

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số:.....T1/HĐMB-PHUCHA

GIỮA

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN
HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP PHÚC HÀ**

VÀ

[.....]

Căn Hộ số :

Tòa nhà : T1

Dự án : THĂNG LONG VICTORY

Hà Nội, Ngày tháng năm 2013

MỤC LỤC

| | |
|---|----|
| ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI | 1 |
| ĐIỀU 2: ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG | 2 |
| ĐIỀU 3: GIÁ BÁN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN | 3 |
| ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN | 4 |
| ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA | 5 |
| ĐIỀU 6: THÔNG BÁO VÀ THỦ TỤC GIAO DỊCH | 6 |
| ĐIỀU 7: CHẬM TRỄ TRONG VIỆC THANH TOÁN VÀ CHẬM TRỄ TRONG VIỆC BÀN GIAO CĂN HỘ | 7 |
| ĐIỀU 8: LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP | 8 |
| ĐIỀU 9: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG | 9 |
| ĐIỀU 10: CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG | 10 |
| PHỤ LỤC 01 | |
| CĂN HỘ, CÁC CHI TIẾT KỸ THUẬT VÀ ĐẶC ĐIỂM | 11 |
| PHỤ LỤC 02 | |
| GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ LỊCH THANH TOÁN | 12 |
| PHỤ LỤC 03 | |
| NỘI QUY CHUNG TÒA NHÀ | 13 |
| ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI | 14 |
| ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH CỦA NỘI QUY CHUNG | 15 |
| ĐIỀU 3: ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG | 16 |
| ĐIỀU 4: CHỦ ĐẦU TƯ, DOANH NGHIỆP QUẢN LÝ VẬN HÀNH TÒA NHÀ, BAN QUẢN TRỊ VÀ HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ | 17 |
| ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ CĂN HỘ | 18 |
| ĐIỀU 6: BẢO HÀNH | 19 |
| ĐIỀU 7: DỊCH VỤ QUẢN LÝ VÀ BẢO TRÌ | 20 |
| ĐIỀU 8: PHÍ QUẢN LÝ VÀ BẢO TRÌ | 21 |
| ĐIỀU 9: CHI PHÍ KHÁC | 22 |
| ĐIỀU 10: SỬ DỤNG CÁC CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH SỬ DỤNG CHUNG | 23 |
| ĐIỀU 11: MỸ QUAN, AN TOÀN SỨC KHỎE VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG | 24 |
| ĐIỀU 12: TRẬT TỰ AN NINH VÀ YÊN TĨNH CHUNG | 25 |
| ĐIỀU 13: SỬ DỤNG CĂN HỘ | 26 |
| ĐIỀU 14: HƯ HỎNG, THAY ĐỔI HAY LẮP ĐẶT THÊM | 27 |
| ĐIỀU 15: KHU VỰC ĐỂ XE VÀ PHÍ GỬI GIỮ XE | 28 |
| ĐIỀU 16: QUY ĐỊNH CHUNG | 29 |
| CAM KẾT | |
| THỰC HIỆN NỘI QUY CHUNG | 30 |
| PHỤ LỤC 03 – A | |
| CÁC CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH SỬ DỤNG CHUNG | 31 |
| PHỤ LỤC 03 – B | |
| DỊCH VỤ QUẢN LÝ VÀ PHÍ QUẢN LÝ | 32 |
| PHỤ LỤC 03 – C | |
| DỊCH VỤ BẢO TRÌ VÀ PHÍ BẢO TRÌ | 33 |
| PHỤ LỤC 04 – A | |
| MẪU ĐĂNG KÝ CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ | 34 |
| PHỤ LỤC 04 – B | |
| MẪU VẤN BẢN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ | 35 |
| PHỤ LỤC 05 | |
| MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ | 36 |

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số:T1/HĐMB-PHUCHA.

Căn cứ:

- Bộ Luật Dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005; Luật thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14/06/2005;
- Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;
- Nghị định số 51/2009/NĐ-CP ngày 03 tháng 6 năm 2009 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;
- Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh Doanh bất động sản;
- Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Quyết định số 563/QĐ-UBND ngày 04/04/2007 về việc giao chính thức 1.818.410,4 m² đất tạm giao tại Quyết định số 697/QĐ/UB ngày 30/06/2004 của UBND tỉnh và thu hồi bổ sung 57.665,9 m² đất nông nghiệp thuộc địa bàn hai xã An Khánh và An Thượng, Huyện Hoài Đức, giao cho Công ty CP ĐT PTĐT và KCN Sông Đà.
- Hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất số 06/2009-HĐCN-NAK ngày 15/07/2009.
- Quyết định số 738/QĐ-UBND ngày 01/04/2008 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Chung cư cao cấp, dịch vụ hỗn hợp – Khu đô thị Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (cũ);
- Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/06/2011 của UBND Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Nam An Khánh và phân mở rộng- Khu B, tỷ lệ 1/500;

- Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06-2009 /HĐCN ngày 15/7/2009 ký giữa Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà và Công ty cổ phần đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà.

- Căn cứ khả năng và nhu cầu của các Bên.

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm 2013,

tại.....

Chúng tôi gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là « **Bên Bán** »)

Tên : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KCN PHÚC HÀ**

Địa chỉ trụ sở : Số 9, ngõ 7, Trần Quốc Tuấn, Ngô Quyền, Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc

Địa chỉ giao dịch : Tầng 8, Tòa nhà HH3, KĐT Mỹ Đình Sông Đà, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại : 0435569996 - 0435563077

Fax : 0435569718

Giấy CNĐKKD số :

Tài khoản số :

Ngân hàng giao dịch :

Mã số thuế : 2500265061

Đại diện bởi Ông/Bà :

Chức vụ :

Và

BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là « **Bên Mua** »):

- trường hợp là tổ chức thì ghi :

Tên :

Địa chỉ trụ sở :

Điện thoại :

Fax :

Giấy CNĐKKD số :

Tài khoản số :

Ngân hàng giao dịch :

Mã số thuế :

Đại diện bởi Ông/Bà :

CMND/Hộ chiếu số : cấp ngày..... cấp tại.....

Chức vụ :

- Trường hợp là cá nhân thì ghi:

Họ và tên :

CMND/Hộ chiếu số : cấp ngày..... cấp tại.....

Địa thường trú :

Điện thoại :

Fax :

Tài khoản số :

Ngân hàng giao dịch :

Mã số thuế TNCN :

nếu có cả vợ hoặc chồng thì ghi thêm:

cùng vợ/chồng là:

Họ và tên :

CMND/Hộ chiếu số : cấp ngày..... cấp tại.....

Địa thường trú :

Điện thoại :

Fax :

Tài khoản số :

Ngân hàng giao dịch :

Mã số thuế TNCN :

NAY CÁC BÊN THỎA THUẬN MUA BÁN CĂN HỘ NHƯ SAU:

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

- 1.1.** Trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác đi hoặc pháp luật có quy định khác, các từ và cụm từ dưới đây, trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này sẽ có nghĩa như sau:
- (a) **Dự Án** Dự án xây dựng Tổ hợp nhà cao tầng hỗn hợp THĂNG LONG VICTORY , tọa lạc tại: Lô đất HH1 – KĐT Nam An Khánh – Hoài Đức - Hà Nội;
 - (b) **“Chủ Đầu Tư”** là chủ đầu tư của Dự Án, là Công Ty Cổ Phần đầu tư kinh doanh và phát triển hạ tầng khu công nghiệp Phúc Hà.
 - (c) **“Hồ Sơ Dự Án”** có nghĩa là tập hợp toàn bộ các văn bản, tài liệu, giấy tờ pháp lý và thông tin có trong và liên quan đến Dự Án, bao gồm cả các văn bản, tài liệu, giấy tờ pháp lý, thông tin hiện có tại thời điểm ký Hợp Đồng Mua Bán này và các tài liệu, thông tin được cập nhật, chỉnh sửa, bổ sung và thay thế chúng tại từng thời điểm.
 - (d) **“Tòa Nhà”** nghĩa là khối căn hộ chung cư tòa nhà T1 thuộc Dự Án;
 - (e) **“Căn Hộ”** sẽ là một căn hộ chung cư thuộc Tòa Nhà, là đối tượng mua bán trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này và được mô tả về các chi tiết kỹ thuật và đặc điểm tại Phụ Lục 1;
 - **“Diện tích sàn Căn Hộ”** bao gồm cả diện tích cột, hộp kỹ thuật, tường xây trong phạm vi Căn Hộ.
 - **“Diện tích thực tế của Căn Hộ”** bao gồm diện tích sàn Căn Hộ, diện tích ban công và loggia của Căn Hộ đó được tính theo kích thước từ tim tường chung và tim tường bao ngoài Căn Hộ.
 - (f) **“Các Chi Tiết Kỹ Thuật và Đặc Điểm”** là các mô tả về chi tiết kỹ thuật và đặc điểm của Căn Hộ, thể hiện tại Phụ Lục 1;
 - (g) **“Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ”** hoặc **“Hợp Đồng”** nghĩa là bản hợp đồng mua bán Căn Hộ này;
 - (h) **“Giá Bán Căn Hộ”** là giá bán của Căn Hộ, được quy định tại Phụ Lục 2;
 - (i) **“Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung”** là các công trình tiện ích sử dụng chung của Tòa Nhà, sẽ được phân định rõ bởi Chủ Đầu Tư và được liệt kê tại Phụ Lục 3-A;

- (j) “**Dịch Vụ Quản Lý**” là các dịch vụ quản lý cho Tòa Nhà và Căn Hộ, được liệt kê tại Phụ Lục 3-B;
- (k) “**Dịch Vụ Bảo Trì**” là các dịch vụ bảo trì cho Tòa Nhà và Căn Hộ, được liệt kê tại Phụ Lục 3-C;
- (l) “**Phí Quản Lý**” là khoản phí quản lý hàng tháng đối với Căn Hộ, được quy định tại Phụ Lục 3-B;
- (m) “**Phí Bảo Trì**” là khoản tiền mà Bên Mua có nghĩa vụ đóng góp để phục vụ cho công tác bảo trì phần sở hữu chung của Căn Hộ và Tòa Nhà, như theo quy định tại Phụ Lục và Phụ Lục
- (n) “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên 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, nó bao gồm nhưng không giới hạn ở các sự kiện như: thiên tai, chiến tranh, thay đổi chế độ, thay đổi chính sách pháp luật hoặc phải thực hiện theo một quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- (o) “**Bàn Giao Căn Hộ**” là việc Bên Bán và/hoặc đại diện hợp pháp của Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua;
- (p) “**Bảo Hành**” là công tác bảo hành được quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này;
- (q) “**Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất**” có nghĩa là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số, số vào sổ cấp giấy chứng nhận:, cấp ngày, cấp bởi UBND Thành phố Hà Nội, bao gồm cả các bản cập nhật, bổ sung hoặc thay thế nó theo quy định của pháp luật.
- (r) “**Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ**” có nghĩa là một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sẽ được cấp cho Bên Mua chứng nhận việc Bên Mua có quyền sở hữu Căn Hộ và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
- (s) “**Chủ Căn Hộ**” là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ trong khu Căn Hộ Thăng Long Victory trên cơ sở: giấy chứng nhận quyền sở hữu do cơ quan có thẩm quyền ban hành, hoặc người có được quyền sở hữu Căn Hộ trên cơ sở hợp đồng/văn bản thừa kế, tặng cho, mua bán phù hợp với quy định của pháp luật, nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ, trong Hợp Đồng Chủ Căn Hộ là Bên Mua, các Chủ Căn Hộ khác là các cá nhân, tổ chức khác ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với Bên Bán;
- (t) “**Cư Dân Khác**” nghĩa là bất kỳ người nào khác không phải là Chủ Căn Hộ nhưng sống trong hay cư ngụ tại hay sử dụng Căn Hộ dù ngắn hạn hay dài hạn dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm nhưng không giới hạn bởi những thành viên gia

đình và/hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ Căn Hộ; và/hoặc khách đến thăm của Chủ Căn Hộ; và/hoặc người thuê Căn Hộ và/hoặc người thuê lại Căn Hộ; và/hoặc bất kỳ một người nào khác mà Chủ Căn Hộ cho 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; và/hoặc bất kỳ một cá nhân, tổ chức nào khác mà được Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị Tòa Nhà cho vào thuê, sống, làm việc tại Tòa Nhà;

- (u) “**Nội Quy Chung Tòa Nhà**” là bản nội quy chung của Tòa Nhà, như theo mẫu quy định tại Phụ Lục 3, và mọi sửa đổi, bổ sung của nó bởi Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị Tòa Nhà tại từng thời điểm;
- (v) “**Ban Quản Trị Tòa Nhà**” là một ban do Hội nghị nhà chung cư bầu ra, bao gồm các chủ sở hữu và/hoặc đại diện của các chủ sở hữu các căn hộ chung cư trong Tòa Nhà, đại diện đơn vị quản lý Tòa Nhà và đại diện của Chủ Đầu Tư nhằm quản lý, vận hành Tòa Nhà và các công việc khác theo quy định của pháp luật và theo sự thống nhất của cộng đồng dân cư trong Tòa Nhà.
- (w) “**Thời hạn bàn giao**” là thời hạn không quá 90 (chín mươi) ngày (trước hoặc sau) tính từ ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Phụ Lục 5.

1.2. Trừ khi các ngữ cảnh hoặc các quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này có yêu cầu khác đi:

- (a) Đề mục hoặc tiêu đề chỉ để tiện tham khảo và không được xem xét để diễn giải hoặc giải thích về mặt nội dung cho Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này;
- (b) Mọi tham chiếu đến Điều và Phụ Lục là các tham chiếu đến Điều và Phụ Lục nêu trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này;
- (c) Các từ số ít cũng bao gồm số nhiều và ngược lại; và
- (d) Dẫn chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến cá nhân hoặc pháp nhân được thành lập dưới bất kỳ hình thức nào cũng như những người thừa kế hoặc kế nhiệm của họ.
- (e) Mọi từ và cụm từ được định nghĩa trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này cũng sẽ được hiểu, diễn giải và sử dụng tương tự, tương đương trong các Phụ Lục, và ngược lại, các từ, cụm từ được định nghĩa trong các Phụ Lục cũng được hiểu, diễn giải và sử dụng tương tự, tương đương trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này.

ĐIỀU 2: ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG

2.1. Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này.

