

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số:/XUANTHUY/MIPECRUBIK360/HĐMB

Căn cứ:

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Quyết định chủ trương đầu tư số 2927/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 14/06/2018;
- Quyết định số 4106/QĐ-UBND ngày 10/8/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi và giao đất cho Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Xuân Thủy để thực hiện dự án;
- Giấy phép xây dựng số 90/GPXD do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 26/10/2018;
- Văn bản số 10923/SXD-QLN, ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Sở Xây dựng Hà Nội về việc Nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu phức hợp Trung tâm thương mại, văn phòng, dịch vụ hội nghị và nhà ở để bán tại 122-124 phố Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;
- Thỏa thuận về việc cấp Bảo lãnh theo hạn mức số KH2-190243/TTCBL.XT ký giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch và Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy ngày 02/12/2019;
- Nhu cầu và thống nhất của Các Bên;

Chúng tôi, gồm Các Bên dưới đây:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ XUÂN THỦY

- Mã số Doanh nghiệp: 0107469193 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/06/2016
- Địa chỉ: Số 122-124 đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội
- Mã số thuế: 0107469193
- Đại diện bởi **Ông Lê Trung Dũng** Chức vụ: **Phó Giám Đốc**

(Theo giấy ủy quyền số: 64^a/UQ – XUANTHUY ngày 03/12/2019 của Ông Đào Ngọc Thạch, chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị – Người đại diện theo pháp luật, ủy quyền cho Ông Lê Trung Dũng)

- Điện thoại : 024 5678 2224 Fax: 024 5678 2225
Email: info@xuanthuytas.vn
- Số tài khoản: 001100 896 8888 ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Sở giao dịch.

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

- Ông (bà)/Công ty :
- Số CMND/CCCD (hộ chiếu): cấp ngày:, tại
- Hộ khẩu thường trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại :
- Email:

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

Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

- 1.1 “**Căn hộ**” là một Căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư do Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;
- 1.2 “**Nhà chung cư**” là toàn bộ chung cư cao tầng nơi có Căn Hộ thuộc Dự án do Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy làm Chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại.... và các công trình tiện ích chung của tòa Nhà chung cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có);
- 1.3 “**Hợp Đồng**” là Hợp đồng mua bán Căn hộ này và toàn bộ các Phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng;
- 1.4 “**Giá bán Căn hộ/ Giá trị Hợp đồng**” là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng;
- 1.5 “**Bảo hành nhà ở**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng 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;
- 1.6 “**Diện tích sử dụng Căn hộ**” là Diện tích sử dụng riêng của Căn hộ được tính theo kích thước thông thủy, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt;
- 1.7 “**Diện tích sàn xây dựng Căn hộ**” là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật bên trong Căn hộ;

- 1.8 “**Phần sở hữu riêng của Bên Mua**” là phần Diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại Điều 1.6 của Hợp đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ như được quy định tại Điều 11.1 của Hợp đồng này;
- 1.9 “**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**” là phần diện tích trong Nhà Chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá bán căn hộ như được quy định tại Điều 11.2 của Hợp đồng này. Để làm rõ, Phần sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm (i) Phần diện tích sử dụng riêng của Bên Bán được tính theo kích thước thông thủy theo nguyên tắc tương tự cách tính Diện tích sử dụng Căn hộ và (ii) các trang thiết bị sử dụng riêng gắn với Phần diện tích này;
- 1.10 “**Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà chung cư theo quy định của pháp luật Nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 của Hợp đồng này;
- 1.11 “**Bản Nội quy Nhà chung cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư được đính kèm theo Phụ lục 03 của Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Chủ đầu tư sửa đổi, bổ sung thống nhất với Bên Mua và theo quy định của pháp luật (trong trường hợp chưa đủ điều kiện tổ chức Hội nghị Nhà chung cư) hoặc được Hội nghị Nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
- 1.12 “**Phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu khác**” là phần diện tích và các trang thiết bị kỹ thuật trong Nhà chung cư như được nêu tại Điều 11.4 của Hợp đồng này;
- 1.13 “**Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư**” là khoản tiền 2% Giá bán Căn hộ (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng, các khoản tiền lãi phát sinh và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật (nếu có) mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp tính trên phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư;
- 1.14 “**Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư**” là các Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường;
- 1.15 “**Bảo trì Nhà chung cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung thuộc Nhà chung cư nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư;
- 1.16 “**Doanh nghiệp Quản lý vận hành Nhà chung cư**” là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
- 1.17 “**Sự kiện bất khả kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp đồng không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của hợp đồng này;
- 1.18 “**Giấy chứng nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua để chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai;

- 1.19 “**Dự án**” là Dự án Khu phức hợp Trung tâm thương mại văn phòng, dịch vụ hội nghị nhà ở để bán (tên thương mại là “**Mipec Rubik360**” hoặc một tên gọi khác tùy theo quyết định của Chủ đầu tư và/hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tùy từng trường hợp) có địa chỉ tại số 122 – 124 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;
- 1.20 “**Chủ đầu tư**” có nghĩa là Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số: 0107469193 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/06/2016.

Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán

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

2.1 Đặc điểm của Căn hộ mua bán:

- a) Căn hộ số: tại tầng: thuộc tháp: Nhà chung cư cao tầng, có địa chỉ tại số 122 – 124 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội thuộc Dự án.
- b) Diện tích sử dụng Căn hộ là: m² (bằng chữ: mét vuông) tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là Diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1.6 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền Giá bán Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng,

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

Trong Biên bản bàn giao Căn hộ, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích chênh lệch (tăng hoặc giảm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng.

- c) Diện tích sàn xây dựng là: m² (bằng chữ: mét vuông) được tính theo quy định tại Điều 1.7 của Hợp đồng;
- d) Mục đích sử dụng Căn hộ: dùng để ở.
- e) Năm hoàn thành việc xây dựng: 2022.
- 2.2 Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại Điều 2.1 là:
- a) Ô số: 2.
- b) Tờ bản đồ: Tổng mặt bằng 1/500 do công ty TNHH thiết kế Châu Á Kume đề xuất kèm theo văn bản số 4366/QHKT-TMB-PAKT-P1 ngày 07/07/2017 đã được Sở quy hoạch-kiến trúc thành phố Hà Nội chấp thuận;
- c) Diện tích đất sử dụng chung: 3.875 m².

- 2.3 Thông báo của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội số 10923/SXD-QLN ngày 20 tháng 11 năm 2019 về việc: Nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu phức hợp Trung tâm thương mại, văn phòng, dịch vụ hội nghị và nhà ở để bán tại 122-124 phố Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội phù hợp quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.

Điều 3. Giá bán Căn hộ, Kinh Phí Bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán

3.1. Giá bán Căn hộ:

- a) Giá bán Căn hộ 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: m² (x) đồng/1m² = VNĐ (Bằng chữ: đồng).

Giá bán Căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư, trong đó:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất nhưng không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư) là: VNĐ. (Bằng chữ: đồng);
 - Thuế giá trị gia tăng: VNĐ. (Bằng chữ: đồng); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. Thuế Giá trị gia tăng có thể thay đổi theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
 - Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư bằng bằng 2% Giá bán (kinh phí này được tính trước thuế) là: đồng (Bằng chữ: đồng).
- b) Giá bán Căn hộ quy định tại Điều 3.1.a nêu trên không bao gồm các khoản sau:
- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua; Phí Bảo lãnh Nhà ở hình thành trong tương lai cho Căn Hộ. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bur chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - Phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận tại Điều 11.5 của Hợp đồng.
 - Chi phí khác như: Chi phí trông giữ xe ... và các khoản tiền khác mà Bên Mua phải thanh toán theo Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư đính kèm Hợp đồng này.
- 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 Nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt (nếu có), điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

3.2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo tài khoản sau đây:

Tên chủ tài khoản: Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy

Số tài khoản: 001100 896 8888

Tại ngân hàng: TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Sở giao dịch.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

3.3. Thời hạn thanh toán:

a) Tiến độ thanh toán tiền mua Căn hộ: ¹

- *Đợt 1: Thanh toán 20% Giá bán trước VAT và VAT tương ứng (đã bao gồm khoản đặt cọc), sẽ được thanh toán ngay khi kí hợp đồng;*
- *Đợt 2:*;
- *Đợt 3:*;
- *.....*
- *Đợt cuối: Tương đương 5% Giá bán căn hộ (không bao gồm Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung) sẽ được thanh toán trong vòng 05 ngày sau khi Bên mua nhận được thông báo về việc bàn giao Giấy chứng nhận và trước khi Giấy chứng nhận được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua.*

b) Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư:

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư cho Bên Bán theo Thông báo bàn giao Căn hộ của Bên Bán. Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu đủ kinh phí của Bên Mua theo quy định của Hợp đồng Mua Bán để quản lý kinh phí này.

Bên Bán sẽ chuyển giao khoản kinh phí này (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban quản trị Nhà chung cư quản lý sau khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập theo quy định trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày có Quyết định công nhận Ban quản trị của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nơi có Nhà chung cư để phục vụ cho việc bảo trì Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

c) Thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có):

Trong trường hợp tại thời điểm bàn giao Căn hộ, Diện tích thông thủy thực tế của Căn hộ chênh lệch vượt quá 2% (hai phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích thông thủy đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Theo đó, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy đơn giá 01m² (một mét vuông) Diện tích sử dụng Căn hộ như quy định tại Điểm a) Điều 3.1 của Hợp đồng này (x) với phần chênh lệch giữa Diện tích thông thủy thực tế ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn hộ và Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này (sau đây gọi là “Giá trị của phần diện tích chênh lệch”).

¹ Tiến độ thanh toán phù hợp với tiến độ thi công và điều 57 qui định tại luật Kinh doanh bất động sản.

- Trong trường hợp Diện tích thông thủy thực tế lớn hơn Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này, Bên Mua sẽ phải thanh toán Giá trị của phần diện tích chênh lệch cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá bán Căn hộ.
- Trong trường hợp Diện tích thông thủy thực tế nhỏ hơn Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này, Giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá bán Căn hộ.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

- 4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư trong đó có Căn hộ với đặc điểm như nêu tại Điều 2 của Hợp đồng theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng các vật liệu xây dựng Căn hộ được quy định tại Phụ Lục 01 của Hợp đồng này hoặc các vật liệu có chất lượng tương đương.
- 4.2 Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà chung cư theo tiến độ dưới đây:
 - a) Giai đoạn 1: Thi công đến sàn tầng 1, dự kiến quý I/2020.
 - b) Giai đoạn 2: Thi công đến tầng mái, dự kiến quý I/2021.
 - c) Giai đoạn 3: Hoàn thiện bàn giao căn hộ, dự kiến quý II/2022.
- 4.3 Bên Bán thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Nhà chung cư có Căn hộ của Bên Mua theo quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 4.4 Bên Bán chỉ được phép bàn giao Căn hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong Dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao Căn hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Tòa nhà. Các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà chung cư theo nội dung Dự án và tiến độ đã được phê duyệt bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng; điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

- 5.1 Quyền của Bên Bán:
 - a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp đồng này;
 - b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng.
 - c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng;

- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
- e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; ban hành và chỉnh sửa Bản Nội quy Nhà chung cư; thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; lựa chọn và ký Hợp đồng với Doanh nghiệp Quản lý, vận hành Nhà chung cư để quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập;
- f) Trước khi Ban Quản trị được thành lập, có quyền tạm ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên mua lại Căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ từ Bên Mua) không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí quản lý và vi phạm Điều khoản về các hành vi bị nghiêm cấm trong Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm Hợp Đồng này sau khi đã thông báo trước 03 ngày làm việc mà không khắc phục.
- g) Được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn Hộ này theo quy định tại Điều 15 của Hợp đồng này;
- 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 này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;
- j) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán như quy định tại Điều 11.2 của Hợp đồng này;
- k) Được toàn quyền sở hữu đối với Căn hộ 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;
- l) 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 theo quy định khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng này hoặc theo quy định của pháp luật hiện hành.
- m) Phong tỏa hoặc ngăn cấm hoặc di tản người cư ngụ bên trong Căn hộ để xử lý các tình huống khẩn cấp như: Phòng chống cháy nổ và các trường hợp khác theo yêu cầu của các cơ quan chức năng có thẩm quyền.
- n) Thực hiện các biện pháp ngăn chặn hoặc yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với các vật dụng và thiết bị của người cư ngụ trong Căn hộ của Bên Mua khi những người này sử dụng vật dụng và thiết bị trái với Bản nội quy Nhà Chung cư gây thiệt hại cho Bên Bán hoặc trái quy định của pháp luật.
- o) Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp đồng này và các phụ lục kèm theo.

5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Tại thời điểm ký kết Hợp đồng, Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ;
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự án và tiến độ đã được phê duyệt theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- e) Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn hộ và Nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng;
- f) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng và bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho Bên thứ ba khác khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp....;
- h) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;
- i) Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán sẽ 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 cho Bên Mua.

Để tránh hiểu nhầm, Các Bên đồng ý rằng thời hạn cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua nêu tại Điều này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua.

- j) Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Nhà chung cư khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;
- k) 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;
- l) 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;
- m) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế công trình một cách hợp lý;
- n) Nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà chung cư theo quy định của pháp luật đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng, tự chịu trách nhiệm quản lý sử dụng trong thời gian Ban quản trị chưa được thành lập và bàn giao cho Ban quản trị Nhà chung cư quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật;
- o) Ký thỏa thuận cấp bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố và gửi bản sao Cam kết bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp đồng Mua Bán;
- p) Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp đồng và các Phụ lục kèm theo.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

6.1 Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này.
- b) Được sử dụng chỗ để xe đạp, xe động cơ hai bánh tại tầng hầm của Nhà Chung cư theo quy định với điều kiện thanh toán đầy đủ phí trông giữ xe.
Đối với chỗ đỗ xe ô tô, Bên Mua sẽ được thuê/mua 01 chỗ đỗ xe ô tô riêng tại tầng hầm chung cư hoặc tại một vị trí khác thuộc Dự Án.
- 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 theo thỏa thuận tại Điểm (i) Điều 5.2 của Hợp đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- 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 và Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư và 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 của Nhà chung cư nơi có Căn hộ mua bán theo đúng nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp đồng hoặc trong trường hợp Diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 5% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng và Bản Nội quy Nhà chung cư;
- i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
- j) Yêu cầu Bên Bán thực hiện việc gửi Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư theo quy định tại Điều 3.3(b) của Hợp đồng này;
- k) Thực hiện các quyền khác được quy định trong Hợp đồng và các Phụ lục kèm theo Hợp đồng.

6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ, Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư và các khoản phải trả khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn hộ của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
- c) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm sự hợp pháp của Căn hộ và các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành Căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật.
- d) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội quy Nhà chung cư;
- e) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua.

- g) Thanh toán phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.5 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 do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội quy Nhà chung cư;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh nghiệp Quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư;
- j) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng.
- 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 Nhà chung cư;
- m) Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn hộ theo đúng quy định của Hợp đồng;
- n) Trước khi Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;
- o) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần sở hữu riêng của Bên Bán;
- p) 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 sở hữu chung;
- q) Trong trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thanh toán khoản tiền Đợt cuối tương đương 5% giá bán Căn hộ (bao gồm Thuế giá trị gia tăng và không bao gồm Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung) trong vòng 05 ngày kể từ ngày hết hạn ghi trong Thông báo về việc làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận;
- r) Chịu trách nhiệm về các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn hộ (trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán).
- s) Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp đồng, các phụ lục kèm theo.

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

- 7.1 Bên Mua thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ 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 Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ.
- 7.2 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.

- 7.3 Bên Mua có trách nhiệm nộp các khoản thuế, phí, lệ phí và các loại phí khác liên quan đến việc mua Căn hộ theo quy định của pháp luật.
- 7.4 Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán, chuyển nhượng, tặng cho, để thừa kế Căn hộ đã mua cho người khác.

Điều 8. Giao nhận Căn hộ

8.1 Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

Với các điều kiện: (i) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ như quy định chi tiết tại Điều 4.3, 4.4 và Điều 8.3 của Hợp đồng; Diện tích sử dụng căn hộ thực tế không nhỏ hơn/lớn hơn quá 2% (hai phần trăm) so với Diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này; và (ii) Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp đồng và các điều kiện để bàn giao Căn hộ theo quy định tại Hợp đồng này đã được đáp ứng, Bên Bán sẽ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua. Tại thời điểm bàn giao, Căn hộ sẽ được bàn giao cho Bên Mua phù hợp với thỏa thuận của Các Bên trong Hợp đồng.

8.2 Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua vào ngày 30/06/2022 (sau đây gọi là “Ngày bàn giao dự kiến”).

Việc bàn giao Căn Hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày bàn giao dự kiến được quy định tại Điều 8.2 này, nhưng sẽ không sớm hoặc chậm quá 120 ngày, kể từ Ngày bàn giao dự kiến; Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ.

Trước ngày bàn giao thực tế Căn hộ là 15 ngày, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.

Trong trường hợp việc bàn giao bị chậm trễ do thay đổi chính sách, pháp luật Việt Nam hoặc do quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc các sự kiện bất khả kháng thì thời hạn bàn giao sẽ được gia hạn thêm một thời gian tương đương với thời gian xảy ra sự kiện và một thời gian hợp lý để Bên Bán khắc phục các hậu quả và ảnh hưởng của sự kiện đó.

8.3 Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua theo thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm d) Điều 5.1 của Hợp đồng.

