

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số:/HĐMBCC/VISC-HH

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ QUỐC TẾ VIỆT NAM

Và

ÔNG (BÀ):

CĂN HỘ SỐ: TẦNG:

**DỰ ÁN: KHU ĐÔ THỊ MỚI HH3, THUỘC KHU ĐÔ THỊ PHÍA NAM,
THÀNH PHỐ BẮC GIANG**

Năm 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2025

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số:/HĐMBCC/VISC-HH

Căn cứ:

- Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Quyết định số 703/QĐ-UBND ngày 11/8/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án: Khu đô thị mới HH3 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang; Quyết định số 2604/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án: Khu đô thị mới HH3 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;
- Các văn bản, hồ sơ pháp lý Dự án.

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là "Bên Bán"):

Liên danh Công ty Cổ phần dịch vụ quốc tế Việt Nam, Công ty cổ phần thương mại và phát triển đô thị quốc tế và Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Phú Mỹ (Liên danh VISC-IUDT-PHUMY)

- Công ty Cổ phần dịch vụ quốc tế Việt Nam

Địa chỉ : Tầng 16 toà nhà ICON4, 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Mã số doanh nghiệp : 0107357034 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 16/03/2016, đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 17/8/2023

Đại diện là : Bà **Nguyễn Thùy Trang** Chức vụ: **Tổng giám đốc.**

Số CCCD/CMT : 0251 8601 9712 Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH

- Công ty Cổ phần thương mại và phát triển đô thị quốc tế

Địa chỉ : Tầng 11, Tòa nhà CIC, số 2 Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Mã số doanh nghiệp : 0102833804 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 22/7/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 12/4/2024.

Đại diện là : Bà **Nguyễn Thị Bích Ngọc** Chức vụ: **Tổng giám đốc**
Số CCCD/CMT : 001169008893 Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH
- Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Phú Mỹ
Địa chỉ : Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại giao đường Xuân
Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Mã số doanh nghiệp : 0104557162 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp,
đăng ký lần đầu ngày 24/03/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 15
ngày 15/04/2022

Đại diện là : Ông **Đỗ Việt Thanh** Chức vụ: **Tổng giám đốc**
Số CCCD/CMT : 0330 8300 0595 Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH
Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 0108 Quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD
được Văn phòng công chứng Đào Duy Hoàng, tỉnh Bắc Giang chứng nhận ngày
08/01/2024: Theo đó Công ty Cổ phần thương mại và phát triển đô thị quốc tế và Công
ty Cổ phần đầu tư bất động sản Phú Mỹ đã ủy quyền để Công ty Cổ phần dịch vụ quốc
tế Việt Nam là đại diện Liên danh để lập và ký Hợp đồng này theo quy định.
(Trong Hợp đồng này được quy định và gọi tắt là "**Bên Bán**")

II. BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là "Bên Mua"):

- Ông/Bà :
- CCCD/CMND/HC Số:..... ngày cấp:...../...../.....
Nơi cấp:
- Nơi thường trú :
- Địa chỉ liên hệ :
- Điện thoại liên hệ :
- Email :

(Bên Bán và Bên Mua dưới đây sẽ được gọi riêng là "Bên" và gọi chung là "Các Bên" hoặc "Hai Bên").

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

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Trong Hợp Đồng (kể cả các phụ lục của Hợp Đồng), các từ và cụm từ dưới đây
sẽ được hiểu như sau:

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, 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 Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Việt Nam
đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều
2 của Hợp Đồng 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 từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp Đồng; “Phần diện tích khác” là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng Căn Hộ nhưng được bán cùng với Căn Hộ tại Hợp Đồng.

2. “Nhà Chung Cư” là toàn bộ nhà chung cư có Căn Hộ mua bán do Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Việt Nam làm đại diện Chủ Đầu Tư, bao gồm Căn Hộ, diện tích kinh doanh, thương mại... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô đất ký hiệu HH thuộc dự án Khu đô thị mới HH3 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang.

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

4. “Giá Bán Căn Hộ” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng.

5. “Bảo Hành Nhà Ở” là việc Bên Bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.

6. “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 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.

7. “Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ” là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, tường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt (Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....); Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua Căn Hộ.

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 pháp luật về nhà ở.

9. “Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán” là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên 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 pháp luật về nhà ở.

10. “Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư” là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong Nhà Chung Cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng, được quy định cụ thể tại Phụ lục 03 của Hợp Đồng.

11. “Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư” là khoản tiền 2% giá trị Căn Hộ, phần diện tích khác bán; 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 Nhà Chung Cư.

12. “Dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư” là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.

13. “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.

14. “Bản Nội Quy Nhà Chung Cư” là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được quy định tại Phụ lục 04 của Hợp Đồng và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.

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

16. “Giấy Chứng Nhận” là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền

sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

17. “Tòa Nhà” hoặc “Nhà Chung Cư” được hiểu là Công trình Tòa nhà hỗn hợp cao tầng HH do Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Việt Nam làm đại diện Chủ Đầu Tư bao gồm Căn Hộ, diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại... và các công trình tiện ích chung của Tòa Nhà.

18. “Chủ Đầu Tư” là Liên danh Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Việt Nam, Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển đô thị Quốc tế, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ (Đại diện liên danh: Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Việt Nam).

19. “Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà” là khoản phí mà các bên phải trả theo quy định cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

20. “Bên Thứ Ba” là các thể nhân hoặc pháp nhân khác ngoài Hai Bên.

21. “Khu Thương Mại, Dịch Vụ” là các khu vực, diện tích được thiết kế và sử dụng cho mục đích kinh doanh dịch vụ, thương mại của Tòa Nhà.

22. “Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ” là biên bản ghi nhận việc bàn giao Căn Hộ đủ điều kiện bàn giao đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật giữa Bên Bán và Bên Mua và được soạn thảo theo mẫu do Bên Bán ban hành.

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

24. “Bảo Hành Căn Hộ” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.

25. “Ban Quản Trị Tòa nhà” hoặc “Ban Quản trị” là đại diện các Chủ sở hữu do Hội nghị nhà chung cư bầu ra và đại diện của Chủ đầu tư.

Điều 2. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

a) Căn Hộ số:Tại tầng:

Thuộc Toà nhà hỗn hợp cao tầng HH, dự án Khu đô thị mới HH3 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang;

b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: **m²** (Bằng chữ: mét vuông). Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng và là căn cứ để tính tiền mua Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng.

Bản vẽ mặt bằng, vị trí và diện tích Căn Hộ được nêu tại Phụ lục 01 Hợp Đồng.

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch trong phạm vi 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng thì hai bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ chênh lệch so với diện tích ghi trong Phụ lục 01 Hợp Đồng (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ;

c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là:..... **m²**, diện tích này được tính theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng.

d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở hoặc sử dụng vào các mục đích khác phù hợp theo quy định của pháp luật.

e) Năm hoàn thành xây dựng: 2026.

f) Mức độ hoàn thiện Căn Hộ: Hoàn thiện theo danh mục vật liệu xây dựng, thiết bị bên trong và bên ngoài của Căn Hộ được nêu tại Phụ lục 02 Hợp Đồng.

2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại khoản 1 Điều này;

a) Ô đất quy hoạch ký hiệu HH, thuộc khu đô thị mới HH3, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

b) Tờ bản đồ số: 32;

c) Diện tích đất sử dụng chung: 2.179,0 m².

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:

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định số 775/QĐ-UBND ngày 07/8/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất (đợt 2) cho

Liên danh Công ty Cổ phần dịch vụ Quốc tế Việt Nam, Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển đô thị Quốc tế và Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Phú Mỹ (Liên danh VISC – IUDT – PHUMY) để thực hiện dự án: Khu đô thị mới HH3 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 2805/GPXD ngày 27/08/2024 của Sở xây dựng – UBND tỉnh Bắc Giang;

- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Quyết định số 703/QĐ-UBND ngày 11/8/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án: Khu đô thị mới HH3 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang; Quyết định số 2604/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án: Khu đô thị mới HH3 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Các thông tin, giấy tờ khác:

+ Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 01/6/2020 của UBND thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực lô đất HH7, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

+ Văn bản số 2518/SXD-QLN ngày 31/7/2024 của Sở Xây dựng – UBND tỉnh Bắc Giang về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở các công trình: Tòa nhà hỗn hợp cao tầng HH thuộc dự án Khu đô thị mới HH3, thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang; và các văn bản có liên quan khác;

+ Thông báo khởi công xây dựng ngày 27/8/2024;

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ: Thực hiện hoàn thiện theo quy định/ Đã hoàn thiện;

5. Văn bản số: 4476/SXD-QLN ngày 28/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang “V/v thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với Tòa nhà hỗn hợp cao tầng HH thuộc dự án Khu đô thị mới HH3 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang”;

6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng: Theo quy định tại Phụ lục 03 và Phụ lục 04 Hợp Đồng.

