp Đồng này, Bên Mua ủy quyền cho Bên Bán nộp các khoản phí khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu hoặc sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ. Bên Bán không chịu trách nhiệm và

- được miễn trừ mọi trách nhiệm nếu thời hạn cấp và bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị kéo dài vì lý do Bên Mua chậm trễ nộp các khoản lệ phí, thuế nêu tại Điều này.
- 7.2 Bên Mua có trách nhiệm nộp các khoản thuế, phí, lệ phí và các loại phí khác liên quan đến việc mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật và phí mở bảo lãnh bán, cho thuê mua nhà ở theo quy định tại Hợp đồng này (nếu có).
- 7.3 Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, phí (nếu có) theo quy định cho cơ quan nhà nước khi thực hiện bán, chuyển nhượng, thế chấp, thừa kế, tặng cho hoặc chuyển giao Căn Hộ cho bên khác.
- 7.4 Ngoài các loại thuế, phí, và lệ phí phải trả nêu tại khoản 7.1, khoản 7.2 và khoản 7.3 Điều 7 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm trả/thanh toán các chi phí khác thuộc trách nhiệm của Bên Mua được quy định tại các Điều khoản khác của Hợp Đồng này (bao gồm cả các Phụ lục kèm theo).
- 7.5 Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho cơ quan nhà nước theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 8. BÀN GIAO CĂN HỘ**

- 8.1 Bàn giao Căn Hộ
- Việc bàn giao Căn Hộ được thực hiện khi thỏa mãn điều kiện sau đây:
- Bên Mua đã thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ quy định tại Phụ Lục 2 Hợp đồng này và mọi khoản tiền phải thanh toán khác theo Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi phát sinh, tiền phạt... nếu có) và đã nộp đủ Kinh Phí Bảo Trì.
  - Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Nhà chung cư, Căn Hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 5.1 Điều 5 của Hợp Đồng này; Diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch không vượt quá 0.5% so với diện tích sử dụng căn hộ trong Hợp Đồng.
  - Bên Bán hoàn thành xây dựng 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 thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Tòa nhà.
- 8.2 Thời gian bàn giao:
- (a) Thời gian Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua (dự kiến): .....; (Ngày Bàn Giao)
- (b) Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại điểm a khoản này, nhưng không được vượt quá 90 ngày kể từ Ngày Bàn Giao tại điểm a khoản 8.2 Điều 8 Hợp đồng này. Trong trường hợp này Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua trong vòng 10 ngày trước ngày dự kiến bàn giao căn hộ lý do chậm bàn giao căn hộ;
- (c) Trước 10 (mười) ngày kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ ("**Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ**").
- 8.3 Căn hộ được bàn giao cho Bên mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của hợp đồng này

- 8.4 Vào Ngày Bàn Giao, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của mình phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này và ký vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ:
- (a) Khi bàn giao Căn Hộ, Bên Mua có quyền yêu cầu bên thứ ba - là một đơn vị tư vấn đo đạc độc lập (có đầy đủ chức năng theo quy định của pháp luật) để xác định lại diện tích sử dụng thực tế của Căn Hộ (**chi phí đo đạc do Bên Mua chịu và tự thanh toán với bên thứ ba**). Khoản chênh lệch diện tích (nếu có) sẽ được Các Bên thanh toán cho Bên kia trong vòng 30 (ba mươi) ngày, kể từ khi ký kết Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 2.1, Điều 2;
- (b) Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc Phiếu đề nghị sửa chữa. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn Hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải thay đổi thiết bị vật liệu như đã thỏa thuận tại Phụ Lục 1 và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn Hộ (như xước một vài điểm nhỏ ở cửa, sàn; một vài vết sứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn Hộ, v.v.) không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao hoặc Phiếu đề nghị sửa chữa. Sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong văn bản 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 phù hợp với quy định tại Hợp đồng;
- (c) Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ Ngày Bàn Giao được nêu trong Thông Báo Bàn Giao hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng thì kể từ Ngày Bàn Giao theo Thông Báo Bàn Giao được xem như Bên Mua đã đồng ý chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo hiện trạng thực tế, và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng. Khi đó, Bên Mua không có quyền khiếu nại bất kỳ vấn đề gì liên quan đến việc bàn giao Căn Hộ hoặc Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ. Việc Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại khoản 12.3 Điều 12 của Hợp Đồng này.
- 8.5 Kể từ thời điểm Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua có toàn quyền sử dụng Căn Hộ và thực hiện tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm áp dụng cho người sở hữu và/hoặc người sử dụng Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng Căn Hộ hay chưa hoặc cho dù quyền sở hữu Căn Hộ và các quyền liên quan được chuyển cho Bên Mua hay chưa.
- 8.6 Căn Hộ chỉ được bàn giao cho Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua khi Bên Mua xuất trình cho Bên Bán bản gốc các tài liệu sau:
- (a) Hợp Đồng này; và



- (b) Phiếu thu, hóa đơn hoặc chứng từ thanh toán hợp pháp nhằm chứng minh rằng Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này; và
  - (c) Văn bản ủy quyền hợp pháp (nếu có ủy quyền).
- 8.7 Quyền sở hữu Căn Hộ vẫn còn thuộc về Bên Bán cho đến khi Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ.

## **ĐIỀU 9. BẢO HÀNH CĂN HỘ**

- 9.1 Bên Bán phải bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 Luật Nhà ở hoặc các quy định sửa đổi, bổ sung, thay thế của pháp luật vào từng thời điểm.
- 9.2 Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao Văn bản chấp thuận nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành căn hộ.
- 9.3 Nội dung bảo hành Căn Hộ 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 cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở.
- 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. Bên Mua có trách nhiệm tạo điều kiện và phối hợp với bên bán để bảo hành căn hộ.
- 9.4 Trong thời hạn 3 (ba) ngày kể từ ngày phát hiện ra các hư hỏng, Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm tiến hành việc bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ. Bên Bán có quyền từ chối thực hiện bảo hành một phần hoặc toàn bộ các hư hỏng nếu Bên Mua không thông báo cho Bên Bán theo quy định nêu trên. Bên Mua phải tự chịu mọi chi phí và phải chịu trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại trực tiếp hoặc gián tiếp (nếu có) phát sinh từ việc chậm hoặc không thông báo của Bên Mua với Bên Bán và bên thứ ba có liên quan (nếu có).
- 9.5 Thời gian bảo hành cho các hạng mục tại khoản 9.3 Điều 9 là 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng sau khi Bên Bán đã ký biên bản nghiệm thu ("**Thời Hạn Bảo Hành**").
- Việc bảo hành đối với các hạng mục thiết bị đi kèm Căn Hộ sẽ được thực hiện theo chính sách áp dụng của nhà sản xuất. Đối với các thiết bị, hạng mục do Bên Mua lắp đặt, thi công sau khi nhận bàn giao Căn Hộ thì việc bảo hành do đơn vị cung cấp cho Bên Mua thực hiện.
- 9.6 Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
- (a) Trường hợp hao mòn do sử dụng;



- (b) Trường hợp hư hỏng do lỗi hoặc sử dụng sai của Bên Mua hoặc bất kỳ người sử dụng nào của Bên Mua gây ra hoặc khi Căn Hộ do Bên Mua cải tạo sửa chữa.
  - (c) Bên Mua không thông báo cho Bên Bán về các sự cố, hư hỏng thuộc diện bảo hành theo quy định tại khoản 9.4 Điều 9 Hợp Đồng này;
  - (d) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 14 của Hợp đồng này;
  - (e) Trường hợp đã hết Thời Hạn Bảo Hành theo quy định tại khoản 9.5 Điều 9 của Hợp Đồng này;
  - (f) Các trường hợp không thuộc phạm vi bảo hành theo quy định tại khoản 9.3 Điều 9 của Hợp Đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa.
- 9.7 Sau Thời Hạn Bảo Hành tại khoản 9.5 Điều 9 của Hợp Đồng này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Bên Mua phải thông báo về hạng mục cần sửa chữa, thời gian sửa chữa cho Ban Quản Trị và phải thực hiện theo đúng quy định của Nội Quy.

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

- 10.1 Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản cho Bên Bán để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
- 10.2 Trường hợp Hợp Đồng này trở thành di sản thừa kế, người được hưởng di sản phải xuất trình với Bên Bán văn bản thỏa thuận về việc phân chia di sản thừa kế ghi nhận Hợp Đồng này là di sản đã được khai nhận/phân chia hợp pháp và làm thủ tục chuyển giao Hợp Đồng phù hợp với các quy định của pháp luật và Hợp Đồng này. Các văn bản, tài liệu pháp lý trên phải được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận hoặc có quyết định công nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Trường hợp Bên Mua không còn khả năng thực hiện Hợp Đồng như chết, mất tích hoặc mất năng lực hành vi dân sự và người thừa kế hay người liên quan không có nhu cầu tiếp tục thực hiện Hợp Đồng thì những người liên quan phối hợp với Bên Bán để chuyển nhượng cho Bên thứ Ba.
- 10.3 Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán hoặc đã nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận, nếu Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định của Bên Bán phù hợp với quy định pháp luật. Bên Bán sẽ không thu thêm phí chuyển nhượng Hợp Đồng khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
- 10.4 Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- (a) Căn Hộ không trong tình trạng bị thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc tại bất kỳ tổ chức/cá nhân nào và/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 tổ chức tín dụng/tổ chức/cá nhân đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba;
- (b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán mọi nghĩa vụ đến hạn (bao gồm cả tiền gốc và lãi phát sinh) liên quan đến Căn Hộ cho Bên Bán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
  - (c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này;
  - (d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này phải cam kết tuân thủ các điều khoản và điều kiện mà Bên Bán và Bên Mua đã thỏa thuận tại Hợp Đồng này; và
  - (e) Các quy định khác của pháp luật có liên quan (nếu có).