8.4 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 đo đạc lại Diện tích sử dụng thực tế của Căn hộ và ký vào Biên bản bàn giao Căn hộ. Bên Mua có quyền yêu cầu bên thứ ba (là một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập) để xác định lại Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế với chi phí do Bên Mua chịu.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo Thông báo bàn giao Căn hộ của Bên Bán trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ được nêu trong Thông báo bàn giao Căn hộ 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) Điều 6.1 của Hợp đồng) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo

Thông báo bàn giao Căn hộ của Bên Bán, Bên Mua được xem là 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.

- 8.5 Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao Căn hộ hoặc ngày Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại Điều 8.4 của Hợp đồng, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ.

Điều 9. Bảo hành Căn hộ

- 9.1 Bên Bán thực hiện bảo hành Căn hộ đã bán theo quy định tại Điều 85 của Luật Nhà Ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

- 9.2 Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán sẽ thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao Biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.

- 9.3 Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt (nếu có), hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo thời hạn quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, trong đó: thời hạn bảo hành tính từ ngày nghiệm thu thiết bị để lắp đặt vào công trình.

Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

- 9.4 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn từ 07 - 30 ngày tùy thuộc vào các hư hỏng, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Thời hạn hoàn thành việc thực hiện bảo hành sẽ theo thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua tại từng thời điểm, tùy thực tế phát sinh. 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.

- 9.5 Thời gian bảo hành Căn hộ là 60 tháng được tính từ ngày Bên Bán ký Biên bản nghiệm thu đưa Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- 9.6 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, tự nhiên trong quá trình sử dụng;
- 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, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản do bên thứ ba 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 Điều 9.5 của Hợp đồng;
- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.3 của Hợp đồng, 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;

9.7 Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 Hợp đồng này việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về Nhà ở.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

10.1 Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp (i) quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng này, hoặc (ii) Căn hộ sau khi Bên Mua đã được bàn giao quyền sở hữu trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng và pháp luật.

10.2 Trong trường hợp bộ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho Căn hộ chưa được nộp cho Cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán sẽ không thu thêm bất kỳ khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.

10.3 Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn Hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Căn Hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng nhận 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 đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng;
- c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
- d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng.

10.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.2 và Điều 10.3 của Hợp đồng, người mua lại Căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng và trong Bản Nội quy Nhà chung cư.

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

11.1 Phần sở hữu riêng của Bên Mua:

Phần sở hữu riêng của Bên Mua bao gồm Diện tích thông thủy của Căn hộ đã mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ như được nêu tại Phụ Lục 01 của Hợp đồng này. Ngoài ra, Bên Mua cũng có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung quy định tại Điều 11.3 của Hợp đồng.

11.2 Phần sở hữu riêng của Bên Bán

Phần sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: (i) Toàn bộ các diện tích, tiện ích không thuộc sở hữu chung hay sở hữu riêng của Bên Mua hay chủ sở hữu nào, bao gồm nhưng không giới hạn phần diện tích tại tầng 1 của Nhà chung cư; diện tích ki ốt, thương mại dịch vụ; phòng chức năng và các khu vực, tiện ích khác do Chủ đầu tư không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh; (ii) diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được Chủ đầu tư bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh theo quy định); (iii) các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Bán.

11.3 Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung được xác định phù hợp với quy định tại Điều 100 và 101 của Luật Nhà ở

Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư bao gồm: sảnh khu Căn hộ; hành lang tầng 1, hành lang các tầng có Căn hộ; cầu thang bộ và cầu thang máy phục vụ khu Căn hộ; đường thoát hiểm phục vụ khu Căn hộ; sân thượng; khung; cột; tường chịu lực; tường bao ngôi nhà; tường phân chia các Căn hộ; sàn; mái; hệ thống bể phốt; phòng thu rác; lối đi bộ; phòng sinh hoạt cộng đồng; diện tích để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh cho khu Căn hộ do Chủ đầu tư bố trí tại vị trí thích hợp trong khu vực Dự án.

Phần diện tích sở hữu chung này được xác định làm cơ sở để Chủ đầu tư bàn giao cho cư dân khi Ban Quản trị được cấp có thẩm quyền công nhận theo quy định.

11.4 Phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu khác:

- Diện tích khai thác cho mục đích thương mại, ki ốt, nhà trẻ... mà Bên Bán chuyển nhượng cho các cá nhân/đơn vị khác .
- Các diện tích, trang thiết bị do Bên Bán hoặc bên thứ ba đầu tư để khai thác, kinh doanh khác.

11.5 Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Nhà chung cư như sau:

- a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, hoặc đến ngày **30/06/2024**, tùy thời điểm nào đến trước, là: miễn phí. Phí quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ được tính theo Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế được ghi trong Biên bản bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào thời điểm trước ngày 05 hàng tháng. Ngoài ra, tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua phải thanh toán các phí dịch vụ không cấu thành trong dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

- Phí trông giữ xe đạp, xe đạp điện: 40.000 VNĐ/xe/tháng (không bao gồm chi phí nạp điện đối với xe đạp điện).
 - Phí trông giữ xe máy: 100.000 VNĐ/xe/tháng.
 - Phí trông giữ xe ô tô (đến 9 chỗ): 1.800.000 VNĐ/xe/tháng.
 - Phí trông giữ xe theo giờ/lượt: Áp dụng theo quy định của thành phố tại thời điểm thu.
- b) Các nội dung liên quan đến Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư như phạm vi công việc, dịch vụ mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị Nhà chung cư được quy định trong Bản Nội quy Nhà chung cư đính kèm Hợp đồng.
- c) Sau khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ do Hội nghị Nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị Nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.

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

12.1 Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ theo lịch biểu thanh toán được quy định tại Điều 3 của Hợp đồng như sau:

- a) Nếu quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3.3 của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán với lãi suất 0,05%/ngày được tính bắt đầu từ ngày đến hạn cho đến ngày khoản tiền đó được thanh toán hoặc đến ngày Bên Bán chấm dứt Hợp đồng này nếu Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo Điều 12.1.b.;
- b) Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3.3 của Hợp đồng này vượt quá 30 (ba mươi) ngày thì Bên Bán theo toàn quyền quyết định của mình, có quyền áp dụng một số hoặc toàn bộ biện pháp xử lý như sau, tại cùng một thời điểm hoặc tại những thời điểm khác nhau:
- (i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Mua trước tối thiểu 15 (mười lăm) ngày (“**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng**”). Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ 16 mười sáu kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng hoặc một thời điểm khác nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng, tùy thời điểm nào muộn hơn; và/hoặc
 - (ii) Phạt Bên Mua một khoản bằng 10% (mười phần trăm) Giá Bán Nhà Ở; và/hoặc
 - (iii) Yêu cầu Bên Mua thanh toán khoản tiền lãi được tính theo Lãi Suất Quá Hạn trên số tiền chậm thanh toán (nếu có) tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày khoản tiền đó được thanh toán hoặc đến ngày Bên Bán chấm dứt Hợp đồng này; và/hoặc

- (iv) Buộc Bên Mua phải bồi thường cho mọi tổn thất và thiệt hại phát sinh, đồng thời được phép thực hiện các biện pháp như nêu tại Điều 12.1.c dưới đây; và/hoặc
- (v) Có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến tương ứng với số ngày chậm thanh toán.

Trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điều 12.1 a và Điều 12.1.b, Bên Bán không có nghĩa vụ bồi thường cho Bên Mua bất kỳ khoản mất mát, thiệt hại, chi phí và phí tổn nào phát sinh do lỗi của Bên Mua. Đồng thời, Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho bất kỳ Bên thứ ba nào mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn hộ với người mua mới hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý Hợp đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ những khoản tiền sau:

- Tiền phạt theo quy định tại Điều 12.1.b (ii);
- Khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 12.1.b (iii); và
- Khoản chi phí môi giới bán hàng cho giai đoạn trước khi ký Hợp Đồng này cũng như giai đoạn tìm khách mua mới; và
- Khoản tiền khác bù đắp cho mọi tổn thất và thiệt hại mà Bên Bán phải gánh chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này.

c) Trong thời hạn 05 (năm) ngày, kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ mà Bên Mua không đến nhận và/hoặc Bên Mua chưa thanh toán/không thanh toán đợt cuối tương đương 5% Giá bán Căn hộ (bao gồm Thuế giá trị gia tăng và không bao gồm Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung) thì Bên Mua phải trả cho Bên Bán lãi phạt quá hạn theo lãi suất phạt như Điều 12.1.a và được tính từ ngày thứ nhất sau ngày đến hạn ghi trong Thông báo đến ngày thực trả.

12.2 Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như sau:

- a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn 120 ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là: 0,05%/ngày và được tính từ ngày 121 kể từ ngày bàn giao dự kiến đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua.
- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 120 ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.
- c) Trong trường hợp này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán không tính lãi suất và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm

Hợp đồng tương đương với 10% tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế GTGT và Kinh phí bảo trì phân sở hữu chung Nhà chung cư).

- 12.3 Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao trong vòng 5 ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao, hoặc từ chối nhận bàn giao mà không có lý do hợp lý như nêu tại Điều 8.4 thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và xử lý như Điều 12.1.b này.

Điều 13. Cam kết của các bên

13.1 Bên Bán cam kết:

- a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch 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 thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c) Các Bên đồng ý và thống nhất rằng 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 đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn hộ trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

13.2 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 thỏa thuận trong 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 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.

13.3 Việc ký kết Hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

13.4 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 hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai Bên.

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

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

- 14.1 Các bên nhất trí thỏa thuận rằng các sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép sẽ được coi là sự kiện bất khả kháng có thể bao gồm các sự kiện như:
- a) Do chiến tranh có tuyên chiến hoặc không tuyên chiến, bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia, bãi công hay hành động có tính liên kết của công nhân;
 - b) Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện qui tắc, qui định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của các Bên;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; hoặc
 - d) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
- 14.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
- 14.3 Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 của Hợp đồng 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. Việc Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng.
- 14.4 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) Điều 15.1 của Hợp đồng.

Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng

- 15.1 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) Điều 12.1 của Hợp đồng;
 - c) Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điểm b) Điều 12.2 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.
- 15.2 Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng:

- a) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo Điểm a) Điều 15.1 của Hợp đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên.
- b) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo Điểm b) và Điểm c) Điều 15.1 của Hợp đồng 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) Điều 15.1 của Hợp đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện như sau: Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ Giá bán Căn hộ đã nhận theo quy định của Hợp đồng này trên cơ sở không tính lãi.

Điều 16. Thông báo

16.1 Địa chỉ để các Bên nhận thông báo của Bên kia:

- a) Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán: theo mục I
- b) Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua: theo mục II

16.2 Hình thức thông báo giữa các Bên theo một trong các hình thức sau: gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng tin nhắn, thư điện tử, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.

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

- c) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- d) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
- e) Vào ngày thứ hai kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát);
- f) Vào thời điểm thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch v.v... đó được nhập vào hệ thống thông tin do Bên Mua đăng ký hợp lệ trong Hợp đồng (khi Bên Bán gửi cho Bên Mua) hoặc do Bên Bán chỉ định/cung cấp hợp lệ (khi Bên Mua gửi cho Bên Bán) trong trường hợp gửi bằng thư điện tử;
- g) Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày kế tiếp.

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

Điều 17. Các thỏa thuận khác

- 17.1 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.
- 17.2 Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Bên Mua chịu trách nhiệm mua, duy trì và giải quyết các loại bảo hiểm Căn hộ.
- 17.3 Các Bên sẽ trợ giúp và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.
- 17.4 Bên Bán sẽ không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ, hay không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng này gây ra do những thay đổi của các quy định của Chính phủ Việt Nam hay trong trường hợp bất khả kháng quy định tại Điều 14.1 của Hợp đồng này.
- 17.5 Bên Mua có thể ủy quyền theo quy định của pháp luật cho bên thứ 3 thực hiện thay các quyền và nghĩa vụ trong Hợp đồng. Bên Mua phải thông báo và nộp văn bản ủy quyền hợp pháp cho Bên Bán trước ít nhất 7 ngày tính đến ngày văn bản ủy quyền có hiệu lực. Bên Bán có quyền không chấp nhận những nội dung ủy quyền khi cho rằng việc thực hiện nghĩa vụ thay của Bên được ủy quyền có thể ảnh hưởng đến quyền của Bên Bán trong Hợp đồng;
- 17.6 Trường hợp người được ủy quyền không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ của Bên Mua đã ủy quyền, Bên Bán có quyền thực hiện các quyền của Bên Bán đối với Bên Mua đã được quy định trong Hợp đồng;
- 17.7 Mọi sửa đổi bổ sung đối với Hợp đồng này đều phải được Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận bằng văn bản;
- 17.8 Sau khi nhận bàn giao Căn hộ từ Bên Bán, Bên Mua sẽ chịu mọi rủi ro, có trách nhiệm quản lý Căn hộ và phải khước từ đối với mọi khiếu nại, kiện tụng Bên Bán từ Các Bên thuê, người sử dụng, khách của Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba phát sinh từ các hoạt động, công việc hay vụ việc có liên quan đến Căn hộ mà Bên Mua đã đồng ý mua;
- 17.9 Bên Mua tự chịu trách nhiệm và thiệt hại đối với các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ việc sửa chữa hoặc nâng cấp cải tạo Căn hộ do Bên Mua hoặc người của Bên Mua thực hiện gây ra, và đối với các hành vi hoặc vi phạm của các cư dân và người sử dụng Căn hộ khác trong Tòa nhà gây ra cho Bên Mua;

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng

- 19.1 Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và có hiệu lực ràng buộc Bên Mua và các bên kế thừa của Bên Mua trên cơ sở việc chuyển nhượng Hợp đồng này, chuyển nhượng Căn hộ, tặng cho, để thừa kế hoặc các hình thức chuyển quyền sở hữu Căn hộ khác theo quy định của pháp luật.

- 19.2 Hợp đồng có 19 Điều, được lập thành 04 bản có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
- 19.3 Đính kèm theo Hợp đồng là Các Phụ lục, bao gồm Phụ lục 1: Đặc điểm căn hộ, các sơ đồ và danh mục vật liệu thiết bị hoàn thiện bên trong và ngoài căn hộ; Phụ lục 2: Danh mục quản lý, dịch vụ nhà chung cư bên bán cung cấp cho bên mua trước khi thành lập ban quản trị chung cư; Phụ lục 3: Nội quy quản lý sử dụng Khu căn hộ và các Phụ lục sửa đổi, bổ sung khác (nếu có)
- Các Phụ lục đính kèm Hợp đồng và các văn bản 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 các Bên.
- 19.4 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

*(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua
nhà thì đóng dấu của tổ chức)*

BÊN BÁN

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI
VÀ DỊCH VỤ XUÂN THỦY
PHÓ GIÁM ĐỐC**

LÊ TRUNG DŨNG

PHỤ LỤC 1:

I - Đặc điểm về Căn Hộ:

1. Căn Hộ số:
2. Tầng:
3. Tháp: Nhà chung cư cao tầng
4. Dự án: Dự án Khu phức hợp Trung tâm thương mại văn phòng, dịch vụ hội nghị nhà ở để bán (tên thương mại là “**Mipec Rubik360**” hoặc một tên gọi khác tùy theo quyết định của Chủ đầu tư và/hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tùy từng trường hợp).
5. Địa điểm: Số 122 – 124 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
6. Diện tích sử dụng Căn hộ: m²

II - Chi tiết và thông số kỹ thuật của Căn Hộ:

A. Sơ đồ mặt bằng Căn Hộ, Tầng có Căn hộ, mặt bằng Tòa nhà có căn hộ.

(Bản vẽ đính kèm Hợp đồng mua bán này)

B. Danh mục vật liệu và thiết bị hoàn thiện bên trong Căn Hộ.

Vị trí	Chi tiết trang bị	Mô tả	Ghi chú
Phòng khách, Phòng ăn	Cửa chính vào căn hộ	Cửa chống cháy. Khoá đa năng. Chuông hình kết nối lỗi vào.	
	Sàn	Sàn gỗ công nghiệp.	Nhập khẩu Thái Lan/ Malaysia.
	Tường	Bả, sơn hoàn thiện.	Son Dulux/ Jotun
	Trần	Thạch cao sơn bả hoàn thiện	Son Dulux/ Jotun
	Cửa sổ/cửa ra vào logia/vách kính.	Khung nhôm kính	Kính dán + hệ khung Xingfa
	Hệ thống chiếu sáng	Đèn âm trần downlight	
	Hệ thống điều hòa	Điều hoà Multi âm trần 2 chiều	Mitsubishi/ Daikin
Bếp	Sàn	Sàn gỗ công nghiệp.	Nhập khẩu Thái Lan/ Malaysia.
	Tường	Bả, sơn hoàn thiện.	Son Dulux/ Jotun