Điều 3. Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá Bán Căn Hộ:

a) Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá tính cho 01 m² (một mét vuông) diện tích sử dụng Căn Hộ (x) với Tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là:

..... VND/m² (x)m² = VND

Giá bán căn hộ đã làm tròn: VND

(Bằng chữ.....:).

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 Nhà Chung Cư.

- Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư bằng 2% Giá Bán Căn Hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: VND (Bằng chữ:)

b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm a) Khoản 1 nêu trên không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ 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 trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

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

- Kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà hàng tháng: kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà theo thỏa thuận tại Hợp Đồng.

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

2. Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.

Trong trường hợp thanh toán thông qua ngân hàng, Bên Mua chuyển khoản vào Tài khoản của Bên Bán:

- Tên tài khoản: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ QUỐC TẾ VIỆT NAM
- Tài khoản số: 168 6688 8888
- Tại: Ngân hàng TMCP Quân Đội Việt Nam - CN. Hà Nội.
- Nội dung nộp tiền: Nộp tiền đợt mua căn hộ số Dự án HH3.

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

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2%):

- Thanh toán đợt 1: Khi ký Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán 20% Giá Bán Căn Hộ tương đương với số tiền (số tiền này đã bao gồm số tiền mà Bên Mua đã đặt cọc cho Bên Bán): VND (Bằng chữ:);

- Thanh toán đợt 2: Tháng 3/2025, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán 15% Giá Bán Căn Hộ tương đương với số tiền:..... VND (Bằng chữ:);

- Thanh toán đợt 3: Tháng 5/2025, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán 15% Giá Bán Căn Hộ tương đương với số tiền: VND (Bằng chữ:);

- Thanh toán đợt 4: Tháng 7/2025, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán 20% Giá Bán Căn Hộ tương đương với số tiền: VND (Bằng chữ:);

- Thanh toán đợt 5: Quý I/2026, khi Bên Bán thông báo về việc bàn giao Căn Hộ, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán 25% Giá Bán Căn Hộ tương đương với số tiền: VND (Bằng chữ:);

- Thanh toán đợt 6: Khi Bên Bán có thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán nốt cho Bên Bán 5% Giá Bán Căn Hộ, tương đương với số tiền là:VND (Bằng chữ:).

- Tối thiểu 07 (bảy) ngày trước các đợt thanh toán theo thỏa thuận nêu tại khoản này (trừ đợt 1), Bên Bán có trách nhiệm thông báo cho Bên Mua số tiền và thời hạn phải thanh toán theo quy định tại Khoản 2 Điều 16 Hợp Đồng.

b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 2%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước ngày mà Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao cho Bên Mua để sử dụng.

Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp 2% Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư vào tài khoản cụ thể như sau:

- Tên tài khoản: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ QUỐC TẾ VIỆT NAM
- Tài khoản số:
- Tại:
- Nội dung nộp tiền : Nộp tiền KPBT cho Căn Hộ số: ... tại Tòa nhà hỗn hợp cao tầng HH
- Kỳ hạn tiền gửi : Theo đúng quy định tại Khoản 6, Điều 1, Nghị định số 30/2021/NĐCP.

Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư của Tòa Nhà được các bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Tòa Nhà, trong đó có Căn Hộ đã nêu tại Điều 2 Hợp Đồng theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng.

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây

- a) Giai đoạn 1: Hoàn thành hạng mục móng Tòa Nhà: tháng 12/2024
- b) Giai đoạn 2: Cất nóc Tòa Nhà, dự kiến tháng 7/2025;
- c) Giai đoạn 3: Bàn giao đưa vào sử dụng, dự kiến Quý I năm 2026.

3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Tòa Nhà theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Tòa Nhà theo nội dung dự án và tiến độ 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 thông tin liên lạc ...; hệ thống công trình hạ tầng xã hội theo hồ sơ thiết kế được duyệt.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

a) Yêu cầu Bên Mua trả đủ tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 12 Hợp Đồng;

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận tại Hợp Đồng;

c) Được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;

d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng từ Bên Mua; bên thừa kế, nhận tặng cho Căn Hộ từ Bên Mua hoặc bất kỳ người lưu trú, cư trú nào khác tại Căn Hộ) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng Tòa Nhà do Bộ Xây dựng ban hành và bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà đính kèm Hợp Đồng;

e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Tòa Nhà có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;

f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị Tòa Nhà trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà; ban hành Bản Nội quy Tòa nhà; thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành

Tòa Nhà để quản lý vận hành kể từ khi đưa Tòa Nhà vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập;

- g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng;
- h) Được quyền yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, khai thác, kinh doanh đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán như quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng;
- j) Được toàn quyền sở hữu và có các quyền hợp pháp khác đối với Căn Hộ cho đến thời điểm hoàn thành việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua;
- k) Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ những giấy tờ liên quan, cần thiết để làm các thủ tục pháp lý xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua (trừ trường hợp Bên Mua trực tiếp làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận);
- l) Các nội dung: thiết kế, bản vẽ, màu sắc, vật liệu, các lớp hoàn thiện, thiết bị, đồ đạc cố định và các thông số liên quan đến Căn Hộ và Tòa Nhà (kể cả các bản vẽ kiến trúc, kết cấu, cảnh quan, cao độ, cơ điện và các bản vẽ khác) và bất kỳ bản vẽ tổng mặt bằng nào được dùng để minh họa trong các tài liệu bán hàng, mô hình mẫu hoặc tài liệu khác đều chỉ có tính chất hướng dẫn và minh họa. Chủ Đầu Tư có quyền thay đổi hoặc thay thế bất kỳ nội dung nào nói trên bằng nội dung khác có tiêu chuẩn tương đương hoặc cao hơn mà không cần phải thông báo cho Bên Mua;
- m) Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng và các phụ lục của Hợp Đồng.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa Nhà và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng: 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- b) Xây dựng Tòa Nhà và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn Hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Tòa Nhà theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Tòa Nhà theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng;
- e) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn quy định tại Hợp Đồng;

f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện, nước, viễn thông, truyền hình cáp....;

g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;

h) Làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận;

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng 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;

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 Tòa Nhà khi Tòa Nhà chưa thành lập được Ban Quản Trị;

j) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua trên nguyên tắc không làm gia tăng trách nhiệm của Bên Bán so với các nghĩa vụ được quy định tại Hợp Đồng;

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 hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

l) Nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 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 tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng và quy định pháp luật;

m) Công khai Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong Hợp Đồng mà các nội dung này không có trong hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì các bên phải lập thành phụ lục của Hợp Đồng để quy định riêng về các nội dung này; bên bán sử dụng phụ lục Hợp Đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan.

n) Thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định tại Hợp Đồng và các phụ lục của Hợp Đồng;

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng cùng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng theo đúng quy định tại Hợp Đồng;

b) Được sử dụng chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa Nhà, Bên Mua có trách nhiệm ký Hợp Đồng với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và thanh toán phí trông giữ xe, phí dịch vụ tương ứng theo quy định;

c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ (bao gồm: Giá trị Quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng), Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư, giá trị của Phần Diện Tích Chênh Lệch (nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật;

f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 10% (mười phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà theo quy định của pháp luật;

i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;

j) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng;

k) Thực hiện các quyền khác được quy định trong Hợp Đồng và các phụ lục kèm theo Hợp Đồng.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng không phụ thuộc vào việc

có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn Hộ của Bên Bán và các khoản phải trả khác (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng;

b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Hợp Đồng;

c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua 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;

d) Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà;

e) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng;

f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;

g) Thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 4 Điều 11 của Hợp Đồng, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà đính kèm theo Hợp Đồng;

i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành Tòa Nhà;

j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở và các mục đích khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;

k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Tòa Nhà;

m) Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng;

n) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán;

o) 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 phần diện tích và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung;

p) Thực hiện các nghĩa vụ khác được nêu trong Hợp Đồng và các phụ lục của Hợp Đồng.

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

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.

2. Bên Mua có trách nhiệm nộp các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn Hộ đã mua cho người khác .

3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Giao nhận Căn Hộ đưa vào sử dụng

1. Điều kiện bàn giao Căn Hộ

a) Khi Bên Mua đã hoàn thành đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán được quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng;

b) Tòa Nhà đã đủ điều kiện đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật.

2. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua: dự kiến Quý I/2026.

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm hơn hoặc sớm hơn 90 (chín mươi) ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ (Trường hợp không thể bàn giao Căn Hộ đúng thời hạn thì các bên phải thỏa thuận về các nội dung liên quan đến việc thay đổi thời hạn bàn giao).

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

3. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu 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.

4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng cùng với đại diện của Bên Bán xác nhận và ký vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng

(trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng.

5. Kể từ thời điểm hai bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo đúng quy định theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao giấy tờ hoặc biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.