- 2.2. Chi tiết về Căn Hộ được quy định rõ tại Phụ Lục 1.
- 2.3. Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình (Căn Hộ nêu tại Điều 1 Hợp Đồng này) theo đúng yêu cầu trong thiết kế công trình và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà các bên đã thỏa thuận được quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.

ĐIỀU 3: GIÁ BÁN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

- 3.1. Giá Bán Căn Hộ, tiến độ thanh toán, phương thức thanh toán được quy định tại Phụ Lục 2 theo hợp đồng này.
- 3.2. Bên Mua cam kết và bảo đảm thực hiện việc thanh toán đúng thời hạn, đúng tiến độ và đầy đủ số tiền phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Phụ Lục 2.
- 3.3. Các Bên qua đây đồng ý rằng Bên Bán sẽ chỉ trao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ cho Bên Mua với điều kiện Bên Mua phải xuất trình được cho Bên Bán bản gốc Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, giấy tờ pháp lý có liên quan và bản gốc các biên nhận thanh toán hợp lệ do Bên Bán phát hành chứng minh rằng Bên Mua đã thanh toán đầy đủ cho Bên Bán các khoản tiền phải thanh toán theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này.
- 3.4. Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán số tiền phải thanh toán theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và các khoản tiền phải thanh toán khác (nếu có) này bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng dưới đây :

Chủ Tài Khoản :

.....

Số Tài Khoản:

.....

Ngân Hàng :

Hoặc các tài khoản ngân hàng khác sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua theo từng thời điểm.

- 3.5. Toàn bộ các khoản tiền phải thanh toán nêu trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và các khoản tiền khác (nếu có) được thanh toán bằng tiền Việt Nam Đồng (VND).

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

Bên Bán có các quyền và nghĩa vụ sau:

- 4.1. Cử nhân viên có thẩm quyền theo dõi và giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình Các Bên thực hiện Hợp Đồng này;
- 4.2. Tham gia thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà và tham gia ban hành Nội Quy Chung Tòa Nhà và kể từ ngày Bàn Giao Căn Hộ, cung cấp hoặc tham gia cung cấp hoặc quản lý các Dịch vụ Quản Lý và Bảo Trì theo quy định của Nội Quy Chung Tòa Nhà;

- 4.3.** Bảo hành: Bằng chi phí của mình, Bên Bán sẽ thực hiện việc bảo hành theo các quy định sau đây:
- a.** Bảo hành những hư hỏng thuộc về kết cấu (bao gồm sàn bê tông, đà, cột và móng) trong thời hạn tối đa sáu mươi (60) tháng kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu với nhà thầu chính để đưa vào sử dụng;
 - b.** Bảo hành mặt tường ngoài (bao gồm các vật liệu trên tường); vật liệu lót sàn và lát tường; các thiết bị vệ sinh; các hộp điện chính và công tắc; hệ thống điện, cấp thoát nước âm tường và các phần tiện ích sử dụng chung trong thời hạn mười hai (12) tháng kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu với nhà thầu để đưa vào sử dụng.
 - c.** Nội dung bảo hành Căn Hộ bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Căn Hộ (dầm, cột, sàn, trần, mái, tường, các phần ốp, phết, lát, trát) Các thiết bị trong phạm vi căn hộ như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải. Đối với các thiết bị khác gắn liền với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo thời hạn quy định của nhà sản xuất nhưng tối đa không quá 12 (mười hai) tháng kể từ ngày Bàn Giao Căn Hộ.
 - d.** 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 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.
 - e.** Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp Căn Hộ bị hư hỏng do thiên tai, dịch họa hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra.
 - f.** Sau thời hạn bảo hành theo quy định pháp luật về bảo hành nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua.
- 4.4.** Thực hiện các thủ tục cần thiết tại cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cho việc Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ này tùy thuộc vào tình trạng thực tế của việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ cho cả Tòa Nhà và Dự Án;
- 4.5.** Được hưởng khoản tiền Giá Bán Căn Hộ và các khoản tiền phải thanh toán khác (nếu có) từ Bên Mua và tất cả các quyền và lợi ích khác của mình theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này và Nội Quy Chung của Tòa Nhà.
- 4.6.** Yêu cầu Bên Mua trả đủ tiền mua Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 3 của Hợp

Hồng Mua Bán Căn Hộ này và các khoản phải thanh toán khác nêu trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này và trong Phụ Lục 2;

- 4.7. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ đúng thời hạn ghi trong thông báo bàn giao Căn Hộ;
- 4.8. Trong trường hợp Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này, Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản về vi phạm của Bên Mua, đồng thời Bên Bán có quyền lựa chọn theo một hoặc tất cả các phương án sau: (i) Bên Bán thông báo bằng văn bản cho Bên Mua được phép gia hạn thêm một khoảng thời gian để nộp khoản tiền này và Bên Mua phải trả cho Bên Bán một khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm thanh toán, trong khoảng thời gian chậm thanh toán, với lãi suất là 150% tại thời điểm đó.; hoặc (ii) Bên Bán tuyên bố hủy bỏ Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này đồng thời phạt bên Mua khoản tiền đã thanh toán Đợt 1 và Đợt 2 theo phụ lục 2, ngoài ra Bên Bán được cản trở khoản tiền bồi thường thiệt hại phát sinh do lỗi của Bên Mua gây ra và trả lại Bên Mua khoản tiền còn lại của số tiền đã thanh toán sau khi đã cản trở tiền bồi thường thiệt hại.
- 4.9. Từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này và các yêu cầu không phù hợp quy định của pháp luật.
- 4.10. Được bồi thường thiệt hại nếu Bên Mua vi phạm các nghĩa vụ đã thỏa thuận.
- 4.11. Có quyền ngừng hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua vi phạm nghiêm trọng Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng hoặc Bên Mua vi phạm nghiêm trọng bản Nội Quy Chung Tòa Nhà;
- 4.12. Được hưởng các quyền khác theo quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này và theo quy định của pháp luật.
- 4.13. Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch tổng thể đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao, Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- 4.14. Thiết kế căn hộ và thiết kế công trình tuân theo các quy định về pháp luật xây dựng. Thiết kế căn hộ và quy hoạch tổng thể sẽ không bị thay đổi trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- 4.15. Kiểm tra, giám sát việc xây dựng Căn Hộ để đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.
- 4.16. Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao Căn Hộ cho Bên Mua. Thực hiện bảo hành đối với Căn Hộ và Tòa Nhà theo quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này và theo quy định của pháp luật;

- 4.17. Chuyển giao Căn Hộ cho Bên Mua đúng thời hạn, kèm theo bản vẽ thiết kế tầng nhà có Căn Hộ và thiết kế kỹ thuật liên quan đến Căn Hộ.
- 4.18. Bàn giao các giấy tờ pháp lý của Căn Hộ cho Bên Mua.
- 4.19. Ngoại trừ các quy định tại **Điều 4.8**, nếu Bên Mua vi phạm bất cứ điều khoản nào của Hợp Đồng này thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và yêu cầu Bên Mua bồi thường thiệt hại (nếu có).
- 4.20. Bàn giao phần thô Căn Hộ: Khi hoàn tất phần thô của Căn Hộ, Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản việc hoàn tất phần thô cho Bên Mua. Các Bên cùng đồng ý rằng: (i) Thông báo này khi được Bên Bán gửi cho Bên Mua sẽ được xem là việc bàn giao phần thô của Căn Hộ chính thức giữa hai Bên mà không cần sự xác nhận từ Bên Mua cũng như bất kỳ thủ tục nào khác mà Bên Bán phải thực hiện thêm, (ii) Đồng thời, thông báo này sẽ có giá trị như một biên bản bàn giao phần thô của Căn Hộ.

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

Bên Mua sẽ có các quyền và nghĩa vụ sau:

- 5.1. Nghĩa vụ thanh toán:
 - (a) Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán khoản tiền Giá Bán Căn Hộ đầy đủ và đúng hạn theo **Điều 3** ở trên và theo Phụ Lục 2. Các Bên qua đây đồng ý rằng trong trường hợp có vi phạm, Bên Mua phải trả tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chậm thanh toán đó với lãi suất là cho khoảng thời gian chậm thanh toán và/hoặc các nghĩa vụ khác quy định tại **Điều 4.8** trên đây; và
 - (b) Kể từ ngày Bàn Giao Căn Hộ, với tư cách là Chủ Căn Hộ thì Bên Mua phải thanh toán cho Ban Quản Trị Tòa Nhà và/hoặc Chủ Đầu Tư và các đơn vị cung cấp dịch vụ các chi phí: Phí Quản Lý theo Phụ Lục 3-B, tiền điện, nước và chi phí sinh hoạt khác (nếu có) trên cơ sở mức tiêu thụ thực tế hàng tháng của mình, các khoản tiền hay đóng góp nào khác (nếu có) đầy đủ và đúng hạn theo quy định của Nội Quy Chung Tòa Nhà.
- 5.2. Về phần mình phải hợp tác, cung cấp hoặc ký mọi giấy tờ cần thiết hoặc được Bên Bán yêu cầu cho việc:
 - (a) Hoàn tất thủ tục mua bán Căn Hộ thông qua sàn giao dịch bất động sản và hoàn tất, ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ; và
 - (b) Thực hiện và hoàn tất các thủ tục cần thiết tại cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cho việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ.
- 5.3. Phải chịu và trả mọi khoản lệ phí trước bạ, lệ phí hành chính và các khoản phí, lệ

phí hoặc các loại thuế khác phải trả cho Nhà nước Việt Nam và/hoặc cho tổ chức, cá nhân khác mà có liên quan và phát sinh từ việc mua bán Căn Hộ giữa Các Bên theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này, phát sinh từ việc làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ và các khoản thanh toán khác mà Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán. Trong trường hợp do có sự thay đổi về luật dẫn đến tăng các loại thuế, phí, lệ phí, Bên Mua sẽ thanh toán khoản vượt trội đó.

- 5.4.** Kể từ ngày Bàn Giao Căn Hộ với tư cách là Chủ Căn Hộ, Bên Mua sẽ:
- (a)** Tự mình hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ và tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng Nội Quy Chung Tòa Nhà; và
 - (b)** Tự chịu trách nhiệm cho việc mua và duy trì bảo hiểm cần thiết về rủi ro, thiệt hại cho Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự cần thiết.
- 5.5.** Được nhận Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ. Được sử dụng và sở hữu Căn Hộ cũng như được sử dụng chung Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung cùng với chủ sở hữu hoặc người sử dụng khác theo đúng các quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này và Nội Quy Chung Tòa Nhà.
- 5.6.** Kể từ ngày ký Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ thì Bên Mua được quyền chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào được phép sở hữu Căn Hộ, miễn là Các Bên đồng ý rằng phải đáp ứng thủ tục và điều kiện sau:
- a)** Trước tiên, Bên Mua phải gửi cho Bên Bán yêu cầu bằng văn bản về việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ mà mình có được trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ cho bên thứ ba theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục, đồng thời gửi kèm theo các thông tin, tài liệu liên quan đến bên thứ ba dự định nhận chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ;
 - b)** Bên Bán có quyền từ chối việc chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ của Bên Mua nếu Bên Bán có lý do chính đáng để nghi ngờ rằng bên thứ ba đó không được phép sở hữu Căn Hộ, hoặc không có đủ khả năng tài chính để thanh toán, dù toàn bộ hay một phần các khoản tiền phải thanh toán theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và các khoản phải thanh toán khác (nếu có). Việc từ chối của Bên Bán nêu trên đây phải được Bên Bán thông báo bằng văn bản cho Bên Mua; và
 - c)** Trong trường hợp Bên Bán đồng ý cho Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ thì Bên Bán cũng sẽ gửi văn bản thông báo ý kiến đồng ý cho Bên Mua biết.
 - d)** Mọi trường hợp chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ sẽ thực hiện và tuân thủ theo đúng các quy định tại Điều 20 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực

hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

- e) Mọi khoản tiền trả trước mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán sẽ không được Bên Bán hoàn lại cho Bên Mua mà chỉ chuyển quyền lợi liên quan của Bên Mua trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ sang cho bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ. Việc thanh toán bất kỳ các khoản tiền phải thanh toán nào có liên quan cũng như các khoản thuế và các khoản phí, lệ phí khác (nếu có) sẽ được Bên Mua và bên thứ ba liên quan tự giải quyết.
 - f) Nếu sau này bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ tiếp tục chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ cho người nhận chuyển nhượng tiếp theo thì các bên sẽ phải thực hiện các quy định tại **Điều 5.6** này.
 - g) Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại điều này, Bên nhận chuyển nhượng được quy định tại Phụ lục thay thế Bên Mua trong Hợp Đồng này. Bên Mua lúc này xem như hoàn tất mọi nghĩa vụ và quyền lợi theo Hợp Đồng mà không cần thanh lý.
- 5.7.** Trong trường hợp Bên Mua đã được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ, thì Bên Mua có quyền tự do chuyển nhượng quyền sở hữu Căn Hộ của mình cho bên thứ ba theo quy định của pháp luật và Bên Mua phải thông báo bằng văn bản về việc chuyển nhượng này cho Ban Quản Trị Tòa Nhà và Chủ Đầu Tư.
- 5.8.** Bên Mua được thế chấp Căn Hộ (thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai) tại tổ chức tín dụng để vay vốn. Trong trường hợp này, Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản và cung cấp cho Bên Bán bản dự thảo hợp đồng thế chấp dự định sẽ ký giữa Bên Mua và tổ chức tín dụng nói trên để Bên Bán xem xét và chấp thuận. Để tránh tranh cãi, Bên Bán sẽ chỉ chấp thuận việc thế chấp này nếu như: **(i)** hợp đồng thế chấp dự định ký giữa Bên Mua và tổ chức tín dụng có liên quan trên bất kỳ phương diện nào cũng không mâu thuẫn với Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ; hoặc **(ii)** không gây ảnh hưởng bất lợi đến các quyền và lợi ích của Bên Bán theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ; hoặc **(iii)** Bên Bán không phải thực hiện bất kỳ một hành động nào theo yêu cầu của tổ chức tín dụng mà Bên Bán xét thấy là không thể thực hiện được; và, **(iv)** Bên Mua đồng ý bồi hoàn và thanh toán cho Bên Bán toàn bộ chi phí hoặc thiệt hại phát sinh mà Bên Bán phải chịu do việc chấp thuận việc thế chấp này.
- 5.9.** Được hưởng tất cả các quyền và lợi ích khác của mình theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này và Nội Quy Chung Tòa Nhà.
- 5.10.** Được nhận Căn Hộ có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này.
- 5.11.** Được yêu cầu Bên Bán làm thủ tục nộp hồ sơ cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ theo thời hạn quy

định của pháp luật.