	Trần	Thạch cao sơn bả hoàn thiện	Sơn Dulux
	Hệ thống chiếu sáng	Đèn âm trần downlight	
	Tủ kệ bếp	Gỗ công nghiệp	An Cường/Minh Long
	Mặt bếp	Đá nhân tạo	Sản xuất trong nước
	Bếp	Bếp từ/ Hút mùi	Hafele/ Malloca
	Bồn rửa/Vòi chậu rửa	Inox	Hafele/ Malloca
	Cấp nước nóng	Hình thức phù hợp	Sử dụng chung bình nước nóng với phòng tắm.
Phòng ngủ	Sàn	Sàn gỗ công nghiệp.	Nhập khẩu Thái Lan/ Malaysia.
	Tường	Bả, sơn hoàn thiện.	Sơn Dulux/ Jotun
	Trần	Thạch cao sơn bả hoàn thiện	Sơn Dulux/ Jotun
	Cửa ngăn phòng	Gỗ công nghiệp	An Cường/Minh Long
	Cửa sổ/ cửa ra vào logia/ vách kính.	Khung nhôm kính	Kính dán + hệ khung Xingfa
	Hệ thống chiếu sáng	Đèn âm trần downlight	
	Hệ thống điều hòa	Điều hoà Multi âm trần 2 chiều	Mitsubishi/ Daikin
Phòng tắm và vệ sinh	Sàn	Gạch Ceramic	
	Tường	Gạch Ceramic	
	Trần	Thạch cao chịu nước, sơn bả hoàn thiện	Sơn Dulux/ Jotun
	Cửa ngăn phòng	Gỗ công nghiệp	An Cường/Minh Long
	Thiết bị vệ sinh	Sen tắm và phụ kiện, bồn rửa	Kohler/Hansgrohe

		mặt vòi vòi inox, bồn cầu.	
		Lô giấy, treo khăn, thoát sàn.	Hiwin
	Vách kính	Ngăn khu vực tắm sen	Sản xuất trong nước.
	Gương soi	Gương 3~5 ly	
	Mặt bồn rửa mặt	Đá nhân tạo	Sản xuất trong nước
	Tủ bồn rửa mặt	Gỗ công nghiệp	An Cường/Minh Long
	Hệ thống chiếu sáng	Đèn chiếu sáng phù hợp	
	Bình nước nóng	Dung tích phù hợp	Ferrolì
	Quạt thông gió	Âm trần	Quạt chủ động
Ban công (Logia)	Sàn	Gạch Ceramic	
	Tường	Sơn hoàn thiện	Sơn Dulux/ Jotun
	Trần	Bê tông sơn hoàn thiện	Sơn Dulux/ Jotun
	Lan can	Sắt sơn	
	Hệ thống chiếu sáng	Đèn tường	
Hệ thống điện	Hệ thống điện	Ổ cắm, công tắc	Simon
		Dây dẫn điện	Trần Phú/Cadivi
	Hệ thống điện nhẹ	Đầu cấp đến từng căn hộ, ống gen đi đến từng phòng.	
Hệ thống báo cháy		Các đầu cảm biến trong căn hộ phù hợp với thiết kế hệ thống PCCC	Chất lượng phù hợp

Ghi chú:

- Trừ trường hợp có sự nhầm lẫn, nếu có bất kỳ sự khác biệt giữa các thông tin, hạng mục nêu tại Bảng nguyên vật liệu này với các tài liệu bán hàng và/hoặc nhà mẫu (nếu có) của

Dự Án thì Bảng nguyên vật liệu này là cơ sở pháp lý có giá trị chính thức áp dụng với Các Bên;

- *Hình thức, nhà cung cấp, nhãn hiệu, xuất xứ các thiết bị nêu trên có thể thay đổi bởi bên bán theo hướng đảm bảo các chức năng; chất lượng tương đương.*

PHỤ LỤC 2: DANH MỤC QUẢN LÝ, DỊCH VỤ NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ số:/XUANTHUY/MIPECRUBIK360/HĐMB giữa Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy và Ông/ Bà)

DANH MỤC QUẢN LÝ, DỊCH VỤ NHÀ CHUNG CƯ BÊN BÁN CUNG CẤP CHO BÊN MUA TRƯỚC KHI THÀNH LẬP BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ

TT	Hạng mục	Phạm vi
1	Ban Quản lý	Giờ hành chính, ngày làm việc
2	Bảo vệ chung cư	24/7
3	Vệ sinh chung cư	Hàng ngày và tổng vệ sinh định kì
4	Thu gom rác	Hàng ngày
5	Dịch vụ chăm sóc cây cảnh, diệt côn trùng	Phù hợp
6	Vận hành các trang thiết bị chung khu căn hộ	Phù hợp
7	Quản lý Bảo trì, bảo dưỡng	Theo quy định
8	Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc	Theo quy định
9	Lễ tân	8h-19h hàng ngày (trừ Tết Nguyên Đán)

PHỤ LỤC 3

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ số:/XUANTHUY/MIPECRUBIK360/HĐMB giữa Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy và Ông/ Bà)

NỘI QUY

QUẢN LÝ SỬ DỤNG KHU CĂN HỘ

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Định nghĩa và Diễn giải

Các thuật ngữ và từ ngữ viết hoa sau đây, được nêu tại các điều khoản của Nội quy sẽ có ý nghĩa như sau

1. **“Căn hộ”** là một Căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư do Chủ đầu tư xây dựng.
2. **“Dự án”** là Dự án Khu phức hợp Trung tâm thương mại văn phòng, dịch vụ hội nghị nhà ở để bán (tên thương mại là “Miproc Rubik360” hoặc một tên gọi khác tùy theo quyết định của Chủ đầu tư và/hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tùy từng trường hợp) có địa chỉ tại số 122 – 124 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;
3. **“Chủ đầu tư”** có nghĩa là Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số: 0107469193 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/06/2016
4. **“Khu Căn hộ”** có nghĩa là Nhà chung cư thuộc Dự án.
5. **“Hợp Đồng”** hoặc **“Hợp đồng mua bán Căn hộ”** có nghĩa là Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư và toàn bộ các Phụ lục kèm theo cũng như các thay đổi, bổ sung bằng văn bản được lập và ký kết bởi Chủ đầu tư và Chủ sở hữu Căn hộ để chuyển sở hữu Căn hộ từ Chủ đầu tư cho Chủ sở hữu Căn hộ.
6. **“Ngày bàn giao Căn hộ”** có nghĩa là ngày thực tế mà Chủ đầu tư (Bên Bán) bàn giao Căn hộ cho Chủ sở hữu Căn hộ (Bên Mua) theo qui định tại Hợp đồng mua bán Căn hộ.
7. **“Dịch vụ quản lý vận hành”** có nghĩa là các Dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn hộ như: (i) việc quản lý, vận hành và duy trì Phần sở hữu chung (ii) các dịch vụ đảm bảo Khu Căn hộ hoạt động bình thường. Dịch vụ quản lý vận hành được quy định cụ thể tại Nội quy này;
8. **“Phí quản lý vận hành”** có nghĩa là các khoản chi phí hàng tháng mà Cư dân phải thanh toán cho Doanh nghiệp quản lý vận hành đối với Dịch vụ quản lý vận hành. Phí quản lý vận hành được quy định cụ thể tại Nội quy này.

9. **“Doanh nghiệp quản lý vận hành”** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị, cung cấp các dịch vụ cho Khu Căn hộ, và thực hiện các công việc khác theo Hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị.
10. **“Hợp đồng cung cấp dịch vụ”** có nghĩa là Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành giữa Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị với Doanh nghiệp quản lý vận hành về cung cấp các Dịch vụ quản lý vận hành cho Khu Căn hộ.
11. **“Nội quy Khu Căn hộ”** hoặc **“Nội quy”** là Nội quy Quản lý sử dụng Khu Nhà ở Chung cư và tất cả các Phụ lục, văn bản đính kèm và các sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm, để quản lý, vận hành Khu Căn hộ.
12. **“Chủ sở hữu Căn hộ”** có nghĩa là cá nhân, tổ chức có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ trong Khu Căn hộ, trên cơ sở: Hợp đồng mua bán Căn hộ, Giấy chứng nhận quyền sở hữu do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành; hoặc người có được quyền sở hữu Căn hộ trên cơ sở hợp đồng hoặc văn bản thừa kế, tặng cho, mua bán phù hợp với qui định của pháp luật nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ.
13. **“Người sử dụng Căn hộ”** có nghĩa là cá nhân, tổ chức có quyền sử dụng hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ của các Chủ sở hữu Căn hộ trong Khu Căn hộ, trên cơ sở: hợp đồng thuê/mượn Căn hộ với Chủ sở hữu Căn hộ hoặc giấy tờ khác có tính chất tương đương phù hợp với qui định của pháp luật.
14. **“Cư dân”** có nghĩa là Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ của Khu Căn hộ.
15. **“Người liên quan của Cư dân”** có nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài Chủ sở hữu Căn hộ, Người sử dụng Căn hộ dù ngắn hạn hay dài hạn, sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:
 - a. Những thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ sở hữu Căn hộ, Người sử dụng Căn hộ; và/hoặc
 - b. Khách thăm/người được mời của Chủ sở hữu Căn hộ, Người sử dụng Căn hộ, kể cả nhà thầu; và/hoặc;
 - c. Bất kỳ người nào khác mà Chủ sở hữu Căn hộ, Người sử dụng Căn hộ cho phép được vào hay sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn.
16. **“Ban Quản trị”** có nghĩa là Ban Quản trị của Khu Căn hộ MIPEC RUBIK360 do Hội nghị nhà chung cư bầu ra để thay mặt Cư dân thực hiện, giám sát các hoạt động liên quan tới quản lý, sử dụng Khu Căn hộ và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Cư dân trong quá trình sử dụng các Căn hộ.
17. **“Hội nghị nhà chung cư”** có nghĩa là hội nghị có sự tham gia của các đại diện chủ sở hữu căn hộ, được triệu tập và tổ chức theo qui định của Nội quy Khu Căn hộ.

18. **“Diện tích thương mại”** có nghĩa là các diện tích và tiện ích dành cho mục đích kinh doanh dịch vụ, thương mại trong dự án thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ đầu tư.
19. **“Phần sở hữu chung”** có nghĩa là các phần diện tích và các công trình tiện ích trong Toà nhà/Khu Căn hộ như mô tả và liệt kê tại Điều 31.1 của Nội quy này.
20. **“Phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ”** có nghĩa là phần diện tích và các tiện ích của Căn hộ thuộc sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ, được xác định cụ thể theo Hợp đồng mua bán Căn hộ ký giữa từng Chủ sở hữu Căn hộ với Chủ đầu tư.
21. **“Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư”** có nghĩa là các diện tích và tiện ích trong Khu Căn hộ thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ đầu tư, như mô tả và liệt kê tại Điều 31 của Nội quy này.
22. **“Quy định”** là các quy định của pháp luật hướng dẫn về việc sử dụng, quản lý vận hành nhà chung cư của Nhà nước, bao gồm nhưng không giới hạn: Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 và thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 và các văn bản thay thế sửa đổi các văn bản này nếu có.

Điều 2: Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Khu Căn hộ và được lập trên cơ sở tuân thủ các Quy định của pháp luật, vì quyền lợi cộng đồng Cư dân Khu Căn hộ nhằm mục đích:
 - a. Bảo vệ các lợi ích hợp pháp và bảo đảm an toàn cho các Cư dân trong Khu Căn hộ;
 - b. Nâng cao điều kiện sống của các Cư dân;
 - c. Bảo đảm vệ sinh môi trường, cảnh quan, mỹ quan, đoàn kết, an ninh trật tự trong Khu Căn hộ;
 - d. Xây dựng Khu Căn hộ văn minh, sạch đẹp, lịch sự phát huy các giá trị văn hóa, thuần phong, mỹ tục tốt đẹp;
 - e. Làm gia tăng giá trị bất động sản tại Khu Căn hộ.
2. Nội quy này được áp dụng đối với Chủ đầu tư, tất cả các Cư dân và Người liên quan của Cư dân.
3. Nếu có người sử dụng Căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào hoặc đơn thuần chỉ là sử dụng hay chiếm hữu bất kỳ khu vực nào trong Khu Căn hộ, thì hành vi như vậy đủ để bảo đảm rằng người đó đã đồng ý thông qua, cam kết tuân theo và tôn trọng Nội quy này.
4. Cư dân, trong mọi trường hợp, và không có ngoại lệ, phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng Nội quy này. Chủ sở hữu Căn hộ phải đảm bảo rằng:
 - a. Người sử dụng Căn hộ, Người liên quan của Cư dân đều được biết về Nội quy và trong mọi trường hợp và không có ngoại lệ, Người sử dụng Căn hộ, Người liên quan của Cư dân phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng mọi điều khoản của Nội quy này; và

- b. Người sử dụng Căn hộ, Người liên quan của Cư dân phải ký các cam kết vì các mục đích nói trên khi Ban Quản trị yêu cầu.
5. Chủ đầu tư không chịu trách nhiệm về việc Chủ sở hữu Căn hộ hoặc Người sử dụng Căn hộ: (i) không được cung cấp Nội quy; hoặc (ii) không chịu sự ràng buộc của Nội quy.
6. Nội quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc sử dụng Khu Căn hộ. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Nội quy này và các văn bản riêng biệt được ký kết giữa Chủ đầu tư và Chủ sở hữu Căn hộ, như Hợp đồng mua bán Căn hộ, thì các văn bản riêng biệt đó sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp hoặc mâu thuẫn.
7. Việc quản lý và sử dụng Phần sở hữu riêng Của Chủ đầu tư sẽ tuân theo các quy định do Chủ đầu tư ban hành tùy từng thời điểm và phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành, sẽ không áp dụng theo Nội quy này trừ trường hợp trong Nội quy này có quy định khác.
8. Đối với những vấn đề Nội quy này không quy định thì tuân theo quy định của các văn bản pháp luật có liên quan.

CHƯƠNG II

CHỦ ĐẦU TƯ KHU CĂN HỘ

Điều 3: Quyền và Nghĩa vụ của Chủ đầu tư

1. Lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh nghiệp quản lý vận hành (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi Khu Căn hộ đi vào sử dụng cho đến khi Ban Quản trị được thành lập;
2. Lựa chọn và đề xuất Doanh nghiệp quản lý vận hành Khu Căn hộ để Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất thông qua;
3. Thu Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong Khu Căn hộ theo đúng qui định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ về qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và thực hiện quản lý Kinh phí bảo trì Khu Căn hộ theo quy định của pháp luật hiện hành;
4. Hướng dẫn việc sử dụng hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Khu Căn hộ cho Cư dân;
5. Bàn giao các hồ sơ theo quy định của pháp luật cho Ban Quản trị lưu giữ;
6. Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư và cử người tham gia Ban Quản trị theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư (đã được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng) và Nội quy Khu Căn hộ này hoặc các văn bản thay thế bổ sung các thông tư nêu trên;
7. Được quyền tạm ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp điện, nước và các công trình, dịch vụ tiện ích theo các quy định của pháp luật hoặc các cam kết và Nội quy Khu Căn hộ này;

8. Cử người tham gia Ban Quản trị và thông báo cho Ban Quản trị khi thay đổi nhân sự theo quy định của pháp luật;
9. Thực hiện các quyền hạn và trách nhiệm của Hội nghị nhà chung cư hoặc Ban Quản trị Khu Căn hộ trong thời gian chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu hoặc chưa thành lập được Ban Quản trị Khu Căn hộ;
10. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng mua bán Căn hộ và Nội quy Khu Căn hộ này;
11. Có các quyền khác theo quy định của Pháp luật.

CHƯƠNG III

BAN QUẢN TRỊ

Điều 4: Thành lập Ban Quản trị

1. Ban Quản trị được thành lập vào thời điểm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất và do Hội nghị nhà chung cư bầu ra, bao gồm đại diện Cư dân và đại diện Chủ đầu tư;
2. Trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày Hội nghị nhà chung cư bầu Ban Quản trị, Ban Quản trị có trách nhiệm đăng ký với Ủy ban Nhân dân quận hoặc các cơ quan khác theo Quy định để được công nhận;
3. Trong thời gian Ban Quản trị chưa được thành lập, Chủ đầu tư sẽ thực hiện các nhiệm vụ và quyền hạn của Ban Quản trị như quy định trong Nội quy này và quy định của Pháp luật;
4. Người được đề cử làm thành viên của Ban Quản trị phải đáp ứng đủ điều kiện sau đây:
 - a. Là Cư dân sinh sống tại Toà nhà;
 - b. Có năng lực chủ thể (năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự);
 - c. Đủ sức khỏe và trong độ tuổi từ đủ 18 tuổi trở lên đến dưới 70 tuổi;
 - d. Có mặt và không từ chối khi được đề cử.
 - e. Đáp ứng đủ các điều kiện khác theo Quy định.

Điều 5: Nhiệm kỳ, số lượng thành viên Ban Quản trị

1. Ban Quản trị gồm ít nhất 3 thành viên và không quá 5 thành viên, số lượng cụ thể sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định tùy từng thời điểm;
2. Nhiệm kỳ của Ban Quản trị là: 3 năm (hoặc một thời hạn khác do Hội nghị nhà chung cư quyết định tại từng thời điểm).
3. Ban Quản trị của nhiệm kỳ vừa kết thúc tiếp tục hoạt động cho đến khi Ban Quản trị mới được bầu và tiếp quản công việc.
4. Trường hợp có thành viên được bầu bổ sung hoặc thay thế thành viên từ chức, bị miễn nhiệm, bãi nhiệm trong thời hạn nhiệm kỳ thì nhiệm kỳ của thành viên đó là thời hạn còn lại của nhiệm kỳ của Ban Quản trị.

5. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản trị sẽ được tính từ ngày Ủy ban Nhân dân cấp quận ký quyết định công nhận, trừ trường hợp pháp luật quy định khác.

Điều 6: Thành phần Ban Quản trị

1. Trừ khi có những quy định khác của pháp luật hoặc Hội nghị nhà chung cư có quyết định khác phù hợp pháp luật, thành phần Ban Quản trị sẽ bao gồm:
 - Đại diện của Cư dân: mỗi Tháp Căn hộ sẽ cử từ 1 đến 4 đại diện tham gia Ban Quản trị;
 - Đại diện của Chủ đầu tư;
2. Ban Quản trị sẽ bầu một thành viên làm Trưởng ban, 1 hoặc 2 Phó ban, trong đó có 1 Phó ban là thành phần do Chủ đầu tư cử tham gia Ban Quản trị (nếu thành phần đó không được bầu làm trưởng ban). Trưởng ban có trách nhiệm lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Ban Quản trị, chủ tọa cuộc họp Hội nghị nhà chung cư và thực hiện các quyền, nhiệm vụ khác do Ban Quản trị giao cho. Trưởng ban có thể uỷ quyền bằng văn bản cho một thành viên khác để thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của Trưởng ban. Trường hợp không có người được uỷ quyền hoặc Trưởng ban không thực hiện nghĩa vụ của mình thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên giữ chức Trưởng ban theo nguyên tắc đa số quá bán.