3. Nội dung bảo hành Căn Hộ (kể cả Căn Hộ trong Tòa Nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Căn Hộ (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Căn Hộ như hệ thống các loại cửa, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Căn Hộ. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.

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 trang thiết bị 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.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán mua 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 thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Căn Hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo

hành Căn Hộ được tính kể từ ngày Tòa nhà đủ điều kiện nghiệm thu đưa Căn hộ vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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

- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng ;
- d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật trên nguyên tắc không làm gia tăng trách nhiệm của Bên Bán so với các nghĩa vụ được quy định tại Hợp Đồng.

2. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.

3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Căn Hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;
- b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;

c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;

d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tiếp tục thực hiện, tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán (hoặc bên do Bên Bán chỉ định) và Bên Mua trong Hợp Đồng và các thỏa thuận khác có liên quan đến Căn Hộ.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và trong Bản Nội Quy Tòa Nhà kèm theo Hợp Đồng.

Điều 11. Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung, việc sử dụng Căn Hộ trong Tòa Nhà

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo thỏa thuận của Hợp Đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ (chi tiết tại Phụ lục 02 Hợp Đồng), có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Sở Hữu Chung trong Tòa Nhà quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán là các phần được quy định tại Phụ lục 03 Hợp Đồng.

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Tòa Nhà là toàn bộ các diện tích, thiết bị, vật tư của Tòa Nhà không thuộc các nội dung đã quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này (chi tiết tại Phụ lục 03 Hợp Đồng).

4. Hai bên nhất trí thỏa thuận Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà như sau:

a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành Nhà Chung Cư với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, thì kinh phí quản lý vận hành là: 8.000 đồng/m²/tháng. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên Bán vào thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán.

b) Sau khi Ban Quản Trị được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Tòa Nhà có quy định về giá quản lý vận hành Tòa Nhà thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

d) Các loại phí khác:

- Phí dịch vụ trông giữ xe ô tô: Thanh toán theo quy định của Bên Bán;
- Phí dịch vụ trông giữ xe đạp, xe máy tại khu vực để xe của Tòa Nhà: Thanh toán theo thông báo của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà.

Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và xử lý vi phạm Hợp Đồng

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ và/hoặc Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà

a) Nếu quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn Hộ và/hoặc Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà theo quy định tại khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì phải thanh toán cho Bên Bán khoản tiền do chậm trả với lãi suất quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm trên một ngày) và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực trả.

b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng vượt quá 30 (ba mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 ngày. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi khấu trừ các khoản sau:

- (i) Tiền chậm trả cho Bên Bán theo quy định tại điểm a khoản này;
- (ii) Chi phí quà tặng, voucher, phần thưởng dành cho Bên Mua;
- (iii) Chi phí hỗ trợ lãi vay mua Căn Hộ cho Bên Mua (nếu có);
- (iv) Khoản chi phí môi giới bán Căn Hộ cho Bên Mua và thưởng nhân viên kinh doanh (nếu có);
- (v) Tiền phạt do Bên Mua vi phạm Hợp Đồng: 08% (tám phần trăm) tổng Giá Bán Căn Hộ.

Trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các điểm (i), (ii), (iii), (iv) và (v) nêu trên, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán Căn Hộ.

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua

a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng nhưng quá thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày cuối cùng Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ (để làm rõ: ngày cuối cùng phải bàn giao Căn Hộ là ngày thứ 90 (chín mươi) kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên Mua;) theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 8 của Hợp Đồng, mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt do chậm bàn giao với lãi suất là 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm trên một ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán được tính từ ngày cuối cùng Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán Bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày cuối cùng phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận của Hợp Đồng (gọi là ngày kết thúc thời hạn bàn giao) thì Bên Mua có quyền:

- Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao mới và Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt do chậm bàn giao theo quy định tại điểm a) khoản này; hoặc

- Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng. Kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán, tiền lãi theo quy định tại điểm a) khoản này và thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 08% (tám phần trăm) tổng Giá Bán Căn Hộ.

3. Các Bên thống nhất rằng trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao đã nêu tại điểm b) khoản 2 Điều này, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất bằng văn bản về thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng đã nêu tại điểm b) khoản 2 Điều này, sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ như đã nêu tại đề xuất của Bên Bán và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ, khi Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn Hộ theo Điều 8 của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi với lãi suất là 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm trên một ngày) trên tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày cuối cùng phải bàn giao Căn Hộ (như đã nêu tại điểm a, khoản 2 Điều này) cho đến ngày mà Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao cho Bên Mua để sử dụng và nằm trong thông báo nhận bàn giao Căn Hộ của Bên Bán. Quy định nêu tại Điều này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Căn Hộ tiếp theo (nếu có).

4. Trường hợp sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày 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 mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 30 (ba mươi)

ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán ký Hợp Đồng mua bán căn hộ với người mua mới, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi khấu trừ các khoản được quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

Điều 13. Cam kết của Các Bên

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, không thuộc trường hợp bị cấm bán theo quy định của pháp luật;

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

2. Bên Mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;

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

c) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng 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. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;

d) 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.

3. Việc ký kết Hợp Đồng giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.

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

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng

- a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
- b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
- d) Do bạo loạn, phiên loạn, khởi nghĩa, phá hoại ngầm, cấm vận giao thông, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia, bãi công hay hành động có tính liên kết của công nhân;
- e) Do quyết định của bất kì tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Các Bên;
- f) Các trường hợp khác do Pháp luật quy định.

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời gian sớm nhất có thể, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ về lý do bất khả kháng (nếu có) đồng thời thực hiện mọi công việc trong khả năng của mình để hạn chế thiệt hại do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra. Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng.

Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng

- 1. Hợp Đồng được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng;
 - c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng;
 - d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận

khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và việc chấm dứt Hợp Đồng không được coi là vi phạm Hợp Đồng.

e) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng

a) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm a) khoản 1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên;

b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm b) và điểm c) khoản 1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp Đồng;

c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm d) khoản 1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia

a) Bên Bán

Địa chỉ nhận thông báo bằng thư chuyển phát: Nhà số BT 5-27 Khu Biệt thự Đoàn Ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ nhận thông báo bằng thư điện tử: mascity.info@gmail.com

b) Bên Mua

Địa chỉ nhận thông báo bằng thư chuyển phát:

Địa chỉ nhận thông báo bằng thư điện tử:.....

2. Hình thức thông báo giữa các bên: Thư điện tử và thư chuyển phát qua đường bưu điện.

3. Bên nhận thông báo

a) Bên Bán

Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Việt Nam

Bà: **Vũ Hồng Chuyên**

Chức vụ: Chuyên viên

Điện thoại: 0763 678 678.

b) Bên Mua

Địa chỉ:

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

b) Vào ngày 03 (ba) ngày, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

c) Trong trường hợp nếu có ngày liên quan là ngày Chủ nhật hoặc ngày Lễ theo quy định của Nhà nước thì các thông báo, đề nghị, yêu cầu hay thư từ giao dịch nói trên sẽ được xem là bên kia nhận vào ngày làm việc tiếp theo.

5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi (*về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo.....*) mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

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

2. Việc ghi nhận thông tin Căn Hộ vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận tại từng thời điểm.

3. Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng tới công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định của pháp luật hiện hành

4. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, khi có các văn bản được ban hành bởi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc của Bên Bán liên quan và ảnh hưởng đến Tòa Nhà (và tới Căn Hộ) thì các văn bản này sẽ được cập nhật tới Các Bên. Khi đó, Các Bên có thể ký các Phụ lục để thay thế và/hoặc bổ sung cho Hợp Đồng phù hợp với nội dung của các văn bản phát sinh này.

5. Bên Bán sẽ chịu trách nhiệm đối với toàn bộ các thông tin liên quan đến Căn Hộ (bao gồm thông tin về Căn Hộ, chính sách chiết khấu, khuyến mãi (nếu có)) mà Bên Bán trực tiếp cung cấp cho Bên Mua bằng văn bản hoặc các nội dung được

quy định cụ thể tại Hợp Đồng này. Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các thông tin liên quan đến Dự án và Căn Hộ do bên thứ ba cung cấp đến Bên Mua.

6. Liên quan đến dữ liệu cá nhân mà Bên Mua đã cung cấp cho Bên Bán hoặc Bên Bán có được trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, Bên Mua theo Hợp Đồng, đồng ý Bên Bán (cùng với nhân viên, người đại diện, nhà thầu, đối tác của Bên Bán, nhà thầu độc lập do Bên Bán bổ nhiệm và/hoặc các công ty con, công ty liên kết, công ty thuộc cùng tập đoàn của Bên Bán) có quyền lưu trữ, xoá bỏ, cung cấp, xử lý dữ liệu cá nhân và các quyền khác cho các mục đích thực hiện Hợp Đồng, chăm sóc khách hàng, các chương trình khuyến mãi và thực hiện theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

1. Hợp Đồng được soạn thảo, áp dụng, giải thích, diễn giải và điều chỉnh bởi quy định của Pháp luật Việt Nam.

2. Trong thời hạn Hợp Đồng, Các Bên sẽ nỗ lực tối đa, ngay lập tức tiến hành thương lượng để giải quyết bất kỳ tranh chấp hoặc khác biệt quan điểm nào có thể phát sinh giữa Các Bên liên quan đến bất kỳ nội dung nào trong Hợp Đồng theo nguyên tắc Hai Bên cùng có lợi.

3. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp, Các Bên không thể tự giải quyết được, tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng sẽ được giải quyết bằng trọng tài tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) theo Quy tắc tổ tụng trọng tài của Trung tâm này.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng

1. Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Hợp Đồng gồm 19 (mười chín) Điều, được lập thành 05 (năm) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 04 (bốn) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ, 01 bản nội quy quản lý sử dụng Tòa Nhà.

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

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

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 01

BẢN VẼ MẶT BẰNG VÀ SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: /HĐMBCC/VISC-HH)

I. MÔ TẢ CĂN HỘ

1. Căn Hộ số :
2. Tầng số :
3. Diện tích Căn Hộ :m²
4. Tại Dự án : Tòa nhà Hỗn hợp cao tầng HH thuộc dự án Khu đô thị mới HH3 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

II. VỊ TRÍ CĂN HỘ

III. BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ

PHỤ LỤC 02
DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG BÊN TRONG VÀ
BÊN NGOÀI CĂN HỘ TẠI TÒA NHÀ HỖN HỢP CAO TẦNG HH.
(Kèm theo Hợp đồng mua bán số:..... /HĐMBCC/VISC-HH)

STT	Danh mục	Chi tiết
1	Phòng khách	Sàn: - Lát sàn gỗ Janmi; Neo Floor; Robina hoặc tương đương Tường: - Trát phẳng bằng vữa xi măng mác 75. - Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun, Nippon, Valspa hoặc tương đương. Trần: - Trần thạch cao phẳng, có khe rèm, xương chìm, khung xương Eko, tấm Boral hoặc Vĩnh Tường. - Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun, Nippon, Valspar hoặc tương đương. Cửa chính: - Cửa gỗ công nghiệp phủ Veneer An Cường chậm cháy EI60 phút, Minh Đức, Phương Nam hoặc tương đương. Khóa cửa thông minh nhập khẩu cài đặt mã mở bằng vân tay và mật khẩu. Cửa Lôngia : Nhôm hệ Xingfa thương hiệu EuroWindow, Hasky, Regal Window hoặc tương đương. Thiết bị điện - Công tắc, ổ cắm: Simon, Legrand, Panasonic hoặc tương đương. - Đèn trần: Philips, Panasonic hoặc tương đương. - Chuông cửa, nút nhấn chuông: Panasonic hoặc tương đương. - Dây điện: Cadisun, Cadivi, Trần Phú hoặc tương đương - Attomat: Schneider, Mitsubishi hoặc tương đương Điện thoại-Viễn thông - Cung cấp đầu ra Internet phù hợp với bố trí nội thất. Điều hoà nhiệt độ biến tần (Inverter) hai chiều: Daikin, Misubishi, Panasonic hoặc tương đương

2	Phòng ngủ	Sàn: - Lát sàn gỗ Janmi; Neo Floor; Robina hoặc tương đương. Tường: - Trát phẳng bằng vữa xi măng mác 75. - Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun, Nippon, Valspa hoặc tương đương. Trần - Trần thạch cao phẳng, có khe rèm, xương chìm, khung xương Eko, tấm Boral hoặc Vĩnh Tường. - Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun, Nippon, Vaslpar hoặc tương đương. Cửa vào phòng: - Cửa gỗ công nghiệp An Cường, Minh Đức hoặc tương đương. Thiết bị điện: - Công tắc, ổ cắm: Simon, Legrand, Panasonic hoặc tương đương. - Đèn trần: Philips, Panasonic hoặc tương đương. - Dây điện: Cadisun, Cadivi, Trần Phú hoặc tương đương. Điều hoà nhiệt độ biến tần (Inverter) hai chiều: Daikin, Misubishi, Panasonic hoặc tương đương.
3	Phòng tắm	Sàn: - Lát gạch Đồng Tâm, Taicera hoặc tương đương kích thước 600x600 chống trơn. - Bậu cửa lát gạch Đồng Tâm, Taicera hoặc tương đương. Tường: - Ốp gạch Đồng Tâm, Taicera hoặc tương đương kích thước 300x600, ốp từ nền tới trần thạch cao. Trần: - Trần thạch cao phẳng, chịu nước, xương chìm, khung xương Eco, tấm Boral hoặc Vĩnh Tường. - Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun, Nippon, Vaslpar hoặc tương đương. Cửa chính:

		- Cửa gỗ công nghiệp phủ Veneer An Cường, Minh Đức hoặc tương đương. Thiết bị điện: - Công tắc, ổ cắm: Simon, Legrand, Panasonic hoặc tương đương. - Đèn trần: Philips, Panasonic hoặc tương đương. - Dây điện: Cadisun, Cadivi, Trần Phú hoặc tương đương. Thiết bị vệ sinh: - Bồn cầu và chậu rửa TOTO, Grohe hoặc tương đương. - Vòi rửa, sen tắm TOTO, Grohe hoặc tương đương. - Thoát sàn, thanh vắt khăn, hộp đựng giấy, phụ kiện: TOTO, Hiwin hoặc tương đương. - Quạt thông gió: Panasonic, DUNIAIR hoặc tương đương. - Bình nước nóng: Ariston, Ferroli, Rossi hoặc tương đương. - Vách ngăn kính cường lực, phụ kiện đồng bộ Hafale, Hiwin hoặc tương đương.
4	Khu vực bếp	Sàn: - Lát sàn gạch Đồng Tâm, Neo Floor, Taicera hoặc tương đương. Tường: - Trát phẳng bằng vữa xi măng mác 75. - Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun, Nippon, Valspa hoặc tương đương. Trần : -Trần thạch cao phẳng, xương chìm, khung xương Eco, tấm Boral hoặc Vĩnh Tường. - Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun, Nippon, Valspa hoặc tương đương. Thiết bị điện: - Công tắc, ổ cắm: Simon, Legrand, Panasonic hoặc tương đương. - Đèn trần: Philips, Panasonic hoặc tương đương. - Dây điện: Cadisun, Cadivi, Trần Phú hoặc tương đương.

		Tủ bếp, thiết bị bếp: - Thiết bị bếp từ, hút mùi, chậu rửa và vòi rửa thương hiệu Hafele; Teka; Eurogold hoặc tương đương. - Hệ tủ bếp trên và tủ bếp dưới liền tường bằng gỗ công nghiệp kết hợp với các vật liệu hoàn thiện khác. Mặt bàn bếp bằng đá nhân tạo cao cấp.
5	Lô Gia	Sàn: - Lát gạch Đồng Tâm, Taicera kích thước 300x600mm chống trơn hoặc tương đương. Lan can: - Lan can sắt sơn tĩnh điện. Tường, trần: - Trát phẳng bằng vữa xi măng mác 75. - Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun, Nippon, Valspa hoặc tương đương. Thiết bị điện : - Đèn trần: Philips, Panasonic hoặc tương đương. - Dây điện: Cadisun, Cadivi, Trần Phú hoặc tương đương
6	Cửa sổ	Cửa nhôm hệ Xingfa thương hiệu EuroWindow, Hasky, Regal Window hoặc tương đương.
7	Bậu cửa đi	Bậu cửa chính: - Bậu cửa lát gạch Đồng Tâm, Taicera hoặc tương đương phù hợp theo thiết kế.
8	Sảnh thang máy tại các tầng	Sàn: - Gạch Đồng Tâm, Taicera hoặc tương đương và kết hợp cùng vật liệu trang trí khác phù hợp với ý tưởng thiết kế. Tường: - Ốp Gạch Đồng Tâm, Taicera hoặc tương đương kết hợp vật liệu trang trí khác. Trần - Trần thạch cao, xương chìm, khung xương Eko; Tấm Boral hoặc Vĩnh Tường. - Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun, Nippon, Valspa hoặc tương đương.