- 5.12. 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.
- 5.13. Thực hiện đúng các quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng và bản Nội Quy Chung Tòa Nhà;
- 5.14. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Tòa Nhà;
- 5.15. Tôn trọng và ko thực hiện bất cứ hành vi nào và gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Khu Vực Sở Hữu Riêng của Bên Bán;
- 5.16. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích theo quy định của Luật Nhà Ở.
- 5.17. Trong trường hợp Bên Bán không bàn giao Căn Hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày cuối cùng của Thời hạn bàn giao nêu tại điểm (w) Điều 1.1 của Hợp Đồng này thì Bên Mua sẽ thông báo bằng văn bản về vi phạm của Bên Bán, đồng thời Bên Mua có quyền lựa chọn theo một hoặc hai hoặc tất cả các phương án sau: (i) Bên Mua thông báo bằng văn bản cho Bên Bán được phép gia hạn thêm một khoảng thời gian để bàn giao Căn Hộ; hoặc (ii) Bên Bán phải trả cho Bên Mua một khoản tiền lãi tính trên số tiền Bên Mua đã thanh toán, tính trong khoảng thời gian chậm bàn giao Căn Hộ, với lãi suất là; hoặc (iii) Bên Mua tuyên bố hủy bỏ Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này, Bên Bán phải trả lại Bên Mua toàn bộ khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán.
- 5.18. Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng các Công Trình Tiện Ích Chung theo đúng quy định tại Hợp Đồng và Nội Quy, đồng thời chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo Quy định của pháp luật trong trường hợp hỏng hóc, thiệt hại đối với các Công Trình Tiện Ích Chung. Các quyền và nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp Đồng và các Phụ Lục kèm theo.

ĐIỀU 6: THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH

- 6.1. Mọi thông báo yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... mà một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp Đồng này phải được lập bằng văn bản và gửi đến địa chỉ của Các Bên như sau:

CHO BÊN BÁN

CÔNG TY :

Trụ sở :

Điện thoại :

Fax :

Người nhận : Bộ phận Chăm sóc khách hàng

(Ngoài bì thư ghi rõ nội dung là liên quan đến Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ)

CHO BÊN MUA

Tên :
Địa chỉ :
Điện thoại :
Fax :
Người nhận :

- 6.2.** Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... mà một Bên gửi theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này được xem là được Bên kia nhận được: **(i)** vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận; hoặc **(ii)** vào ngày người gửi nhận được báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax; hoặc **(iii)** vào ngày thứ hai kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm. Trong các trường hợp này, nếu ngày liên quan là Chủ Nhật hoặc ngày nghỉ của Việt Nam, thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... đó được xem là được Bên kia nhận được vào ngày tiếp theo.
- 6.3.** Trong trường hợp bất kỳ Bên Bán hay Bên Mua có sự thay đổi địa chỉ nhận thông báo như quy định tại **Điều 6.1** nêu trên đây thì Bên có sự thay đổi đó phải ngay lập tức thông báo cho Bên kia biết rõ việc thay đổi đó, nếu không thông báo thì việc Bên có sự thay đổi đó không nhận được thư từ, thông báo theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ sẽ không làm phát sinh nghĩa vụ hay trách nhiệm đối với Bên kia vì không do lỗi của Bên kia

ĐIỀU 7: CHẬM TRỄ TRONG VIỆC THANH TOÁN VÀ CHẬM TRỄ TRONG VIỆC BÀN GIAO CĂN HỘ.

- 7.1** Trách nhiệm của Bên Mua do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán.
Nếu Bên Mua trả chậm hoặc trả ko đầy đủ các khoản tiền Bên Mua phải trả theo Hợp Đồng này khi hết hạn, thì khoản tiền chậm thanh toán sẽ bị tính Lãi Suất Quá Hạn kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Bán nhận được khoản tiền đó.
- 7.1.1** Ngoại trừ các Quy Định tại **Điều 7.1.3** dưới đây, nếu quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày đến hạn thanh toán mà Bên Mua không thanh toán đủ số tiền phải trả cùng với khoản tiền lãi, Bên Bán có quyền gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua thông báo chấm dứt Hợp Đồng này và Hợp Đồng này sẽ bị chấm dứt sau năm (5) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng.
- 7.1.2** Khi chấm dứt Hợp Đồng theo **Điều 7.1.2** này Bên Bán có quyền phạt Bên Mua đến 10% giá bán Căn Hộ ngoài ra còn có quyền buộc Bên Mua phải bồi thường thiệt hại và Bên Bán sẽ có quyền bán Căn Hộ cho người khác. Chỉ khi Bên Bán thu được đủ số tiền từ người mua mới Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua một khoản

tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này trừ đi những khoản tiền sau: **(i)** tiền phạt trên, **(ii)** tiền thuế GTGT đã nộp, **(iii)** những khoản tiền khác bù đắp chi phí phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này, từ việc bán cho người mua mới, **(iv)** khoản tiền bù đắp những thiệt hại khác của Bên Bán do vi phạm của Bên Mua. Trường hợp hai bên không thống nhất được mức bồi thường thiệt hại ở các điểm **(ii)**, **(iii)**, **(iv)** nêu trên, tổng mức bồi thường sẽ được ấn định bằng 30% Giá Trị Căn Hộ.

- Trường hợp Bên Mua không thanh toán đủ số tiền lần 1 (tức 40% Giá bán Căn Hộ trong vòng 14 ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng) như đã thỏa thuận tại **Điều 2.3**, các quy định sau đây sẽ được áp dụng

- Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt hiệu lực, trừ khi các bên có thỏa thuận khác

- Bên Bán có quyền giữ lại toàn bộ khoản tiền đặt cọc và/hoặc các khoản tiền khác mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán liên quan đến Căn Hộ, và Bên Bán theo toàn quyền quyết định của mình có thể chuyển nhượng Căn Hộ cho người khác và áp dụng các quy định về phạt vi phạm và yêu cầu bồi thường thiệt hại như quy định tại **Điều 7.1.2** nêu trên;

7.2. Trách nhiệm của Bên Bán do chậm bàn giao Căn Hộ.

7.2.1. Nếu Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sau quá chín mươi (90) ngày kể từ Ngày bàn Giao Dự Kiến, và với điều kiện là Bên Mua đã tuân thủ đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng, thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua Lãi Suất Quá Hạn trên khoản tiền mà Bên Mua đã trả cho Bên Bán và được tính kể thời hạn kết thúc 90 ngày kể trên đến Ngày Bàn Giao Thực Tế.

7.2.2. Trong trường hợp Bên Bán không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sau quá một trăm tám mươi (180) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến, và với điều kiện Bên Mua đã tuân thủ đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng, thì theo yêu cầu của Bên Mua, Bên Bán sẽ hoàn trả mọi khoản tiền đã được Bên Mua trả cho Bên Bán cộng với mọi khoản tiền lãi, được tính trên cơ sở Lãi Suất Quá Hạn từ ngày kết thúc thời hạn 90 ngày nêu tại **Điều 7.2.1** kể trên đến ngày chấm dứt Hợp Đồng này, và Hợp Đồng này sẽ chấm dứt hiệu lực ngay khi Bên Mua đã nhận được khoản tiền mà Bên Bán đã hoàn trả theo quy định tại điều khoản này.

7.1.3. Các biện pháp chế tài quy định tại **Điều 7.2.1** và **7.2.2** nêu trên sẽ không được áp dụng nếu Bên Bán gặp phải Sự Kiện Bất Khả Kháng mà sự kiện này làm cho Bên Bán không thể bàn giao Căn Hộ theo đúng ngày dự kiến. trong trường hợp này Bên Bán có thể trì hoãn việc bàn giao Căn Hộ thêm một thời gian tương ứng với thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng cộng với thời gian để Bên Bán khắc phục các hậu quả phát sinh từ Sự Kiện Bất Khả Kháng này và Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua để thông báo thời hạn bàn giao dự kiến mới.

ĐIỀU 8: LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

8.1. Hợp Đồng này được diễn giải, giải thích và điều chỉnh bởi và theo luật pháp Việt Nam.

- 8.2.** Trong trường hợp có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, các Bên sẽ giải quyết tranh chấp trước tiên thông qua thương lượng và hòa giải thiện chí. Nếu trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp vẫn không được giải quyết thông qua thương lượng và hòa giải thì mỗi Bên có thể đưa tranh chấp đó ra Tòa án có thẩm quyền để giải quyết.

ĐIỀU 9: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG.

Hợp Đồng này sẽ được chấm dứt trong các trường hợp sau;

- 9.1** Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này hai bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt. Theo quy định tại **Điều 7** của Hợp Đồng này, các bên thống nhất rằng Bên Mua không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng vì bất cứ lý do gì (trừ trường hợp chấm dứt theo quy định tại **Điều 7.20** nếu không được Bên Bán chấp thuận bằng văn bản).
- 9.2** Trong bất kỳ trường hợp nào, vì lý do nào đó Bên Mua không tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và/hoặc không thực hiện được nghĩa vụ của Bên Mua trong Hợp Đồng này, Bên Bán không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại các khoản tiền đã nhận từ Bên Mua trừ trường hợp Hợp Đồng này có quy định khác và/hoặc Bên Mua và Bên Bán có thỏa thuận khác.

ĐIỀU 10: CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- 10.1.** Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này và tất cả Phụ Lục nêu dưới đây cấu thành toàn bộ thỏa thuận duy nhất giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản giữa Các Bên liên quan đến nội dung của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này. Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.
- 10.2.** Các Phụ Lục của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ sẽ gồm:
- Phụ Lục 1 : Căn Hộ, Các Chi Tiết Kỹ Thuật và Đặt Điểm;
 - Phụ Lục 2 : Giá Bán Căn Hộ Và Phương thức Thanh Toán;
 - Phụ Lục 3 : Nội Quy Chung Tòa Nhà
 - Phụ Lục 3 – A : Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung;
 - Phụ Lục 3 – B : Dịch Vụ Quản Lý, Phí Quản Lý;
 - Phụ Lục 3 – C : Dịch Vụ Bảo Trì và Phí Bảo Trì;
 - Phụ Lục 4 – A : Mẫu Đăng Ký Chuyển Nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ;
 - Phụ Lục 4 – B : Mẫu Văn Bản Chuyển Nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.
 - Phụ Lục 5 : Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ;
- 10.3.** Mỗi Bên không phải chịu trách nhiệm đối với Bên kia về việc không thực hiện đúng bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này trong trường hợp có Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra. Tuy nhiên, Bên bị ảnh hưởng bởi

Sự Kiện Bất Khả Kháng phải nỗ lực tối đa để vượt qua Sự Kiện Bất Khả Kháng này trong thời gian sớm nhất có thể. Để tránh tranh cãi, việc mất hoặc không có khả năng tài chính hoặc khả năng thanh toán không được xem là một Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên qua đây đồng ý rằng trong trường hợp Bên Mua chết, giải thể, phá sản, chấm dứt hoạt động thì (những) người thừa kế, kế thừa của Bên Mua sẽ thay thế và trở thành bên mua trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này và theo quy định của pháp luật.

- 10.4.** Các Bên sẽ tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này. Mọi vi phạm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này sẽ khiến Bên vi phạm phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Bên kia theo quy định của pháp luật Việt Nam. Để tránh tranh cãi, trừ khi được quy định cụ thể khác đi trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này, các quyền của mỗi Bên đối với Bên kia theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này là song song thực hiện và không làm mất, triệt tiêu hoặc thay đổi hoặc khước từ lẫn nhau.
- 10.5.** Mọi sửa đổi bổ sung cho Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này và các Phụ Lục đính kèm của nó chỉ có hiệu lực thi hành nếu được lập bằng văn bản và được Các Bên ký.
- 10.6.** Không có điều khoản nào của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này được xem là bị khước từ trừ khi việc khước từ đó được lập bằng văn bản và được Các Bên ký.
- 10.7.** Trong trường hợp có bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này bị các cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam tuyên bố là vô hiệu thì:
- (a)** Các điều khoản khác của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này sẽ không bị ảnh hưởng bởi việc tuyên bố vô hiệu đó và vẫn giữ nguyên hiệu lực và ràng buộc Các Bên; và
- (b)** Các Bên sẽ thảo luận, thỏa thuận và thay thế điều khoản vô hiệu đó bằng điều khoản mới có hiệu lực theo luật pháp Việt Nam và phù hợp để các lợi ích và quyền lợi của Các Bên theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này được đảm bảo. Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này được lập thành ba (04) bản gốc tiếng Việt, có giá trị pháp lý như nhau. Bên Mua sẽ giữ một (01) bản gốc tiếng Việt và Bên Bán sẽ giữ hai (03) bản gốc. Để làm bằng chứng, Hợp Đồng mua bán Căn Hộ này được các bên ký vào ngày, tháng và năm được đề cập ở trên.

BÊN BÁN

Ký tên: _____
Họ tên: _____
Chức vụ: _____

BÊN MUA

Ký tên: _____
Họ tên: _____

PHỤ LỤC 01

CĂN HỘ, CÁC CHI TIẾT KỸ THUẬT VÀ ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ

1. Đặc điểm Căn Hộ:

a. Loại nhà ở : Căn hộ chung cư

Ký Hiệu Căn Hộ :Đơn nguyên:..... Tầng:..... Thuộc toà nhà : T1

Thuộc Dự Án: Dự án xây dựng Tổ hợp nhà cao tầng hỗn hợp THANGLONG VICTORY

Địa chỉ : Lô đất HH1 – KĐT Nam An Khánh – Hoài Đức – Hà Nội.

b. Diện Tích Căn Hộ Bàn Giao, dự kiến sẽ là:m²

Diện Tích Căn Hộ Bàn Giao sẽ được tính theo kích thước tính từ tim tường chung và phủ bì tường bao của Căn Hộ, giới hạn sàn bên ngoài Căn Hộ. (Trong đó tường chung là tường ngăn chia giữa Căn Hộ này và các căn hộ khác, tường bao là tường giữa Căn Hộ và hành lang, lối đi, giới hạn sàn bên ngoài Căn Hộ, bao gồm cả diện tích logia, ban công, hộp gen kỹ thuật của Căn Hộ).