Điều 7: Quyền và nghĩa vụ của Ban Quản trị

1. Tổ chức và chủ trì Hội nghị nhà chung cư thường niên và bất thường (trừ Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất); báo cáo Hội nghị nhà chung cư kết quả công tác quản lý sử dụng Khu Căn hộ trong thời gian giữa hai kỳ Hội nghị nhà chung cư;
2. Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Cư dân trong việc sử dụng Khu Căn hộ; kiểm tra, đôn đốc Cư dân thực hiện đúng Nội quy, các quyết định khác của Hội nghị nhà chung cư hoặc Ban Quản trị và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng Khu Căn hộ; tạo điều kiện để Doanh nghiệp quản lý vận hành hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung Hợp đồng cung cấp dịch vụ đã ký kết;
3. Thu thập, tổng hợp các ý kiến, kiến nghị của các Cư dân liên quan tới công tác quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ trong Khu Căn hộ để phối hợp với các tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;
4. Ký kết Hợp đồng cung cấp dịch vụ với Doanh nghiệp quản lý vận hành và hợp đồng bảo trì với doanh nghiệp có tư cách pháp nhân về xây dựng theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư hiện hành (việc lựa chọn các doanh nghiệp này phải được thông qua Hội nghị nhà chung cư); kiểm tra, theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì Khu Căn hộ theo nội dung hợp đồng đã ký kết để quản lý vận hành và bảo trì Khu Căn hộ; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý hợp đồng với Doanh nghiệp quản lý vận hành, bảo trì Khu Căn hộ;
5. Uỷ quyền cho Doanh nghiệp quản lý vận hành thu Phí quản lý vận hành Khu Căn hộ;
6. Quản lý Kinh phí bảo trì chung theo quy định của pháp luật sau khi tiếp nhận quyền quản lý từ chủ đầu tư.

7. Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì Khu Căn hộ do Doanh nghiệp quản lý vận hành, doanh nghiệp bảo trì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị nhà chung cư gần nhất;
8. Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn hóa, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong Khu Căn hộ;
9. Định kỳ 6 tháng một lần, Ban Quản trị lấy ý kiến của Cư dân Khu Căn hộ làm cơ sở để đánh giá chất lượng Dịch vụ quản lý vận hành của Doanh nghiệp quản lý vận hành;
10. Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao;
11. Được thanh toán các chi phí hợp lý phục vụ cho hoạt động của Ban Quản trị;
12. Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban Quản trị;
13. Kiểm tra, theo dõi, giám sát việc sử dụng, bảo hành Khu Căn hộ và các tiện ích trong Khu Căn hộ;
14. Xây dựng, đề xuất các bổ sung, sửa đổi Nội quy Khu Căn hộ, Quy chế hoạt động của Ban Quản trị để trình Hội nghị nhà chung cư xem xét thông qua;
15. Quyết định các vấn đề về tài chính như: mức phí dịch vụ với Doanh nghiệp quản lý vận hành và mức thù lao đối với thành viên Ban Quản trị trong phạm vi mức phí đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua;
16. Quyết định và giải quyết các vấn đề như:
 - a. Việc thực hiện các hoạt động liên quan đến Phần sở hữu riêng Của Chủ sở hữu Căn hộ có thể ảnh hưởng đến các biện pháp an toàn hiện đang áp dụng để bảo vệ kết cấu và sự an toàn của Khu Căn hộ theo quy định tại Nội quy;
 - b. Việc thực hiện bất kỳ hành vi nào của Cư dân mà ảnh hưởng đến phần Phần sở hữu chung hoặc phần bên ngoài của Khu Căn hộ như các hoạt động xây dựng bổ sung để thay thế, sửa chữa, hoặc cải tạo phần Phần sở hữu chung;
 - c. Việc vi phạm Nội quy của Cư dân và/hoặc Người liên quan của Cư dân.
17. Hòa giải các tranh chấp giữa các Cư dân, tổ chức các cuộc họp để các Cư dân góp ý các Cư dân vi phạm Nội quy;
18. Trong quá trình Ban Quản trị thực hiện chức năng của mình theo Nội quy, đối với các vấn đề phát sinh mới mà không quy định trong Nội quy, Ban Quản trị có thể tự giải quyết theo tinh thần của Nội quy miễn là các quyết định của Ban Quản trị được thực hiện trên cơ sở các nghiên cứu hợp lý, có tham khảo ý kiến chuyên gia tư vấn (nếu thấy cần thiết) và không có sự xung đột về quyền lợi. Ban Quản trị có trách nhiệm soạn thảo và trình sửa đổi, bổ sung Nội quy đối với các nội dung phát sinh trên tại Hội nghị nhà chung cư tiếp theo để thông qua;
19. Các quyền và nghĩa vụ khác theo Nội quy và quy định của pháp luật.

Điều 8: Quyền hạn và nghĩa vụ của thành viên Ban Quản trị

1. Được hưởng thù lao;
2. Tham dự họp đầy đủ các cuộc họp của Ban Quản trị;
3. Không được ủy quyền cho người khác thay mặt mình quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của Ban Quản trị;
4. Trưởng ban có tư cách đại diện Ban Quản trị ký các văn bản (bao gồm cả hợp đồng) thuộc thẩm quyền của Ban Quản trị;
5. Thành viên Ban Quản trị có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại nếu quyết định của Ban Quản trị gây thiệt hại cho cộng đồng Cư dân, thành viên Ban Quản trị mà không đồng ý với quyết định gây thiệt hại này thì không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại;
6. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo Nội quy, Quy chế hoạt động của Ban Quản trị và quy định của pháp luật;

Điều 9: Chấm dứt tư cách thành viên Ban Quản trị và bầu thành viên mới

1. Thành viên Ban Quản trị đương nhiên chấm dứt tư cách thành viên trong các trường hợp sau đây:
 - a. Mất tích, chết hoặc từ chức;
 - b. Bị truy cứu trách nhiệm hình sự;
 - c. Bị miễn nhiệm theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
 - d. Không còn đáp ứng đủ điều kiện quy định tại Điều 4.4 (trừ trường hợp quy định về độ tuổi do đang trong nhiệm kỳ được bầu);
 - e. Không tham gia họp 03 lần liên tiếp (kể cả thường kỳ và bất thường) mà không có lý do chính đáng.
2. Nếu số thành viên Ban Quản trị bị chấm dứt tư cách quá 30% thì Ban Quản trị tổ chức Hội nghị nhà chung cư để bầu bổ sung thành viên Ban Quản trị trong thời hạn 30 ngày. Thành viên Ban Quản trị mới sẽ giữ vị trí đó trong thời gian còn lại của nhiệm kỳ.
3. Riêng đối với Phó ban do Chủ đầu tư chỉ định thì người này đương nhiên chấm dứt tư cách thành viên trong các trường hợp sau đây:
 - a. Mất tích, chết;
 - b. Bị truy cứu trách nhiệm hình sự;
 - c. Không tham gia họp 03 lần liên tiếp (kể cả thường kỳ và bất thường) mà không có lý do chính đáng;
 - d. Bị miễn nhiệm theo quyết định của Chủ đầu tư.

Bất cứ thời điểm nào, Chủ đầu tư cũng có thể thay đổi người đại diện tham gia Ban Quản trị (với tư cách làm Phó ban Ban Quản trị) của mình bằng việc gửi thông báo bằng văn bản tới Trưởng ban Ban Quản trị Khu Căn hộ.

Điều 10: Cuộc họp Ban Quản trị

1. Ban Quản trị họp sáu (06) tháng một lần. Phiên họp bất thường của Ban Quản trị được triệu tập nếu có sự đề nghị của 1/3 thành viên Ban Quản trị. Các quyết định được thông qua trong phiên họp của Ban Quản trị có hiệu lực nếu phiên họp có sự tham gia của trên ba phần tư (3/4) tổng số thành viên của Ban Quản trị và quyết định được chấp thuận của trên ba phần tư (3/4) số người tham dự.
2. Các thành viên của Ban Quản trị có trách nhiệm báo cáo những công việc đã được phân công tại cuộc họp Ban Quản trị.
3. Ngay sau khi phê chuẩn các quyết định có liên quan đến lợi ích của các Cư dân, quyết định này phải được công bố trên bảng thông báo để tất cả Cư dân được biết về quyết định đó.

CHƯƠNG IV

DOANH NGHIỆP QUẢN LÝ VẬN HÀNH

Điều 11: Chức năng của Doanh nghiệp quản lý vận hành

Doanh nghiệp quản lý vận hành thực hiện cung cấp Dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn hộ theo Hợp đồng cung cấp dịch vụ đã ký với Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị và chịu sự giám sát và kiểm tra của Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị.

Điều 12: Trách nhiệm của Doanh nghiệp quản lý vận hành

1. Thực hiện cung cấp Dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn hộ theo nội dung qui định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Hợp đồng cung cấp dịch vụ đã ký với Chủ đầu tư/Ban Quản trị;
2. Ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Khu Căn hộ (nếu có); giám sát việc cung cấp các Dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn hộ đối với các doanh nghiệp này để đảm bảo thực hiện theo Hợp đồng cung cấp dịch vụ đã ký;
3. Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho Cư dân khi bắt đầu sử dụng Khu Căn hộ; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc Phần sở hữu riêng Của Chủ sở hữu Căn hộ vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Khu Căn hộ;
4. Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của Khu Căn hộ để thực hiện việc quản lý vận hành Khu Căn hộ;
5. Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng Khu Căn hộ và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong Khu Căn hộ bị hư hỏng đảm bảo cho Khu Căn hộ hoạt động được bình thường;
6. Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định của hội nghị nhà chung cư.
7. Theo quy định của pháp luật, tự mình hoặc phối hợp với Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị, đề nghị các đơn vị cung cấp dịch vụ khác để tạm ngừng cung cấp dịch vụ, nếu Cư dân Khu Căn hộ không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí quản lý vận hành để vận hành Khu Căn hộ hoặc vi phạm bất cứ điều khoản nào Nội quy này mà không khắc phục trong thời hạn đã được thông báo;

8. Định kỳ 6 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Khu Căn hộ với Ban Quản trị và phối hợp với Ban Quản trị lấy ý kiến của Cư dân Khu Căn hộ về việc cung cấp dịch vụ cho Khu Căn hộ;
9. Phối hợp với Ban Quản trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Khu Căn hộ;
10. Quyền và nghĩa vụ khác được Hội nghị nhà chung cư, Ban Quản trị giao;
11. Quản lý việc sử dụng, duy tu, bảo dưỡng phần diện tích và không gian thuộc Phần sở hữu chung trong Khu Căn hộ;
12. Quản lý, bảo quản tài liệu, hồ sơ, các hệ thống công trình tiện ích chung trong Khu Căn hộ;
13. Kiểm tra, đôn đốc các đối tượng có liên quan trong việc thực hiện Nội quy Khu Căn hộ;
14. Chủ động đề xuất với Ban Quản trị các vấn đề mà Doanh nghiệp quản lý vận hành cho rằng là cần thiết vì cộng đồng Cư dân;
15. Các quyền và nghĩa vụ khác theo Nội quy, Hợp đồng cung cấp dịch vụ với Chủ đầu tư/ Ban Quản trị và quy định của pháp luật.

Điều 13: Chấm dứt hợp đồng với Doanh nghiệp quản lý vận hành

1. Hợp đồng cung cấp dịch vụ giữa Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị với Doanh nghiệp quản lý vận hành chấm dứt khi xảy ra ít nhất một trong các trường hợp sau:
 - a. Khi hết thời hạn Hợp đồng;
 - b. Doanh nghiệp quản lý vận hành chấm dứt hoạt động do phá sản hoặc giải thể;
 - c. Khu Căn hộ bị phá hủy;
 - d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
2. Khi có lý do chính đáng nhận biết được thời điểm chấm dứt Hợp đồng cung cấp dịch vụ với Doanh nghiệp quản lý vận hành, Ban Quản trị cần phải tiến hành các thủ tục cần thiết để Doanh nghiệp quản lý vận hành mới sẽ thực hiện công việc quản lý vận hành ngay khi chấm dứt Hợp đồng cung cấp dịch vụ với Doanh nghiệp quản lý vận hành cũ. Vì lý do nào đó mà chưa ký kết được Hợp đồng cung cấp dịch vụ với Doanh nghiệp quản lý vận hành mới hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành mới chưa thể triển khai công việc thì Ban Quản trị phải trực tiếp thực hiện nhiệm vụ của Doanh nghiệp quản lý vận hành. Tuy nhiên, trong mọi trường hợp có thể xảy ra và trừ trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng, Ban Quản trị có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục cần thiết (kể cả việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường để thông qua việc lựa chọn Doanh nghiệp quản lý vận hành mới) để Doanh nghiệp quản lý vận hành mới triển khai công việc trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ thời điểm chấm dứt Hợp đồng cung cấp dịch vụ với Doanh nghiệp quản lý vận hành cũ.

CHƯƠNG V

HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 14: Thẩm quyền của Hội nghị nhà chung cư

Hội nghị nhà chung cư là cơ quan có thẩm quyền cao nhất trong việc quản lý và sử dụng Khu Căn hộ. Không mâu thuẫn với các quy định của pháp luật đang được áp dụng hoặc có thể được ban hành từng thời điểm, Hội nghị nhà chung cư quyết định các vấn đề dưới đây thông qua Hội nghị thường niên hoặc Hội Nghị Bất Thường, hoặc thông qua việc lấy ý kiến bằng văn bản theo cách thức quy định tại Nội quy này:

- a. Đề cử, bầu, bổ sung, bãi miễn thành viên Ban Quản trị;
- b. Thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi quy chế hoạt động của Ban Quản trị;
- c. Thông qua mức phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản trị theo các quy định trong Nội quy này;
- d. Thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi Nội quy này;
- e. Thông qua việc lựa chọn Doanh nghiệp quản lý vận hành;
- f. Thông qua báo cáo công tác quản lý vận hành, bảo trì và báo cáo tài chính của các đơn vị được giao thực hiện;
- g. Các vấn đề khác được đưa ra hợp thức trước khi tiến hành phiên họp và Ban Quản trị thấy là cần thiết hoặc theo quy định của pháp luật được ban hành tùy từng thời điểm, phải thông qua bởi Hội nghị nhà chung cư.

Điều 15: Hội nghị nhà Chung cư lần thứ nhất

1. Trong vòng mười hai (12) tháng kể từ ngày Khu Căn hộ được bàn giao đưa vào sử dụng và có tối thiểu 50% Căn hộ đã được bàn giao cho người mua, thuê mua (không bao gồm số Căn hộ mà Chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua), Chủ đầu tư có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với cơ quan chính quyền địa phương (nếu thấy cần thiết) và Cư dân tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất (“Hội nghị nhà Chung cư lần thứ nhất”). Hội nghị này phải đảm bảo trên 50% Chủ sở hữu Căn hộ đã nhận bàn giao tham gia. Trường hợp quá thời hạn quy định tại Điều này mà tòa nhà chung cư chưa có đủ 50% số căn hộ được bàn giao thì hội nghị nhà chung cư được tổ chức sau khi có đủ 50% số căn hộ được bàn giao.
2. Tại Hội nghị nhà Chung cư lần thứ nhất, Chủ đầu tư và Ban Quản trị lâm thời sẽ chuẩn bị và đề trình để Hội nghị nhà chung cư thông qua các vấn đề sau:
 - a. Nội quy;
 - b. Danh sách thành viên Ban Quản trị dự kiến;
 - c. Doanh nghiệp quản lý vận hành dự kiến.
 - d. Và các nội dung khác theo Quy định.

Nội quy này mặc nhiên đã được tất cả các Chủ sở hữu Căn hộ biểu quyết tán thành và đồng ý thông qua Nội quy này tại Hội nghị nhà Chung cư lần thứ nhất hoặc ký xác nhận thông qua Nội quy này theo yêu cầu của Ban Quản trị lâm thời. Đối với các vấn đề khác, Hội nghị nhà chung cư sẽ biểu quyết thông qua theo cách thức quy định tại Nội quy này.

3. Sau khi tất cả các thành viên Ban Quản trị được bầu, các thành viên Ban Quản trị lâm thời sẽ từ nhiệm và chuyển giao nhiệm vụ cho các thành viên Ban Quản trị mới.
4. Trong trường hợp có các thay đổi về quy định pháp luật, hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất sẽ được thực hiện theo các thay đổi đó.

Điều 16: Hội nghị thường niên

1. Thời gian và địa điểm họp

Hội nghị nhà chung cư sẽ được tổ chức hàng năm do Ban Quản trị triệu tập (“Hội nghị thường niên”) tại địa điểm và thời gian do Ban Quản trị quyết định và được nêu trong Thông báo mời họp như quy định tại Điều 16.3 dưới đây.

2. Thành phần tham dự

Thành phần tham dự Hội nghị thường niên bao gồm:

- a. Đại diện Chủ sở hữu Căn hộ ;
- b. Đại diện của Chủ đầu tư và đại diện của Doanh nghiệp quản lý vận hành;
- c. Các khách mời như: đại diện của các cơ quan Nhà nước, Công an phường sở tại tham dự phiên họp theo giấy mời của Ban Quản trị.

3. Triệu tập Hội nghị thường niên

Ban Quản trị chuẩn bị hoặc tổ chức chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu và gửi thông báo mời dự Hội nghị thường niên (“Thông báo mời họp”) đến từng Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ của mỗi Căn hộ, tối thiểu bảy (7) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp. Thông báo mời họp phải nêu rõ thời gian, địa điểm và chương trình họp, cách thức cử đại biểu. Kèm theo Thông báo mời họp là chương trình và tài liệu liên quan đến nội dung cuộc họp. Thông báo mời họp có thể được gửi qua đường bưu điện, trao tay hoặc hình thức khác mà Ban Quản trị cho rằng thích hợp.