9	Hành lang tầng căn hộ	Sàn: - Gạch Đồng Tâm, Taicera hoặc tương đương kích thước phù hợp thiết kế. - Đường bo viền lát gạch Đồng Tâm, Taicera hoặc tương đương phù hợp thiết kế. Tường: - Trát phẳng bằng vữa xi măng mác 75. - Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun, Nippon, Valspa hoặc tương đương. Len tường: - Ốp gạch Đồng Tâm, Taicera hoặc tương đương kích thước theo thiết kế. Trần : - Trần thạch cao xương chìm, khung xương Eko; Tấm Boral hoặc Vĩnh Tường. - Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun, Nippon, Valspa hoặc tương đương. Thiết bị điện, an ninh, loa thông báo, PCCC: - Công tắc, ổ cắm: Simon, Legrand, Panasonic hoặc tương đương. - Đèn trần: Philips, Panasonic hoặc tương đương. - Dây điện: Cadisun, Cadivi, Trần Phú hoặc tương đương - Lắp đặt Camera an ninh: Hikvision, TP-link, Hishap hoặc tương đương. - Loa thông báo: ITC, Bosch, InterM hoặc tương đương. - Hệ thống phòng cháy chữa cháy theo đúng tiêu chuẩn.
10	Sảnh tầng 1	Sàn: - Lát đá Granit tự nhiên hoặc tương đương và kết hợp cùng vật liệu khác phù hợp với ý tưởng thiết kế. Tường: - Ốp đá Granit tự nhiên hoặc tương đương kết hợp vật liệu trang trí khác. Trần:

		- Trần thạch cao, xương chìm, khung xương Eko; Tấm Boral hoặc Vĩnh Tường. - Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun, Nippon, Valspa hoặc tương đương. Thiết bị điện, an ninh, loa thông báo, PCCC - Công tắc, ổ cắm: Simon, Legrand, Panasonic hoặc tương đương. - Đèn trần: Philips, Panasonic hoặc tương đương. - Dây điện: Cadisun, Cadivi, Trần Phú hoặc tương đương - Lắp đặt Camera an ninh: Hikvision, TP-link, Hishap hoặc tương đương. - Loa thông báo: ITC, Bosch, InterM hoặc tương đương - Hệ thống phòng cháy chữa cháy theo đúng tiêu chuẩn Trang bị khác: - Trang bị quầy lễ tân, ghế chờ cho khách và cư dân.
11	Hoàn thiện ngoài nhà	- Tầng 1 và tầng 2 ốp Đá Granit tự nhiên hoặc tương đương kết hợp vật liệu hoàn thiện khác. - Các tầng còn lại trát phẳng bằng vữa xi măng mác 75. - Tường khối căn hộ sơn Valspar, Nippon, Jotun hoặc tương đương, màu sắc theo chỉ định của Chủ đầu tư.
12	Thang máy	- 03 thang khách, thiết kế hoàn thiện thương hiệu cao cấp Hitachi, Thyssen, Mitsubishi và 01 thang PCCC thương hiệu Hitachi, Thyssen, Mitsubishi hoặc tương đương. - Tốc độ 03 thang khách: 2,0 m/s. - Tốc độ 01 thang PCCC: 2,0m/s.
13	Đường ống cấp thoát nước	- Đường ống cấp nước: ống PPR- Europipe, Tiền Phong, Bình Minh hoặc tương đương. - Đường ống thoát nước: uPVC- Europipe, Tiền Phong, Bình Minh hoặc tương đương.
14	Máy phát điện	- Toà nhà được bố trí hệ thống máy phát điện theo tiêu chuẩn kèm theo bộ chuyển nguồn tự động. Khi mất điện lưới, máy phát điện tự động làm việc để cung cấp điện cho hệ thống thang máy, máy bơm nước, hệ thống chiếu sáng các khu vực hành lang, lối đi. - Máy phát điện chính nhập khẩu, máy phát điện dự phòng

		thương hiệu cao cấp.
15	Trạm biến áp	- Máy biến áp khô MBT/Sanaky hoặc tương đương.
16	Hệ thống cấp điện	- Hệ thống cấp điện Busway Megaduct/PPB/LS hoặc tương đương. - Hệ thống tủ điện phân phối do các Nhà thầu uy tín sản xuất, với thiết bị đóng cắt hãng LS, Schneider, Mitsubishi hoặc tương đương.
17	Phòng cháy, chữa cháy	- Hệ thống Phòng cháy chữa cháy được trang bị đồng bộ và hoàn thiện theo xu hướng phát triển của công nghệ, đặc biệt đáp ứng được tiêu chuẩn quy định của Việt Nam đối với Nhà cao tầng. - Hệ thống chữa cháy được thiết kế đồng bộ, có hệ chữa cháy chủ đạo bằng nước và bình bột chữa cháy cá nhân.
18	Hệ thống máy bơm nước	Máy bơm nước Wilo, Ebara hoặc tương đương; van Tecofi/Pháp, KVS/Thổ Nhĩ Kỳ.
19	Hệ thống bể nước sinh hoạt trên mái	Bể nước sinh hoạt lắp ghép GRP hoặc Inox304.
20	Hệ thống chống sét	- Lắp đặt hệ thống kim thu sét trên mái, sử dụng thiết bị thu sét chủ động (bức xạ trước) tiên tiến của nước ngoài kết hợp với hệ thống thu sét truyền thống Franklin (để chống sét cho công trình).
21	Phòng sinh hoạt cộng đồng	- Phòng sinh hoạt cộng đồng được đặt tại tầng 2 của Tòa nhà để phục vụ cho hoạt động sinh hoạt cộng đồng của cư dân.
22	Tầng hầm	Sàn: - Bề mặt bê tông mài nhẵn, sơn Epoxy tăng cứng bề mặt chống trơn trượt hoặc tương đương. - Sơn kẻ vạch tầng hầm khu vực đỗ xe theo quy chuẩn. Tường: - Tường bê tông không trát, tường xây có trát hoàn thiện sơn trắng thương hiệu Jotun, Nippon, Valspa hoặc tương đương. - Sơn vàng, đen kẻ vạch chéo 45 độ theo quy chuẩn cao 1m. Trần: - Trần bê tông mài phẳng, làm sạch ba vĩa.

Ghi chú: Để phù hợp với thiết kế và hoàn thiện các chức năng của Toà Nhà được tốt hơn, phù hợp với tình hình vật tư thiết bị tại thời điểm hoàn thiện, Bên Bán có quyền được thay đổi các chủng loại vật tư thiết bị trên cơ sở chất lượng tương đương mà không cần phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua.

PHỤ LỤC 03

DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ, VẬT TƯ THUỘC PHẦN SỞ HỮU CHUNG; PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN.

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: /HĐMBCC/VISC-HH)

I. CÔNG TRÌNH, DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC PHẦN SỞ HỮU CHUNG.

1. Các hạng mục Công trình, diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung.

- a. Bậc lên xuống, đường dốc cho người tàn tật, sảnh thang máy và các lối vào tại tầng 1, sảnh chờ tầng 1, khu vệ sinh tầng 1;
- b. Hệ thống vỉa hè, sân vườn cảnh quan trong phần diện tích khu đất xây dựng Tòa Nhà;
- c. Hành lang, sảnh thang máy, cầu thang bộ thoát hiểm các tầng của Tòa Nhà;
- d. Tầng mái của Tòa Nhà, các không gian kỹ thuật thuộc Tầng 2;
- e. Hệ thống kết cấu chịu lực dùng chung trong Tòa Nhà gồm khung, cột, mái, tường chịu lực, tường bao quanh Tòa Nhà và sàn, mái, tường bao, tường ngăn chia các Căn Hộ;
- f. Khu vực gom rác tại các tầng, các phòng kỹ thuật tại các tầng;
- g. Cầu thang bộ, thang máy, sảnh thang máy, diện tích đỗ xe máy, hành lang giao thông cho các loại xe, bể nước, trạm xử lý nước thải, các phòng kỹ thuật và khu vực kỹ thuật của tầng hầm;
- h. Phòng sinh hoạt cộng đồng.

2. Các hệ thống, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung:

2.1. Hệ thống điện và thiết bị.

- a. Trạm biến áp Tòa Nhà
- b. Máy phát điện dự phòng
- c. Hệ thống thang máy dùng cho Tòa Nhà gồm: Thang máy chở khách; thang máy PCCC.
- d. Hệ thống tủ điện, busway, thang, máng cáp, cáp điện, hệ thống điện chiếu sáng, ổ cắm, cầu dao, attomat ... thuộc khu vực diện tích Phần Sở Hữu Chung

2.2. Hệ thống cung cấp và thoát nước:

- e. Hệ thống cung cấp nước dùng cho mục đích sinh hoạt;
- f. Hệ thống thoát nước mưa;
- g. Hệ thống cống thoát nước thải;
- h. Trạm xử lý nước thải;

- i. Bể chứa nước sinh hoạt.
- j. Thiết bị máy bơm nước, hệ thống điều khiển bơm, bể chứa nước.
- 2.3. Hệ thống Phòng cháy chữa cháy và thoát nạn:
 - k. Hệ thống báo cháy tại hành lang và các khu vực công cộng khác;
 - l. Máy bơm nước cứu hỏa;
 - m. Hệ thống chữa cháy đặt tại các tầng;
 - n. Cầu thang bộ và cầu thang thoát hiểm;
 - o. Bể chứa nước cứu hỏa.
- 2.4. Hệ thống thông gió, điều hoà không khí.
 - p. Hệ thống thông gió cho các khu vực thuộc diện tích Phần Sở Hữu Chung của Toà Nhà.
 - q. Hệ thống tăng áp, hút khói cho Toà Nhà.
 - r. Hệ thống điều hoà không khí cho các không gian thuộc Phần Sở Hữu Chung của Toà Nhà (nếu có).
- 2.5. Hệ thống chống sét và tiếp địa.
- 2.6. Hệ thống điện thoại, mạng lan, loa công cộng, Camera an ninh và quan sát (không bao gồm các hệ thống, trang thiết bị do các đơn vị cung cấp dịch vụ đầu tư lắp đặt).
- 2.7. Hệ thống thu gom rác.