Diện Tích Căn Hộ Bàn Giao chỉ là tạm tính và sẽ được xác định chính xác khi tiến hành đo đạc thực tế theo biên bản bàn giao Căn Hộ và không phụ thuộc vào diện tích quy định trong Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ.

Nếu số liệu thực tế của Diện Tích Căn Hộ Bàn Giao chênh lệch nhiều hơn hoặc ít hơn trong phạm vi 2% so với số liệu nêu trên đây thì các bên đồng ý sẽ không điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ.

Nếu số liệu thực tế của Diện Tích Căn Hộ Bàn Giao chênh lệch nhiều hơn hoặc ít hơn mức 2% so với số liệu nêu trên đây thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh tương ứng, với mức giá trị tăng hoặc giảm sẽ được xác định bằng cách lấy tỷ lệ chênh lệch vượt quá ±2% nhân với (x) Đơn Giá Bán Căn Hộ.

c. Diện Tích Sàn Căn Hộ ghi trong Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ: là diện tích của Căn Hộ được xác định và ghi chính xác theo các quy định của pháp luật hiện hành.

d. Thời gian dự kiến Bàn Giao Căn Hộ: Tháng

e. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với Căn Hộ: phần II dưới đây.

f. Các đặc điểm khác của Căn Hộ được mô tả trong phần II dưới đây.

2. Cam kết đối với phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung trong Tòa Nhà:

a. **Sở Hữu Riêng của Bên Mua:** Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với phần

Diện Tích Căn Hộ bàn giao quy định tại điểm b mục 1 Phần I trên đây của Phụ Lục 01 này.

- b. Sở Hữu Chung:** Bên Mua được quyền sử dụng đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung của Tòa Nhà, bao gồm các hạng mục: (i) Hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, sân thượng, khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, đường thoát hiểm, hệ thống bể phốt, lối đi bộ, (ii) Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại tầng một hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài Tòa Nhà sẽ được phân định và chỉ dẫn cụ thể bởi Chủ đầu tư.
- c. Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư:** Các diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư: (i) Các phần không thuộc Sở Hữu Riêng và Sở Hữu Chung quy định tại điểm a, b mục 2 phần I của Phụ Lục 1 này, và (ii) Phần diện tích thuộc sở hữu của Bên Bán mà Bên Bán chưa bán hoặc không bán, khu thương mại - dịch vụ và sẽ được Bên Bán quy định cụ thể khi Dự Án hoàn thành và đi vào hoạt động, phần diện tích hầm đậu xe, (iii) Các phần diện tích khác không phải là phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư khác
- d. Sử dụng chung:** Các cư dân trong Tòa Nhà được sử dụng chung Các Công Trình Tiện Ích sử dụng chung được quy định tại Phụ Lục 3-A và cũng được sử dụng chung một phần công viên cây xanh thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư. Tuy nhiên, phần công viên cây xanh này, Chủ Đầu Tư có thể lấy lại và sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích này vào mục đích hợp pháp khác bất cứ lúc nào mà Bên Mua không được quyền khiếu nại, khiếu kiện hoặc đưa ra bất cứ yêu cầu gì gây cản trở cho Chủ Đầu Tư.
- e.** Tại thời điểm Tòa Nhà xây dựng xong đưa vào sử dụng và sau này, Bên Bán và/hoặc Ban Quản Trị Tòa Nhà sẽ phân định rõ trên thực tế, có gắn bảng và sơ đồ chỉ dẫn, và sẽ thể hiện chi tiết trên bản vẽ, những phần, khu vực, danh mục hạng mục thuộc Sở Hữu Chung của khu căn hộ chung cư và thuộc Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư.

II - CÁC CHI TIẾT KỸ THUẬT VÀ ĐẶC ĐIỂM

| TT | Hạng mục | Vị trí | | |
|----|--|--|--|---|
| | | Sàn | Tường | Trần |
| 1 | Sảnh, Phòng khách, Bếp + P.Ăn | Lát gạch ceramic 40x40 màu sáng xuất xứ Việt Nam hoặc TQ, len tường 10x40 cùng màu sắc và xuất xứ. Bộ bếp xây gạch, mặt bếp đồ bản BTCT hoàn thiện ốp gạch men kính 20x20 | Sơn có thương hiệu nước ngoài tại VN (ICI, Jotun,Dulux...) | Sơn có thương hiệu nước ngoài tại VN (ICI, Jotun,Dulux...) |
| 2 | Phòng ngủ | Lát gạch ceramic 40x40 màu sáng xuất xứ Việt Nam hoặc TQ, len tường 10x40 cùng màu sắc và xuất xứ. | Sơn có thương hiệu nước ngoài tại VN (ICI, Jotun,Dulux...) | Sơn có thương hiệu nước ngoài tại VN (ICI, Jotun,Dulux...) |
| 3 | Khu WC | Lát gạch ceramic chống trơn 25x25 xuất xứ Việt Nam hoặc TQ. | Lát gạch ceramic chống trơn 25x25 xuất xứ Việt Nam hoặc TQ. | Trần thạch cao chịu nước xương chìm thương hiệu VN (Vĩnh tường). Sơn có thương hiệu nước ngoài tại VN (ICI, Jotun,Dulux...) |
| 4 | Logia | Lát gạch ceramic chống trơn 30x30 xuất xứ Việt Nam hoặc TQ. | Sơn có thương hiệu nước ngoài tại VN (ICI, Jotun,Dulux...) | Sơn có thương hiệu nước ngoài tại VN (ICI, Jotun,Dulux...) |
| 5 | Cửa đi | | - Cửa ra vào căn hộ: cửa thép cháy chậm sản xuất tại Việt Nam(Enhaf, Hanowindow,...) - Cửa thông phòng: Cửa gỗ CN sx trong nước. - Cửa WC: Cửa composite. - Cửa logia: Hệ nhôm kính Liên doanh (Việt- | |

| | | | | |
|---|---------------------------------|---|--|--|
| | | | Pháp, Tungkuang) - Bản lề, khóa cửa phụ kiện sản xuất trong nước (Minh Khai, Việt tiếp...) | |
| 6 | Cửa sổ | | Hệ nhôm kính đầy ngang Liên doanh (Việt-Pháp, Tungkuang) - Kính an toàn cho nhà cao tầng sản xuất trong nước (Đáp cầu, viglacera...) - Bản lề, khóa cửa, phụ kiện đồng bộ theo hãng SX. | |
| 7 | Thiết bị WC, Bếp | - Xí bệt sản xuất trong nước (Viglacera hoặc TQ) - Thu nước sàn sản xuất trong nước. - Chậu rửa bát Inox xuất xứ trong nước (Sơn Hà) - Một số khu WC có ống chờ cho Bồn tắm. | - Lavabo sản xuất trong nước (Viglacera hoặc TQ) - Sen, vòi sản xuất trong nước (Viglacera hoặc TQ) - Giá để đồ, treo khăn, giấy sản xuất TQ. - Vòi rửa bát sản xuất trong nước (Viglacera hoặc TQ) - Ống chờ cho thiết bị bếp | |
| 8 | Thiết bị chiếu sáng | | - Đèn Tuýp máng 1200 sản xuất trong nước (Rạng Đông). - Điện chờ cho Điều hòa và bình Nóng lạnh. | - Đèn ốp trần D300 sản xuất TQ. - Bố trí dây điện chờ cho đèn chùm và đèn bàn ăn. |
| 9 | Thiết bị ổ cắm, công tắc | | Ổ cắm, công tắc, giắc tín hiệu, attomat sản xuất trong nước hoặc LD (SINO, Vanlok, SP, Clipsal...) | |

| | | | | |
|-----------|--------------------------|---|--|---|
| 10 | Vật liệu âm tường | | - Dây điện, cáp tín hiệu sản xuất trong nước hoặc LD (CADIVI, Trần Phú...) | - Ống cấp, thoát nước sản xuất trong nước (VESBO, Tiên Phong, Bình Minh, DECKO) |
| 11 | Thang máy | Thang máy nhập ngoại có Công ty tại VN như Mitsubishi, Hitachi, (Nhật), Schindler (Thụy Sĩ) hoặc ThyssenKrupp (Đức). | | |

Ghi chú:

- Bên bán có thể thay đổi Vật liệu và trang thiết bị hoàn thiện căn hộ mà không cần báo trước cho Bên mua.
- Vật liệu thay đổi nếu có phải đảm bảo phẩm cấp và chất lượng tương đương với vật liệu dự kiến.

III- SƠ ĐỒ MẶT BẰNG

Theo Bản vẽ Sơ đồ vị trí Căn Hộ và Sơ đồ mặt bằng Căn Hộ (đính kèm). Các Bên ký dưới đây xác nhận thống nhất nội dung và hiệu lực của Phụ Lục 1

Hà Nội, ngàythángnăm 2013

BÊN BÁN

BÊN MUA

PHỤ LỤC 02

GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

A – GIÁ BÁN CĂN HỘ:

1. Đơn Giá: là giá tính trên một mét vuông (m^2) Diện Tích Căn Hộ Bàn Giao, cụ thể là:
..... VND
(Bằng chữ:.....Đồng).
2. Giá Bán Căn Hộ:
 - a. Giá Bán Căn Hộ là tổng số tiền mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, được tính theo công thức lấy Đơn Giá nhân (x) với Diện Tích Căn Hộ Bàn Giao.
 - b. Cụ thể, Giá Bán Căn Hộ là:..... VND (.....Đồng).
 - c. Giá Bán Căn Hộ sẽ được Các Bên thống nhất chính xác tại thời điểm Bàn Giao Căn Hộ trên cơ sở Diện Tích Căn Hộ Bàn Giao sẽ được đo và xác định cụ thể trên thực tế
3. Đơn Giá và Giá Bán Căn Hộ nêu trên đã bao gồm thuế GTGT.
4. Đơn Giá và Giá Bán Căn Hộ nêu trên đã bao gồm tiền sử dụng đất đối với Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
5. Ngoài ra, Đơn Giá và Giá Bán Căn Hộ nêu trên không bao gồm bất kỳ loại phí, lệ phí và thuế nào khác.

B- PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN:

Được chia thành ... (.....) đợt như sau:

- a) **Đợt 1 :**
- b) **Đợt 2 :**
- c) **Đợt 3 :**
- d) **Đợt 4 :**
- e) **Đợt 5 :**
- h) **Đợt ... :**

- Phí bảo trì: VND (Bằng chữ:).

- Lệ phí trước bạ, chi phí đăng ký xác lập quyền sở hữu Căn hộ của bên B (phí hành chính) và chi phí duy tu bảo dưỡng tòa nhà là 2% giá trị Căn hộ theo pháp luật Việt

Nam quy định ngay khi Bên A thông báo cho Bên B về việc bàn giao Căn hộ, Bên B cung cấp bản chính thông tin về đối tượng sở hữu Căn hộ để tiến hành thủ tục đăng ký làm chủ quyền sở hữu Căn hộ;

Khi Bên A hoàn tất các thủ tục pháp lý và bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn hộ cho Bên B. Trước khi nhận bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ, Bên B phải xuất trình đầy đủ chứng từ thanh toán 100% tổng giá trị hợp đồng và các loại thuế và phí liên quan. Đối với các hợp đồng mua bán chưa ghi thời gian cụ thể, Bên A sẽ gửi thông báo bằng văn bản đến Bên B biết thời gian thanh toán. Bên B có nghĩa vụ thanh toán trong thời hạn 10 (Mười) ngày kể từ ngày Bên B nhận được thông báo thanh toán của Bên A.

Các Bên ký dưới đây xác nhận thống nhất nội dung và hiệu lực của Phụ Lục 2

Hà Nội, ngàythángnăm 2013

BÊN BÁN

BÊN MUA

Họ tên:
Chức vụ:

Họ tên: Họ tên:

PHỤ LỤC 03

NỘI QUY CHUNG TÒA NHÀ

Nội Quy Chung Tòa Nhà gồm các quy định theo các Điều khoản và Phụ Lục dưới đây:

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

Trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác đi, các thuật ngữ dùng trong Nội Quy Chung của Tòa Nhà này sẽ có nghĩa như sau:

- 1.1.** “**Dự Án**” xây dựng Tổ hợp nhà cao tầng hỗn hợp THĂNG LONG VICTORY tọa lạc tại Lô đất HH1 – KĐT Nam An Khánh – Hoài Đức - Hà Nội;
- 1.2.** “**Hồ Sơ Dự Án**” có nghĩa là tập hợp toàn bộ các văn bản, tài liệu, giấy tờ pháp lý và thông tin có trong và liên quan đến Dự Án, bao gồm cả các văn bản, tài liệu, giấy tờ pháp lý, thông tin có tại thời điểm hiện tại và các tài liệu, thông tin được cập nhật, chỉnh sửa, bổ sung và thay thế tại từng thời điểm.
- 1.3.** “**Chủ Đầu Tư**” chính là đồng chủ đầu tư của Dự Án, là Công Ty Cổ Phần đầu tư kinh doanh và phát triển hạ tầng khu công nghiệp Phúc Hà.
- 1.4.** “**Tòa Nhà**” nghĩa là khối các căn hộ chung cư thuộc Dự Án;
- 1.5.** “**Nội Quy Chung Tòa Nhà**” hoặc “**Nội Quy Chung**” nghĩa là bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư này và các bản sửa đổi, bổ sung, cập nhật của nó tại từng thời điểm;
- 1.6.** “**Căn hộ**” nghĩa là một căn hộ chung cư trong Tòa Nhà
- 1.7.** “**Các Căn Hộ**” là các căn hộ chung cư nằm trong Tòa Nhà;
- 1.8.** “**Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung**” là các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung của Tòa Nhà, như được liệt kê tại Phụ Lục 3-A;
- 1.9.** “**Chủ Căn Hộ**” là bất kỳ người nào sở hữu hợp pháp căn hộ;
- 1.10.** “**Cư Dân Khác**” nghĩa là bất kỳ người nào khác không phải là Chủ Căn Hộ nhưng sống trong hay cư ngụ tại hay sử dụng Căn Hộ dù ngắn hạn hay dài hạn dưới bất kỳ hình thức nào và bao gồm cả những người khác sống và vào làm việc trong Tòa Nhà, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:
 - a.** Những thành viên gia đình và/hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ Căn Hộ; và/hoặc