4. Điều kiện và thể thức tiến hành họp

- a. Hội nghị Nhà chung cư được coi là tiến hành họp lệ khi mỗi Toà nhà có Căn hộ đi vào vận hành có số thành viên dự họp đại diện ít nhất 50% tổng số Chủ sở hữu Căn hộ hoặc đại diện theo ủy quyền của họ tham dự;
- b. Trường hợp Hội nghị nhà chung cư không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản trên thì được triệu tập họp lần thứ hai và/hoặc các lần tiếp theo trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày dự định tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần trước đó cho tới khi bảo đảm tỷ lệ đại diện Chủ sở hữu Căn hộ nêu trên, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Hình thức biểu quyết do Chủ đầu tư và Ban Quản trị lâm thời quyết định (tại Hội nghị nhà Chung cư lần thứ nhất) hoặc do Ban Quản trị quyết định (tại Hội nghị nhà chung cư các lần tiếp theo). Trừ khi có quy định khác đi, mỗi đại diện một căn hộ sẽ có một số lượng phiếu biểu quyết tương đương với số m² diện tích sở hữu của căn hộ đó.

Điều 17: Hội nghị bất thường

Ban Quản trị sẽ triệu tập một cuộc họp Hội nghị nhà chung cư đặc biệt khi có trên 50% tổng số các Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ đề nghị bằng văn bản (có ký tên xác nhận) hoặc khi Ban Quản trị đề nghị và đồng thời có văn bản đề nghị của từ (ba mươi) 30% tổng số Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ. Cho mục đích của điều khoản này, mỗi một Căn hộ sẽ chỉ được tính một phiếu đề nghị. Thông Báo Mời Họp, các điều kiện, thể thức họp và biểu quyết thông qua quyết định được thực hiện theo các quy định tại Điều 16 nêu trên.

Điều 18: Lấy ý kiến bằng văn bản

1. Trừ khi pháp luật có qui định khác đi, Hội nghị nhà chung cư có thể quyết định tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền bằng cách lấy ý kiến bằng văn bản của các Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ. Nếu Ban Quản trị nhận thấy là cần thiết hoặc trong trường hợp Hội nghị nhà chung cư không đủ điều kiện để triệu tập theo quy định tại Điều 16 nêu trên, Ban Quản trị có thể tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản của các Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ. Phiếu lấy ý kiến bằng văn bản do Ban Quản trị quyết định tùy từng thời điểm, nhưng tối thiểu phải bao gồm các thông tin về: nội dung biểu quyết, các tài liệu, thông tin cần thiết liên quan đến nội dung biểu quyết, vị trí đánh dấu biểu quyết (bao gồm: biểu quyết tán thành, không tán thành, không có ý kiến), thời hạn và địa chỉ gửi phiếu lấy ý kiến bằng văn bản cho Ban Quản trị.
2. Trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày hết thời hạn gửi phiếu lấy ý kiến bằng văn bản, Ban Quản trị phải kiểm phiếu, lập biên bản kiểm phiếu và thông báo kết quả kiểm phiếu tới các Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ trực tiếp hoặc thông qua các phương tiện khác mà Ban Quản trị cho là phù hợp.

Điều 19: Thông qua quyết định của Hội nghị nhà chung cư

1. Các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội nghị nhà chung cư sẽ được thông qua tại Hội nghị thường niên, Hội Nghị Bất Thường khi được sự chấp thuận của trên năm mươi phần trăm (50%) số phiếu của đại biểu tham gia hội nghị, mỗi đại biểu tham dự hội nghị sẽ có một số lượng phiếu biểu quyết theo quy định tại điều 16.5. Các vấn đề chỉ được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản khi có số phiếu từ đại diện Chủ sở hữu Căn hộ chiếm trên 50% tổng số phiếu từ các Căn hộ mà Chủ đầu tư đã bàn giao cho các Chủ sở hữu Căn hộ biểu quyết thông qua.
2. Các quyết định của Hội nghị nhà chung cư phải được lập bằng văn bản, có chữ ký của thành viên Ban Quản trị và được lưu cùng với biên bản cuộc họp tại trụ sở làm việc của Ban Quản trị. Riêng đối với việc lấy ý kiến bằng văn bản Ban Quản trị sẽ có nghĩa vụ lưu giữ toàn bộ các hồ sơ tài liệu liên quan đến mỗi lần lấy ý kiến bằng văn bản bao gồm: Phiếu lấy ý kiến, Biên bản kiểm phiếu, thông báo kết quả kiểm phiếu, trong thời hạn ít nhất là 03 năm kể từ khi tiến hành lấy ý kiến.

CHƯƠNG VI

CÁC QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CƯ DÂN

Điều 20: Các quy định chung

1. **Đảm bảo trật tự**

Cư dân không được gây mất trật tự trong Khu Căn hộ làm ảnh hưởng đến sự yên tĩnh trong Khu Căn hộ, khu vực thuộc Phần sở hữu chung của Khu Căn hộ, ảnh hưởng đến các Cư dân khác hoặc của những người khác được sử dụng hợp pháp Phần sở hữu chung.

2. **Cản trở người khác sử dụng Phần sở hữu chung**

Cư dân không được cản trở việc sử dụng hợp pháp Phần sở hữu chung của bất kỳ người nào. Doanh nghiệp quản lý vận hành có quyền tự mình hoặc yêu cầu chủ sở hữu tài sản hoặc thuê đơn vị chuyên môn di dời và xử lý theo pháp luật các tài sản để ở khu vực thuộc Phần sở hữu chung và có quyền yêu cầu chủ sở hữu các tài sản đó phải thanh toán và bồi hoàn mọi chi phí phát sinh từ việc di dời và xử lý tài sản đó.

3. **Gây thiệt hại đối với Phần sở hữu chung**

- a. Cư dân không được viết, vẽ, sơn, khắc, đóng đinh hoặc dán bất kỳ giấy tờ, tờ rơi quảng cáo hoặc các vật khác có tính chất tương tự trên tường, cầu thang và các khu vực khác thuộc Phần sở hữu chung. Cư dân không được di dời Phần sở hữu chung hoặc làm ảnh hưởng đến bất kỳ kết cấu nào tạo thành bộ phận của Phần sở hữu chung mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Doanh nghiệp quản lý vận hành.
- b. Cư dân không được thực hiện bất kỳ hành vi có thể gây hư hại, thiệt hại hoặc hư hỏng Toà nhà/Khu Căn hộ và Phần sở hữu chung. Bất cứ ai bị phát hiện sẽ được thông báo cho cơ quan công an để xử lý theo quy định của pháp luật.

4. **Thay đổi đối với lô gia, cửa sổ và cửa chính**

- a. Cư dân không được thay đổi lô gia, cửa sổ và cửa ra vào chính đặt ở mặt ngoài của Căn hộ nếu không có chấp thuận bằng văn bản của Doanh nghiệp quản lý vận hành và Chủ đầu tư.
- b. Cư dân không được lắp đặt, xây dựng, duy trì hoặc cho lắp đặt, xây dựng thêm trong khu vực thuộc Phần sở hữu chung; Cư dân sẽ không lắp đặt, xây dựng, duy trì hoặc cho lắp đặt, xây dựng thêm lưới sắt, lồng sắt (kiên cố hoặc bán kiên cố) bao quanh lô gia của Căn hộ mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Doanh nghiệp quản lý vận hành và Chủ đầu tư.

5. **Mặt ngoài của Căn hộ**

Cư dân không được:

- a. Đặt bất kỳ bảng thông báo, bảng quảng cáo, pa nô, áp phích dưới mọi hình thức trong khu vực thuộc Phần sở hữu chung hoặc mặt ngoài Căn hộ của Cư dân đó mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Doanh nghiệp quản lý vận hành và Chủ đầu tư;
- b. Lắp đặt Anten, thiết bị thu phát sóng nằm ngoài Căn hộ, trên mái, ban công hoặc mặt ngoài của Căn hộ và Toà nhà/Khu Căn hộ mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Doanh nghiệp quản lý vận hành và Chủ đầu tư;

- c. Viết, vẽ, sơn hoặc sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài Căn hộ và Khu Căn hộ trái với quy định của Doanh nghiệp quản lý vận hành; hoặc
- d. Thực hiện bất kỳ công việc nào có thể làm ảnh hưởng đến mặt ngoài của Toà nhà/Khu Căn hộ mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Doanh nghiệp quản lý vận hành và Chủ đầu tư.

6. Thái độ của Cư dân

- a. Bất kỳ Cư dân nào, khi vào khu vực thuộc Phần sở hữu chung, sẽ không được dùng lời nói hoặc có thái độ hoặc hành vi khác có thể gây xúc phạm đến Cư dân khác hoặc bất kỳ người nào sử dụng hợp pháp Phần sở hữu chung.
- b. Cư dân chịu trách nhiệm đảm bảo rằng khách của mình sẽ không có hành động hoặc thái độ gây ảnh hưởng đến sự yên tĩnh trong Khu Căn hộ, ảnh hưởng đến Cư dân khác hoặc bất kỳ người nào sử dụng hợp pháp Phần sở hữu chung.

7. Trẻ em chơi ở khu vực thuộc Phần sở hữu chung

Cư dân chịu trách nhiệm đảm bảo rằng con em mình chơi ở khu vực thuộc Phần sở hữu chung sẽ không:

- a. Gây bất kỳ thiệt hại nào cho Phần sở hữu chung;
- b. Gây ồn ào, gây ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của các Cư dân của các Căn hộ khác;
- c. Ảnh hưởng đến các quy định trên, nghiêm cấm các trò chơi như trượt pa tanh, đá bóng, đá cầu, đạp xe và các hành vi tương tự ở hành lang, cầu thang trong Khu Căn hộ và trong khu vực để xe mà có thể gây nguy hiểm hoặc gây ồn ào ảnh hưởng đến các Cư dân khác.

8. Xả rác ra các khu vực thuộc Phần sở hữu chung

Cư dân không được xả rác, nước thải, khí thải, chất độc hại, bụi, đất, chất bẩn hoặc các vật tương tự ra khu vực thuộc Phần sở hữu chung làm ảnh hưởng đến việc sử dụng bình thường của Cư dân khác hoặc bất kỳ người nào sử dụng hợp pháp đối với khu vực thuộc Phần sở hữu chung.

9. Phơi quần áo

Cư dân chỉ được phơi quần áo, chăn màn, vải vóc v.v tại khu vực được Doanh nghiệp quản lý vận hành hoặc Chủ đầu tư quy định cho mục đích này; Cư dân không được phép phơi lên cửa sổ, thành lô gia và các khu vực thuộc Phần sở hữu chung khác, trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của Doanh nghiệp quản lý vận hành.

10. Chứa vật liệu dễ cháy

- a. Cư dân không được sử dụng hoặc chứa trong Căn hộ của mình hoặc khu vực thuộc Phần sở hữu chung bất kỳ hóa chất, chất lỏng dễ cháy nổ hoặc các vật liệu khác dễ cháy nổ trừ các hóa chất, chất lỏng, gas hoặc các vật liệu khác được sử dụng cho các mục đích sinh hoạt bình thường trong gia đình hoặc được chứa trong bình xăng xe hoặc máy móc của Cư dân.

- b. Cư dân không được phép tiến hành, thực hiện bất kỳ hoạt động nào trong TKhu Căn hộ mà có thể gây cháy nổ hoặc có thể gây hư hỏng đối với sàn, tường, lối đi, thang máy, thang bộ, cửa ra vào, mái hoặc trần của Toà nhà và/hoặc Căn hộ.

11. Xả rác thải

Đối với khu vực tập kết rác trong Toà nhà:

- a. Cư dân không được thải bất kỳ những vật có thể gây hư hỏng với hệ thống tập kết rác như cành cây, hộp xốp, bìa cứng v.v.;
- b. Cư dân không được đổ nước và những chất thải xây dựng như gạch, vữa, cát...vào hệ thống tập kết rác;
- c. Cư dân không được thải những vật đang cháy vào hệ thống tập kết rác;
- d. Rác thải trước khi đổ vào hệ thống tập kết rác phải được để trong túi buộc kín miệng;
- e. Cư dân phải thực hiện việc phân loại rác thải theo đúng quy định của Doanh nghiệp quản lý vận hành;
- f. Cư dân phải giữ gìn vệ sinh chung của hệ thống xả rác.

12. Vật nuôi

Cư dân không được nuôi động vật trong Căn hộ của mình hoặc các khu vực thuộc Phần sở hữu chung mà việc nuôi động vật đó làm ảnh hưởng đến các Cư dân của các Căn hộ khác. Không được phép nuôi trong Căn hộ các loại gia súc, gia cầm như trâu, bò, lợn, gà, vịt, v.v hoặc các con vật khác tương tự hoặc thú dữ hoặc động vật gây nguy hiểm trong Căn hộ. Kể cả những con vật nuôi làm cảnh trong nhà như chó, mèo cảnh hoặc các loại thú cảnh khác cũng không được nuôi trong Căn hộ.

13. Trách nhiệm bảo trì, bảo dưỡng Căn hộ sau khi kết thúc thời hạn bảo hành

Sau khi hết thời hạn bảo hành chung của Căn hộ và sau khi kết thúc thời hạn bảo hành đối với những thiết bị, vật tư, vật liệu của Căn hộ theo quy định của Hợp đồng mua bán Căn hộ, Cư dân, bằng chi phí của mình, sẽ tự tiến hành bảo trì, bảo dưỡng Căn hộ và các thiết bị, vật tư, vật liệu của Căn hộ của mình như đối với sàn nhà, sơn tường, bóng đèn, thiết bị điện, các thiết bị vệ sinh, đường ống dẫn nước, hệ thống thoát nước, đường điện, các thiết bị, vật tư và vật liệu khác ở trong điều kiện tốt để không làm ảnh hưởng đến Cư dân trong các Căn hộ khác.

14. Sử dụng Căn hộ

- a. Cư dân không được sử dụng Căn hộ của mình cho bất kỳ mục đích nào (bất hợp pháp hoặc mục đích khác) làm ảnh hưởng xấu đến uy tín chung của các Cư dân khác trong Khu Căn hộ.
- b. Cư dân chỉ sử dụng Căn hộ của mình làm nơi ở và sẽ không sử dụng hoặc cho phép sử dụng Căn hộ vào các mục đích khác gây thiệt hại hoặc gây nguy hiểm cho Cư dân khác hoặc bất kỳ người nào được phép sử dụng hợp pháp Phần sở hữu chung.

- c. Cư dân không sử dụng Căn hộ của mình dưới các hình thức và cách thức gây thiệt hại hoặc gây ra sự bất tiện cho các Cư dân khác hoặc bất kỳ người nào được phép sử dụng hợp pháp Phần sở hữu chung. Vì mục đích như vậy, Cư dân sẽ thực hiện các nghĩa vụ sau đây:
- Không để gas, khói, chất lỏng hoặc các chất khác rò rỉ hoặc thoát ra từ Căn hộ của mình gây thiệt hại cho người hoặc tài sản ngoài Căn hộ của mình.
 - Đảm bảo rằng không đặt chậu cây hoặc các vật khác trên tường chắn, cửa sổ hoặc lô gia nơi chúng có thể bị rơi gây thiệt hại cho người hoặc tài sản bên dưới.
 - Đảm bảo không gây ồn ào làm ảnh hưởng đến trật tự trị an của Khu Căn hộ, đặc biệt là khoảng thời gian sau 22h hàng ngày.
 - Đảm bảo rằng khách của mình sẽ không thông báo việc họ đến bằng việc bấm còi xe gây náo động hoặc làm phiền hà đến các Cư dân khác.
 - Đảm bảo rằng động cơ ô tô, xe máy của mình sẽ được tắt trong khi chờ người trong Khu Căn hộ và đảm bảo xe của mình không làm phiền đến các Cư dân khác trong Khu Căn hộ.
 - Thực hiện các công việc khác theo yêu cầu của Doanh nghiệp quản lý vận hành vào từng thời điểm.
 - Trong các trường hợp Cư dân ở Căn hộ đi vắng dài ngày và không có người ở Căn hộ trong thời gian đó, Cư dân phải tắt các thiết bị điện, khóa van nước van gas trong Căn hộ, Cư dân phải đăng ký số điện thoại liên hệ khi cần với Doanh nghiệp quản lý vận hành.

15. **Ra vào Căn hộ**

Cư dân sẽ cho phép đại diện của Doanh nghiệp quản lý vận hành tiếp cận vào bên trong Căn hộ của mình vào bất kỳ thời điểm nào hợp lý và với thông báo trước một cách hợp lý (trừ trường hợp khẩn cấp thì không cần thông báo trước) để:

- a. Bảo trì, sửa chữa hoặc lắp đặt mới cống, đường ống thoát nước, ống nước, dây điện, dây điện thoại, máng nước trong, dưới hoặc trên Căn hộ liên quan đến việc sử dụng của các Căn hộ khác hoặc Phần sở hữu chung.
- b. Kiểm tra, bảo trì, sửa chữa hoặc nâng cấp Phần sở hữu chung.
- c. Thực hiện bất kỳ công việc cần thiết hợp lý nào cho hoặc liên quan với việc thực hiện các trách nhiệm của mình hoặc thực thi Nội quy Khu Căn hộ hoặc bất kỳ quy định nào khác.