## **ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH CĂN HỘ VÀ NHÀ CHUNG CƯ**

- 11.1. Phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua: Là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, kể cả diện tích ban công, lôgia gắn liền với Căn Hộ (nếu có) đã mua theo thỏa thuận trong Điều 2 Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ (trừ các thiết bị thuộc sở hữu chung). Bên Mua được toàn quyền chiếm hữu, sử dụng Phần Sở Hữu Riêng của mình; 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 11.3 Điều này
- 11.2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm nhưng không giới hạn bởi:
- (a) Các Căn Hộ chưa bán hoặc Căn Hộ cho thuê;
  - (b) Toàn bộ diện tích các khu văn phòng, thương mại, dịch vụ, bể bơi, phụ trợ cho bể bơi (khu khách sạn và căn hộ), spa, gym, bar, club, nhà cồng như các khu chức năng phục vụ cho khối khách sạn và các vật liệu, trang thiết bị kỹ thuật hoàn thiện sử dụng riêng gắn liền;
  - (c) Toàn bộ diện tích Khu Khách sạn và các khu chức năng phục vụ cho việc vận hành khách sạn;
  - (d) Toàn bộ diện tích các tầng hầm (trừ phần diện tích dành cho xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người tàn tật dành cho cư dân được bố trí tại tầng hầm);
  - (e) Toàn bộ diện tích đất thuê và các công trình xây dựng trên đất (trừ những Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư, nếu có);
  - (f) Toàn bộ diện tích đất và công trình xây dựng trên đất khối nhà ở 07 tầng (nằm ngoài khối 45 tầng) thuộc sở hữu của bên Bán;
  - (g) Toàn bộ sảnh khách sạn tại Tầng 1 và hạ tầng tiếp giáp với ranh giới khu đất của VNPT, khách sạn Hilton, phía mặt đường Bạch Đằng thuộc quyền sử dụng riêng của bên Bán.
  - (h) Phần diện tích và các hạng mục công trình khác không thuộc sở hữu riêng của Bên Mua, không thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác và không thuộc Phần Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư.
- Trong mọi trường hợp, Bên Bán được toàn quyền định đoạt và sử dụng Phần sở hữu riêng của mình phù hợp thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan.
- 11.3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu trong Nhà Chung Cư bao gồm:

- (a) Phần không gian và hệ thống kết cấu chịu lực: Khung, cột, tường, sàn, mái nhà và sân thượng (trừ những phần được xác định là sở hữu riêng, nếu có), tường bao ngoài ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ.
  - (b) Giao thông công cộng trong Nhà Chung Cư: Diện tích sảnh khối Căn Hộ tại Tầng 2, hành lang các tầng khối Căn Hộ, thang bộ, thang máy (trừ thang bộ, thang máy sử dụng riêng của Khu Khách sạn), đường thoát hiểm (trừ đường thoát hiểm riêng của Khu Khách sạn), lối đi /đường nội bộ kết nối với Nhà Chung Cư.
  - (c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung cho Nhà Chung Cư: Hệ thống cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa, hộp kỹ thuật ... (trừ những hệ thống được xác định là sở hữu riêng và phục vụ cho Khu Khách sạn, nếu có).
  - (d) Phòng sinh hoạt cộng đồng (sử dụng chung cho các Chủ Sở Hữu trong Nhà Chung Cư).
  - (e) Nơi để xe (chỉ dành cho xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe cho người tàn tật dành cho cư dân) tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành và theo hồ sơ thiết kế / Giấy phép xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt.
  - (f) Cổng ra vào, tường rào bao quanh Nhà Chung Cư (nếu có).
  - (g) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông kết nối với Tòa Nhà phía tiếp giáp đường Trần Phú (trừ những hệ thống thuộc sở hữu riêng, nếu có).
- 11.4. Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư thì người mua, thuê mua Căn hộ hoặc diện tích khác trong Nhà Chung Cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của Chủ Đầu Tư và Chủ Đầu Tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe cho các nhu cầu khác.  
*(Các phần diện tích và phân vùng quản lý sử dụng diện tích sử dụng chung và sử dụng riêng được thể hiện tại Bản vẽ kèm theo Hợp đồng này)*
- 11.5. Các bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý Vận Hành như sau:
- (a) Cơ cấu Phí Quản Lý Vận Hành sẽ được Bên Mua nộp căn cứ theo diện tích sử dụng, trên cơ sở tham chiếu các quy định của Nhà nước và các Hợp đồng dịch vụ thực tiễn. Mức phí cụ thể theo quy định của Công Ty Quản Lý (Marriott International hoặc Công Ty Quản Lý ký Hợp đồng với Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị) và có thể được điều chỉnh từng thời điểm;
  - (b) Bằng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư này, Bên Mua đồng ý ủy quyền cho Bên Bán ký Hợp đồng dịch vụ với Công Ty Quản Lý Nhà Chung Cư có tiêu chuẩn hạng A (như Marriott International/Savills hoặc tương đương) trong 05 (năm) năm đầu tiên kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ. Vì vậy, sau khi ký hợp đồng dịch vụ thì danh mục các công việc, dịch vụ và việc quản lý vận hành nhà Chung Cư sẽ do Bên Bán thay mặt Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và thực hiện trực tiếp với Công Ty Quản Lý Nhà Chung Cư;
  - (c) Công Ty Quản Lý có thể điều chỉnh Phí Quản Lý Vận Hành cho phù hợp thực tế và quy định của pháp luật liên quan vào từng thời điểm và bằng cách thông báo bằng văn bản gửi cho Bên Mua trước 01 (một) tháng kể từ ngày bắt đầu áp dụng mức Phí Quản Lý Vận Hành mới.

11.6. Bên Mua sẽ thanh toán Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng cho các dịch vụ và tiện nghi gia tăng trong Nhà Chung Cư nếu có sử dụng, bao gồm dịch vụ giặt ủi, dọn phòng, dịch vụ spa, trung tâm thương mại, hồ bơi và các dịch vụ khác ngoài các dịch vụ thuộc phạm vi đóng Phí Quản Lý Vận Hành theo khoản 11.5 Điều 11 của Hợp Đồng này, được xác định cụ thể trong các văn bản của Bên Bán/Đơn vị cung cấp dịch vụ vào từng thời điểm.

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

12.1 Trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng

- (a) Nếu đến ngày phải thanh toán Giá bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì sẽ bị tính Lãi Suất Quá Hạn theo khoản 1.33 Điều 1 trên tổng số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả theo quy định tại Hợp đồng này;
- (b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng (bao gồm cả khoản tiền lãi chậm thanh toán) vượt quá .....<sup>2</sup>(...) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trường hợp này Bên Bán được quyền thu hồi Căn Hộ và bán Căn Hộ cho bất cứ bên thứ ba nào khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo cho bên mua trước ít nhất 30 ngày;
- (c) Theo quy định tại điểm (b) khoản 12.1 nêu trên, hai Bên nhất trí rằng Bên Bán sẽ chỉ phải trả lại cho Bên Mua số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt hợp đồng hoặc trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng mua bán Căn Hộ với bên thứ ba tùy điều kiện nào đến trước sau khi trừ đi các khoản lãi chậm thanh toán, tiền phạt 8% trên toàn bộ số tiền Giá Bán Căn Hộ Bên Mua đã thanh toán đến thời điểm chấm dứt, tiền bồi thường cho Bên Bán toàn bộ thiệt hại (nếu có).
- (d) Trong vòng 15 ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo về việc nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua không thực hiện thì được coi như Bên Mua tự đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Bên Bán sẽ cung cấp hồ sơ pháp lý để Bên Mua thực hiện, khi cung cấp hồ sơ Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán 5% Giá trị Căn Hộ còn lại cho Bên Bán. Trường hợp khi đã có thông báo nhận Giấy Chứng Nhận mà Bên Mua vẫn chưa thanh toán 5% Giá trị Căn Hộ còn lại, Bên Mua sẽ phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại Hợp Đồng này.

12.2 Trường hợp Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo quy định của Hợp Đồng.

- (a) Nếu Bên Mua đã thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá thời hạn ...<sup>3</sup>(....) ngày làm việc, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điểm a khoản 8.2 Điều 8 của Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền Lãi Suất Quá Hạn theo quy định khoản 1.33 Điều 1 của Hợp Đồng này trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán được tính từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.

<sup>2</sup> Theo thỏa thuận của Hai Bên (tối đa là 60 ngày)

<sup>3</sup> Theo thỏa thuận của Hai Bên, Sở Công Thương khuyến cáo tối đa 10 ngày.

- (b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá ....<sup>4</sup>(....) ngày, kể từ ngày phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại khoản 8.2 Điều 8 của Hợp Đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới, hoặc Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này sau 15 ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt. Trong trường hợp Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng thì Bên Bán phải hoàn trả lại và thanh toán cho Bên Mua các khoản sau: (i) toàn bộ số tiền Giá Bán Căn Hộ Bên Mua đã thanh toán; (ii) khoản tiền Lãi Suất Quá Hạn theo quy định khoản 1.33 Điều 1 trên tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán tính từ thời điểm bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng đến thời điểm Bên Mua nhận tiền hoàn trả từ Bên Bán; (iii) chịu phạt 8% trên toàn bộ số tiền Giá Bán Căn Hộ Bên Mua đã thanh toán đến thời điểm chấm dứt; (iv) bồi thường cho Bên Mua toàn bộ thiệt hại (nếu có) theo chứng minh thực tế.

Trong trường hợp bên Mua đồng ý thực hiện Hợp Đồng theo thỏa thuận bàn giao mới, Bên Mua được hưởng lãi suất quá hạn điểm a khoản 12.2 Điều 12. Trường hợp sau 15 ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng mà Bên Mua không chấm dứt thì Hợp Đồng được các Bên tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận bàn giao mới.

- 12.3 Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì sau 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày hết hạn bàn giao theo thông báo của Bên Bán, thì:

- (a) Xem như Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ (theo khoản 8.3 Điều 8 của Hợp Đồng này); hoặc
- (b) Bên Bán có quyền (nhưng không phải là nghĩa vụ) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này. Việc chấm dứt được thực hiện theo khoản 12.1 Điều 12 Hợp Đồng.