- b. Khách đến thăm của Chủ Căn Hộ; và/hoặc
 - c. Người thuê Căn Hộ và/hoặc người thuê lại Căn Hộ; và/hoặc
 - d. Bất kỳ một người nào khác mà Chủ Căn Hộ cho 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;
 - e. Bất kỳ một người nào khác mà Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị Tòa Nhà cho vào làm việc, thuê văn phòng làm việc bên trong Tòa Nhà dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn.
- 1.8. “Ban Quản Trị Tòa Nhà” hoặc “Ban Quản Trị”** là một ban do tất cả cộng đồng dân cư trong Tòa Nhà bầu ra, bao gồm các chủ sở hữu và/hoặc đại diện của các chủ sở hữu các căn hộ chung cư trong Tòa Nhà, đại diện đơn vị quản lý Tòa Nhà và đại diện của Chủ Đầu Tư nhằm quản lý, vận hành Tòa Nhà và các công việc khác theo quy định của pháp luật và theo sự thống nhất của cộng đồng dân cư trong Tòa Nhà. , như theo quy định tại Điều 4 trong bản Nội Quy Chung này.
- 1.9. “Dịch Vụ Quản Lý và Bảo Trì”** là dịch vụ quản lý và bảo trì như được liệt kê cụ thể tại Phụ Lục 3-B của Nội Quy Chung Tòa Nhà;
- 1.10. “Phí Quản Lý”** là phí quản lý hàng tháng như được quy định cụ thể tại Phụ Lục 3-B;
- 1.11. “Phí Bảo Trì”** là khoản tiền mà Chủ Căn Hộ phải đóng góp để phụ vụ cho công tác bảo trì phần sở hữu chung của Tòa Nhà và Tòa Nhà, như theo quy định tại Phụ Lục 2 và Phụ Lục 3-C và theo quy định của pháp luật;
- 1.12. “Ngày Bàn Giao Căn Hộ”** là ngày mà Bên Bán thực hiện việc Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua như được ghi trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ;
- 1.13. “Thời Hạn Bảo Hành”** là thời hạn bảo hành cho Căn Hộ theo Nội Quy Chung Tòa Nhà và theo quy định của pháp luật.
- 1.14.** Trừ khi các ngữ cảnh hoặc các Nội Quy Chung Tòa Nhà này có yêu cầu khác đi:
- a) Đề mục hoặc tiêu đề chỉ để tiện ích tham khảo hoặc không được xem xét để diễn giải hoặc giải thích về mặt nội dung cho Nội Quy Chung Tòa Nhà này;
 - b) Mọi tham chiếu Điều và Phụ Lục là các tham chiếu Điều và Phụ Lục của Nội Quy Chung của Tòa Nhà này;
 - c) Các từ số ít cũng bao gồm số nhiều và ngược lại; và
 - d) Dẫn chiếu đến người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến cá nhân hoặc pháp nhân được thành lập dưới bất kỳ hình thức nào cũng như những người thừa kế hoặc kế nhiệm của họ.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH CỦA NỘI QUY CHUNG

Nội Quy Chung Tòa Nhà này được soạn thảo và ban hành nhằm mục đích:

- 2.1.** Tăng cường bảo vệ lợi ích và đảm bảo sự an toàn của Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác;
- 2.2.** Nâng cao chất lượng cuộc sống của Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác;
- 2.3.** Duy trì và đảm bảo trật tự an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn sức khỏe cho cộng đồng dân cư và chất lượng cho Tòa Nhà, Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung, các Chủ Căn Hộ và Cư dân Khác;
- 2.4.** Gia tăng giá trị của căn hộ; và
- 2.5.** Các mục đích khác theo ý chí và nguyện vọng chung hợp lý của cộng đồng dân cư trong Tòa Nhà và theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 3: ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

Nội Quy Chung của Tòa Nhà áp dụng cho Các Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác, Chủ Đầu Tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Tòa Nhà này. Chủ Căn Hộ trong mọi trường hợp và không có ngoại lệ, phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng mọi quy định của Nội Quy Chung Tòa Nhà này.

ĐIỀU 4: CHỦ ĐẦU TƯ, DOANH NGHIỆP QUẢN LÝ VẬN HÀNH TÒA NHÀ, BAN QUẢN TRỊ VÀ HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

4.1. Trách nhiệm của Chủ Đầu Tư

- a.** Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành nhà chung cư (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ Đầu Tư) kể từ khi đưa nhà chung cư này vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập. Đề xuất doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư để Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất thông qua;
- b.** Thu Phí Bảo Trì của Tòa Nhà theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở. Trong trường hợp có thay đổi của Chính Phủ về Thu Phí Bảo Trì của tòa nhà thì thực hiện Thu Phí Bảo Trì Tòa Nhà theo quy định của pháp luật hiện hành tại thời điểm ban hành;
- c.** Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Tòa Nhà cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định. Đồng thời Chủ Đầu Tư có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng nêu trên khi đã bán hết phần sở hữu riêng cho các chủ

- sở hữu khác;
- d. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Tòa Nhà cho người sử dụng;
 - e. Bàn giao 01 (một) bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung cho Ban Quản Trị Tòa Nhà lưu giữ;
 - f. 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 do Bộ Xây dựng ban hành;
 - g. Được quyền ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các công trình tiện ích khác nếu Chủ Căn Hộ hoặc Cư Dân Khác vi phạm nghiêm trọng Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư hoặc vi phạm các quy định tại bản Nội Quy Chung này;

4.2. Doanh nghiệp quản lý vận hành Tòa Nhà

- a) Doanh nghiệp quản lý vận hành Tòa Nhà là đơn vị được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị ký kết hợp đồng thuê thực hiện nhiệm vụ cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà đảm bảo an toàn, tiêu chuẩn, quy phạm quy định;
- b) Doanh nghiệp quản lý vận hành Tòa Nhà được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Tòa Nhà (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;
- c) Trách nhiệm của doanh nghiệp quản lý vận hành Tòa Nhà:
 - (i). Thực hiện việc quản lý vận hành Tòa Nhà. Quản lý vận hành Tòa Nhà bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của Tòa Nhà; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Tòa Nhà hoạt động bình thường;
 - (ii). Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng Căn Hộ hoặc hạng mục khác trong Tòa Nhà; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Tòa Nhà;
 - (iii). Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của Tòa Nhà để thực hiện việc quản lý vận hành Tòa Nhà;

- (iv). Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng Căn Hộ hoặc các hạng mục khác trong Tòa Nhà và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong Tòa Nhà bị hư hỏng đảm bảo cho Tòa Nhà hoạt động được bình thường;
- (v). Thu phí dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà hàng tháng theo quy định khi được Ban Quản Trị Tòa Nhà uỷ quyền.
- (vi). Phối hợp với Ban Quản Trị Tòa Nhà đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu người sử dụng nhà chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà chung cư và vi phạm các quy định tại của Nội Quy Chung này mà không khắc phục;
- (vii). Định kỳ 6 (sáu) tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Tòa Nhà với Ban Quản Trị Tòa Nhà và phối hợp với Ban Quản Trị lấy ý kiến của người sử dụng căn hộ và các hạng mục khác trong Tòa Nhà về việc cung cấp dịch vụ cho Tòa Nhà;
- (viii). 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 Tòa Nhà.

4.3. Ban Quản Trị Tòa Nhà

- a) “**Ban Quản Trị Tòa Nhà**” là một ban do Hội nghị nhà chung cư bầu ra, bao gồm đại diện Các Chủ Căn Hộ, Cư Dân Khác, đại diện Doanh nghiệp quản lý vận hành Tòa Nhà và đại diện Chủ Đầu Tư.
- b) Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Trị Tòa Nhà:
 - (i). Chủ trì Hội nghị nhà chung cư; báo cáo kết quả công tác quản lý sử dụng Tòa Nhà trong thời gian giữa hai kỳ Hội nghị;
 - (ii). Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những người sử dụng nhà chung cư trong việc sử dụng nhà chung cư; kiểm tra đôn đốc người sử dụng nhà chung cư thực hiện đúng bản Nội Quy Chung này và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư; tạo điều kiện để doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết;
 - (iii). Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan tới việc quản lý sử dụng để phản ánh với doanh nghiệp quản lý vận hành, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;
 - (iv). Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ với doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư và hợp đồng bảo trì với doanh nghiệp có tư cách pháp nhân về xây dựng

(việc lựa chọn các doanh nghiệp này phải được thông qua Hội nghị nhà chung cư); theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư theo nội dung hợp đồng đã ký kết để quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý hợp đồng với doanh nghiệp quản lý vận hành, bảo trì nhà chung cư.

- (v). Trực tiếp thu hoặc uỷ quyền cho doanh nghiệp quản lý vận hành thu kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà;
 - (vi). Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì Tòa Nhà 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 theo quy định tại điểm a khoản này;
 - (vii). Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong Tòa Nhà được giao quản lý;
 - (viii). Định kỳ 6 (sáu) tháng một lần, Ban Quản Trị Tòa Nhà lấy ý kiến của người sử dụng nhà chung cư làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của doanh nghiệp quản lý vận hành Tòa Nhà;
 - (ix). Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao;
 - (x). Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản Trị Tòa Nhà;
 - (xi). Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban Quản Trị Tòa Nhà.
- c) Ban Quản Trị Tòa Nhà sẽ gồm 05 (năm) thành viên do Hội nghị nhà chung cư bầu ra, trong đó: Chủ Đầu Tư được đề cử tối đa 03 (ba) ứng cử viên, Doanh nghiệp quản lý vận hành Tòa Nhà được đề cử 01 (một) ứng cử viên, và đại diện các hộ dân khu Chung cư được đề cử 01 (một) ứng cử viên.
 - d) Ban Quản Trị Tòa Nhà hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số.
 - e) Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị Tòa Nhà tối đa là 03 (ba) năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp quận ký quyết định công nhận.
 - f) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

4.4. Hội nghị nhà chung cư:

- a) Hội nghị nhà chung cư là hội nghị các Chủ Căn Hộ, Cư Dân Khác và Chủ Đầu Tư. Các Chủ Căn Hộ, Cư Dân Khác và Chủ Đầu Tư có thể cử đại diện hoặc uỷ quyền cho người khác tham dự Hội nghị nhà chung cư.

- b) Khi tham gia Hội nghị nhà chung cư, quyền biểu quyết của các Chủ Căn Hộ, Cư Dân Khác và Chủ Đầu Tư được tính theo đơn vị diện tích phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu, tương ứng với mỗi một mét vuông (01m²) diện tích sàn xây dựng thuộc sở hữu riêng được 01 (một) phiếu biểu quyết.
- c) Một quyết định của Hội nghị nhà chung cư được thông qua khi có tỷ lệ phiếu biểu quyết chấp thuận chiếm từ 51% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả đại biểu dự họp.

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ CĂN HỘ

Chủ Căn Hộ sẽ:

- 5.1. Tự mình hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ và cho việc tuân thủ và thực hiện Nội Quy Chung Tòa Nhà này;
- 5.2. Tự chịu trách nhiệm cho việc mua và duy trì bảo hiểm cần thiết về rủi ro, thiệt hại cho Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự cần thiết; và phải đóng tiền mua bảo hiểm chung cho Tòa Nhà tương ứng với tỷ lệ sở hữu riêng của từng Chủ Căn Hộ đối với phần diện tích sở hữu riêng của Căn Hộ.
- 5.3. Hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Cư dân Khác cho mọi hành vi của họ cũng như việc họ tuân thủ và thực hiện Nội Quy Chung Tòa Nhà này. Chủ Căn Hộ phải thông báo cho Ban Quản Trị Tòa Nhà về sự hiện diện trong Căn Hộ của Cư Dân Khác và phải tuân thủ việc đăng ký tạm trú cho Cư Dân Khác theo quy định của luật pháp Việt Nam.
- 5.4. Chủ Căn Hộ có quyền sở hữu đối với phần Diện Tích Căn Hộ Bàn Giao đã được bàn giao theo Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và theo Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ;
- 5.5. Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Tòa Nhà;
- 5.6. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
- 5.7. Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng;
- 5.8. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý, vận hành, bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của Ban Quản Trị Tòa Nhà và theo quy định của pháp luật;
- 5.9. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung của Tòa Nhà và toàn bộ Tòa Nhà;
- 5.10. Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng Tòa Nhà; thực hiện đúng các

quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Tòa Nhà;

- 5.11. Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;
- 5.12. Thông báo các quy định nêu tại bản Nội Quy Chung này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng Căn Hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn Hộ của mình;
- 5.13. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người khác bị hư hỏng do mình gây ra.
- 5.14. Đối với những người được sử dụng hợp pháp Căn Hộ thì:
 - a). Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng căn hộ khi được sự đồng ý của Chủ Căn Hộ;
 - b). Yêu cầu Chủ Căn Hộ cung cấp bản Nội Quy Chung này và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Tòa Nhà;
 - c). Tham gia Hội nghị nhà chung cư, đóng góp chi phí vận hành Tòa Nhà trong trường hợp có thoả thuận với chủ sở hữu;
 - d). Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
 - e). Thực hiện các quy định tương ứng khác quy định trong bản Nội Quy Chung này

ĐIỀU 6: BẢO HÀNH

- 6.1. Bằng chi phí của mình, Chủ Đầu Tư có thể tự mình hay thuê một hay nhiều công ty chuyên nghiệp khác để thực hiện việc bảo hành cho cả Tòa Nhà và từng Căn Hộ trong những trường hợp cụ thể sau đây:
 - (a) Bảo hành những hư hỏng thuộc về kết cấu (bao gồm sàn bê tông, đà, cột và móng) trong thời hạn tối đa sáu mươi (60) tháng kể từ ngày Chủ Đầu Tư ký biên bản nghiệm thu với nhà thầu chính để đưa vào sử dụng;
 - (b) Bảo hành mặt tường ngoài (bao gồm các vật liệu trên tường); vật liệu lót sàn và lát tường; các thiết bị vệ sinh; các hộp điện chính và công tắc; hệ thống điện, cấp thoát nước âm tường trong thời hạn mười hai (12) tháng kể từ ngày Bàn Giao Căn Hộ;
- 6.2. Chủ Đầu Tư không chịu trách nhiệm bảo hành Căn Hộ khi có một trong những trường hợp sau đây:
 - (a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường; hoặc
 - (b) Đây là hư hỏng do lỗi của Chủ Căn Hộ hay Cư Dân Khác hay bất kỳ một bên thứ

ba nào khác gây ra; hoặc

(c) Đây là hư hỏng gây ra bởi một Sự Kiện Bất Khả Kháng;

6.3. Trong thời hạn bảo hành thì:

(a) Khi có hư hỏng nào của Căn Hộ (bao gồm cả hư hỏng của Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung nằm trong Căn Hộ) xảy ra thuộc về nghĩa vụ bảo hành của Chủ Đầu Tư trong phạm vi quy định tại Điều 6.1 ở trên:

(i) Chủ Căn Hộ và/hoặc Cư Dân Khác phải ngay lập tức thông báo cho Ban Quản Trị Tòa Nhà và/hoặc Chủ Đầu Tư; và áp dụng, thực hiện mọi nỗ lực, biện pháp mà theo đánh giá khách quan của một người thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong trường hợp có vi phạm, Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác phải gánh chịu, toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ lỗi, mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh;

(ii) Chủ Đầu Tư, tùy theo từng hư hỏng xảy ra, mà tự quyết định là sẽ thực hiện sửa chữa hạng mục hư hỏng đó hay, nếu có thể thực hiện được, sửa chữa hạng mục hư hỏng đó bằng vật dụng mới cùng loại hay chất lượng tương đương;

(iii) Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị Tòa Nhà và nhân viên của Chủ Đầu Tư hay những công ty chuyên nghiệp được vào Căn Hộ và cho phép họ đưa vào Căn Hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên. Khi thực hiện việc bảo hành này, Ban Quản Trị Tòa Nhà và nhân viên của Chủ Đầu Tư hay những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Căn Hộ và/hoặc Cư Dân Khác và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Căn Hộ và/hoặc Cư Dân Khác và cho các tài sản của họ trong Căn Hộ.