Điều 21: Sử dụng Phần sở hữu chung

1. Quy định chung

Mọi Cư dân đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung Phần sở hữu chung và chỉ sử dụng Phần sở hữu chung đúng với chức năng và quy định của Nội quy này. Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp Phần sở hữu chung theo Nội quy,

Cư dân trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau đây:

- a. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần sở hữu chung mà có thể ngăn cản hay gây trở ngại hay cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp Phần sở hữu chung của Cư dân của các Căn hộ khác; Cản trở hoặc che khuất và/hoặc hành động tương tự với bất kỳ phần nào trong Phần sở hữu chung bằng cách để hay đặt bất kỳ đồ đạc hoặc vật gì hoặc tụ tập tại khu vực đó. Chủ sở hữu Căn hộ và/ hoặc Người sử dụng Căn hộ phải sắp xếp việc vận chuyển hàng hóa hay vật dụng sao cho không để hộp hay thùng, hoặc bất kỳ chướng ngại vật nào tại Phần sở hữu chung.
- b. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần sở hữu chung vào mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Khu Căn hộ hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Cư dân của các Căn hộ khác như việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thú vật, đốt lửa tại Phần sở hữu chung và sử dụng quá mức Phần sở hữu chung gây ảnh hưởng đến việc sử dụng Căn hộ và/hoặc Phần sở hữu chung và/hoặc gây thiệt hại cho các Chủ sở hữu Căn hộ và/ hoặc Người sử dụng Căn hộ khác.
- c. Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của các Căn hộ, Khu Căn hộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào;
- d. Thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào toa-let, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước. Phải sử dụng bộ lọc và/hoặc các thiết bị lọc rác thải đối với hệ thống thoát nước.
- e. Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần sở hữu chung không đúng với mục đích xây dựng ban đầu hoặc mục đích được phép theo Nội quy này. Đặc biệt, nghiêm cấm Cư dân lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần sở hữu chung vì mục đích chứa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, bán đấu giá, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác.
- f. Vào bất cứ khu vực nào trong Phần sở hữu chung được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Doanh nghiệp quản lý vận hành.
- g. Thực hiện bất cứ hành động nào có thể làm tăng phí bảo hiểm đối với Khu Căn hộ. Trong trường hợp vi phạm dẫn tới việc tăng phí bảo hiểm đối với Khu Căn hộ, phải bồi hoàn phần phí bảo hiểm tăng thêm.
- h. Điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Phần sở hữu chung được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện,
- i. Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất kỳ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh Phần sở hữu chung.
- j. Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào ở trên hoặc lên tường bên ngoài Căn hộ.

- k. Phá hoại, có chủ ý phá hoại, hoặc thực hiện hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hoặc không được phép nào khác đối với Phần sở hữu chung.
- l. Hút thuốc trong Phần sở hữu chung, ngoại trừ tại các khu vực cho phép trong Khu Căn hộ và các địa điểm có chỉ dẫn cho phép hút thuốc.

2. Sử dụng thang máy

- a. Mọi Cư dân đều phải có ý thức trách nhiệm giữ gìn và sử dụng thang máy.
- b. Nghiêm cấm mọi hành vi phá hoại hoặc thái độ gây ảnh hưởng đối với những người sử dụng thang máy khác.
- c. Không được sử dụng thang chở khách để trở hàng hóa trừ trường hợp thang chở hàng bị sự cố và đã được sự hướng dẫn cho phép của Doanh nghiệp quản lý vận hành.
- d. Không được trở các chất dễ cháy bằng thang máy (bao gồm nhưng không giới hạn: xăng dầu, bình gas...).

3. Sử dụng bảng thông báo

- a. Bảng thông báo thuộc phạm vi quản lý của Doanh nghiệp quản lý vận hành sẽ do Doanh nghiệp quản lý vận hành hoặc nhân viên của Doanh nghiệp quản lý vận hành sử dụng để thông báo các vấn đề liên quan đến Khu Căn hộ cho các Cư dân.
- b. Ngoài ra, khi được Doanh nghiệp quản lý vận hành đồng ý trước bằng văn bản, Cư dân có thể sử dụng bảng thông báo để thông báo với điều kiện:
 - Cư dân phải nộp cho Doanh nghiệp quản lý vận hành một bản sao nội dung thông báo sẽ được đặt trên bảng thông báo;
 - Trường hợp Cư dân có nhu cầu đưa thông tin theo yêu cầu riêng có phát sinh chi phí thì phải thanh toán phí này cho Doanh nghiệp quản lý vận hành theo thỏa thuận giữa người đưa thông tin và Doanh nghiệp quản lý vận hành;
 - Doanh nghiệp quản lý vận hành sẽ được quyền bỏ mọi thông báo trái phép trên bảng thông báo mà không cần thông báo trước.

Điều 22: Hư hỏng, thay đổi, hay lắp đặt thêm

1. Hư hỏng

Trong trường hợp Căn hộ (bao gồm cả Phần sở hữu chung nằm trong Căn hộ) có hư hỏng thì:

- a. Cư dân phải ngay lập tức thông báo cho Doanh nghiệp quản lý vận hành và thực hiện mọi nỗ lực sử dụng mọi biện pháp mà theo đánh giá khách quan của bên thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong trường hợp có vi phạm, Cư dân phải gánh chịu, toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ nghiêm trọng của vi phạm đó, mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh;
- b. Đối với hư hỏng của Phần sở hữu chung nằm trong Căn hộ mà không gây ra do lỗi của Cư dân hay bất kỳ bên thứ ba nào khác hoặc bởi một Sự Kiện Bất Khả Kháng, thì Doanh nghiệp quản lý vận hành sẽ thực hiện việc sửa chữa theo Dịch vụ quản lý vận

hành. Khi đó, Cư dân phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh nghiệp quản lý vận hành và những công ty chuyên nghiệp do Doanh nghiệp quản lý vận hành thuê được vào Căn hộ và cho phép họ mang vào Căn hộ máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Doanh nghiệp quản lý vận hành và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Cư dân và cho các tài sản của họ trong Căn hộ.

- c. Đối với mọi hư hỏng khác của Căn hộ (kể cả hư hỏng của Phần sở hữu chung nằm trong Căn hộ) mà do lỗi của Cư dân gây ra, thì Cư dân phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khác phục hư hỏng đó. Trong trường hợp như vậy:
- Để đảm bảo tính an toàn và đồng bộ của Phần sở hữu chung, việc sửa chữa hư hỏng của Phần sở hữu chung nằm trong Căn hộ trong mọi trường hợp phải do Doanh nghiệp quản lý vận hành hay các công ty chuyên nghiệp do Doanh nghiệp quản lý vận hành thuê thực hiện. Khi đó, Cư dân phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh nghiệp quản lý vận hành và những công ty chuyên nghiệp do Doanh nghiệp quản lý vận hành thuê được vào Căn hộ và cho phép họ mang vào Căn hộ máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Doanh nghiệp quản lý vận hành và những công ty chuyên nghiệp do Doanh nghiệp quản lý vận hành thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Cư dân và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Căn hộ, cho Cư dân và cho các tài sản của họ trong Căn hộ.
 - Đối với các hư hỏng khác của Căn hộ, Cư dân có thể thuê Doanh nghiệp quản lý vận hành hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa. Trong trường hợp Cư dân muốn tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa hư hỏng thì:
 - + Để duy trì chất lượng cho toàn bộ Khu Căn hộ, tất cả các công việc sửa chữa do Cư dân thực hiện trong phạm vi Căn hộ phải được thông báo và đăng ký với Doanh nghiệp quản lý vận hành. Các thông tin chi tiết liên quan đến công việc sửa chữa như: nội dung công việc sửa chữa dự kiến, đơn vị thi công, kế hoạch thi công dự kiến, các bản vẽ thiết kế thi công, cam kết tuân thủ các Nội quy và quy định của Khu Căn hộ, đặt cọc thi công (đối với những hạng mục có tính chất phức tạp) lệ phí thi công (phí quản lý hành chính (nếu có), phải nộp cho Ban Quản trị) theo quyết định của Ban Quản trị tùy từng thời điểm, phải được cung cấp cho Doanh nghiệp quản lý vận hành chấp thuận trước khi thực hiện thi công.
 - + Trong quá trình các công ty chuyên nghiệp đó sửa chữa Căn hộ thì Ban Quản trị/ Doanh nghiệp quản lý vận hành, nếu có lý do chính đáng, có quyền vào Căn hộ để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn chung cho Khu Căn hộ, Phần sở hữu chung và các Căn hộ khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh Căn hộ. Đơn vị thi công có trách nhiệm tự vận chuyển thiết bị, công cụ và vật liệu xây dựng phục vụ thi công, rác thải thi công vào và ra Căn hộ (phải đăng ký sử dụng thang máy với Doanh nghiệp quản lý vận hành và được chấp thuận trước khi bắt đầu vận chuyển); và

- + Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa nói trên không được làm ảnh hưởng hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của Cư dân của các Căn hộ ở bên trên, bên dưới và xung quanh, cũng như không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho các Căn hộ này hay Cư dân khác.

2. **Thay đổi hoặc Lắp đặt thêm**

Cư dân trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được cho phép:

- a. Trổ cửa, lỗ thông hơi, đục tường, cột, coi nói, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác, v.v... đối với Căn hộ hay Phần sở hữu chung;
- b. Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong Căn hộ hay dưới Phần sở hữu chung như việc đào giếng, lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm, xây tường ngăn lên mặt sàn, phá vỡ di chuyển các trang thiết bị trong Căn hộ, hệ thống kỹ thuật gắn với Phần sở hữu chung ...; và
- c. Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi biến dạng hay hư hỏng kết cấu, hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài Khu Căn hộ, Căn hộ hay Phần sở hữu chung, bao gồm nhưng không giới hạn việc đặt các biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Căn hộ, không được coi nói thêm ra xung quanh và/hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của Tòa nhà và/hoặc mặt ngoài của Căn hộ.
- d. Nếu có nhu cầu sửa chữa hay cải tạo, Cư dân phải thông báo cho Doanh nghiệp quản lý vận hành để được chấp thuận và chỉ được thực hiện sửa chữa, cải tạo theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và chất lượng và các yêu cầu khác mà Doanh nghiệp quản lý vận hành chấp thuận hay đưa ra và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường và khắc phục bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại nào khác phát sinh. Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Doanh nghiệp quản lý vận hành hoặc đại diện nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn kỹ thuật của Khu căn hộ thì Doanh nghiệp quản lý vận hành có quyền yêu cầu Cư dân và/hoặc nhà thầu của Cư dân đình chỉ thi công, thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn kỹ thuật của Khu Căn hộ trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Cư dân và/hoặc nhà thầu của Cư dân không sửa chữa, khắc phục, Doanh nghiệp quản lý vận hành có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Cư dân, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí liên quan sẽ do Cư dân chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Doanh nghiệp quản lý vận hành nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng.

Điều 23: Các hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng Khu Căn hộ

Cư dân tuyệt đối không được thực hiện các hành vi sau đây:

1. Coi nói, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng Phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của Khu Căn hộ;

2. Phân chia, chuyển đổi Phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định; gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an của Khu Căn hộ;
3. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thắm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc gia cầm trong khu vực Phần sở hữu chung;
4. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài Căn hộ, Khu Căn hộ trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của Phần sở hữu riêng Của Chủ sở hữu Căn hộ (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với Phần sở hữu chung, đục phá Căn hộ, coi nói điện tích dưới mọi hình thức);
5. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng Phần sở hữu riêng Của Chủ sở hữu Căn hộ trái với mục đích quy định;
6. Nuôi gia súc, gia cầm, động vật gây nguy hiểm, trồng thực vật gây nguy hại trong khu vực thuộc Phần sở hữu riêng Của Chủ sở hữu Căn hộ làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật);
7. Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hóa dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàng, gas, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác);
8. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaoke, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác);
9. Thực hiện các hành vi khác mà pháp luật cấm vào mỗi thời điểm.

Điều 24: Quy định về Phòng cháy chữa cháy

1. Cư dân Khu Căn hộ có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật Phòng cháy chữa cháy (gọi tắt là “PCCC”) và phương án PCCC cơ sở được phòng Cảnh sát PCCC Công an thành phố Hà Nội ban hành.
2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú ... khi có yêu cầu (theo điều 5 khoản 2 Luật PCCC).
3. Chủ hộ gia đình của mỗi Căn hộ là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình ... (theo điều 5 khoản 3 luật PCCC).
4. Các hành vi bị nghiêm cấm:
 - a) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người; gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan, tổ chức, cá nhân; ảnh hưởng xấu đến môi trường, an ninh và trật tự xã hội.
 - b) Cản trở các hoạt động PCCC; chống người thi hành nhiệm vụ PCCC.
 - c) Lợi dụng hoạt động PCCC để xâm hại đến tính mạng, sức khỏe con người; xâm phạm đến tài sản của Nhà nước, cơ quan, tổ chức và cá nhân.
 - d) Báo cháy giả.

- e) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy, nổ; vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt và các tiêu chuẩn về PCCC đã được Nhà nước quy định.
 - f) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.
5. Bếp đun nấu, nơi thờ cúng phải đảm bảo an toàn; các chất dễ cháy, nổ phải để xa nguồn lửa, nguồn nhiệt.
6. Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên ... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.

Điều 25: Quy định về khách tới thăm các hộ dân sinh sống tại Khu Căn hộ

Để đảm bảo không những an ninh, an toàn, tiện lợi, không gây phiền hà cho khách và các hộ dân sinh sống tại Khu Căn hộ mà còn ngăn ngừa một cách hiệu quả những đối tượng xấu (những người lang thang, bán hàng rong, tiếp thị, trộm cắp, nghiện hút, bắt cóc, tống tiền...) xâm nhập vào Khu Căn hộ, các hộ dân cùng phối kết hợp với bảo vệ Khu Căn hộ thực hiện các quy định sau:

1. Đối tượng áp dụng: khách đến gặp chủ nhà; khách đến liên hệ công tác. Thủ tục này không áp dụng trong những trường hợp sau:
 - a) Người được coi là khách thăm quan khu vực công cộng của Khu Căn hộ;
 - b) Người đi cùng với cư dân; người được cho vào bằng hệ thống chuông hình từ căn hộ;
 - c) Người đi thăm Khu Căn hộ mà bộ phận bảo vệ đã được thông báo từ Doanh nghiệp quản lý vận hành.
2. Khi có khách đến thăm Cư dân sinh sống tại Khu Căn hộ, bộ phận bảo vệ lịch sự đề nghị khách tự giới thiệu mình và đề nghị làm thủ tục đăng ký với bảo vệ Khu Căn hộ trước khi lên thăm Cư dân. Nhân viên bảo vệ có thể giữ lại một trong số các giấy tờ như: CMT, Bằng lái xe, Hộ chiếu,... và khi khách về bảo vệ sẽ trả lại giấy tờ tùy thân cho khách.
3. Khi khách không mang theo các giấy tờ trên, nhân viên bảo vệ có thể đi cùng tới nơi khách muốn đến, hoặc có thể gọi cho chủ nhà để đón khách hoặc có thể từ chối cho khách vào Khu Căn hộ nếu không có điều kiện để thực hiện các điều trên.
4. Trong những trường hợp đặc biệt khách sẽ bị từ chối cho vào Khu Căn hộ bao gồm các trường hợp khách có hành vi gây gổ, nói tục, say bia, rượu, có hành vi đe dọa nhân viên, khách cố ý gây thiệt hại tài sản, hoặc làm phiền hà cho khách khác (hay chủ nhà khác) ...

Điều 26: Đăng ký hộ khẩu thường trú và tạm trú, tạm vắng

Cư dân phải đăng ký với Doanh nghiệp quản lý vận hành danh sách các thành viên trong Căn hộ (tên, tuổi, số điện thoại, số Giấy chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu...) và phải thực hiện đầy đủ việc đăng ký hộ khẩu hoặc tạm trú, tạm vắng với cơ quan công an theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 27: Những quy định về Nơi đỗ xe

1. Nơi đỗ xe ô tô:

- a. Khu đỗ xe ô tô được đặt tại khu vực quy định trong Tầng hầm của Khu Căn hộ hoặc một vị trí khác thuộc Dự án; thuộc Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư. Mỗi Căn hộ được quyền thuê/mua chỗ đỗ xe theo quy định của Hợp đồng. Vị trí/chỗ đỗ xe sẽ do Chủ đầu tư/Doanh nghiệp quản lý vận hành thông báo và cung cấp đến các Cư dân;
- b. Đối với Tầng hầm đỗ xe, các quy định dưới đây phải được tuân thủ và thực hiện nghiêm túc: Chỉ có những xe có Thẻ đỗ xe riêng do Chủ đầu tư cấp mới được phép ra vào Tầng hầm đỗ xe dành cho Khu Căn hộ.
- c. Khi ra vào Tầng hầm đỗ xe dành cho Khu Căn hộ, các xe đều phải giảm tốc độ, đảm bảo tốc độ trong tầng hầm đỗ xe không vượt quá 5km/giờ và tuân thủ nghiêm túc các bản hướng dẫn của Chủ đầu tư và/hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành;
- d. Nếu có quy định về chỗ đỗ xe, các xe phải đỗ đúng nơi quy định. Nghiêm cấm để bất kỳ đồ vật nào khác tại nơi đỗ xe hoặc đỗ xe bừa bãi hay đỗ xe tại hay xung quanh bất kỳ khu vực nào của Phần sở hữu chung mà không được quy định làm nơi đỗ xe; Nghiêm chỉnh chấp hành các Nội quy, quy định trong Tầng hầm đỗ xe để đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy;
- e. Chỗ/vị trí đỗ xe, loại ô đỗ xe (cố định hoặc không cố định) sẽ do Chủ đầu tư/Doanh nghiệp quản lý vận hành quyết định và thông báo, cung cấp đến các Cư dân;
- f. Có trách nhiệm chủ động khai báo với nhân viên trông giữ xe của Doanh nghiệp quản lý vận hành về tình trạng xe, khuyết tật hoặc mất mát nếu có trước khi đưa xe vào gửi;
- g. Phí gửi xe dành cho Cư dân sẽ được quy định trong Hợp Đồng và điều chỉnh tăng khi các chi phí vận hành liên quan đến việc quản lý trông giữ vận hành vị trí đỗ xe tăng nhưng sẽ không vượt quá mức trần quy định bởi cơ quan nhà nước trực tiếp quản lý.
- h. Bãi đỗ xe dành cho khách trong Phần sở hữu chung sẽ chỉ được xem là bãi đỗ xe tạm thời dành cho khách với phí đỗ xe hợp lý do Ban Quản trị quy định theo từng thời điểm theo nguyên tắc phù hợp giá thị trường và đặc thù về điều kiện, tiêu chuẩn của Dự án, được ban hành hợp pháp.
- i. Cư dân phải bảo đảm di chuyển xe theo đúng luồng/hướng đi quy định.
- j. Chủ đầu tư hoặc người được ủy quyền có quyền từ chối không cho bất cứ xe nào vào trong khu vực Tầng hầm đỗ xe nếu: (i) Thẻ đỗ xe không hợp lệ, hoặc (ii) các xe đó thải khói quá nhiều hoặc bị chảy dầu hoặc có nguy cơ gây mất an toàn, hoặc (iii) người điều khiển xe đang trong tình trạng say do sử dụng rượu, bia, chất kích thích hoặc không làm chủ được hành vi;
- k. Chủ đầu tư có quyền lắp đặt, bảo trì, sử dụng, sửa chữa hoặc thay thế bất cứ đường ống, dây điện, ống, dây dẫn hoặc dây cáp phía dưới, đi ngang qua hoặc phía trên Tầng hầm đỗ xe; và có quyền vận chuyển hoặc tải nước, không khí, điện, chất thải, nước thải và các vật liệu khác trong những đường ống, dây điện, ống dẫn hoặc dây cáp nói trên.