- 12.4 Xử lý khi Bên Mua không đáp ứng đủ điều kiện để được sở hữu nhà ở tại Việt Nam và được cấp Giấy Chứng Nhận

- (a) Tại thời điểm xin cấp Giấy Chứng Nhận, nếu cơ quan có thẩm quyền từ chối cấp Giấy Chứng Nhận do Bên Mua không trình nộp được đầy đủ các giấy tờ theo quy định pháp luật để được sở hữu nhà ở tại Việt Nam và được cấp Giấy Chứng Nhận, thì Bên Mua phải thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên khác theo khoản 10.3 và khoản 10.4 Điều 10 của Hợp Đồng này trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo;
- (b) Nếu Bên Mua không chuyển nhượng Hợp Đồng này trong thời hạn nêu trên thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này với ngày chấm dứt được nêu tại thông báo gửi Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán có quyền bán Căn Hộ cho Bên Mua khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo cho Bên Mua trước...<sup>5</sup>ngày. Sau khi Bên Bán bán được Căn Hộ theo quy định tại khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng này cho Bên thứ ba, hai Bên nhất trí rằng Bên Bán sẽ chỉ phải trả lại cho Bên Mua số tiền Bên Mua đã thanh toán sau khi trừ đi các khoản lãi chậm thanh toán, tiền phạt 8% trên toàn bộ số tiền Giá Bán Căn Hộ Bên Mua đã thanh toán đến thời điểm chấm dứt, tiền bồi thường cho Bên Bán toàn bộ thiệt hại (nếu có) trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hai Bên ký

<sup>4</sup> Theo thỏa thuận của Hai Bên, Sở Công Thương khuyến cáo tối đa 60 ngày.

<sup>5</sup> Theo thỏa thuận của hai bên



- biên bản thanh lý Hợp Đồng, Bên Bán không phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào khác ngoài khoản tiền trên và không phụ thuộc vào giá bán Căn Hộ mà Bên Bán ký với bên thứ ba.
- (c) Ngoài ra, trong trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao và sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua phải hoàn trả Căn Hộ và thanh toán các chi phí trong việc khôi phục nguyên trạng Căn Hộ. Nếu Bên Mua vi phạm quy định này, Bên Bán có quyền áp dụng mọi biện pháp cần thiết để chiếm hữu và quản lý Căn Hộ. Bên Mua phải bồi thường mọi thiệt hại đối với Căn Hộ cho Bên Bán (nếu có).
- 12.5 Các biện pháp chế tài quy định tại Điều này sẽ không được áp dụng nếu Các Bên gặp phải Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng này mà sự kiện này làm cho Bên đó không thể thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng theo đúng ngày dự kiến. Trong trường hợp này, Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng có thể trì hoãn việc thực hiện Hợp Đồng thêm một thời gian tương ứng với thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng cộng với thời gian để Bên đó khắc phục các hậu quả phát sinh từ Sự Kiện Bất Khả Kháng này và Bên bị tác động sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên kia để thông báo thời hạn thực hiện nghĩa vụ dự kiến mới.
- 12.6 Không ảnh hưởng đến quy định tại khoản 12.1 Điều 12 nêu trên, trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Phụ Lục 2 Hợp Đồng này, Các Bên thống nhất rằng Bên Bán có thể áp dụng quy định tại điểm (a) và (b) khoản 12.1 Điều 12 để xử lý hoặc áp dụng quy định tại điểm (a) khoản 12.1 Điều 12 nêu trên.

### **ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

- 13.1 Bên Bán cam kết:
- (a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, hoặc không thuộc diện bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật; và
- (b) Căn Hộ được xây dựng theo đúng quy hoạch và thiết kế đã được phê duyệt, bảo đảm vật liệu hoàn thiện và trang thiết bị theo thỏa thuận tại Hợp đồng.
- 13.2 Bên Mua cam kết:
- (a) Bên Mua thuộc đối tượng được phép mua và sở hữu Nhà ở theo quy định của pháp luật;
- (b) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ và Dự án;
- (c) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ. Bên Mua có đầy đủ thời gian để xem xét và hiểu rõ các quy định của Hợp Đồng này cũng như các Phụ Lục đính kèm đồng thời tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó. Việc ký kết hợp đồng trong lúc hoàn toàn minh mẫn, không bị ép buộc hay lừa dối;
- (d) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;
- (e) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua; Bên Mua công nhận/chấp thuận rằng việc cấp Giấy



- Chứng Nhận quyền sở hữu cho Bên Mua thuộc thẩm quyền của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có liên quan, do đó thời gian xem xét và phê duyệt và cấp Giấy Chứng Nhận là tùy thuộc vào cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, Bên Bán sẽ nỗ lực tối đa để thúc đẩy việc cấp Giấy Chứng Nhận trong thời gian sớm nhất có thể cho Bên Mua.
- (f) Đảm bảo các thỏa thuận liên quan đến thủ tục vay vốn không làm ảnh hưởng đến các quyền lợi mà Bên Bán được hưởng theo quy định tại Hợp Đồng này và các thỏa thuận khác có liên quan giữa Bên Bán và Bên Mua (chỉ áp dụng nếu Bên Mua thuộc trường hợp này);
  - (g) Nếu Bên Mua là tổ chức hoặc doanh nghiệp, Bên Mua cam kết rằng mình có quyền ký kết Hợp Đồng này và không có bất kỳ cản trở nào đối với việc ký kết Hợp Đồng này, và Hợp Đồng này được ký kết bởi người đại diện hợp pháp của Bên Mua;
  - (h) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.
- 13.3 Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 13.4 Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản 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 khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và được cơ quan chức năng có thẩm quyền chấp nhận.
- 13.5 Các Bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản và điều kiện quy định trong Hợp Đồng này.

#### **ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

- 14.1 Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng:
- (a) Do thay đổi chính sách pháp luật của nhà nước;
  - (b) Do tai nạn, ốm đau phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
  - (c) Do phải thực hiện quyết định, thủ tục của cơ quan nhà nước có thẩm quyền không do lỗi của một Bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
  - (d) Do chiến tranh hoặc thiên tai như tình trạng khẩn cấp quốc gia, địch họa, hỏa hoạn, lụt lội, động đất, bão, sóng thần hay các hiểm họa thiên nhiên khác, bạo động, đình công, bệnh dịch v.v..., theo quy định của pháp luật Việt Nam hoặc bất cứ sự kiện nào khác vượt ngoài tầm kiểm soát của bên liên quan
  - (e) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
- 14.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 14.3 Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo khoản 14.1 Điều 14 nêu trên thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên kia biết trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và xuất trình giấy tờ chứng minh (nếu có) về lý do bất khả kháng và phải áp dụng tất cả các biện pháp được cho là cần thiết và hợp lý theo nhận định của Bên thứ ba để khắc phục các hậu quả/tác động của sự kiện bất khả kháng. Trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được các hậu quả/tác động của sự kiện bất khả kháng để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện

bất khả kháng và các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Việc bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình khi xảy ra sự kiện bất khả kháng sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng này và cũng không phải là cơ sở để Bên kia có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.

14.4 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng này 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 chấm dứt Hợp Đồng như quy định tại điểm (f) khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

### **ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

15.1 Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng này:

- (a) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng này bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên sẽ thỏa thuận cụ thể điều kiện, thời hạn chấm dứt và việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng này;
- (b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo điểm (b) khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- (c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo điểm (b) khoản 12.2 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- (d) Bên Mua không nhận bàn giao Căn Hộ theo điểm (b) khoản 12.3 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- (e) Bên Mua không đáp ứng đủ điều kiện để được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam và không được cấp Giấy Chứng Nhận mà không chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên khác theo quy định tại điểm (a) khoản 12.4 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- (f) Trường hợp bất khả kháng theo quy định tại khoản 14.3 Điều 14 Hợp Đồng này;
- (g) Hai Bên đã hoàn thành các nghĩa vụ của mình theo quy định của Hợp Đồng này.

15.2 Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm (b), (c), (d) và (e) khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng này được quy định cụ thể tại Điều 12 của Hợp Đồng này.

15.3 Các Bên không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này ngoài các trường hợp được quy định tại điểm (b), (c), (d), (e) và (f) khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

### **ĐIỀU 16. THÔNG BÁO**

16.1 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch do một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp đồng này (“**Thông Báo**”) phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên kia theo địa chỉ sau đây:

<b><u>Gửi cho Bên Bán:</u></b>	<b><u>Gửi cho Bên Mua:</u></b>
Công ty Cổ phần Địa ốc Foodinco	Ông/bà/Công ty: .....
Địa chỉ trụ sở chính: 58 Bạch Đằng, Phường Hải Châu 1, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng	Địa chỉ liên hệ:.....
Điện thoại: ..... Fax: .....	Điện thoại:..... Fax: .....
E-mail: .....	Email:.....

- 16.2 Tất cả Thông Báo do Bên Bán gửi sẽ được xem là được Bên Bán gửi đến địa chỉ của Bên Mua tại phần thông tin Hợp Đồng này; trong trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên thì Bên Bán có quyền gửi đến địa chỉ của một người được cử làm đại diện của Bên Mua tại khoản 16.1 Điều này mà không nhất thiết phải gửi cho tất cả những người còn lại
- 16.3 Hình thức Thông Báo: Thông Báo có thể được giao trực tiếp, gửi bằng fax, thư bảo đảm, thư điện tử (e-mail) hoặc bao gồm một vài hoặc tất cả các hình thức này.
- 16.4 Thông Báo sẽ xem như đã được Bên kia nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo khoản 16.1, 16.2 và 16.3 Điều 16 nêu trên và vào thời điểm sau đây:
- (a) Nếu được giao trực tiếp: Vào ngày giao Thông Báo có chữ ký của người nhận Thông Báo;
  - (b) Nếu gửi bằng chuyển phát nhanh hoặc gửi bảo đảm, với cước phí trả trước: Vào ngày thứ hai (nếu gửi trong nước) hoặc ngày thứ tám (nếu gửi quốc tế) sau ngày có xác nhận gửi của công ty dịch vụ chuyển phát nhanh;
  - (c) Nếu gửi bằng fax: Vào cùng ngày Bên gửi nhận được báo cáo đã chuyển fax thành công và hoàn tất; hoặc
  - (d) Nếu gửi bằng thư điện tử (e-mail): Thời điểm thư điện tử được gửi thành công vào địa chỉ thư điện tử do Bên Mua đăng ký trên Hợp Đồng hoặc Bên Mua chỉ định/cung cấp;
  - (e) Gọi điện thông báo đến các số điện thoại đăng ký của Bên Mua (có ghi âm).
- Trong bất kỳ trường hợp nào, nếu thời gian tương ứng rơi vào ngày nghỉ, ngày lễ tại Việt Nam, thì sẽ xem như Thông Báo đó đã được Bên kia nhận vào ngày làm việc tiếp theo.
- 16.5 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức hoặc tên người nhận thông báo mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi Thông Báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được Thông Báo.