(b) Mọi trường hợp hư hỏng của Căn Hộ (bao gồm cả hư hỏng của Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung nằm trong Căn Hộ) không thuộc nghĩa vụ bảo hành của Chủ Đầu Tư như quy định tại Điều 6.1 ở trên sẽ được xử lý theo các quy định tương ứng khác dưới đây của Nội Quy Chung này.

ĐIỀU 7 DỊCH VỤ QUẢN LÝ VÀ BẢO TRÌ

7.1. Dịch Vụ Quản Lý và Bảo Trì cung cấp cho Chủ Căn Hộ và/hoặc Cư Dân Khác được liệt kê chi tiết tại Phụ Lục 3-B, Phụ Lục 3-C và có thể được Ban Quản Trị Tòa Nhà điều chỉnh phù hợp vào từng thời điểm với thông báo trước bằng văn bản gửi cho Chủ Căn Hộ và/hoặc Cư Dân Khác. Ban Quản Trị Tòa Nhà và/hoặc Chủ Đầu Tư có thể thuê một hay nhiều công ty chuyên nghiệp để thực hiện Dịch Vụ Quản Lý và Bảo Trì.

7.2. Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị Tòa Nhà và/hoặc Chủ Đầu Tư và những công ty chuyên nghiệp do

Ban Quản Trị Tòa Nhà thuê được vào Căn Hộ và cho phép họ đưa vào Căn Hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện Dịch Vụ Quản Lý và Bảo Trì. Khi thực hiện Dịch Vụ Quản Lý và Bảo Trì, Ban Quản Trị Tòa Nhà và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Căn Hộ và/hoặc Cư Dân Khác và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Căn Hộ, cho Chủ Căn Hộ và/hoặc Cư Dân Khác và cho các tài sản của họ trong Căn Hộ.

ĐIỀU 8 PHÍ QUẢN LÝ VÀ BẢO TRÌ

- 8.1.** Đối với Dịch Vụ Quản Lý và Bảo Trì cung cấp theo Nội Quy Chung này, Chủ Căn Hộ và/hoặc Cư Dân Khác phải thanh toán cho Ban Quản Trị Tòa Nhà các loại chi phí phải thanh toán theo quy định đầy đủ trong vòng ba (3) ngày đầu tiên của mỗi tháng.
- 8.2.** Trong trường hợp có vi phạm về thanh toán quy định tại Điều 9.1 của Nội Quy Chung này, Ban Quản Trị Tòa Nhà có quyền:
- (a)** Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền không thanh toán với lãi suất là 150% lãi suất cơ bản do Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam công bố tại thời điểm đó cho khoảng thời gian không thanh toán;
 - (b)** Ngưng việc cung cấp điện, nước và Dịch Vụ Quản Lý và Bảo Trì cho đến khi Chủ Căn Hộ và/hoặc Cư Dân Khác thực hiện đầy đủ việc thanh toán đó;
 - (c)** Phí Quản Lý có thể được điều chỉnh bởi Ban Quản Trị Tòa Nhà phù hợp vào từng thời điểm với thông báo trước bằng văn bản gửi cho Chủ Căn Hộ và/hoặc Cư Dân Khác;

ĐIỀU 9 CHI PHÍ KHÁC

- 9.1.** Chủ Căn Hộ và/hoặc Cư Dân Khác phải thanh toán tiền điện, nước và các chi phí sinh hoạt khác (nếu có) trên cơ sở mức tiêu thụ hàng tháng của mình cho Ban Quản Trị Tòa Nhà trong vòng ba (3) ngày kể từ khi có yêu cầu của Ban Quản Trị Tòa Nhà. Trong trường hợp có vi phạm, Ban Quản Trị Tòa Nhà có quyền:
- (a)** Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền không thanh toán với lãi suất là 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà Nước Việt Nam công bố tại thời điểm đó cho khoảng thời gian không thanh toán; và
 - (b)** Ngưng nguồn cung cấp điện, nước và các phương tiện sinh hoạt có liên quan (nếu có) cho đến khi Chủ Căn Hộ và/hoặc Cư Dân Khác thực hiện đầy đủ việc thanh toán đó.
- 9.2.** Trong trường hợp vì lợi ích chung của Tòa Nhà và Các Căn Hộ mà cần thiết phải tiến hành các sửa chữa hay hồi phục lớn cho Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung hay lắp đặt thêm bất kỳ Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung hoặc cung

cấp thêm bất kỳ dịch vụ công cộng nào khác, khi đó Ban Quản Trị Tòa Nhà sẽ phân bổ hợp lý khoản đóng góp của mỗi Chủ Căn Hộ cho những công việc này và các Chủ Căn Hộ phải thanh toán các khoản đóng góp đó đầy đủ và đúng hạn theo yêu cầu của Ban Quản Trị Tòa Nhà.

ĐIỀU 10 SỬ DỤNG CÁC CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH SỬ DỤNG CHUNG

- 10.1.** Mọi Chủ Căn Hộ và/hoặc Cư Dân Khác đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung và chỉ được sử dụng Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung đúng công năng của chúng.
- 10.2.** Để đảm bảo và duy trì chất lượng và việc sử dụng đúng Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung theo Nội Quy Chung Tòa Nhà này, Chủ Căn Hộ và/hoặc Cư Dân Khác trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào cũng không được phép:
- (a)** Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung mà có thể làm ngăn cản hay gây trở ngại hay cản trở việc sử dụng hợp pháp Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung của Chủ Căn Hộ và/hoặc Cư Dân Khác của Các Căn Hộ khác;
 - (b)** Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Tòa Nhà và Chủ Đầu Tư hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Chủ Căn Hộ và/hoặc Cư Dân Khác của các Căn Hộ khác;
 - (c)** Lấn chiếm hay sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung không đúng với mục đích đã được xây dựng hoặc được phép theo Nội Quy Chung Tòa Nhà. Đặc biệt, nghiêm cấm Chủ Căn Hộ và/hoặc Cư Dân Khác lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung cho bất kỳ mục đích chứa hay để đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác;
 - (d)** Vào bất cứ khu vực nào của Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng 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 Ban Quản Trị Tòa Nhà;
 - (e)** Điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện;
 - (f)** Xây dựng hay lắp ráp bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung;
 - (g)** Phá hoại hay thực hiện hay có bất kỳ một hành vi bất hợp pháp hay không được

phép nào khác đối với Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung.

- 10.3.** Việc sử dụng các công trình khác như hồ bơi, phòng tắm hơi, phòng tập thể dục, sân tennis v.v... là các hạng mục, công trình không thuộc Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung của Tòa Nhà sẽ được tính phí độc lập với Phí Quản Lý và phải trả cho Chủ Đầu Tư.

ĐIỀU 11 MỸ QUAN, AN TOÀN SỨC KHỎE VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

Để đảm bảo và duy trì vẻ mỹ quan, an toàn sức khỏe, vệ sinh môi trường, chất lượng sống cũng như nâng cao giá trị của Tòa Nhà, của Các Căn Hộ và của Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung, Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào cũng không được phép:

- 11.1.** Phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào khác trên hoặc vắt ngang lan can, ban công hoặc ở phần không gian của ban công phía từ lan can trở lên, trên hoặc vắt ngang cửa sổ hay ngoài cửa ra vào của Căn Hộ hay tại xung quanh Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung;
- 11.2.** Đặt hoặc chất bất kỳ đồ đạc nào trước cửa ra vào của Căn Hộ hay các Căn Hộ khác hay tại xung quanh Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung. Nếu Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác không tuân thủ quy định này, đồ đạc được đặt ở những nơi nói trên sẽ bị xem là vô chủ và sẽ do Ban Quản Trị Tòa Nhà tự xử lý. Mọi chi phí của việc xử lý này sẽ hoàn toàn do Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác gánh chịu;
- 11.3.** Để ban công hay bồn hoa trên ban công (nếu có), hành lang hoặc những khu vực xung quanh Căn Hộ bẩn thỉu, nhếch nhác, cây cối mọc um tùm, không gọn gàng. Khi tưới cây tại ban công hoặc dọn dẹp, vệ sinh bên ngoài Căn Hộ không được gây ảnh hưởng đến các Căn Hộ khác bên dưới hoặc chung quanh;
- 11.4.** Đặt hoặc dựng hàng rào, treo màn hoặc bất kỳ vật dụng nào khác hoặc xây thêm trên ban công, hành lang hoặc những khu vực chung quanh Căn Hộ, trước hay xung quanh các Căn Hộ Khác hay tại hoặc xung quanh Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung. Ban Quản Trị Tòa Nhà và/hoặc Chủ Đầu Tư có thể xem xét chấp thuận việc treo màn hoặc các vật dụng khác hoặc xây thêm trên ban công của Căn Hộ nếu chúng, hoàn toàn theo đánh giá riêng của Ban Quản Trị Tòa Nhà, là không làm ảnh hưởng dưới bất kỳ phương diện nào đến mỹ quan của Tòa Nhà, Các Căn Hộ khác và Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung hay làm ảnh hưởng đến tầm nhìn hoặc việc sử dụng hoặc sinh hoạt của Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác của các Căn Hộ khác;
- 11.5.** Thay kính hoặc sơn cửa ra vào hay cửa sổ bằng những màu tương phản hoặc không phù hợp với màu sắc chung của các Căn Hộ khác hoặc làm thay đổi bất kỳ phần bên ngoài nào của Căn Hộ gây ảnh hưởng đến mỹ quan chung của Tòa Nhà và Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung;

- 11.6. Làm hư hỏng hoặc làm mất đi vẻ mỹ quan của Tòa Nhà, Các Căn Hộ và Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung. Đặc biệt, nghiêm cấm Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác đánh dấu, vẽ, sơn, dán, bôi bẩn, dán áp phích, quảng cáo, đặt bảng hiệu hoặc thực hiện bất kỳ việc nào khác không được phép đối với bên ngoài của Tòa Nhà, Các Căn Hộ hay trên Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung;
- 11.7. Xả, ném, đổ hoặc để rác, những đồ dơ bẩn, nước thải hoặc các thứ bỏ đi hay bất kỳ đồ vật nào tương tự trước hay xung quanh Căn Hộ hay Các Căn Hộ khác hoặc tại hay xung quanh Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung. Khi đi đổ rác tại những nơi được quy định, nếu rác bị rớt tại hay xung quanh Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung và Các Căn Hộ khác phải quét dọn sạch ngay;
- 11.8. Thả, mang hoặc nuôi các loại gia súc, gia cầm trong Căn Hộ (ngoại trừ chó, mèo hay chim) hoặc tại xung quanh Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung. Trong mọi trường hợp, Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác không được phép để chó, mèo, chim và các động vật khác mà mình nuôi phóng uế bừa bãi, gây mất trật tự và vệ sinh tại hay xung quanh Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với chúng và mọi tổn thất do chúng gây ra;
- 11.9. Nuôi hay giữ hay cất giấu bất kỳ con vật nào mà Ban Quản Trị Tòa Nhà cho rằng con vật đó có thể làm ảnh hưởng đến mỹ quan, vệ sinh môi trường, an ninh trật tự cho Tòa Nhà, và Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung hay làm ảnh hưởng đến sức khỏe hoặc sự an toàn hay sự sinh hoạt bình thường của Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác của Các Căn Hộ khác; và
- 11.10. Thực hiện hay có bất kỳ một hành vi nào khác có thể làm ảnh hưởng không tốt đến mỹ quan, an toàn sức khỏe của Các Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác, vệ sinh môi trường cho Tòa Nhà, Các Căn Hộ và Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung.

ĐIỀU 12 TRẬT TỰ AN NINH VÀ YÊN TĨNH CHUNG

Để đảm bảo và duy trì trật tự an ninh và sự yên tĩnh chung cho Tòa Nhà, Các Căn Hộ và Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung, Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào cũng không được phép:

- 13.1. Tổ chức hoặc cho phép tổ chức hay mời giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào khác mà luật pháp Việt Nam nghiêm cấm trong Tòa Nhà, Căn Hộ hay tại xung quanh Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung;
- 13.2. Tổ chức hoặc cho phép tổ chức những buổi tụ tập, hội họp, nhậu nhẹt, giải trí, tiêu khiển vv... dưới bất kỳ hình thức nào trong Căn Hộ mà gây mất trật tự, ồn ào, huyên náo. Ngoại trừ có sự đồng ý trước bằng văn bản của Ban Quản Trị Tòa Nhà, mọi buổi tụ tập hay hội họp dưới bất kỳ hình thức nào tại hay xung quanh Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung đều bị nghiêm cấm;
- 13.3. Gây ồn ào hoặc cho phép gây ồn ào bao gồm nhưng không dưới hạn bởi âm

thanh phát ra từ máy truyền hình, truyền thanh hoặc bất kỳ các dụng cụ, thiết bị nào khác trong Căn Hộ;

- 13.4.** Gây ồn ào mất trật tự, nô đùa, cãi lộn, đánh nhau vv... tại hay xung quanh Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung; và
- 13.5.** Thực hiện hay có bất kỳ một hành vi nào khác mà có thể làm ảnh hưởng hay làm phiền hoặc quấy rầy đến trật tự an ninh và yên tĩnh chung cho Tòa Nhà và Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung, đến sinh hoạt và sự yên tĩnh, bình yên của Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác của Các Căn Hộ khác.