- l. Nếu không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Chủ đầu tư thì Tầng hầm để xe chỉ được phép sử dụng để xe ô-tô riêng (từ 7 chỗ ngồi trở xuống);
 - m. Không được làm vệ sinh, lau chùi, sửa chữa hoặc rửa xe ô tô trong Tầng hầm để xe hoặc trong bất kỳ phần nào của Khu Căn hộ;
 - n. Phải tuân thủ các hướng dẫn của Chủ đầu tư và các nhân viên trong việc sử dụng Tầng hầm để xe;
 - o. Không để xe hoặc lên xuống đón khách tại đoạn dốc hoặc lối ra vào Tầng hầm để xe;
 - p. Phải giữ vệ sinh sạch sẽ và không được xả rác trong Tầng hầm để xe;
 - q. Phải bồi hoàn hoặc yêu cầu bên có liên quan bồi hoàn cho Chủ đầu tư mọi chi phí thực tế phát sinh liên quan đến việc: (i) Chủ đầu tư phải di dời khỏi hoặc giữ lại Tầng hầm để xe bất cứ tài sản hoặc xe nào, và/hoặc (ii) bất cứ khiếu nại nào mà Chủ đầu tư có thể phải chịu hoặc gánh chịu theo khiếu nại hay kiện cáo của bất kỳ người nào đòi quyền lợi liên quan đến xe hoặc tài sản để trong Tầng hầm để xe;
 - r. Thanh toán cho Chủ đầu tư bất cứ chi phí thực tế nào mà Chủ đầu tư phải chịu khi thực thi quyền di dời xe hoặc tài sản khỏi khu vực để xe, bao gồm phần chênh lệch cao hơn của chi phí đó so với khoản tiền nhận được do bán xe hoặc tài sản đó khi được Chủ đầu tư yêu cầu;
 - s. Không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại thẻ gửi xe trong Tầng hầm để xe;
 - t. Chủ đầu tư tại từng thời điểm sẽ sửa đổi hoặc bổ sung các quy định để xe này để phù hợp với sự thay đổi của tình hình kinh tế xã hội, thị trường, chính sách nhà nước, pháp luật và/hoặc yêu cầu của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Chủ đầu tư có nghĩa vụ thông báo cho các Cư dân bằng văn bản về sự thay đổi đó;
 - u. Nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Chủ đầu tư thì không được thực hiện bất kỳ hành vi nào trong Tầng hầm để xe hoặc Khu Căn hộ mà có thể:
 - Làm tăng phí bảo hiểm đối với Tầng hầm để xe và tài sản trong đó;
 - Làm vô hiệu hoặc khiến cho các điều khoản bảo hiểm bị mất hiệu lực hoặc không còn hiệu lực liên quan đến Tầng hầm để xe hoặc bất cứ tài sản nào trong đó; hoặc trái pháp luật hoặc các yêu cầu của công ty bảo hiểm của Chủ đầu tư về hỏa hoạn hoặc an toàn hỏa hoạn hoặc phòng cháy chữa cháy hoặc trái với bất kỳ hợp đồng bảo hiểm nào liên quan đến Tầng hầm để xe cũng như các tài sản trong đó;
 - Cư dân sẽ thanh toán cho Chủ đầu tư các chi phí bảo hiểm cộng thêm đối với Tầng hầm để xe và các tài sản trong đó liên quan đến việc phòng ngừa các rủi ro phát sinh thêm do việc chiếm giữ và sử dụng Tầng hầm để xe của họ gây ra.
2. **Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh)**
 - a. Khu vực để xe cho xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh cho Cư dân sẽ được bố trí tại địa điểm theo bản vẽ thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc một vị trí khác tương đương thuộc dự án tùy theo sự thương lượng giữa Ban quản trị và Chủ đầu tư trên cơ sở tạo điều kiện thuận lợi cho cư dân sử dụng hoặc nâng cao hiệu suất khai thác.

- b. Chủ sở hữu Căn hộ/Người sử dụng Căn hộ/Người liên quan của Cư dân có nghĩa vụ tuân thủ các quy định chung trong khu vực để xe theo quy định tại Nội quy này.

3. Quy định đối với lái xe:

Tất cả các lái xe phải tuân theo Nội quy trông giữ xe tại Khu Căn hộ như sau:

- a. Xe phải đỗ đúng nơi quy định theo đúng ô đỗ xe đã được sơn, hoặc theo sự hướng dẫn của nhân viên bãi đỗ xe. Không được đỗ xe máy vào nơi đỗ ô tô và ngược lại.
- b. Nghiêm cấm mọi hành vi đỗ xe trước các trang thiết bị PCCC làm cản trở công tác PCCC, đỗ xe trên các đường đi trong khu vực đỗ xe làm cản trở việc lưu thông.
- c. Nghiêm cấm hút thuốc lá trong bãi xe.
- d. Nghiêm cấm việc mở nhạc to.
- e. Không được ngủ qua đêm trong bãi để xe.
- f. Tất cả xe đỗ tại bãi đều phải được khoá, riêng đối với xe máy không được khoá còng khoá cổ, không để áo mưa và các vật dụng khác tại xe máy.
- g. Phải tuân theo những bảng hướng dẫn bao gồm hướng dẫn về ký hiệu và tốc độ trong Tầng hầm.
- h. Chỉ được sử dụng còi và đèn pha trong trường hợp cần thiết.
- i. Không được vận chuyển hàng hoá bất hợp pháp, chất dễ cháy nổ.
- j. Xuất trình chứng minh thư, giấy đăng ký xe khi được nhân viên bãi xe yêu cầu.
- k. Luôn giữ vệ sinh sạch sẽ và bỏ rác đúng nơi quy định.

Điều 28: Trách nhiệm, Quyền và Nghĩa vụ của Cư dân

1. Trách nhiệm chung của tất cả các Cư dân

- a. Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các hướng dẫn, và yêu cầu mà Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành đưa ra có liên quan đến:
- Việc tuân thủ và thực hiện Nội quy này; và
 - Việc quản lý, điều hành và sử dụng Khu căn hộ, các Căn hộ, Phần sở hữu chung và mọi vấn đề có liên quan.
- b. Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng mọi nghĩa vụ của mình theo Nội quy này và trong trường hợp có vi phạm thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật Việt Nam về các tổn thất và thiệt hại xảy ra cho các Căn hộ khác và/hoặc Chủ đầu tư.
- c. Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật Việt Nam và quy định riêng của Doanh nghiệp quản lý vận hành; cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với Doanh nghiệp quản lý vận hành để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy tham gia diễn tập phòng cháy, chữa cháy định kỳ hàng năm của Toà nhà/Khu Căn hộ.

- d. Thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đưa ra. Thiết lập và duy trì, gìn giữ mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng với Cư dân của các Căn hộ khác. Khi có vấn đề phát sinh, bất đồng, hay không hài lòng, nên trực tiếp trao đổi với nhau một cách thẳng thắn trên tinh thần xây dựng và hợp lý, tránh to tiếng, cãi nhau, đánh nhau làm ảnh hưởng đến Cư dân của các Căn hộ khác;
- e. Nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện đúng các quy định của pháp luật Việt Nam như đăng ký tạm trú; tạm vắng, trật tự an ninh v.v...;
- f. Phải thông báo ngay cho Doanh nghiệp quản lý vận hành về bất kỳ vi phạm nào đối với Nội quy của bất kỳ Cư dân hay bất kỳ hành vi nào có ảnh hưởng nghiêm trọng hay gây hư hỏng, thiệt hại cho các Cư dân và Phần sở hữu chung hoặc hành vi có ảnh hưởng đến sự an toàn, an ninh trật tự chung, sức khỏe, vệ sinh môi trường của các Căn hộ trong Toà nhà/Khu Căn hộ mà mình biết hay phát hiện được;
- g. Cung cấp một chìa khóa, mã số, thẻ từ... dự phòng cho Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp. Chìa khóa này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ, đồng thời được lưu giữ tại két an toàn tại Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành. Chìa khóa này sẽ chỉ được sử dụng các trường hợp khẩn cấp khi phát hiện nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây nguy hại đối với Căn hộ nói riêng và Toà nhà nói chung. Ngay trước khi mở niêm phong, Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành sẽ liên hệ với Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ theo số điện thoại đã được đăng ký trước và chìa khóa sẽ được niêm phong lại ngay sau đó với sự chứng kiến và xác nhận của Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ. Trong trường hợp có thay đổi, Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ có trách nhiệm phải thông báo và gửi ngay chìa khóa, mã số, thẻ từ thay thế ... cho Ban Quản trị/ Doanh nghiệp quản lý vận hành để cập nhật.
- h. Đăng ký với Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban Quản trị /Doanh nghiệp quản lý vận hành liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có thay đổi, Chủ sở hữu Căn hộ có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành để cập nhật.
- i. Chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với những hư hại, tai nạn hay mất mát gây ra cho nhân viên, khách hàng, khách mời hay bất kỳ bên thứ ba nào khác, tự chịu trách nhiệm quản lý tài sản và đồ dùng cá nhân của mình trong Căn hộ.
- j. Tự trang trải các chi phí về thiết kế và bày trí Căn hộ và chi phí lắp đặt thêm hệ thống kỹ thuật (điện, điều hòa không khí, vệ sinh...).
- k. Nghiêm chỉnh chấp hành và tuân thủ pháp luật Việt Nam.
- l. Có trách nhiệm phối kết hợp chặt chẽ cùng với Chủ đầu tư hoặc đại diện của Chủ đầu tư, Ban Quản trị, Doanh nghiệp quản lý vận hành trong các hoạt động vì mục đích chung cho Khu Căn hộ, và các hoạt động mang tính xã hội không phục vụ mục đích kinh doanh thu lợi, các hoạt động do chính quyền địa phương hoặc các cơ quan quản lý có thẩm quyền phát

động và yêu cầu các chiến dịch ngăn chặn, phòng ngừa các cuộc diễn tập phòng cháy, chữa cháy... mà Cư dân có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia, thực hiện.

2. Quyền và nghĩa vụ của Cư dân

a. Quyền và Nghĩa vụ của Chủ sở hữu Căn hộ

- Quyền sở hữu đối với phần diện tích sàn Căn hộ đã mua theo Hợp đồng mua bán Căn hộ đã ký với Chủ đầu tư;
 - Được quyền sử dụng diện tích thuộc Phần sở hữu chung, bao gồm các diện tích qui định tại Điều 31 của Nội quy này;
 - Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Khu Căn hộ;
 - Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
 - Có trách nhiệm bảo trì Phần sở hữu riêng Của Chủ sở hữu Căn hộ;
 - Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí quản lý vận hành, Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung và các khoản kinh phí phải nộp theo qui của Nội quy;
 - Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì Phần sở hữu chung của Khu Căn hộ;
 - Chấp hành Nội quy, qui định về quản lý việc sử dụng Khu Căn hộ; thực hiện đúng các qui định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Khu Căn hộ;
 - Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng qui định của pháp luật;
 - Thông báo các qui định nêu tại Nội quy này cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng Căn hộ và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến sử dụng Căn hộ của mình;
 - Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với Phần sở hữu chung hoặc Phần sở hữu riêng của người sử dụng khác trong Khu Căn hộ bị hư hỏng do mình gây ra;
- ### b. Quyền và Nghĩa vụ của Người sử dụng Căn hộ
- Khi được sự đồng ý của Chủ sở hữu Căn hộ, được sử dụng phần hợp pháp Phần sở hữu riêng Của Chủ sở hữu Căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc Phần sở hữu chung;
 - Yêu cầu Chủ sở hữu Căn hộ cung cấp bản Nội quy Khu Căn hộ này và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Khu Căn hộ;
 - Tham gia Hội nghị nhà chung cư, đóng góp Phí quản lý vận hành và Kinh phí bảo trì theo qui định của Nội quy này trong trường hợp có thỏa thuận với Chủ sở hữu Căn hộ;
 - Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

CHƯƠNG VII

CÁC KHOẢN PHÍ, MỨC PHÍ ĐÓNG GÓP

Điều 29: Kinh phí bảo trì

1. Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung

- a. Việc bảo trì Phần sở hữu chung sẽ do Doanh nghiệp quản lý vận hành hoặc một đơn vị có chức năng thực hiện phù hợp với các quy định của pháp luật về bảo trì các công trình xây dựng. Doanh nghiệp quản lý vận hành có thể thuê một hay nhiều công ty chuyên nghiệp để thực hiện dịch vụ bảo trì Phần sở hữu chung theo quy định của Nội quy này.
- b. Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung bao gồm:
 - Kinh phí do Chủ đầu tư nộp (Chủ đầu tư thu của các Chủ sở hữu Căn hộ khi bán Căn hộ): là tổng khoản tiền tương ứng với 2% Giá Trị Căn hộ trước thuế giá trị gia tăng đối với các Căn hộ được bán trong Khu Căn hộ; và phần kinh phí bảo trì chủ đầu tư đóng cho phần chủ đầu tư sở hữu hay giữ lại theo Quy định;
 - Khoản đóng góp do huy động của Cư dân tương ứng với phần diện tích của Phần sở hữu riêng Của Chủ sở hữu Căn hộ trong trường hợp Kinh phí bảo trì nêu trên không đủ. Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị nhà chung cư theo nguyên tắc mức đóng góp tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ;
 - Khoản đóng góp của Cư dân/Người liên quan của Cư dân trong trường hợp Phần sở hữu chung bắt buộc phải bảo trì, sửa chữa do lỗi của Cư dân/ Người liên quan của Cư dân gây ra;
- c. Các khoản đóng góp trên sẽ tạo thành Quỹ Bảo Trì và được bàn giao cho Ban Quản trị sau khi Ban Quản trị đã được thành lập, và sẽ được Ban quản trị quản lý theo Quy định của Pháp luật.
- d. Quỹ Bảo Trì chỉ dùng trong việc bảo trì Phần sở hữu chung không được sử dụng cho việc quản lý vận hành Khu Căn hộ và các mục đích khác.
- e. Quỹ Bảo trì sẽ được quyết toán độc lập hằng năm và sẽ được báo cáo tại Hội nghị nhà chung cư thường niên.

2. Kinh phí bảo trì Phần sở hữu riêng Của Chủ sở hữu Căn hộ

- a. Phí bảo trì, sửa chữa và mọi thiệt hại phát sinh từ hoạt động bảo trì, sửa chữa hoặc không bảo trì sửa chữa Phần sở hữu riêng Của Chủ sở hữu Căn hộ sẽ do Chủ sở hữu Căn hộ chịu trách nhiệm. Đối với trường hợp chưa xác định được hoặc không xác định được Chủ sở hữu Căn hộ thì Người sử dụng Căn hộ hoặc người đang thực tế sử dụng Căn hộ có trách nhiệm thực hiện/chi trả.
- b. Việc bảo trì Phần sở hữu riêng Của Chủ sở hữu Căn hộ được thực hiện theo các quy định của pháp luật về bảo trì các công trình xây dựng.

Điều 30: Kinh Phí quản lý vận hành

1. Dịch vụ quản lý vận hành

- a. Dịch vụ quản lý vận hành do Doanh nghiệp quản lý vận hành cung cấp cho Cư dân được liệt kê dưới đây và có thể được Ban Quản trị (nếu được Hội nghị nhà chung cư giao hoặc ủy quyền) điều chỉnh phù hợp vào từng thời điểm với thông báo trước bằng văn bản gửi cho Cư dân. Dịch vụ quản lý vận hành bao gồm:

- Dịch vụ quản lý chung cho Khu Căn hộ và Phần sở hữu chung, bao gồm cả việc xử lý các vi phạm Nội quy;
 - Dịch vụ vận hành Khu Căn hộ và Phần sở hữu chung, bao gồm cả Phần sở hữu chung nằm trong Căn hộ (trừ hoạt động Bảo trì Khu Căn hộ và Phần sở hữu chung quy định tại Nội quy này).
 - Các dịch vụ An ninh (24 giờ) cho Phần sở hữu chung và giải quyết những vấn đề liên quan đến việc không tuân theo quy định và đe dọa đến an ninh.
 - Dọn dẹp và làm sạch Phần sở hữu chung, thu gom và xử lý rác và đảm bảo cảnh quan của Khu Căn hộ và Phần sở hữu chung.
 - Duy trì, kiểm tra hệ thống phòng cháy chữa cháy.
- b. Các Dịch vụ quản lý vận hành trên có thể được Ban Quản trị điều chỉnh phù hợp vào từng thời điểm, sau khi được Hội nghị nhà chung cư phê duyệt, với thông báo trước bằng văn bản gửi cho Cư dân.