## **ĐIỀU 17. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

- 17.1 Hợp Đồng này sẽ được điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.
- 17.2 Trường hợp Các Bên có tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì Bên đó có quyền yêu cầu giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật Việt Nam.

## **ĐIỀU 18. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

- 18.1 Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và có hiệu lực bắt buộc đối với các bên được kế thừa, nhận chuyển nhượng, tặng cho.
- 18.2 Mọi sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng và các Phụ Lục đính kèm phải được lập bằng văn bản và được Các Bên ký kết. Trong trường hợp các điều khoản của Hợp Đồng này không còn phù hợp theo quy định của pháp luật hiện hành thì các Bên cam kết sẽ ký lại Hợp Đồng theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm đó.
- 18.3 Trong suốt thời hạn thực hiện Hợp Đồng này và trong vòng 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Các Bên không được tiết lộ bất cứ thông tin nào về hoặc liên

quan đến Hợp Đồng này, cũng như các thông tin về Bên kia cho bất kỳ bên thứ ba nào mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên kia, trừ khi phải tiết lộ cho luật sư của một Bên cho mục đích ký kết và thực hiện Hợp Đồng này hoặc cơ quan có thẩm quyền liên quan phù hợp với các quy định của pháp luật. Bên vi phạm phải bồi thường toàn bộ thiệt hại mà bên bị vi phạm phải gánh chịu. Nếu Hợp Đồng này bị tuyên vô hiệu một phần, ngoài phần vô hiệu không được áp dụng, các phần còn lại vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

- 18.4 Hợp Đồng này được lập thành 04 (bốn) bản tiếng Việt có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 18.5 Trường hợp Bên Mua là người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc là người nước ngoài thì Hợp Đồng này sẽ được lập thành 04 (bốn) bản tiếng Việt và 02 (hai) bản tiếng Anh, Bên Mua giữ 01 (một) bản của mỗi ngôn ngữ, Bên Bán giữ 03 (ba) bản tiếng Việt và 01 bản tiếng Anh để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, thì bản tiếng Việt có giá trị áp dụng.

**BÊN BÁN**

*(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*

**BÊN MUA**

*(Ký, ghi rõ họ tên)*

**PHỤ LỤC 1.**

**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN VÀ THIẾT BỊ CĂN HỘ<sup>6</sup>**  
(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư)

**I. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ**

Xem bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán và bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ đính kèm.

**II. DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN VÀ THIẾT BỊ CĂN HỘ**

STT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	GHI CHÚ
<b>SÀN</b>			
1	Phòng khách		
2	Phòng ăn		
3	Phòng ngủ		
4	Phòng bếp		
5	Phòng tắm lớn		
6	Phòng tắm nhỏ		
<b>TƯỜNG</b>			
7	Phòng khách		
8	Phòng ngủ		
9	Phòng ăn, lối đi		
10	Phòng tắm lớn		
11	Phòng tắm nhỏ		
<b>TRẦN</b>			
12	Phòng khách		
13	Phòng ngủ		
14	Phòng ăn, lối đi		
15	Phòng tắm		
<b>CỬA ĐI, CỬA SỔ</b>			
16	Cửa sổ		
17	Cửa ra vào căn hộ		
18	Cửa phòng ngủ		
19	Cửa các phòng WC		
<b>THIẾT BỊ VỆ SINH</b>			
20	Chậu rửa		
21	Mặt bàn Lavabo		

<sup>6</sup> Nội dung cụ thể do các Bên thoả thuận điền khi ký Hợp đồng. Trường hợp Bên Bán thay thế bằng nguyên vật liệu khác với Phụ lục này thì phải thoả thuận với Bên Mua bằng văn bản



22	Vòi chậu		
23	Bồn cầu một khối		
24	Bồn tắm nằm (nếu có theo thiết kế)		
25	Phòng tắm đứng		
26	Sen tắm		
27	Vòi tắm nằm (nếu có theo thiết kế)		
28	Các phụ kiện khác (móc treo khăn, lô giấy, phễu thu sàn)		
<b>THIẾT BỊ ĐIỆN</b>			
29	Ổ cắm điện thoại, internet...		
30	Ổ cắm, công tắc điện		
31	Dây điện		
32	Điều hòa nhiệt độ		
<b>BẾP</b>			
33	Tủ bếp		
34	Mặt bàn bếp		
35	Bếp nấu		
36	Chậu rửa		
37	Máy hút mùi		
38	Tủ lạnh		
39	Lò vi sóng		
<b>HỆ THỐNG PHÒNG GIẶT</b>			
40	Máy giặt		
41	Máy sấy		

42	Bình nóng lạnh		
<b>HỆ THỐNG TỦ</b>			
43	Tủ quần áo (theo thiết kế)		
44	Tủ Lavabo (phòng tắm chính,phụ nếu có)		
45	Tủ đầu giường (phòng ngủ chính,phụ nếu có)		
46	Tủ chứa máy giặt		
47	Tủ để giày		
48	Tủ tivi (phòng khách)		
<b>HỆ THỐNG BÀN</b>			
49	Bàn làm việc (phòng ngủ chính,phụ nếu có)		
50	Bàn ăn (phòng ăn)		
51	Bàn nước (phòng khách)		
<b>HỆ THỐNG GIƯỜNG</b>			
52	Giường (phòng ngủ chính)		
53	Giường (phòng ngủ phụ)		
<b>HỆ THỐNG GHẾ</b>			
54	Ghế sofa (phòng khách)		
55	Ghế nghỉ - nếu có (phòng khách)		
56	Ghế nghỉ (phòng ngủ chính)		

57	Ghế nghỉ - nếu có (phòng ngủ phụ nếu có)		
58	Ghế ăn		
<b>PHÒNG KHÁCH</b>			
59	Tivi		
60	Rèm cửa		
<b>PHÒNG NGỦ</b>			
61	Tivi		
62	Rèm cửa		
63	Chăn, ga, gối, đệm		

**Ghi chú:**

- Chủ Đầu Tư có thể cung cấp những danh mục vật tư hoàn thiện và thiết bị Căn Hộ tương đương nhưng phải thống nhất với bên Mua bằng văn bản.
- Các bên hiểu rằng Căn Hộ mẫu và/hoặc tài liệu tiếp thị, ý tưởng, chương trình hoặc tài liệu quảng cáo, tiếp thị hoặc bán hàng, nội dung được đăng trên website của Bên Bán là tài liệu tham khảo. Quyền và nghĩa vụ của các Bên được xác định theo quy định trong Hợp Đồng này.
- Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thay đổi nội thất căn hộ theo thỏa thuận tại Phụ Lục 1 này thì các bên có thể ký kết Phụ Lục để thay đổi, điều chỉnh, hoàn thiện nội thất căn hộ theo nhu cầu mới của Bên Mua và với điều kiện tiêu chuẩn về nội thất hoàn thiện mới không được thấp hơn so với Phụ Lục 1 này. Chi phí để thay đổi, điều chỉnh, hoàn thiện nội thất Căn Hộ theo yêu cầu của Bên Mua sẽ do bên Mua chịu.

**BÊN BÁN**

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

**BÊN MUA**

(Ký, ghi rõ họ tên)

**PHỤ LỤC 2**  
**GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, TIỀN ĐỘ THANH TOÁN**  
**(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư)**

**1. Giá Bán Căn Hộ** (Theo cách tính thông thủy)

1.1 Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> diện tích sử dụng Căn Hộ (x) với tổng diện tích sử dụng Căn Hộ mua bán. Cụ thể là:

..... m<sup>2</sup> sử dụng (x) ..... đồng/1 m<sup>2</sup> sử dụng = ..... đồng.

(Bằng chữ: .....).

1.2. Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, trong đó:

- Giá Bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: ..... đồng (Bằng chữ .....).
- Thuế giá trị gia tăng: ..... đồng (Bằng chữ .....); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% Giá Bán Căn Hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: ..... đồng. (Bằng chữ .....)

Trường hợp thuế GTGT có sự thay đổi theo quy định của pháp luật và/hoặc hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền thì các bên đồng ý rằng thuế GTGT sẽ được tính lại chính xác, tuy nhiên Giá Bán Căn hộ là không đổi.

**2. Thời hạn thanh toán.**

**2.1. Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ như sau<sup>7</sup>:**

- **Thanh toán Đợt 1:** Ngay khi ký Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán **30%** Giá Bán Căn Hộ (đã bao gồm tiền đặt cọc, nếu có), tương đương số tiền [...] VNĐ (Bằng chữ: [...]);
- **Thanh toán Đợt 2:** Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Hai Bên ký kết Hợp Đồng, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán **65%** Giá Bán Căn Hộ, tương đương số tiền [...] VNĐ (Bằng chữ: [...]) theo thông báo bàn giao Căn Hộ.
- **Thanh toán đợt cuối:** 05% Giá bán Căn hộ, tương đương với số tiền [.....] VNĐ (Bằng chữ: ...), cụ thể như sau;
  - ✓ Thời hạn thanh toán: Sau khi Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua thì Bên Mua thanh toán cho Bên Bán trong vòng 05 (năm) ngày theo Thông báo bàn giao Giấy chứng nhận.
  - ✓ Trong trường hợp Bên Mua tự đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì thời hạn thanh toán Đợt cuối là tại thời điểm Bên Mua được Bên Bán bàn giao đầy đủ các hồ sơ, tài liệu thuộc trách nhiệm của Bên Bán phục vụ cho việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

<sup>7</sup>Hai Bên thống nhất tiến độ thanh toán trên đây có thể được Bên Bán chủ động điều chỉnh theo từng thời điểm tùy theo tiến độ xây dựng và Chính sách bán hàng nhưng phải căn cứ theo Điều 57 Luật Kinh Doanh Bất Động Sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014.