ĐIỀU 13 SỬ DỤNG CĂN HỘ

- 13.1.** Khi Chủ Căn Hộ cho thuê Căn Hộ, Chủ Căn Hộ phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị Tòa Nhà về việc này.
- 13.2.** Về nguyên tắc, Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác đều có quyền tự do sử dụng không gian của Căn Hộ để ở, sinh hoạt và giải trí theo nhu cầu hợp lý. Tuy nhiên, Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào cũng không được phép:
 - (a)** Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Căn Hộ làm nơi buôn bán, kinh doanh, thương mại, sản xuất hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác;
 - (b)** Tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ bên trong hay bên ngoài phạm vi của Căn Hộ xăng, dầu, vũ khí hay các loại hàng hoá, vật liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại hoặc gây cháy, nổ khác hoặc các vấn đề phẩm độc hại vv...;
 - (c)** Để những mùi bất thường, khó chịu, hôi thối phát ra hoặc lan tỏa từ Căn Hộ có thể làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường chung trong Tòa Nhà hay có thể làm ảnh hưởng hay phiền hà đến Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác của Các Căn Hộ khác;
 - (d)** Sử dụng máy phát điện cá nhân;
 - (e)** Sử dụng điện quá tải hoặc trái với các quy định của công ty điện lực hay của Ban Quản Trị Tòa Nhà mà có thể gây chập điện, cháy, nguy hiểm hoặc rủi ro cho Tòa Nhà, Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung, Các Căn Hộ và Các Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác. Bỏ rác, các đồ vật không phân hủy được hoặc không tiêu, dễ gây nghẹt đường ống thoát nước như bịch nylon, tóc... xuống cống thoát nước, bồn cầu, bồn rửa mặt, ... để tránh nguy cơ làm tắc nghẽn hệ thống thoát nước chung của Tòa Nhà và làm ảnh hưởng đến sự hoạt động của Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung;
 - (f)** Lắp đặt ăng ten hoặc các thiết bị thu phát tín hiệu khác mà không được sự đồng ý trước bằng văn bản của Ban Quản Trị Tòa Nhà và/hoặc Chủ Đầu Tư;
 - (g)** Sử dụng các chất tẩy rửa có hàm lượng axít cao dễ gây mục và thối rữa Căn Hộ; và

- (h) Thực hiện hay có bất kỳ một hành vi không được phép nào khác khi sử dụng Căn Hộ.

ĐIỀU 14 HƯ HỒNG, THAY ĐỔI HAY LẬP ĐẶT THÊM

14.1. Hư hỏng Ngoại trừ Căn Hộ được bảo hành theo quy định tại Điều 6 ở trên, khi Căn Hộ (bao gồm cả Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung nằm trong Căn Hộ) có hư hỏng thì:

- (a) Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác phải ngay lập tức thông báo cho Ban Quản Trị Tòa Nhà và áp dụng, thực hiện mọi nỗ lực, biện pháp mà theo đánh giá khách quan của một người thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong trường hợp có vi phạm, Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác phải gánh chịu, toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ lỗi, mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh;

- (b) Đối với hư hỏng của Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung nằm trong Căn Hộ mà không phải gây ra do lỗi của Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác hay bất kỳ một bên thứ ba nào khác; hoặc bởi một Sự Kiện Bất Khả Kháng, thì: Ban Quản Trị Tòa Nhà sẽ thực hiện việc sửa chữa theo Dịch Vụ Quản Lý và Bảo Trì. Khi đó Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị Tòa Nhà và những công ty chuyên nghiệp mà họ thuê được vào Căn Hộ và cho phép họ đưa vào Căn Hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi thực hiện việc sửa chữa này, Ban Quản Trị Tòa Nhà và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Căn Hộ, Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác và cho các tài sản của họ trong Căn Hộ.

14.2. Đối với mọi hư hỏng khác của Căn Hộ (bao gồm cả hư hỏng của Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung nằm trong Căn Hộ), thì Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khắc phục hư hỏng đó. Trong trường hợp này:

- (a) Để đảm bảo tính an toàn và đồng bộ của Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung, việc sửa chữa hư hỏng của Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung nằm trong căn hộ trong mọi trường hợp phải do Ban Quản Trị Tòa Nhà hay các công ty chuyên nghiệp mà họ thuê thực hiện. Khi đó Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị Tòa Nhà và những công ty chuyên nghiệp được thuê được vào Căn Hộ và cho phép họ đưa vào Căn Hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi thực hiện việc sửa chữa này Ban Quản Trị Tòa Nhà và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa có thể gây ra cho Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Căn Hộ, cho Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác và cho các tài sản của họ trong Căn Hộ;

- (b) Đối với các hư hỏng khác của Căn Hộ, Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác có thể thuê Ban Quản Trị Tòa Nhà hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa. Trong trường hợp Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác muốn tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa hư hỏng thì:
 - (i) Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác phải thông báo cho Ban Quản Trị Tòa Nhà và/hoặc Chủ Đầu Tư để xin chấp thuận;
 - (ii) Trong quá trình các công ty chuyên nghiệp đó sửa chữa hư hỏng thì Ban Quản Trị Tòa Nhà và/hoặc Chủ Đầu Tư có quyền vào Căn Hộ để theo dõi, xem xét và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn chung cho Tòa Nhà, Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung và Các Căn Hộ khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh; và
 - (iii) Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa nói trên không được phép làm ảnh hưởng hay phiền hà hoặc quấy rầy đến sinh hoạt bình thường của Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác của các Căn Hộ ở bên trên, bên dưới và xung quanh cũng như không được phép gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Các Căn Hộ này hay Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác của chúng.

14.3. Thay Đổi hay Lắp Đặt thêm

Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào cũng không được phép:

- (a) Trổ cửa, đục tường, coi nói, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tượng hay các công trình xây dựng khác, ... đối với Căn Hộ hay Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung;
- (b) Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất hay dưới Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc đào giếng, lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm, ... 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, cấu trúc bên trong hay bên ngoài của Tòa Nhà, Căn Hộ hay Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung.
- (d) Nếu có nhu cầu sửa chữa thay đổi nhỏ, Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác phải thông báo cho Ban Quản Trị Tòa Nhà và Chủ Đầu Tư để được chấp thuận và chỉ được thực hiện sửa chữa, thay đổi nhỏ theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và chất lượng và các yêu cầu khác mà Ban Quản Trị Tòa Nhà và Chủ Đầu Tư chấp thuận hay đưa ra và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường và sửa chữa cho bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại nào khác phát sinh.

ĐIỀU 15: KHU VỰC ĐỂ XE VÀ PHÍ GỬI GIỮ XE

- 15.1** Khu Vực Đẻ Xe dành cho Căn Hộ được đặt tại một phần tầng hầm của Tòa Nhà trên cơ sở những quy định về Sở Hữu Chung nêu tại mục 2 phần I của Phụ Lục 1 và theo quy định của Chủ Đầu Tư.
- 15.2** Đối với khu vực đẻ xe, các quy định dưới đây phải được tuân thủ và thực hiện nghiêm túc:
- (a)** Chỉ có những xe có thẻ riêng do Ban Quản Trị Tòa Nhà cấp mới được phép ra vào khu vực đẻ xe dành cho Căn Hộ;
 - (b)** Khi ra vào khu vực đẻ xe dành cho Căn Hộ, các xe đều phải giảm tốc độ và tuân thủ nghiêm túc các bản hướng dẫn; và
 - (c)** Các xe phải đậu đúng nơi quy định đã được phân. Nghiêm cấm để bất kỳ đồ vật nào khác tại nơi đẻ xe, đậu xe bừa bãi hay đậu xe tại hay xung quanh bất kỳ khu vực nào của Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung không được quy định làm nơi đẻ xe.
- 15.3** Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác sẽ đóng phí gửi xe cho Ban Quản Trị Tòa Nhà trong vòng ba (3) ngày đầu tiên của mỗi tháng;
- 15.4** Xe của khách của Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác sẽ phải tuân theo các quy định của khu căn hộ;
- 15.5** Phí Trông xe và Đậu xe dành cho Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác:
- a).** Phí Trông xe :
Bên Mua có trách nhiệm trả tiền Phí trông xe (hoặc phí giữ xe) theo đúng quy định của Nhà nước.
 - b).** Phí Đậu xe:
Bên Mua có trách nhiệm trả cho Bên Bán Phí Đậu Xe theo thỏa thuận tại từng thời điểm. Phí Đậu xe này không bao gồm Phí Trông xe đã nêu tại điểm (a) **Điều 15.5.**
- 15.6** Phí Trông Xe của khách của Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác: sẽ do Ban Quản Trị Tòa Nhà *hoặc Chủ Đầu Tư* quy định.

ĐIỀU 16 **QUY ĐỊNH CHUNG**

Mọi Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác có trách nhiệm

- 16.1** Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các hướng dẫn, yêu cầu mà Ban Quản Trị Tòa Nhà và Chủ Đầu Tư Nhà đưa ra có liên quan đến:

- a). Việc tuân thủ và thực hiện Nội Quy Chung của Tòa Nhà này; và
 - b). Việc quản lý, điều hành và sử dụng Tòa Nhà, Tòa Nhà, Các Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác và Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung và mọi vấn đề có liên quan.
- 16.2** Tuân thủ và thực hiện nghiêm túc mọi nghĩa vụ của mình theo Nội Quy Chung của Tòa Nhà này và trong trường hợp có vi phạm phải bồi thường theo quy định của luật pháp Việt Nam cho các tổn thất, thiệt hại xảy ra cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị Tòa Nhà hay Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác của Các Căn Hộ khác;
- 16.3** Tham dự đầy đủ các cuộc họp do Ban Quản Trị Tòa Nhà tổ chức để nắm bắt kịp thời các thông tin yêu cầu hay vấn đề mới có liên quan đến Tòa Nhà, đến Tòa Nhà, Các Căn Hộ, Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung và Nội Quy Chung của Tòa Nhà này;
- 16.4** Áp dụng các biện pháp phòng cháy, chữa cháy theo quy định chung của luật pháp Việt Nam và quy định riêng của Ban Quản Trị Tòa Nhà và Chủ Đầu Tư;
- 16.5** Thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền và địa phương đưa ra. Thiết lập và duy trì, gìn giữ mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng với Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác của Các Căn Hộ khác. Khi có điều gì hay bất đồng, hay không hài lòng, nên trực tiếp trao đổi với nhau một cách thẳng thắn trên tinh thần xây dựng, tránh to tiếng, đánh chửi nhau làm ảnh hưởng đến Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác của Các Căn Hộ khác;
- 16.6** Nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện đúng các quy định của luật pháp Việt Nam về đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh; và
- 16.7** Phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị Tòa Nhà về bất kỳ vi phạm nào của Nội Quy Chung bởi bất kỳ Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác hay bất kỳ việc gì mà có ảnh hưởng xấu hay gây hư hỏng, thiệt hại cho Tòa Nhà, cho các Chủ Căn Hộ và Cư Dân Khác và Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung mà mình biết hay thấy.

CAM KẾT

THỰC HIỆN NỘI QUY CHUNG

Tôi tên : _____

Số CMND : _____ Ngày : _____

Địa chỉ :

Đã ký Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: _____ ngày _____ để mua Căn Hộ số.....đơn nguyên:..., tầng..... trong Tòa Nhà T1, đã đọc, hiểu và qua đây đồng ý và cam kết sẽ tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng các Điều và Phụ Lục của Nội Quy Chung Tòa Nhà.

Hà Nội, ngày.....

Họ và tên

PHỤ LỤC 03 – A

CÁC CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH SỬ DỤNG CHUNG

(Chỉ dành cho Tòa Nhà và các Căn Hộ)

Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung được nêu ở Phụ Lục 3-A này sẽ bao gồm:

1. Mọi khu vực công cộng của Tòa Nhà gồm có công viên, cổng ra vào, lối đi, cầu thang, hành lang, đường nội bộ của Tòa Nhà. Các khu vực
2. Hệ thống điện dành cho Tòa Nhà:
 - a. Trạm biến thế
 - b. Máy phát điện, với công suất của máy trong phạm vi chỉ đảm bảo cho việc cấp điện cho hệ thống chiếu sáng, thang máy, thông tin, an ninh khu vực Sở Hữu Chung của Tòa Nhà;
 - c. Hệ thống thang máy;
 - d. Hệ thống chống sét; nối đất an toàn
 - e. Hệ thống chiếu sáng trong trường hợp khẩn cấp.
3. Hệ thống cấp nước và thoát nước chung dành cho Tòa Nhà.
4. Hệ thống chống cháy và thoát hiểm dành cho Tòa Nhà:
 - a. Hệ thống báo cháy cảm ứng khói hành lang và các khu vực công cộng khác;
 - b. Trạm bơm chữa cháy;
 - c. Hệ thống chữa cháy các tầng lầu;
 - d. Hệ thống thang bộ và thang thoát hiểm;
 - e. Bể chứa nước cứu hỏa.
 - f. Hệ thống tăng áp cầu thang thoát hiểm
5. Hệ thống thông gió và hệ thống điều tiết không khí dành cho Tòa Nhà:
 - a, Hệ thống thoát khí các khu công cộng;
 - b, Hệ thống thoát khí nhà bếp.
 - c, Hệ thống cung cấp gió tươi cho khu công cộng, và gió tươi cho Căn Hộ qua khe cửa ra vào Căn Hộ.
6. Hệ thống cung cấp gas cho các Căn Hộ (nếu có).
7. Phòng thu rác cho mỗi tầng cho các Căn Hộ.
8. Hệ thống camera quan sát, bảo vệ cho các Căn Hộ.
9. Hệ thống viễn thông và thông tin liên lạc cho các Căn Hộ.