2. **Phí quản lý vận hành**

- a. Phí quản lý vận hành được dùng để chi trả cho các Dịch vụ quản lý vận hành trên, bao gồm những chi phí sau:
- Chi phí điện, nước tại Phần sở hữu chung;
 - Phí cho các dịch vụ như đã đề cập ở Điều 30.1 Hợp đồng này;
 - Các Chi phí thanh toán lương và chi phí quản lý hành chính của Ban Quản trị;
 - Phí an ninh như đã đề cập ở trên;
 - Phí bảo hiểm: bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm trách nhiệm bên thứ ba tcho Phần sở hữu chung (không tính bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi Phần sở hữu riêng Của Chủ Sở Hữu) ...;
 - Phí dịch vụ cho việc dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý rác cũng như đảm bảo cho cảnh quan như đã đề cập ở trên;
 - Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy như đã quy định ở trên;
 - Phí kiểm toán và phí quản lý hành chính;
 - Phí nhà thầu đối với Phần sở hữu chung;
 - Chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, dán, mối ...);
 - Chi phí duy trì cảnh quan, môi trường xung quanh Khu Căn hộ;
 - Chi phí cho các hoạt động cộng đồng (ví dụ: Ngày 1/6, Trung thu, Noel, Tết...);
 - Chi phí tư vấn thiết kế, kỹ thuật, quản lý hành chính;
 - Lợi nhuận định mức của Doanh nghiệp quản lý vận hành theo quy định của Pháp luật.
 - Các chi phí khác phát sinh liên quan đến việc quản lý sử dụng Khu Căn hộ;

- b. Trong trường hợp Dịch vụ quản lý vận hành liên quan đến Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ đầu tư, Chủ đầu tư có trách nhiệm đóng góp một phần chi phí quản lý theo tỷ lệ tương ứng phần diện tích sử dụng của Phần sở hữu riêng Của Chủ đầu tư, trong trường hợp diện tích đó thuộc tầng hầm, đơn giá mức phí áp dụng tối đa chỉ bằng 50% mức phí áp dụng cho các Căn hộ.
- c. Mức Phí quản lý vận hành áp dụng cho năm hoạt động đầu tiên của Khu Căn hộ là theo quy định tại Hợp đồng. Những năm tiếp theo, mức Phí quản lý vận hành này có thể được điều chỉnh vào từng thời điểm theo sự tính toán hợp lý phù hợp với thực tế và sau khi được Hội nghị nhà chung cư thông qua.
- d. Chủ sở hữu Căn hộ (và/hoặc Người sử dụng Căn hộ nếu được Chủ sở hữu Căn hộ thông báo bằng văn bản rằng Người sử dụng Căn hộ đó phải thanh toán thay cho Chủ sở hữu Căn hộ) phải thanh toán Phí quản lý vận hành trên cơ sở diện tích sử dụng Căn hộ (được xác định trên cơ sở Biên bản bàn giao) với một mức giá do Chủ đầu tư/Doanh nghiệp quản lý vận hành xác định và được Hội nghị nhà chung cư (hoặc Ban Quản trị nếu được Hội nghị nhà chung cư ủy quyền) thông qua tại từng thời điểm điều chỉnh.
- e. Tại Ngày bàn giao Căn hộ, Mức Phí quản lý vận hành được xác định theo qui định tại mục 30.2, Điều này.
- f. Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ phải thanh toán trước và đầy đủ Phí quản lý vận hành trong vòng năm (5) ngày đầu tiên của mỗi tháng (kể cả trường hợp Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ không cư trú tại Căn hộ). Trong trường hợp Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ vi phạm, Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành có quyền:
- Thu khoản tiền phạt tính bằng Lãi Suất Chậm Thanh Toán đối với khoản tiền chưa thanh toán cho khoảng thời gian thanh toán quá hạn;
 - Tạm ngừng hoặc yêu cầu các đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp dịch vụ và Dịch vụ quản lý vận hành cho đến khi Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn. Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành Khu Căn hộ sẽ gửi thông báo đến cho Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ trước khi bắt đầu tạm ngừng cung cấp các dịch vụ cơ bản và Dịch vụ quản lý vận hành cho Căn hộ;
 - Thông báo cho tất cả các Cư dân thông tin chi tiết về những Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán (và/hoặc các quy định khác trong Nội quy này) và đăng các thông tin này trên các khu vực thông báo công cộng trong phạm vi Khu Căn hộ;
- g. Với điều kiện được Hội nghị nhà chung cư chấp thuận, Doanh nghiệp quản lý vận hành có thể điều chỉnh Phí quản lý vận hành cho phù hợp với các điều kiện kinh tế hoặc mặt bằng chung của thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật bằng cách thông báo bằng văn bản gửi cho Cư dân trước một (01) tháng kể từ ngày bắt đầu áp dụng mức giá phí mới.

- h. Trong vòng ba (3) ngày sau Ngày bàn giao Căn hộ, Chủ sở hữu Căn hộ (và/hoặc Người sử dụng Căn hộ nếu Chủ sở hữu Căn hộ thông báo bằng văn bản rằng Người sử dụng Căn hộ sẽ thanh toán thay cho Chủ sở hữu Căn hộ) sẽ thanh toán phí Dịch Vụ Quản Lý cho tháng đầu tiên và một khoản tiền đặt cọc để sử dụng Dịch vụ quản lý vận hành là 2.000.000 (“Tiền Đặt Cọc”). Tiền Đặt Cọc sẽ được giữ như là một khoản bảo đảm cho việc Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Nội quy này. Chủ sở hữu Căn hộ phải bổ sung để bù cho bất kỳ phần nào trong Tiền Đặt Cọc mà Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành sử dụng theo Điều này.
- i. Trong trường hợp nguồn thu từ Phí quản lý vận hành không kịp hoặc không đủ cho việc chi phí cho Khu Căn hộ, Ban Quản trị tùy trường hợp có thể quyết định:
- Yêu cầu Cư dân đóng góp thêm hoặc;
 - Vay ngân hàng, trong trường hợp này tiền lãi sẽ được tính vào khoản phí dịch vụ.
- j. Phí quản lý vận hành sẽ được kiểm toán theo định kỳ hàng năm và sẽ báo cáo tại Hội nghị nhà chung cư thường niên. Theo kết quả này, nếu Phí quản lý vận hành trong năm bị thiếu, các Cư dân có nghĩa vụ đóng góp bù, trong trường hợp Phí quản lý vận hành dư thì phần dư này sẽ được tính bù cho năm sau.

3. Các dịch vụ khác

- a. Cư dân được sử dụng các dịch vụ điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình cáp và/hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác (Gọi tắt là Các dịch vụ khác) theo mức giá và điều kiện của đơn vị cung cấp dịch vụ ấn định tùy từng thời điểm cho Căn hộ.
- b. Cư dân có thể sử dụng các dịch vụ gia tăng khác do Doanh nghiệp quản lý vận hành cung cấp bao gồm các dịch vụ như dịch vụ vệ sinh riêng trong Căn hộ, sửa chữa phần sở hữu riêng theo mức giá và điều kiện của đơn vị cung cấp dịch vụ ấn định tùy từng thời điểm.
- c. Cư dân phải thanh toán các khoản phí về các Dịch Vụ Khác (nếu có) cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành nếu được đơn vị này ủy quyền, trong thời hạn yêu cầu của đơn vị cung cấp dịch vụ/ Doanh nghiệp quản lý vận hành. Trong trường hợp có vi phạm, Doanh nghiệp quản lý vận hành có quyền:
- Thu khoản tiền phạt tính bằng Lãi Suất Chậm Thanh Toán đối với khoản tiền chưa thanh toán cho khoảng thời gian thanh toán quá hạn;
 - Buộc Cư dân phải thanh toán khoản chi phí để khôi phục dịch vụ đối với Cư dân sau khi Cư dân đã thanh toán đủ các khoản tiền nợ, các khoản lãi hoặc phí khác cho Doanh nghiệp quản lý vận hành. Chi phí khôi phục dịch vụ do Ban Quản trị Khu Căn hộ quy định.

CHƯƠNG VIII:

PHẦN DIỆN TÍCH THUỘC SỞ HỮU CHUNG CỦA KHU CĂN HỘ, SỞ HỮU RIÊNG CỦA CHỦ ĐẦU TƯ VÀ CỦA CHỦ SỞ HỮU CĂN HỘ

Điều 31: Phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Khu Căn hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư, của Các Chủ sở hữu Căn hộ:

1. Phần diện tích thuộc sở hữu chung của Khu Căn hộ bao gồm:
 - a. Hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, lối đi chung;
 - b. Nơi để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh của Khu Căn hộ;
 - c. Các không gian sinh hoạt chung của Khu Căn hộ (nếu có);
 - d. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Khu Căn hộ;
 - e. Các diện tích sử dụng chung khác của Khu Căn hộ, bao gồm không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Toà nhà như khung, cột, tường chịu lực, tường bao quanh Toà Nhà, tường phân chia giữa các Căn hộ, đường thoát hiểm, cổng ra vào, tiền sảnh, hệ thống thu gom rác, hộp kỹ thuật, hệ thống điện, nước, thoát nước, bể phốt, bể nước, hệ thống chống sét, cứu hỏa, hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài Tòa Nhà nhưng thuộc hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Khu Căn hộ. Phần sở hữu chung thuộc quyền quản lý của Chủ đầu tư và/hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành.
2. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ bao gồm phần diện tích riêng bên trong Căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ, được xác định cụ thể theo Hợp đồng mua bán Căn hộ ký kết giữa từng Chủ sở hữu Căn hộ với Chủ đầu tư.
- f. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu tư Khu Căn hộ bao gồm: (i) các Căn hộ chưa bán hết, chưa bàn giao (ii) các Căn hộ đang được Chủ Đầu tư cho thuê, (iii) Diện tích thương mại, và (iv) diện tích để xe ô tô thuộc tầng hầm của Khu Căn hộ và (v) các diện tích và tiện ích khác thuộc Khu Căn hộ (nằm ngoài Phần Sở Hữu Chung của Khu Căn hộ, Phần sở hữu riêng Của Chủ sở hữu Căn hộ và Phần sở hữu riêng của những người khác mua Căn hộ của Toà nhà).

CHƯƠNG IX

BẢO HIỂM

Điều 32: Bảo hiểm của Chủ sở hữu Căn hộ

Chủ sở hữu Căn hộ và hoặc Người sử dụng Căn hộ sẽ, bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Căn hộ kể từ Ngày bàn giao Căn hộ tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Căn hộ theo quy định của pháp luật.

Điều 33: Bảo hiểm của Khu Căn hộ

1. **Mua bảo hiểm**

Ban Quản trị, tùy từng trường hợp cụ thể, có toàn quyền quyết định thay mặt các Cư dân mua bảo hiểm sau đây:

- a. Bảo hiểm cháy nổ Khu Căn hộ;
- b. Bảo hiểm trách nhiệm bên thứ ba, đối với thương tật cá nhân và thiệt mạng bao gồm cả thiệt hại đối với tài sản của bên thứ ba và/hoặc Cư dân trong Căn hộ đó phát sinh từ hành vi của Chủ đầu tư, Ban Quản trị hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành;
- c. Bảo hiểm đối với các mất mát hoặc thiệt hại không dự kiến được hoặc bất thường theo hợp đồng bảo hiểm mọi rủi ro và những phạm vi bảo hiểm phù hợp khác đối với tất cả bất động sản trong Khu Căn hộ như đã được Ban Quản trị phê chuẩn trên cơ sở chi phí thay thế đầy đủ kể từ ngày của hợp đồng bảo hiểm; và
- d. Các bảo hiểm khác khi được coi là cần thiết cho lợi ích của Khu Căn hộ đã được Hội nghị nhà chung cư phê chuẩn.

2. **Phí bảo hiểm**

Phí bảo hiểm mà Ban Quản trị mua sẽ được xem là một phần của Phí quản lý vận hành.

3. **Bồi thường bảo hiểm**

- a. Với sự phê chuẩn của Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị, Doanh nghiệp quản lý vận hành sẽ sử dụng tiền bồi thường bảo hiểm nhận được để xây dựng mới và sửa chữa tài sản bị hư hỏng, hoặc sử dụng theo quy định trong Nội quy quản lý sử dụng này. Trong trường hợp do các thủ tục bảo hiểm, số tiền bồi thường này chưa được thanh toán cho đến khi công việc sửa chữa xây mới được hoàn thành thì Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị sẽ sử dụng Quỹ bảo trì ứng trước cho Doanh nghiệp quản lý vận hành thực hiện công việc, trong trường hợp này, số tiền bồi thường sau khi được thanh toán sẽ được hoàn trả cho Quỹ bảo trì.
- b. Trong trường hợp số tiền bồi thường bảo hiểm không đủ để khắc phục các hư hỏng thì Ban Quản trị sẽ sử dụng Quỹ Bảo trì để bù đắp.

4. **Đại diện Hợp đồng bảo hiểm**

Doanh nghiệp quản lý vận hành sẽ có thẩm quyền làm đại diện của bên được bảo hiểm theo quy định trong Hợp đồng bảo hiểm mà Ban Quản trị đã mua. Doanh nghiệp quản lý vận hành sẽ có thẩm quyền đàm phán và nhận tiền bồi thường phát sinh từ hợp đồng bảo hiểm thay mặt cho Ban Quản trị. Với sự phê chuẩn của Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị, Doanh nghiệp quản lý vận hành sẽ sử dụng tiền bồi thường bảo hiểm trang trải chi phí sửa chữa hoặc khôi phục tài sản được bảo hiểm. Ban Quản trị có thể ủy quyền cho Doanh nghiệp quản lý vận hành thay mặt tất cả Cư dân mua bảo hiểm cho Khu Căn hộ từ một công ty bảo hiểm tin cậy với mức chi phí thay thế đầy đủ của Khu Căn hộ vào ngày của hợp đồng bảo hiểm, đàm phán và thoả thuận mức bồi thường, miễn trừ quyền theo hợp đồng, chấm dứt và thay đổi trong các hợp đồng bảo hiểm. Doanh nghiệp quản lý vận hành cũng sẽ giữ lại và lưu trữ các phụ lục của hợp đồng bảo hiểm, hợp đồng bảo hiểm, các tài liệu và thư tín liên quan khác.

5. **Đánh giá hàng năm về Bảo hiểm**

Ban Quản trị sẽ phải đánh giá việc bảo hiểm của Khu Căn hộ ít nhất 12 tháng một lần. Kết quả đánh giá sẽ được thông báo rộng rãi đến toàn thể cộng đồng Cư dân trong Khu Căn hộ.

CHƯƠNG X

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 34: Giải quyết tranh chấp

1. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu do Tòa án giải quyết.
2. Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Khu Căn hộ được giải quyết trên cơ sở hòa giải (các Cư dân tự hòa giải hoặc Ban Quản trị tổ chức hòa giải). Nếu không hòa giải được thì chuyển cơ quan có thẩm quyền hoặc Tòa án có thẩm quyền giải quyết.
3. Các tranh chấp liên quan đến việc quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa và các vấn đề khác có liên quan trong Khu Căn hộ được giải quyết trên cơ sở hòa giải nhưng phải đảm bảo các quy định trong Nội quy này. Nếu không hòa giải được thì chuyển cơ quan có thẩm quyền hoặc Tòa án có thẩm quyền giải quyết.

Điều 35: Xử lý vi phạm

Nếu Cư dân vi phạm một trong các quy định trong Nội quy này, thì Ban Quản trị có quyền tự mình hoặc phối hợp với các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện một hoặc các biện pháp như sau:

1. Yêu cầu Cư dân chấm dứt các hành vi vi phạm;
2. Ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Cư dân đó;
3. Yêu cầu Cư dân đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Nếu không, Ban Quản trị bảo lưu quyền tự khắc phục hậu quả các vi phạm đó và chi phí do Cư dân vi phạm chịu;
4. Phạt vi phạm Cư dân đó căn cứ theo mức phạt cho Hội nghị nhà chung cư quy định;
5. Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan thẩm quyền để giải quyết;
6. Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật.

CHƯƠNG XI

NHỮNG QUY ĐỊNH KHÁC

Điều 36: Điều khoản thi hành

Cư dân và Người liên quan của Cư dân phải chịu trách nhiệm liên đới cho tất cả các thiệt hại phát sinh từ việc vi phạm bất kỳ điều khoản nào quy định trong Nội quy này.

Trong trường hợp Hội nghị nhà chung cư quyết định sửa đổi bổ sung, thay thế Nội quy, thì Nội quy này có thể được sửa đổi, bổ sung, thay thế theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc Hội nghị nhà chung cư (tùy từng thời điểm) trên cơ sở thống nhất ý kiến với Chủ đầu tư và phù hợp quy định pháp luật. Khi Hội nghị nhà chung cư chưa được thành lập theo quy định pháp luật và/hoặc chưa quyết định nội dung này, Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các công việc nêu trên nhằm đảm bảo thực hiện trách nhiệm quản lý vận hành nhà chung cư do pháp luật quy định.