- ✓ Trong trường hợp Bên Mua đã thỏa thuận và thống nhất với một đơn vị ngân hàng bất kỳ về việc Bên Bán sẽ trực tiếp bàn giao Giấy Chứng Nhận cho ngân hàng đó nhằm đảm bảo nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng giữa Bên Mua và ngân hàng, Bên Bán sẽ bàn giao Giấy Chứng Nhận cho ngân hàng đã được Bên Mua ủy quyền nhận Giấy Chứng Nhận khi ngân hàng đó và/hoặc Bên Mua thanh toán số tiền Đợt cuối này.

**2.2. Thanh toán tiền kinh phí bảo trì.**

- Bên Mua có trách nhiệm nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 2% vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong Hợp Đồng này, cụ thể: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mà Bên Bán thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.
- Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung được các Bên thực hiện theo quy định của pháp luật tại Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP .

**2.3. Thanh toán giá trị phần Diện tích chênh lệch (nếu có):**

Nếu có phát sinh Diện tích chênh lệch thuộc trường hợp phải điều chỉnh lại Giá Trị Hợp Đồng như quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng, Các Bên sẽ ký phụ lục Hợp Đồng sau khi ký Biên bản bàn giao Căn Hộ để điều chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và Giá Trị Hợp Đồng, các khoản thuế, phí liên quan. Khoản tiền chênh lệch được ghi nhận tại phụ lục Hợp Đồng sau khi điều chỉnh sẽ được Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ giảm đi hoặc Bên Mua thanh toán cho Bên Bán trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ tăng lên theo quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng trong vòng 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày ký kết phụ lục Hợp Đồng.

**BÊN BÁN**

*(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*

**BÊN MUA**

*(Ký, ghi rõ họ tên)*



### PHỤ LỤC 3

## NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ Chung Cư)

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

- 1.1. Nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Nhà Chung Cư là một phần thuộc Dự án “Tổ hợp khách sạn, căn hộ dịch vụ Marriott và nhà ở để bán” tại số 58 đường Bạch Đằng, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam 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
- 1.2. Tất cả các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đều đã được cung cấp bản sao của Nội Quy như là một Phụ lục đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư. Chủ Sở Hữu Căn Hộ có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng và yêu cầu những Người Sử Dụng Căn Hộ sẽ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, và thực hiện đúng Quy Chế Quản Lý Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy này.
- 1.3. Nội Quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Nội Quy này và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Căn Hộ, thì các Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp hoặc mâu thuẫn giữa Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Chủ Đầu Tư.
- 1.4. Đối với những vấn đề Nội Quy này không quy định thì tuân theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư, các văn bản riêng biệt ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Căn Hộ và các văn bản pháp luật có liên quan.

### Điều 2. Định nghĩa và giải thích từ ngữ

Các thuật ngữ được diễn giải tại Nội quy này theo quy định tại Phần định nghĩa và giải thích từ ngữ của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

### Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư

- 3.1. Để đảm bảo lợi ích của đại đa số các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và duy trì chất lượng quản lý và vận hành Nhà Chung Cư ở mức độ cao nhất, Chủ Đầu Tư có quyền trực tiếp vận hành nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà Chung Cư hoặc lựa chọn và ký kết với Công Ty Quản Lý có chức năng, chuyên môn và kinh nghiệm trong lĩnh vực này để thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi thành lập Ban Quản Trị. Cung cấp thông tin về Công Ty Quản Lý tại Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để Hội nghị nhà chung cư xem xét, lựa chọn.
- 3.2. Ký kết hợp đồng dịch vụ bảo trì với công ty có chức năng, chuyên môn và kinh nghiệm trong lĩnh vực này trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị. Cung cấp thông tin về công ty cung cấp dịch vụ bảo trì tại Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu. Không hạn chế việc Công Ty Quản Lý có đủ năng lực cũng đồng thời là công ty cung cấp dịch vụ bảo trì.
- 3.3. Thu và bàn giao Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật và Nội Quy này.
- 3.4. Chủ trì tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu, cử người tham gia Ban Quản Trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật.

- 3.5. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định của pháp luật (nếu có).
- 3.6. Bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư sao y từ bản chính theo quy định pháp luật cho Ban Quản Trị.
- 3.7. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác
- 3.8. Phối hợp với Công Ty Quản Lý/Ban Quản Trị yêu cầu các nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước và các tiện ích khác theo đúng quy định của Pháp Luật nếu Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ, khách mời vi phạm Nội Quy này cũng như các quy định về nghĩa vụ thanh toán, nghĩa vụ nộp các khoản phí đến hạn sau khi đã được thông báo về vi phạm và hình thức phạt trước ít nhất 03 (ba) ngày làm việc.
- 3.9. Phối hợp với Công Ty Quản Lý/Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 3.10. Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.
- 3.11. Quản lý, sử dụng các phần diện tích và phân vùng quản lý sử dụng diện tích sử dụng chung và sử dụng riêng được thể hiện tại Bản vẽ kèm theo Hợp đồng này.
- 3.12. Khi chưa thành lập được Ban Quản Trị thì Chủ Đầu Tư có trách nhiệm thực hiện tất cả các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị.
- 3.13. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 4. Công Ty Quản Lý**

- 4.1. Công Ty Quản Lý có thể là Chủ Đầu Tư nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý, vận hành nhà Chung Cư hoặc một đơn vị ký kết Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý với Chủ Đầu Tư hoặc với Ban Quản Trị để thực hiện việc cung cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành cho Nhà Chung Cư.
- 4.2. Quyền hạn và trách nhiệm của Công Ty Quản Lý:
  - (a) Thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo Nội Quy này và Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý. Quản lý vận hành Nhà Chung Cư bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường và các công việc khác có liên quan;
  - (b) Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư (nếu có); có trách nhiệm giám sát việc cung cấp các Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đối với các đơn vị nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;
  - (c) Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo về các yêu cầu, những nội dung cần chú ý cho Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu;
  - (d) Sửa chữa mọi chi tiết của Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư bị hư hỏng để đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động được bình thường;

- (e) Thu Phí Quản Lý Vận Hành theo quy định;
- (f) Chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- (g) Phối hợp với Ban Quản Trị đề nghị các đơn vị cung cấp điện, nước và các tiện ích khác tạm ngừng cung cấp, nếu Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ không thực hiện thanh toán đầy đủ, đúng hạn các phí và chi phí theo Điều 11 dưới đây hoặc vi phạm quy định tại Nội Quy này mà không khắc phục sau khi đã được thông báo bằng văn bản trước ít nhất 03 (ba) ngày làm việc;
- (h) Định kỳ 6 (sáu) tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội Nghị Nhà Chung Cư; phối hợp với Ban Quản Trị lấy ý kiến của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ về việc cung cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị và phối hợp với Ban Quản Trị lấy ý kiến của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ về việc cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư;
- (i) Phối hợp với Ban Quản Trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- (j) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành nhà Chung Cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

#### **Điều 5. Hội Nghị Nhà Chung Cư**

Hội Nghị Nhà Chung Cư là hội nghị của các Chủ Sở Hữu hoặc đại diện của họ nếu Chủ Sở Hữu không tham dự và có văn bản ủy quyền hợp pháp. Việc tổ chức, quyền hạn và trách nhiệm của Hội Nghị Nhà Chung Cư sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 6. Ban Quản trị**

Ban Quản Trị do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra, có các quyền hạn và trách nhiệm theo quy định của pháp luật tại thời điểm thành lập.

#### **Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Căn Hộ**

- 7.1. Quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Sở Hữu Riêng và được quyền sử dụng Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư theo quy định của Hợp Đồng, Nội Quy này và pháp luật.
- 7.2. Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định; tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật.
- 7.3. Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý, Ban Quản Trị cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư.
- 7.4. 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 và chấp hành các quyết định xử lý của cơ quan có thẩm quyền.
- 7.5. Đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý Vận Hành, Kinh Phí Bảo Trì và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ. Trường hợp không đóng Phí Quản Lý Vận Hành theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý.

- 7.6. Tạo điều kiện thuận lợi để Ban Quản Trị, Công ty Quản Lý và Công Ty Bảo Trì thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư và bảo trì Phần Sở Hữu Chung.
- 7.7. Thực hiện bảo trì đối với Phần Sở Hữu Riêng.
- 7.8. Chấp hành Nội Quy này, quy định về quản lý việc sử dụng Nhà Chung Cư, phòng chống cháy nổ, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Nhà Chung Cư.
- 7.9. Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật.
- 7.10. Thông báo các quy định nêu tại Nội Quy này cho Người Sử Dụng Căn Hộ và Khách Mời của mình. Chủ Sở Hữu Căn Hộ có nghĩa vụ và phải đảm bảo Người Sử Dụng Căn Hộ và khách mời đều biết và tuân thủ Nội Quy này.
- 7.11. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại nếu gây ra hư hỏng đối với Phần Sở Hữu Chung hoặc Phần Sở Hữu Riêng của các Chủ Sở Hữu Khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở việc quản lý, sử dụng, hoạt động kinh doanh hợp pháp của các Chủ Sở Hữu Khác.
- 7.12. Cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý (và các nhà thầu của Công Ty Quản Lý) được vào Căn Hộ và cho phép họ đưa vào Phần Sở Hữu Riêng các máy móc, trang thiết bị cần thiết để phục vụ công tác phòng cháy, chữa cháy hoặc xử lý các hỏng hóc, lỗi hệ thống trong Nhà Chung Cư, xử lý các sự cố khẩn cấp.
- 7.13. Phải thông báo ngay cho Công Ty Quản Lý và Ban Quản Trị và áp dụng mọi nỗ lực, biện pháp mà theo đánh giá khách quan của một người thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm giảm thiểu thiệt hại đến mức tối đa đối với bất kỳ hư hỏng nào xảy ra tại Căn Hộ hoặc Nhà Chung Cư hoặc các công trình tiện ích và dịch vụ của Nhà Chung Cư.
- 7.14. Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ khác theo ủy quyền hoặc thỏa thuận với Chủ Sở Hữu sẽ bằng chi phí và phí tổn riêng của mình mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Căn Hộ kể từ ngày bàn giao Căn Hộ tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Căn Hộ theo quy định dưới đây:
  - (a) Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ khác có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ đối với khu vực sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu;
  - (b) Đối với trang thiết bị nội thất và tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quản lý, hoặc sử dụng của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ khác, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ khác tự chịu trách nhiệm mua, duy trì, giải quyết bảo hiểm mọi rủi ro tài sản và chịu mọi rủi ro đối với tài sản đó;
  - (c) Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ khác sẽ phải cung cấp cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý một bản sao y bản chính hợp đồng bảo hiểm và biên lai nộp phí bảo hiểm của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ khác trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày bắt đầu thời hạn bảo hiểm (nhưng trong mọi trường hợp không quá 45 (bốn mươi lăm) ngày sau Ngày bàn giao Căn Hộ và trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày gia hạn của hợp đồng bảo hiểm). Quá thời hạn này, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý có quyền chỉ định Công ty Bảo hiểm và/hoặc công ty tư vấn bảo hiểm đến để Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ khác thực hiện mua bảo hiểm bắt buộc quy định tại điểm (a) nêu trên. Bất cứ khi nào có văn bản yêu cầu của Chủ Đầu Tư,

Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản lý, trong vòng 24 giờ, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ khác sẽ phải cung cấp hợp đồng bảo hiểm và các văn bản liên quan mà Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ khác cần xác lập theo Nội Quy này và biên lai thanh toán phí bảo hiểm mới nhất theo hợp đồng bảo hiểm đó;

- (d) Trong các trường hợp: (i) toàn bộ hay bất cứ phần nào thuộc tài sản của Bên thứ ba bị thiệt hại và/hoặc (ii) bất kỳ tổn thương cá nhân nào gây ra cho Bên thứ ba thì Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ khác có trách nhiệm bồi thường cho Bên thứ ba toàn bộ các khoản thiệt hại phát sinh.

#### **Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng Căn Hộ**

- 8.1. Được sử dụng hợp pháp Phần Sở Hữu Riêng của Căn Hộ khi được sự đồng ý của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và được sử dụng Phần Sở Hữu Chung.
- 8.2. Yêu cầu Chủ Sở Hữu Căn Hộ cung cấp bản Nội Quy này và các thông tin liên quan đến việc sử dụng Nhà Chung Cư.
- 8.3. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại khoản 7.4, 7.5, 7.6, 7.8, 7.9, 7.11, 7.12 và 7.13 Điều 7 nêu trên.
- 8.4. Có nghĩa vụ ký kết cam kết tuân thủ Nội Quy này trong trường hợp Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý có yêu cầu.

#### **Điều 9. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng Căn Hộ và Nhà Chung Cư**

- 9.1. Thay đổi kết cấu, thiết kế của Phần Sở Hữu Riêng (như 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 Căn Hộ dưới mọi hình thức).
- 9.2. Lắp đặt công trình, hàng rào, tường hoặc các kết cấu khác, cảnh quan, chiếu sáng bên ngoài hoặc những hình thức cải tạo khác bên trong Căn Hộ hoặc Nhà Chung Cư, cũng như thay đổi ngoại thất Căn Hộ; gắn, dựng hoặc treo ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình hoặc vật dụng khác tương tự trên hoặc lên tường bên ngoài Phần Sở Hữu Riêng.
- 9.3. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, gây tiếng ồn hoặc phát tán các mùi nặng làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các hộ khác.
- 9.4. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường Nhà Chung Cư.
- 9.5. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ.
- 9.6. Đốt lửa, đốt vàng mã tại Căn Hộ và các khu vực của Nhà Chung Cư (trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định).
- 9.7. Nuôi gia súc, gia cầm, vật nuôi trong Nhà Chung Cư làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng.
- 9.8. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ.
- 9.9. Quảng cáo, treo băng rôn, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài Căn Hộ, Nhà Chung Cư trái với quy định, sử dụng các phương tiện, thông tin truyền thông, các trang mạng xã hội để truyền tải, đăng tải, phát tán những thông tin không đúng sự thật, chưa được kiểm chứng về Căn Hộ, Dự án, Chủ Đầu Tư và/hoặc các bên có liên quan.



- 9.10. Sản xuất hàng hóa tại Căn Hộ hoặc các khu vực khác trong Nhà Chung Cư.
- 9.11. Cất giữ hoặc tàng trữ tại Căn Hộ các loại vũ khí, đạn dược, vật liệu nổ, chất dễ cháy hoặc vật liệu khác gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của các Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ.
- 9.12. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn Hộ và các khu vực khác trong Nhà Chung Cư.
- 9.13. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Căn Hộ và Nhà Chung Cư.
- 9.14. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư.
- 9.15. Các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 10. Sử dụng Phần Sở Hữu Chung**

- 10.1 Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
- 10.2 Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 10.3 Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật.
- 10.4 Không coi nói, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc Phần Sở Hữu Chung dưới mọi hình thức; không đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của Nhà Chung Cư.
- 10.5 Không sử dụng phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại Phần Sở Hữu Chung.
- 10.6 Không vào khu vực trong Phần Sở Hữu Chung mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý (tùy từng trường hợp cụ thể).
- 10.7 Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.
- 10.8 Không thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc hư hại hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào toa-lét, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước. Phải sử dụng bộ lọc và/hoặc các thiết bị lọc rác thải đối với hệ thống thoát nước do Nhà Chung Cư cung cấp lắp đặt.
- 10.9 Không thực hiện bất cứ hành động nào mà có thể làm tăng phí bảo hiểm đối với Nhà Chung Cư. Trong trường hợp vi phạm dẫn tới việc tăng phí bảo hiểm đối với Nhà Chung Cư, phải bồi hoàn phần phí bảo hiểm tăng thêm.
- 10.10 Nghiêm cấm hút thuốc trong Phần Sở Hữu Chung, ngoại trừ tại các khu vực được cho phép và có chỉ dẫn cho phép hút thuốc.

#### **Điều 11. Ra vào Căn Hộ**

- 11.1. Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ của Nhà Chung Cư và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà Chung Cư để phục vụ

- cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung Cư.
- 11.2. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ Nhà Chung Cư; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
- 11.3. Bằng việc gửi thông báo trước hợp lý (trừ trường hợp cấp thiết thì có thể vào ngay), đại diện Ban Quản Trị và/hoặc Công Ty Quản Lý có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ cho phép vào và kiểm tra các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong Phần Sở Hữu Riêng. Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ phải chấp thuận và tạo điều kiện cho Ban Quản Trị và/hoặc Công Ty Quản Lý và các nhà thầu, công nhân và nhân viên của Ban Quản Trị và/hoặc Công Ty Quản Lý ra vào Phần Sở Hữu Riêng để:
- (a) Xem xét, kiểm tra các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung và kể cả Phần Sở Hữu Riêng (nếu thấy cần thiết);
  - (b) Trường hợp sau khi thanh tra (định kỳ hoặc đột xuất), Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý phát hiện thấy hành vi vi phạm cam kết, gây hỏng hóc, hư hao (do sử dụng sai chức năng hoặc bảo quản không đúng quy cách), dịch chuyển thiết bị cấm di dời hoặc tự ý thay đổi, gắn thêm thiết bị mà không có sự phê duyệt của Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý thì Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý sẽ gửi văn bản thông báo yêu cầu Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ phải sửa chữa khắc phục, thay thế hoặc gỡ bỏ những vi phạm đó. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ không đáp ứng yêu cầu của Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý trong vòng 03 (ba) ngày, kể từ ngày có thông báo thì Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý sẽ tiến hành các công việc sửa chữa, thay thế hay di dời đó và mọi chi phí thực tế sẽ do Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ chi trả;
  - (c) Kiểm tra, lau dọn, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất cứ công việc gì liên quan đến hệ thống ống dẫn và các thiết bị hoặc công cụ phụ trợ;
  - (d) Thực hiện hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác mà Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) thấy là phù hợp hay cần thiết với bất kỳ bộ phận nào của Căn Hộ và Nhà Chung Cư;
  - (e) Thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến việc sửa chữa, bảo dưỡng hay làm mới Căn Hộ hoặc Nhà Chung Cư;
  - (f) Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tu sửa bất kỳ thứ gì thuộc về Nhà Chung Cư hay diện tích khác liền kề hoặc Phần Sở Hữu Chung chạy qua hoặc nằm trên hoặc trong Phần Sở Hữu Riêng.
- 11.4. Công Ty Quản Lý/Ban Quản Trị khi ra vào Căn Hộ với mục đích, quyền hạn nêu trên sẽ không phải bồi thường cho bất cứ thiệt hại nào đã gây ra cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ nhưng với điều kiện là họ thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý và có thông báo trước (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng).

## **Điều 12. Các khoản Phí, chi phí phải thanh toán**

### **12.1 Phí Bảo Trì**

- (a) Chủ Sở Hữu thực hiện việc đóng góp, quản lý và sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật.

- (b) Kinh Phí Bảo Trì sẽ được gửi vào một tài khoản tiền gửi tiết kiệm tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam do Chủ Đầu Tư lập. Sau khi Ban Quản Trị đã được thành lập, việc lập tài khoản, bàn giao và quản lý Kinh Phí Bảo Trì được thực hiện theo quy định của pháp luật.
- (c) Trường hợp Kinh Phí Bảo Trì đóng góp ban đầu không đủ để sử dụng cho nhu cầu thực tế, Chủ Sở Hữu sẽ đóng góp Kinh Phí Bảo Trì bổ sung trên cơ sở tính toán và phân bổ theo diện tích bàn giao thực tế của Phần Sở Hữu Riêng tương ứng, ghi nhận trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Mức thu cụ thể sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.