II. CÁC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN.

Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu riêng của Bên Bán sẽ là toàn bộ các diện tích, hạng mục, công trình và tiện ích không được phân bổ vào Giá Bán Căn Hộ và nằm ngoài các diện tích, hạng mục thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và các Chủ Sở Hữu khác.

PHỤ LỤC 04

BẢN NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán Nhà ở số:/HĐMBCC/VISC-HH3)

“Bản Nội Quy Nhà Chung Cư” hoặc “Nội Quy” được áp dụng cho Tòa Nhà bao gồm các điều khoản sau đây:

Điều 1. Quy định đối với Chủ sở hữu, Người sử dụng, Người tạm trú và Khách ra vào Tòa nhà

1. Chủ sở hữu, Người sử dụng, Người tạm trú, Khách ra vào Tòa nhà phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Tòa nhà do Bộ Xây dựng ban hành và Nội quy này.

2. Khách ra vào Tòa nhà phải đăng ký, xuất trình giấy tờ pháp lý cá nhân tại quầy lễ tân và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bộ phận an ninh Tòa nhà. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bộ phận an ninh Tòa nhà được giữ các giấy tờ pháp lý của khách ra vào Tòa nhà để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Tòa nhà. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ pháp lý này.

3. Người đến tạm trú/ lưu trú tại Căn hộ phải đăng ký danh sách tạm trú/ lưu trú với quầy lễ tân (nếu có), đăng ký tại cơ quan công an phường sở tại.

4. Chủ sở hữu, Người sử dụng, Người tạm trú, Khách ra vào Tòa nhà phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Tòa nhà và quy định tại Nội quy này.

5. Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà/ Ban quản trị khi ra vào Căn hộ để thực hiện công việc bảo trì các phần diện tích, công trình và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của khu Căn hộ và Tòa nhà (“Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung”) sẽ không phải bồi thường cho bất cứ phiên toái nào đã gây ra cho Chủ sở hữu, Người sử dụng, Người tạm trú và Khách ra vào Tòa nhà khi thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý và có thông báo trước (trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng thì không phải thông báo trước).

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong Quy chế này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. “**Tòa nhà**” là Tòa nhà Hỗn hợp cao tầng HH thuộc Dự án khu đô thị mới HH3 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang.

2. “**Chủ đầu tư**” là Liên danh Công ty Cổ phần dịch vụ quốc tế Việt Nam, Công ty cổ phần thương mại và phát triển đô thị quốc tế và Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Phú Mỹ. Đại diện chủ đầu tư: Công ty Cổ phần dịch vụ quốc tế Việt Nam;

3. “**Chủ sở hữu**” là chủ sở hữu căn hộ và chủ sở hữu diện tích khác không phải là căn hộ trong Tòa nhà.

4. **“Người sử dụng”** là chủ sở hữu hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp căn hộ, phần diện tích khác trong Tòa nhà thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

5. **“Người tạm trú”** là cá nhân sử dụng hợp pháp căn hộ, phần diện tích khác trong Tòa nhà thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

6. **“Ban quản trị Tòa nhà”** hoặc **“Ban quản trị”** là đại diện các Chủ sở hữu do Hội nghị nhà chung cư bầu ra và đại diện của Chủ đầu tư.

7. **“Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà”** là Công ty được Chủ Đầu Tư hoặc Hội nghị nhà chung cư quyết định tại từng thời điểm.

8. **“Nội quy này”** là Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà Hồn hợp cao tầng HH thuộc Dự án khu đô thị mới HH3 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang.

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

1. Căn hộ không được sử dụng cho bất kỳ mục đích bất hợp pháp hoặc phi đạo đức nào.

2. Không được phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của Tòa nhà trái với quy định.

3. Các Chủ sở hữu, Người sử dụng Căn Hộ sử dụng hệ thống nước và hệ thống điện được Chủ đầu tư lắp đặt tại Căn Hộ, không được lắp đặt đường dây điện hoặc hệ thống điện, nước và không được sử dụng nguồn cung cấp điện, nước thay thế. Trường hợp Chủ sở hữu muốn lắp đặt, thay thế đường dây điện hoặc hệ thống điện, nước thì thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nội quy này.

4. Không được đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Tòa nhà.

5. Không được kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến các hoá chất, vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng Tòa nhà. Không được tàng trữ các vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng Tòa nhà.

6. Không được mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy, các chất kích thích cấm khác tại Căn Hộ và các khu vực khác trong Tòa nhà.

7. Không được tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Tòa nhà.

8. Không được lắp đặt các trang thiết bị bên ngoài như chảo bắt sóng vệ tinh, cột thu sóng và ăng ten truyền hình, truyền thanh, cột cờ, dây điện, màn trang trí, cửa lưới và bất kỳ vật nào khác.

9. Không coi nói, chiếm dụng diện tích không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; không đục,

phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phân kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài Tòa nhà.

10. Không thay đổi kết cấu, thiết kế của Phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá Căn hộ, coi nói dưới mọi hình thức) mà không được sự đồng ý của Ban quản trị hoặc đơn vị được Ban quản trị ủy quyền.

11. Không được lắp đặt bất kỳ thiết bị, trang bị hoặc máy móc nào vượt quá công suất tải của hệ thống điện trong Căn hộ hoặc tại bất kỳ nơi nào khác của Tòa nhà hoặc mạng lưới đường dây điện có tiêu thụ điện nhưng không qua đồng hồ điện riêng của Chủ sở hữu.

12. Không được tiến hành bất kỳ thay đổi nào đối với bất cứ thiết bị hoặc đồ đạc cố định nào có ảnh hưởng đến việc cấp nước, điện hoặc các tiện ích hay dịch vụ khác của Tòa nhà.

13. Không được có hành vi báo cháy giả như: Ấn chuông báo cháy, thi công kích hoạt đầu báo cháy. Không được làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy.

14. Không được tự ý thay đổi thiết kế mặt ngoài, màu sắc của Tòa Nhà.

15. Không được dựng hoặc lắp đặt cửa, cổng, lưới sắt, cửa chớp hoặc các lắp đặt tương tự khác theo bất kỳ hình thức nào (dù là tạm thời hoặc vĩnh viễn) tại ô cửa, lô gia hoặc lối vào Căn hộ hoặc tại bất cứ lối thoát hiểm nào của Tòa Nhà.

16. Không được lắp đặt che mưa, che nắng tại lô gia Căn Hộ.

17. Không được quảng cáo, viết, vẽ, dán áp phích, quảng cáo, đặt bảng hiệu trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; không được sử dụng vật liệu, màu sắc trên mặt ngoài Căn Hộ, Tòa Nhà trái với quy định.

18. Không gây mất an ninh, trật tự công cộng, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Chủ sở hữu, Người sử dụng Tòa nhà. Không chơi thể thao hoặc các hoạt động khác gây ồn ào, mất mỹ quan cho Tòa nhà tại các khu vực chung, không được phép của tòa nhà như sảnh, hành lang, cầu thang bộ...

19. Không được ném/Đánh rơi bất cứ vật gì từ cửa sổ, lô gia của Căn hộ.

20. Không được phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường Tòa Nhà. Tập kết rác thải xây dựng, chậu cây, cây cảnh vào nhà rác sinh hoạt chung.

21. Bỏ rác, để rác, những đồ mất vệ sinh, nước thải hoặc các thứ bỏ đi hay bất kỳ đồ vật nào tương tự trước hoặc xung quanh Căn hộ và các Căn hộ khác hay tại Phần sở hữu chung. Chủ sở hữu, Người sử dụng phải chứa rác, chất thải hoặc bất kỳ đồ vật tương tự khác trong các túi đựng rác và đổ rác đúng nơi quy định. Nếu rác bị rơi tại

Phần sở hữu chung phải được quét, dọn sạch ngay. Nghiêm cấm mọi hành vi bỏ rác bừa bãi hoặc vứt rác qua cửa sổ hoặc từ trên cao xuống.