## 12.2 **Phí Quản Lý Vận Hành**

- (a) Phí Quản Lý Vận Hành sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và chi phí hoạt động thực tế của Nhà Chung Cư và bao gồm các khoản chi phí sau:
  - (i) Chi phí điện dùng cho máy móc thiết bị, hệ thống sử dụng chung của tòa nhà; chi phí nước sử dụng trong khu vực công cộng, tưới cây; chi phí dầu Do vận hành máy phát điện dự phòng phục vụ cho khu vực công cộng; đèn chiếu sáng hành lang, đèn chiếu sáng thang thoát hiểm; điện sử dụng thang máy, máy bơm nước sinh hoạt, bơm nước thải,
  - (ii) Chi phí dịch vụ an ninh, bảo vệ (bao gồm dụng cụ hỗ trợ: bộ đàm, đèn pin,...);
  - (iii) Chi phí dịch vụ vệ sinh công cộng (bao gồm dụng cụ, hóa chất,...); dịch vụ chăm sóc cây xanh, phân bón và tưới cây; diệt côn trùng định kỳ; chi phí thu gom vận chuyển rác sinh hoạt hàng tháng;
  - (iv) Chi phí sách báo tại sảnh; chi phí điện thoại, internet, văn phòng phẩm cho hoạt động của Ban quản lý; chi phí liên lạc với chính quyền sở tại khi có yêu cầu; chi phí trang trí các dịp lễ, tết;
  - (v) Chi phí hóa chất xử lý thông cống, rãnh, bể phốt; chi phí diễn tập phòng cháy, chữa cháy nội bộ định kỳ hàng năm;
  - (vi) Chi phí kiểm tra mẫu nước sinh hoạt định kỳ; súc rửa bể nước ngầm, bể nước sinh hoạt (nếu có);
  - (vii) Chi phí cho đơn vị quản lý vận hành như chi phí trang thiết bị văn phòng Ban quản lý (bàn ghế, máy tính, máy in, ...) và dụng cụ kỹ thuật; chi phí đồng phục nhân viên Ban quản lý, chi phí tiền công tiền lương, phụ cấp, bảo hiểm xã hội phúc lợi xã hội cho nhân viên thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư này;
  - (viii) Các chi phí khác theo quy định của pháp luật
- (b) Cơ cấu Phí Quản Lý Vận hành sẽ được các Chủ Sở Hữu Căn Hộ nộp căn cứ theo diện tích sử dụng, theo quy định của Công Ty Quản Lý (Marriott International hoặc Công Ty Quản Lý ký Hợp đồng với Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị) và có thể được điều chỉnh từng thời điểm;
- (c) Bằng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư này, Bên Mua đồng ý ủy quyền cho Bên Bán ký Hợp đồng dịch vụ với Công Ty Quản Lý Nhà Chung Cư có tiêu chuẩn hạng A (như Marriott International/Savills hoặc tương đương) trong 05 (năm) năm đầu tiên kể từ ngày bàn giao Căn Hộ. Vì vậy, sau khi ký hợp đồng dịch vụ thì danh mục các công việc, dịch vụ và việc quản lý vận hành nhà Chung Cư sẽ do Bên Bán thay mặt Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và thực hiện trực tiếp với Công Ty Quản Lý Nhà Chung Cư. Phí

Quản lý Vận Hành sẽ được kiểm toán bởi các đơn vị kiểm toán hàng đầu như Deloitte, KPMG, ...;

- (d) Công ty Quản Lý có thể điều chỉnh Phí Quản Lý Vận Hành cho phù hợp thực tế vào từng thời điểm và bằng cách thông báo bằng văn bản gửi cho Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ trước 01 tháng kể từ ngày bắt đầu áp dụng mức Phí Quản Lý Vận Hành mới.
- (e) Chủ sở hữu, Người sử dụng Căn Hộ phải thanh toán trước một lần chi Phí Quản Lý Vận Hành của 6 (sáu) tháng đầu tiên cho Công Ty Quản Lý hoặc Chủ Đầu tư không trễ hơn ngày nhận bàn giao Căn Hộ.
- (f) Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ, theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu, phải thanh toán trước và đầy đủ Phí Quản Lý Vận Hành hàng quý trong vòng 5 (năm) ngày đầu tiên của mỗi quý, được tính trên cơ sở diện tích bàn giao thực tế của Căn Hộ tương ứng.

### 12.3 **Kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu**

- (a) Phí bảo trì, sửa chữa và mọi thiệt hại phát sinh từ hoạt động bảo trì, sửa chữa hoặc không bảo trì sửa chữa Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu sẽ do Chủ Sở Hữu chịu trách nhiệm. Đối với trường hợp chưa xác định được hoặc không xác định được Chủ Sở Hữu thì Người Sử Dụng Căn Hộ có trách nhiệm chi trả. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Riêng được thực hiện theo các quy định của pháp luật về bảo trì các công trình xây dựng.
- (b) Đối với kinh phí bảo trì thuộc phần Sở hữu riêng của Chủ đầu tư thì Chủ đầu tư được phép giữ lại theo quy định để bảo trì cho phần diện tích thuộc Sở hữu riêng của mình.

### 12.4 **Kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung**

Đối với Kinh phí bảo trì thuộc Phần Sở hữu chung và các khu kỹ thuật thuộc Phần Sở hữu chung: trong thời gian tòa nhà hoạt động, khi Ban Quản trị có kế hoạch bảo trì các hệ thống này thì các Chủ sở hữu sẽ có trách nhiệm đóng góp Kinh phí bảo trì theo tỷ lệ diện tích sở hữu riêng của mình trên tổng diện tích sàn xây dựng của tòa nhà.

### 12.5 **Phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (nếu có)**

- (a) Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu có trách nhiệm thanh toán các chi phí của Phần Sở Hữu Riêng do mình sở hữu/sử dụng như chi phí điện, nước, điện thoại, phí giữ xe, dịch vụ giặt ủi, dọn phòng, dịch vụ spa, hồ bơi và các dịch vụ khác ngoài các dịch vụ thuộc phạm vi đóng Phí Quản Lý Vận Hành theo khoản 12.2 Điều 12 nêu trên (“**Dịch Vụ Khác**”) cho các đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công Ty Quản Lý nếu được các đơn vị này ủy quyền, trong thời hạn yêu cầu của đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công Ty Quản Lý, theo các mức giá và cách tính được cơ quan có thẩm quyền liên quan/đơn vị cung cấp dịch vụ ấn định tùy từng thời điểm cho Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật.
- (b) Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ có nghĩa vụ bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý đối với các chi phí thực tế phát sinh mà Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý phải chịu để khắc phục những vi phạm do chính Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ gây ra.

### 12.6 **Chế tài xử lý vi phạm trong việc thanh toán phí, chi phí**

Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ (tùy từng trường hợp) phải thanh toán các khoản phí nêu tại Điều 12 này trong các thời hạn được quy định tương ứng cho từng khoản tiền và phí đó. Trong trường hợp có vi phạm, Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý/Chủ Đầu tư có quyền, ngoại trừ việc vi phạm nghĩa vụ với đơn vị cung cấp Dịch Vụ Khác theo quy định tại điểm (a) khoản 12.4 Điều 12 Nội Quy này:

- (a) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 0.05%/ngày áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán;
- (b) Tạm ngưng việc cung cấp điện, nước và dịch vụ quản lý cho khoảng thời gian không thanh toán cho đến khi Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ thực hiện đầy đủ việc thanh toán đó sau khi đã thông báo cho Chủ Sở Hữu/Người sử dụng Căn Hộ trước 03 (ba) ngày; và
- (c) Thông báo cho tất cả các Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ thông tin liên quan về những Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và/hoặc các quy định khác trong Nội Quy này và đăng các thông tin này trên các khu vực thông báo công cộng trong Nhà Chung Cư cho đến khi các vi phạm này đã được khắc phục.

### **Điều 13. Bảo trì, giữ gìn Căn Hộ, sửa chữa hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong Phần Sở Hữu Riêng**

#### **13.1. Bảo trì, giữ gìn Căn Hộ**

- (a) Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ phải bảo trì, giữ gìn Căn Hộ luôn trong tình trạng hoạt động tốt và an toàn.
- (b) Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ sẽ tiến hành mọi biện pháp phòng ngừa cần thiết và phù hợp để bảo vệ nội thất của Căn Hộ không bị thiệt hại do bão, giông, hoặc các điều kiện thời tiết xấu khác và sẽ bảo đảm rằng mọi cửa ra vào và cửa sổ bên ngoài đều được đóng chặt cả trong khi và trước khi có thời tiết xấu.
- (c) Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ sẽ tiến hành mọi biện pháp phòng ngừa cần thiết để ngăn ngừa nghẹt cống rãnh và khi được yêu cầu sẽ thanh toán cho Công Ty Quản Lý các chi phí phát sinh từ việc khai thông và nạo vét cống rãnh trong Nhà Chung Cư hoặc Căn Hộ bị tắc nghẽn do Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ hoặc khách mời sử dụng nhà vệ sinh, thiết bị vệ sinh hoặc thiết bị thoát nước không đúng hoặc bất cẩn.