22. Không được đốt vàng mã, đốt lửa trong Tòa Nhà, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Tòa Nhà.

23. Không phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ vật dụng nào khác bên trên hoặc vắt ngang lan can, ban công, cửa sổ hay ngoài cửa ra vào của Căn Hộ hoặc tại Phần sở hữu chung.

24. Không được tổ chức hội họp, hát karaoke ... gây ảnh hưởng đến Căn Hộ khác trừ khu vực chức năng.

25. Không được đặt, để dép, thảm, đồ vật cá nhân ngoài hành lang, sảnh căn hộ, khu vực chung sai quy định cản trở lối đi, ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại đến Chủ sở hữu, Người sử dụng khác hoặc Khu vực sở hữu chung.

26. Không tự ý làm thẻ cư dân không do Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà phát hành.

27. Các loại xe cơ giới bao gồm xe ben, xe trộn xi măng, xe khách, xe buýt, xe tải nhẹ chở hàng và các xe quá khổ, quá tải khác (cho dù có chuyển động hay không) không được phép vào khu vực để xe của Tòa nhà gồm hầm và vỉa hè trừ trường hợp đặc biệt được phép của Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà.

28. Đậu đỗ xe không đúng nơi quy định.

29. Không được mang, nuôi, chăn, thả, thú nuôi, gia súc, gia cầm trong Tòa nhà (kể cả động vật).

30. Các hành vi cấm khác được quy định trong các Điều, mục khác trong Nội quy này.

31. Các hành vi khác theo quy định của pháp luật có liên quan đến nhà chung cư: do Ban quản trị đề xuất Nội quy tại Hội nghị nhà chung cư để thông qua.

32. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật hoặc gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và Chủ sở hữu, Người sử dụng do Hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định.

Điều 4. Quy định về phòng chống cháy nổ

1. Các Chủ sở hữu, Người sử dụng, Người tạm trú, Khách ra vào Tòa nhà có nghĩa vụ tuân thủ và thực hiện đầy đủ các yêu cầu, quy định về phòng cháy chữa cháy.

2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Tòa Nhà thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa 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.

3. Các Chủ sở hữu, Người sử dụng, Người tạm trú, Khách ra vào Tòa nhà phải tuân thủ các chỉ dẫn của Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà/Ban quản trị Tòa nhà về phòng cháy chữa cháy. Trong đó:

a) Nghiêm cấm tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp đặt thêm thiết bị vào hệ

thông báo cháy nổ, loa thông tin ở căn hộ.

b) Nghiêm cấm hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Tòa nhà.

c) Chủ sở hữu căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.

d) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu tại căn hộ.

e) Nghiêm cấm thực hiện thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.

f) Không đốt vàng mã tại Tòa nhà trừ nơi được đốt vàng mã theo quy định.

g) Không sử dụng bình gas, bếp gas công nghiệp, bếp than tổ ong, bếp cồn trong Tòa nhà.

h) Cấm mang các hoá chất, vật liệu cháy nổ vào Tòa nhà.

i) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, ngắt cầu dao tổng. Chủ sở hữu căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở Người sử dụng nghiêm chỉnh chấp hành Nội quy này

4. Các cửa thoát hiểm là cửa tăng áp, phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn do vậy cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng. Chủ sở hữu, Người sử dụng, Khách ra vào Tòa nhà không được tự ý chèn vật cản để cửa mở, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định và đền bù thiệt hại (nếu có).

5. Chủ sở hữu có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

Điều 5. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung

1. Mọi Chủ sở hữu, Người sử dụng đều có quyền và nghĩa vụ như nhau trong việc sử dụng và bảo vệ Phần sở hữu chung theo đúng công năng.

2. 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.

3. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Tòa nhà.

4. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.

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

theo quy định.

6. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

7. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Tòa nhà.

8. Không sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang làm sân chơi trong bất kỳ hoàn cảnh hay trường hợp nào.

9. Không sử dụng các khu vực công trình tiện ích chung ngoài giờ quy định của Tòa nhà.

10. Không đi vào bất cứ khu vực nào của Phần sở hữu chung được quy định là dành riêng cho những người có trách nhiệm (ví dụ như: Tủ điện, Trạm điện, Phòng máy...) nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý vận hành tòa nhà.

Điều 6. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

1. Trường hợp Căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng như xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá Căn hộ, coi nói dưới mọi hình thức thì Chủ sở hữu hoặc Người sử dụng có thể sửa chữa, thay thế nhưng phải thông báo và được sự đồng ý của Ban quản trị Tòa nhà hoặc đơn vị được Ban quản trị Tòa nhà ủy quyền, đồng thời không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các Chủ sở hữu khác.

2. Trước khi tiến hành thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thêm thiết bị trong Căn Hộ, phần diện tích khác Chủ sở hữu, Người sử dụng có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đăng ký thi công với Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà để xin phê duyệt trước khi thi công.

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

4. Quy định về thời gian sửa chữa, thi công nội thất:

STT	Hạng mục	Thời gian
1	Vận chuyển vật tư thi công	Thứ Hai - Thứ Sáu: sáng từ 08 giờ 00 phút – 11 giờ 30 phút, chiều từ 13 giờ 30 phút - 17 giờ 30

STT	Hạng mục	Thời gian
2	Thi công hạng mục nhẹ: sơn, bả, lấp ghép (không gây ồn, không mùi hoặc mùi nhẹ: có phương pháp che chắn bụi, mùi)	phút; Thứ Bảy: 08 giờ 00 phút - 11 giờ 30 phút; Chủ nhật và các ngày Lễ, Tết: Không thực hiện.
3	Thi công hạng mục nặng: đục, khoan, cắt (gây ra tiếng ồn lớn và mùi nặng)	Thứ Hai - Thứ Sáu: sáng từ 08 giờ 30 phút - 11 giờ 30 phút, chiều từ 14 giờ 00 phút - 17 giờ 30 phút; Thứ Bảy, Chủ nhật và các ngày Lễ, Tết: Không thực hiện.
4	Vận chuyển rác thải xây dựng	Thứ Hai - Thứ Sáu: 20 giờ 00 phút – 23 giờ 00 phút; Thứ Bảy, Chủ nhật và các ngày Lễ, Tết: Không thực hiện.

Việc vận chuyển vật tư thi công, rác thải xây dựng phải đăng ký và tuân thủ theo hướng dẫn của Đơn vị quản lý vận hành và Nội quy của Tòa nhà.

5. Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ đầu tư, Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà (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 Tòa nhà thì Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà có quyền yêu cầu đình chỉ thi công và thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn của Tòa nhà. Nếu quá hạn yêu cầu mà Chủ sở hữu, Người sử dụng/ nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục thì Chủ đầu tư, Ban quản trị hoặc Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi báo trước cho Chủ sở hữu, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí thực tế sẽ do Chủ sở hữu chi trả.

Điều 7. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Tòa nhà

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa nhà thì Chủ sở hữu, Người sử dụng, Khách ra vào Tòa nhà phải thông báo ngay cho Ban quản trị và Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà để xử lý.

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

Điều 8. Quy định về việc công khai thông tin của Tòa nhà

1. Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa nhà trên bảng tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Tòa nhà.

2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định.

3. Nội quy sử dụng thang máy phải được gắn đúng nơi quy định để đảm bảo việc

sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu, Người sử dụng Tòa nhà

1. Yêu cầu Ban quản trị và Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Tòa nhà.

2. Chủ sở hữu hoặc Người sử dụng Tòa nhà có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.

3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành, Nội quy này và các Phụ lục kèm theo.

4. Thực hiện đóng đầy đủ kinh phí bảo trì, kinh phí hoạt động và thù lao của Ban quản trị theo quy định của pháp luật.

5. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Tòa nhà và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

Điều 10. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Thành viên Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành, Chủ sở hữu, Người sử dụng, Người tạm trú và Khách ra vào Tòa nhà nếu có hành vi vi phạm các quy định tại Nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Nguồn thu từ việc xử lý vi phạm theo quy định tại Nội quy này sẽ được đưa vào kinh phí hoạt động của Ban quản trị Tòa nhà.

3. Thành viên Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành, Chủ sở hữu, Người sử dụng, Người tạm trú, Khách ra vào Tòa nhà phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

4. Các trường hợp vi phạm và hình thức xử lý

STT	Nội dung vi phạm	Hình thức xử lý	Ghi chú
1	Vi phạm quy định từ Khoản 1 đến Khoản 13 Điều 3 Nội quy này.	Lập biên bản, ngừng cung cấp dịch vụ và yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm, hoàn trả hiện trạng tài sản trong thời gian cam kết, đồng thời yêu cầu đền bù/khắc phục thiệt hại. Ngoài ra, người vi phạm phải chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu hành vi vi phạm gây ảnh hưởng đến tài sản, sức khỏe, tính mạng người khác, hình ảnh của Tòa nhà và các trách nhiệm pháp lý khác.	

STT	Nội dung vi phạm	Hình thức xử lý	Ghi chú
2	Vi phạm quy định Khoản 14 đến Khoản 26 Điều 3 Nội quy này.	- Vi phạm lần 1: Nhắc nhở, yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm và yêu cầu khắc phục. - Vi phạm lần 2: Ngừng cung cấp dịch vụ và yêu cầu khắc phục đồng thời gửi yêu cầu cơ quan chức năng xử lý/xử phạt hành chính theo quy định của pháp luật.	1. Đối với hành vi gây ồn làm ảnh hưởng đến trật tự trị an sau 22 giờ đêm, Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà thực hiện nhắc nhở lần 1. Trường hợp căn hộ vẫn tiếp tục vi phạm sau khi đã được nhắc nhở, để đảm bảo trật tự chung, Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà được phép ngừng cung cấp dịch vụ và yêu cầu người vi phạm khắc phục. Đối với các vi phạm gây ảnh hưởng tới các căn hộ hoặc cư dân khác thì người vi phạm bằng chi phí của mình tự chi trả hoặc khắc phục thiệt hại nếu có. 2. Đối với hành vi vi phạm tại Khoản 26 Điều 3 Nội quy này mà vi phạm lần 2: - Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà được quyền thu giữ đồ vật để sai quy định và thu phí lưu kho 100.000 VND/lần nhưng không quá 03 (ba) ngày. Đồng thời thông báo công khai thông tin đồ vật thu giữ. Trường hợp quá 03 (ba) ngày mà tài sản không có người nhận, Đơn vị quản lý Tòa nhà thực hiện thanh lý hoặc hủy bỏ tài sản. - Ban Quản trị và Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà không chịu trách nhiệm bồi hoàn bất cứ chi phí nào liên quan đối với tài sản bị thu.
3	Vi phạm quy định tại Khoản 27 và Khoản 28 Điều 3 Nội quy này.	- Vi phạm lần 1: Nhắc nhở, yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm và hoàn trả hiện trạng tài sản trong thời gian cam kết. - Vi phạm lần 2 hoặc quá thời hạn cam kết nhưng người vi phạm chưa khắc phục: Lập biên bản và ngừng cung cấp dịch vụ cho đến khi căn hộ khắc phục sai phạm và hoàn trả hiện trạng.	1. Đối với hành vi đậu đỗ xe không đúng nơi quy định, ngoài việc xử lý như trên, Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà thực hiện di chuyển xe hoặc khóa xe vi phạm đến khi Chủ sở hữu khắc phục vi phạm. 2. Chủ xe phải làm việc với Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà /Bộ phận an ninh, ký xác nhận vào Biên bản vi phạm, phải đóng phí xử lý vi phạm và thanh toán phí trông giữ xe theo lượt theo thời gian đậu đỗ trong hầm trước khi nhận lại xe. 3. Phí xử lý vi phạm: + Đối với ô tô: 200.000 VND/lần. + Đối với xe máy/xe đạp/xe hai bánh:

STT	Nội dung vi phạm	Hình thức xử lý	Ghi chú
			100.000 VND/lần. Trường hợp cần di chuyển xe vi phạm tới bãi giữ xe gần nhất, bao gồm chi phí cầu xe, chi phí trông giữ xe tại bãi giữ xe...thì chủ xe phải thanh toán toàn bộ các chi phí phát sinh theo thực tế (bao gồm chi phí cầu xe, chi phí trông giữ xe tại bãi giữ xe...)
4	Vi phạm quy định tại Khoản 29 Điều 3 Nội quy này.	- Vi phạm lần 1: Thông báo vi phạm và đề nghị di chuyển vật nuôi ra khỏi phạm vi Căn hộ/ Tòa nhà. - Vi phạm lần 2: Ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, trông giữ xe và các dịch vụ công cộng khác cho đến khi hoàn thành việc di chuyển vật nuôi ra khỏi Căn hộ/Tòa nhà.	Đối với trường hợp: vật nuôi phóng uế, nôn trớ tại sảnh, hành lang và các khu vực công cộng; xả rác bừa bãi, tập kết rác trái quy định,... gây ảnh hưởng tới mỹ quan và sinh hoạt của các Người sử dụng khác, Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà sẽ tiến hành khắc phục sai phạm và Người vi phạm phải chi trả 1 khoản chi phí là 300.000 VND/lần để trang trải cho chi phí vệ sinh, thu gom vận chuyển rác.
5	Không tuân thủ nội quy tại các khu vực tiện ích như phòng sinh hoạt cộng đồng, khu vực vui chơi trẻ em và các khu vực chung khác.	- Vi phạm lần 1: Nhắc nhở, yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm và hoàn trả hiện trạng tài sản trong thời gian cam kết. - Vi phạm lần 2 hoặc quá thời hạn cam kết nhưng người vi phạm chưa khắc phục: Nhắc nhở bằng văn bản (gửi thông báo yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm và hoàn trả hiện trạng tài sản). - Vi phạm lần 3 hoặc quá thời hạn cam kết nhưng người vi phạm chưa khắc phục: Ngừng cung cấp dịch vụ cho đến khi căn hộ khắc phục sai phạm và hoàn trả hiện trạng.	1. Trường hợp vi phạm nhưng Người vi phạm không khắc phục hoặc tiếp tục vi phạm: - Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà có quyền yêu cầu hoặc cưỡng chế Người vi phạm ra khỏi khu vực đó để chấm dứt hành vi vi phạm. - Đối với các vi phạm về vệ sinh có thể khắc phục: Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà sẽ tiến hành khắc phục sai phạm và Người vi phạm phải chi trả 1 khoản chi phí là 300.000 VND/lần để trang trải cho chi phí vệ sinh, thu gom vận chuyển rác. 2. Đối với vi phạm gây thiệt hại về tài sản cho khu vực tiện ích chung hoặc bên thứ ba: Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà có quyền thuê bên thứ ba độc lập vào thi công khắc phục sau khi thông báo trước cho Chủ sở hữu, mọi chi phí thực tế phát sinh sẽ do Chủ sở hữu chi trả.

STT	Nội dung vi phạm	Hình thức xử lý	Ghi chú
6	Không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán kinh phí bảo trì, kinh phí hoạt động, đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung, thanh toán thù lao của Ban quản trị và kinh phí quản lý vận hành Tòa nhà theo quy định tại Điều 9 Nội quy này. Không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán các khoản phí sử dụng riêng của Chủ sở hữu, Người sử dụng Căn hộ theo quy định (như điện, nước, phí trông giữ xe, phí xử lý rác thải ...)	- Vi phạm lần 1: Nhắc nhở, yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm và yêu cầu khắc phục. - Vi phạm lần 2 hoặc quá thời hạn cam kết nhưng người vi phạm chưa khắc phục: Ngừng cung cấp dịch vụ cho đến khi Căn hộ khắc phục sai phạm. - Vi phạm lần 3 hoặc quá thời hạn nhưng người vi phạm chưa khắc phục: Ban quản trị/ Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà thông báo công khai danh sách Căn hộ không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán trên bảng tin cư dân hoặc phương tiện thông tin khác của Tòa nhà.	Phần tiền chậm đóng sẽ bị phạt theo lãi suất chậm thanh toán là: 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm trên ngày) và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả.

5. Chú thích các hình thức xử lý vi phạm

- **Lập biên bản vi phạm:** Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà thực hiện lập biên bản ghi nhận thời gian, địa điểm, nội dung vi phạm và yêu cầu người vi phạm/Chủ sở hữu cam kết chấm dứt hành vi vi phạm có chữ ký của người vi phạm. Trường hợp người vi phạm không đồng ý ký biên bản, Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà thực hiện ghi nhận hình ảnh vi phạm hoặc xin chữ ký làm chứng của các thành viên có mặt chứng kiến vi phạm.

- **Nhắc nhở bằng văn bản:** Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà gửi thông báo yêu cầu chấm dứt vi phạm ngay tại thời điểm ghi nhận và khắc phục sai phạm hoặc hoàn trả hiện trạng trong vòng từ 3-7 ngày tùy tính chất vi phạm.

- **Ngừng cung cấp dịch vụ:** Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà gửi thông báo ngừng cung cấp các dịch vụ Tòa nhà trong vòng 24 giờ kể từ khi người vi phạm nhận

được thông báo. Căn hộ chỉ được mở lại dịch vụ khi đã hoàn thành khắc phục.

- Tất cả các vi phạm gây hư hỏng thiệt hại đến tài sản chung hoặc của bên thứ 3, ngoài việc lập biên bản vi phạm, người vi phạm và Chủ sở hữu phải có trách nhiệm khắc phục, bồi thường tài sản về hiện trạng ban đầu trong thời hạn không quá 03 ngày hoặc thời gian khác theo yêu cầu của Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà. Trường hợp chống đối khắc phục, hoặc không hợp tác, Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà sẽ thông báo đến cơ quan chức năng có trách nhiệm giải quyết theo định của Pháp luật.