#### **13.2. Sửa chữa hư hỏng**

- (a) Nếu Phần Sở Hữu Riêng có hư hỏng thì Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ phải ngay lập tức thông báo cho Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý và thực hiện mọi biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong trường hợp có vi phạm trừ trường hợp thuộc diện bảo hành, Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ phải gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng, thiệt hại phát sinh.
- (b) Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ phải sửa chữa mọi hư hỏng của Căn Hộ trừ trường hợp thuộc diện bảo hành trong thời gian yêu cầu tại văn bản thông báo của Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý.
- (c) Đối với các hư hỏng không liên quan tới Phần Sở Hữu Chung, Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ có thể thuê Công Ty Quản Lý hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp được Công Ty Quản Lý chấp thuận để sửa chữa. Nếu Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ muốn tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa hư hỏng thì:



- (i) Để duy trì chất lượng cho toàn bộ Nhà Chung Cư, tất cả các công việc sửa chữa dự kiến thực hiện trong phạm vi Phần Sở Hữu Riêng phải được gửi cho Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý xem xét và chấp thuận trước khi thực hiện. Các thông tin chi tiết liên quan đến việc sửa chữa như: nội dung công việc sửa chữa dự kiến, biện pháp thi công, kế hoạch thi công dự kiến, các bản vẽ thiết kế thi công (phải được Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý phê duyệt trước khi được thực hiện thi công), nhà thầu thi công, danh sách công nhân thi công (nêu rõ họ tên, số CCCD, địa chỉ) kèm theo ảnh chụp, tiến độ thi công, cam kết tuân thủ Nội Quy này và các hướng dẫn của Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý,... phải được cung cấp cho Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý xem xét và chấp thuận trước. Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý sẽ không từ chối nếu không có lý do chính đáng;
- (ii) Trong quá trình các công ty chuyên nghiệp đó sửa chữa Phần Sở Hữu Riêng thì Ban Quản Trị và/hoặc Công Ty Quản Lý có quyền vào Phần Sở Hữu Riêng để kiểm tra và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn chung cho Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Chung và các Phần Sở Hữu Riêng khác ở xung quanh. Đơn vị thi công có trách nhiệm tự vận chuyển thiết bị, công cụ và vật liệu xây dựng phục vụ thi công, rác thải thi công vào và ra từ Phần Sở Hữu Riêng (phải đăng ký sử dụng thang máy với Công Ty Quản Lý và được chấp thuận trước khi bắt đầu vận chuyển);
- (iii) Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa nêu trên không được gây thiệt hại, làm ảnh hưởng hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ khác. Trường hợp gây thiệt hại thì phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật;
- (iv) Để tránh gây tiếng động, tiếng ồn hoặc gây mùi khó chịu làm phiền đến những người xung quanh, các công việc liên quan đến việc sửa chữa nêu trên, bao gồm nhưng không giới hạn ở tiếng máy khoan, tiếng gõ búa, hoặc bất cứ việc gì gây tiếng ồn quá mức trong Phần Sở Hữu Riêng, sơn phun, đánh véc-ni gây bất tiện cho các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ khác, sẽ không được thực hiện vào ngày Thứ Bảy, Chủ Nhật, ngày nghỉ lễ và chỉ trong thời gian từ 8h - 12h và 14h -18h của những ngày còn lại.
- (d) Ban Quản Trị và/hoặc Công Ty Quản Lý sẽ thực hiện việc sửa chữa phù hợp với phạm vi trách nhiệm của mình. Khi đó, Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị và/hoặc Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp do Công Ty Quản Lý thuê được vào Phần Sở Hữu Riêng và cho phép họ mang vào Phần Sở Hữu Riêng máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nêu trên. Nếu việc hư hỏng này là do lỗi của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ thì họ phải chịu mọi chi phí sửa chữa.

### 13.3. Thay đổi, lắp đặt thêm

- (a) Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:
  - (i) Trổ cửa, lỗ thông hơi, đục tường, cột, coi nói, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác... đối với Phần Sở Hữu Riêng hay Phần Sở Hữu Chung;
  - (ii) Tiến hành bất cứ thay đổi nào đối với lô gia, cửa sổ, cửa chính của Phần Sở Hữu Riêng mà chưa có sự đồng ý bằng văn bản của Chủ Đầu Tư;

- (iii) Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong Phần Sở Hữu Riêng hoặc ngay dưới Phần Sở Hữu Chung bao gồm nhưng không giới hạn việc lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm, xây tường ngăn lên mặt sàn, phá vỡ hệ thống kỹ thuật gắn với Phần Sở Hữu Chung; và
  - (iv) Thực hiện hay có bất kỳ hành vi nào có thể làm thay đổi; biến dạng, hư hỏng kết cấu trong hay ngoài Nhà Chung Cư, các tiện ích sinh hoạt và dịch vụ khác... việc vận hành, khai thác, sử dụng Nhà Chung Cư trái với quy định bao gồm nhưng không giới hạn việc đặt các biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu ở phía ngoài của Phần Sở Hữu Riêng, coi nói thêm ra xung quanh và/hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của Nhà Chung Cư.
- (b) Nếu có nhu cầu sửa chữa hay cải tạo, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ phải thông báo cho Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý để được chấp thuận và chỉ được thực hiện sửa chữa, cải tạo theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và chất lượng và các yêu cầu khác mà Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý chấp thuận hay đưa ra và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường và khắc phục bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại nào khác phát sinh. Công Ty Quản Lý sẽ cung cấp các quy định liên quan đến việc phê chuẩn, vấn đề thiết kế, nhân công, vật liệu, sử dụng thang máy, xử lý rác, nhà thầu được chấp thuận... Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Ban Quản Trị, hoặc Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Nhà Chung Cư thì Công Ty Quản Lý có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ và/hoặc đơn vị thi công đình chỉ thi công, thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Nhà Chung Cư trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ/Nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục, thì Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Công Ty Quản Lý nghiệm thu và phê duyệt trước khi đưa vào sử dụng.
- (c) Trường hợp lắp đặt thêm thiết bị bên trong Căn Hộ thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Căn Hộ và Nhà Chung Cư, đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn thương hiệu và tuân thủ quy định của Nội Quy này.
- 13.4. Ngoài các quy định về bảo trì, sửa chữa và thay đổi quy định tại khoản 13.1, 13.2 và 13.3 Điều 13, Bên Mua phải tuân thủ các quy định khác do Bên Bán, Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý ban hành tại từng thời điểm.
- 13.5. Phí sửa chữa, thay đổi, lắp đặt thêm là ..... đồng/ ngày.
- 13.6. **Tiền ký quỹ khi sửa chữa, thay đổi, lắp đặt thêm**
- (a) Trước khi tiến hành việc sửa chữa, thay đổi hoặc lắp đặt thêm, Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ phải nộp cho Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý một khoản tiền ký quỹ tương đương với \_\_\_ đồng/m<sup>2</sup> tính trên diện tích sử dụng thực tế của Căn Hộ, với mức tối thiểu là \_\_\_ đồng (“**Tiền Ký Quỹ**”), nhằm đảm bảo việc tuân thủ các quy định của Nội Quy này và các hướng dẫn của Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý, cũng như dùng để bồi thường nếu gây ra thiệt hại.

- (b) Nếu việc sửa chữa, thay đổi hoặc lắp đặt thêm nêu trên không vi phạm Nội Quy này và các hướng dẫn của Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý, hoặc không có yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại nào từ các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ khác hoặc từ Chủ Đầu Tư, thì Tiền Ký Quỹ sẽ được hoàn trả đầy đủ (không tính lãi) cho Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ trong vòng 30 ngày kể từ ngày hoàn tất việc sửa chữa, thay đổi hoặc lắp đặt thêm đó. Nếu có gây thiệt hại thì tiền ký quỹ sẽ bị trừ đi một khoản để bồi thường.

**Điều 14. Nơi để xe và phí giữ xe**

- 14.1. Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ được để xe ở khu vực Chủ Đầu Tư bố trí làm chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh.
- 14.2. Khu để xe ô tô là diện tích thuộc Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ trước sau đó mới dành chỗ để xe cho các nhu cầu khác.
- 14.3. Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ phải tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực để xe (bao gồm và không giới hạn ở việc sử dụng khu vực để xe và trả phí giữ xe) do Công Ty Quản Lý hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm.

**Điều 15. Quy định về phòng chống cháy nổ, xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư**

- 15.1. Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư của Nội Quy này.
- 15.2. 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 Căn Hộ phải thông báo ngay cho Công Ty Quản Lý để xử lý.
- 15.3. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà Chung Cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

**Điều 16. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư**

- 16.1. Công Ty Quản Lý phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.
- 16.2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

**Điều 17. Xử lý hành vi vi phạm**

Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ, khách mời, khách vắng lai nếu có hành vi vi phạm các quy định của Nội Quy này hoặc vi phạm quy định của Quy Chế Quản Lý thì Ban Quản Trị hoặc các phòng chức năng của Chủ Đầu Tư hay các Đơn vị cung cấp dịch vụ, sau khi đã có yêu cầu Cư Dân chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều các biện pháp như sau:

- (a) Tạm ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Cư Dân đó bao gồm các dịch vụ cung cấp điện, nước, vệ sinh, bảo vệ và các dịch vụ công cộng khác sau khi đã thông báo cho Cư Dân đó biết về hình thức phạt được áp dụng;

- (b) Yêu cầu Cư Dân đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Nếu không, Ban Quản Trị hoặc Chủ Đầu Tư hay Đơn vị cung cấp dịch vụ sẽ tự khắc phục hậu quả hoặc các vi phạm đó và chi phí do Cư Dân vi phạm chịu;
- (c) Phạt tiền đối với các hành vi vi phạm. Mức phạt vi phạm do Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý quy định. Tùy theo tính chất nghiêm trọng của từng hành vi vi phạm mà mức phạt có thể từ: ..... đồng (.....triệu đồng) đến ..... đồng (..... triệu đồng) hoặc theo quy định của pháp luật;
- (d) Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết;
- (e) Chịu hình thức xử lý vi phạm, xử phạt theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 18.Sửa đổi**

Mọi sửa đổi đối với Nội Quy này chỉ có hiệu lực khi được chấp thuận hợp lệ tại Hội Nghị Nhà Chung Cư.

#### **Điều 19.Giải Quyết Tranh chấp**

- 19.1. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong Nhà Chung Cư do Tòa án có thẩm quyền giải quyết.
- 19.2. Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng các khu vực và tiện ích chung, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Nhà Chung Cư được giải quyết bằng phương thức hoà giải, thương lượng. Ban Quản Trị có trách nhiệm làm trung gian hoà giải giữa các bên tranh chấp. Nếu tranh chấp không thể giải quyết được bằng con đường hoà giải, thương lượng thì các bên có quyền khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền.
- 19.3. Tranh chấp về Phí Quản Lý Vận Hành, quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì có quyền khởi kiện tại tòa án theo quy định của pháp luật.

**BÊN BÁN**

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

**BÊN MUA**

(Ký, ghi rõ họ tên và/hoặc đóng dấu)

Tôi là: .....

Ký tên:.....

Là Bên Mua Căn Hộ Chung Cư theo hợp đồng này đã đọc, hiểu rõ và cam kết tự nguyện thực hiện đầy đủ các quy định đã nêu trong bản nội quy, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm theo đúng quy định của bản nội quy này và quy định của pháp luật ./.