10. Tầng hầm của Tòa Nhà:
- a. Phần Chỗ đậu xe: phân diện tích sở hữu chung theo quy định pháp luật.
 - b. Hệ thống hút khói xe, thông gió;
 - c. Camera quan sát các khu vực công cộng của Tòa Nhà;
 - d. Bể dự trữ nước sinh hoạt.
11. Các khu vực và hệ thống khác cho Tòa Nhà:

I. CÁC QUYỀN LỢI ĐI KÈM TOÀN TÒA NHÀ (CÓ THỂ THAY ĐỔI)

| | | |
|----------|--|--|
| 1 | Tầng đậu xe | |
| | Tầng hầm 2 phân diện tích sở hữu chung theo quy định pháp luật | |
| 2 | Tầng trệt | |
| | Sảnh căn hộ | |
| | Phòng để hộp thư | |
| | Sảnh chờ thang máy Căn hộ | |
| | Phòng đa năng sinh hoạt cộng đồng | |
| | Nhà trẻ | |

Các Bên ký dưới đây xác nhận thống nhất nội dung và hiệu lực của Phụ Lục 3-A

Hà Nội, ngàythángnăm 2013

BÊN BÁN

BÊN MUA

Ký tên: _____

Ký tên: _____

Họ tên:

Họ tên:

Chức vụ:

PHỤ LỤC 03-B

DỊCH VỤ QUẢN LÝ VÀ PHÍ QUẢN LÝ

1. Dịch Vụ Quản Lý

1.1. Dịch Vụ Quản Lý bao gồm:

- a.** Dịch vụ quản lý chuyên nghiệp chung cho Tòa Nhà, Các Căn hộ và Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung và xử lý các vi phạm Nội Quy Chung Tòa Nhà;
- b.** Dịch vụ an ninh, bảo vệ (24/24) cho Tòa Nhà, Các Căn Hộ, Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung và xử lý các trường hợp mất trật tự, an ninh;
- c.** Dịch vụ vệ sinh dọn dẹp làm sạch Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung, thu và xử lý rác và bảo tồn cảnh quan cho Tòa Nhà, các Căn Hộ, Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung;
- d.** Dịch vụ bảo dưỡng, phòng cháy, chữa cháy; và
- e.** Các chi phí khác.

1.2. Phí Quản Lý : được tính trên mỗi một mét vuông diện tích sàn, với giá dự kiến là:.....Đồng/m² /tháng cho 12 tháng đầu tiên kể từ ngày bàn giao căn hộ. Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán Phí Quản lý cho năm đầu tiên vào tài khoản chi phí chung của Bên Bán trong vòng 07 ngày kể từ ngày có thông báo bàn giao Căn Hộ. Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua các thông tin về tài khoản này vào ngày có thông báo bàn giao Căn Hộ.

1.2. Phí Quản Lý có thể thay đổi tùy thuộc vào mức chi phí tại thời điểm sử dụng và được tính trên mỗi một mét vuông diện tích sàn. Phí Quản Lý dùng để trang trải các chi phí như sau:

- a.** Chi phí điện, nước tại Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung;
- b.** Chi phí dịch vụ quản lý tại Tòa Nhà;
- c.** Chi phí để trả lương và phí tồn hành chính cho Ban Quản Trị Tòa Nhà và/hoặc Chủ Đầu Tư trong quá trình vận hành Tòa Nhà;
- d.** Chi phí dịch vụ an ninh, bảo vệ nói trên;
- e.** Chi phí dịch vụ vệ sinh dọn dẹp, làm sạch, thu và xử lý rác và bảo tồn cảnh quan nói trên;
- f.** Chi phí dịch vụ bảo dưỡng, phòng cháy, chữa cháy nói trên;
- g.** Các chi phí khác.

Các Bên ký dưới đây xác nhận thống nhất nội dung và hiệu lực của Phụ Lục 3-B

Hà Nội, ngàythángnăm 2013

BÊN BÁN

Ký tên: _____
Họ tên: _____
Chức vụ: _____

BÊN MUA

Ký tên: _____
Họ tên: _____

PHỤ LỤC 03-C

DỊCH VỤ BẢO TRÌ VÀ PHÍ BẢO TRÌ

1. Dịch vụ Bảo Trì

Dịch vụ Bảo Trì bao gồm dịch vụ bảo trì cho Tòa Nhà và Các Công Trình Tiện Ích Sử Dụng Chung nằm trong Tòa Nhà và các Căn Hộ;

2. Phí Bảo Trì:

Khoản tiền Phí Bảo Trì 2% (hai phần trăm) Giá Bán Căn Hộ sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán để Bên Bán nộp vào một tài khoản riêng tại một ngân hàng thương mại do Bên Bán chỉ định và sử dụng để phục vụ cho công tác bảo trì phần sở hữu chung của Tòa Nhà sau khi hết thời hạn bảo hành của Bên Bán;

3. Việc thanh toán Phí Bảo Trì được quy định tại Phụ Lục 2;

Các Bên ký dưới đây xác nhận thống nhất nội dung và hiệu lực của Phụ Lục 3-C

Hà Nội, ngàythángnăm 2013

BÊN BÁN

BÊN MUA

Ký tên: _____

Họ tên: _____

Chức vụ: _____

Ký tên: _____

PHỤ LỤC 04 - A

MẪU

ĐĂNG KÝ CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Kính gửi : Công Ty Cổ Phần đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà

Thông báo và đăng ký chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ

Tôi là:

CMND số : Ngày cấp:

Địa chỉ :

Số điện thoại :

Tôi có ký Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số tầng ..Tòa Nhà ... với Công Ty Cổ Phần đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà (Sau đây gọi tắt là « Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ »

Bằng văn bản này, tôi mong muốn Công Ty Cổ Phần đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà chấp thuận cho tôi chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ mà tôi có được trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và đồng thời chuyển nhượng Căn Hộ cho người dưới đây:

Ông/Bà :

CMND số:..... Ngày cấp:.....

Điện thoại số :

Hiện cư trú tại :

Nếu được Công Ty Cổ Phần đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà chấp thuận cho tôi chuyển nhượng, tôi cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng các quy định và cam kết liên quan đến Căn Hộ nêu trên mà tôi đã ký kết với Công Ty và cam đoan hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc thanh toán giữa tôi và người thứ ba cũng như hoàn toàn chịu trách nhiệm về khả năng tài chính để tiếp nhận và thực hiện Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ của người này.

Trân trọng,

Ngàythángnăm 2013

Ký tên : Họ và tên :

PHỤ LỤC 04-B

MẪU

VĂN BẢN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Hà Nội, ngày.....tháng.....năm 2013

VĂN BẢN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

(Số:/2011/VBCN-L.../.....)

- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thi hành Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG

- Ông (bà): *nếu là hộ gia đình thì phải ghi tên cả 2 vợ chồng; nếu là tổ chức thì ghi tên tổ chức và người đại diện theo pháp luật*.....

- Số CMTND:.....do CA.....cấp ngày.....

- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú:.....

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Số điện thoại liên hệ:.....

- Số tài khoản:(nếu có).....tại ngân hàng.....

(Sau đây gọi tắt là “Bên Chuyển Nhượng”)

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG

- Ông (bà): *nếu là hộ gia đình thì phải ghi tên cả 2 vợ chồng*.....

- Số CMTND:.....do CA.....cấp ngày.....

- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú:.....

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Số điện thoại liên hệ:.....

- Số tài khoản:(nếu có).....tại ngân hàng.....

(Sau đây gọi tắt là “Bên Nhận Chuyển Nhượng”)

Hai bên chúng tôi nhất trí thoả thuận các nội dung sau đây:

Điều 1: Bên Chuyển Nhượng đồng ý chuyển nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền mà nghĩa vụ mà Bên Chuyển Nhượng có trong và liên quan đến Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, với các nội dung như sau:

1. Tên hợp đồng:

a. Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Số: Ngày ký:

b. Văn Bản Chuyển Nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ: Số:

...../2011/VBCN-L.../. Ngày ký:

2. Bên Bán Căn Hộ: Công ty.....

3. Loại nhà: Căn Hộ chung cư, tổng diện tích sàn Căn Hộ là.....m²;

4. Địa chỉ Căn Hộ:.....

5. Giá Bán Căn Hộ.....đ (bằng chữ:.....)

6. Số tiền Bên Chuyển Nhượng đã nộp trước cho Bên Bán:.....

7. Thời hạn nộp tiền mua bán các đợt tiếp theo.....

8. Thời hạn giao nhận Căn Hộ:.....

Điều 2: Các hồ sơ, giấy tờ kèm theo

1. Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ ký với Bên Bán là Công Ty Cổ Phần đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà.

2. Các biên lai nộp tiền cho Bên Bán là Công Ty Cổ Phần đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà. Các giấy tờ khác:.....

3. Thời hạn bàn giao hồ sơ, giấy tờ quy định tại Điều này:.....

Điều 3: Giá chuyển nhượng, thời hạn và phương thức thanh toán:

1. Giá chuyển nhượng hợp đồng là:.....đ (bằng chữ:.....) Giá chuyển nhượng này đã bao gồm:

- Khoản tiền mà Bên Chuyển Nhượng đã trả cho Bên Bán (Công Ty Cổ Phần đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà) theo hoá đơn (phiếu thu) là:.....đ (bằng chữ.....), bằng.....% giá trị Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ đã ký với Công Ty Cổ Phần đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà.

- Các khoản tiền khác mà Bên Chuyển Nhượng đã chi trả (có hoá đơn,

phiếu thu kèm theo):.....đ (bằng chữ.....)

- Khoản tiền chênh lệch Bên Nhận Chuyển Nhượng phải trả thêm cho Bên Chuyển Nhượng ngoài hai khoản tiền nêu trên là:.....đ (bằng chữ:.....)

2. Phương thức thanh toán: Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng bằng tiền Việt Nam, (trả qua tài khoản hoặc trả bằng tiền mặt.....)

3. Thời hạn thanh toán:.....

Điều 4: Quyền và nghĩa vụ của hai bên

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên Chuyển Nhượng:

a) Yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán đầy đủ, đúng hạn số tiền nhận chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điều 2 của văn bản này;

b) Cam kết chịu trách nhiệm về Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ quy định tại Điều 1 của văn bản này là không thuộc diện có tranh chấp, chưa chuyển nhượng cho người khác,.....;

c) Giao Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ (và văn bản chuyển nhượng hợp đồng nếu chuyển nhượng hợp đồng từ lần thứ hai trở đi), các giấy tờ có liên quan đến nhà ở cho Bên Nhận Chuyển Nhượng theo thoả thuận;

d) Cùng với với Bên Nhận Chuyển Nhượng làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng tại cơ quan công chứng và xác nhận tại Công Ty Cổ Phần đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà.

đ) Nộp thuế thu nhập, các nghĩa vụ tài chính khác mà pháp luật quy định thuộc trách nhiệm của Bên A phải nộp và cung cấp cho Bên Nhận Chuyển Nhượng biên lai đã nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định;

e) Chấm dứt các quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với công ty.....kể từ ngày văn bản chuyển nhượng này được Công Ty Cổ Phần đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà xác nhận;

g) Nộp phạt vi phạm theo thoả thuận; bồi thường thiệt hại cho Bên Nhận Chuyển Nhượng nếu gây thiệt hại;

h) Các thoả thuận khác (như phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại...):.....

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên Nhận Chuyển Nhượng:

a) Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở cho Bên Chuyển Nhượng theo

đúng thoả thuận (có giấy biên nhận do hai bên ký xác nhận);

- b) Tiếp nhận Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ (và văn bản chuyển nhượng hợp đồng nếu chuyển nhượng hợp đồng từ lần thứ hai trở đi), các giấy tờ có liên quan đến nhà ở theo thoả thuận;
- c) Được tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Bên Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và được trở thành Bên Mua trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ kể từ ngày văn bản chuyển nhượng này được Công Ty Cổ Phần đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà xác nhận;
- d) Cùng với Bên Chuyển Nhượng làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng tại cơ quan công chứng và xác nhận tại Công Ty Cổ Phần đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà vào văn bản này;
- đ) Nộp bản sao biên lai thuế thu nhập từ việc chuyển nhượng hợp đồng cho Công Ty Cổ Phần đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà .
- e) Nộp phạt vi phạm theo thoả thuận; bồi thường thiệt hại cho Bên Chuyển Nhượng gây thiệt hại;
- g) Các thoả thuận khác (như bên B nộp thuế thu nhập thay cho Bên Chuyển Nhượng; phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại ...) ...

Điều 5: Giải quyết tranh chấp

Trong trường hợp có tranh chấp về các nội dung của văn bản này thì các bên bàn bạc, thương lượng giải quyết. Nếu không thương lượng được thì các bên có quyền yêu cầu Toà án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 6: Hiệu lực và thời hạn thực hiện hợp đồng

Văn bản chuyển nhượng này có hiệu lực kể từ ngày được Công Ty Cổ Phần đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà xác nhận. Văn bản này được lập thành 05 (năm) bản và có giá trị pháp lý như nhau; mỗi bên giữ 01 (một) bản, 01 (một) bản lưu tại cơ quan công chứng, 01 (một) bản chuyển cho cơ quan thuế và 01 (một) bản lưu tại Công Ty Cổ Phần đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG
(ký tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu)

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG
(ký tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu)

Chứng nhận của công chứng

Văn phòng (hoặc Phòng) công chứng.....chứng nhận: các Bên có tên trong văn bản chuyển nhượng này đã nhất trí thoả thuận về việc Bên chuyển nhượng là ông (bà) *(hoặc tổ chức)*.....là người đã mua nhà ở theo hợp đồng mua bán nhà ở số.....ngày.....tháng.....năm.....ký với công ty.....*(hoặc là Bên đã nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo văn bản chuyển nhượng hợp đồng ký ngày.....tháng.....năm.....của ông (bà) hoặc tổ chức.....nếu là chuyển nhượng từ lần thứ 2 trở đi)* nay chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở này cho Bên nhận chuyển nhượng là ông (bà) *hoặc tổ chức*.....

Sau khi có chứng nhận này, hai Bên thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước và đề nghị công tyxác nhận vào văn bản chuyển nhượng này./
....., ngày.....tháng.....năm.....

Công chứng viên
(ký tên, đóng dấu)

Xác nhận của chủ đầu tư: Công Ty CP đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà .

(Chủ đầu tư chỉ xác nhận vào văn bản chuyển nhượng này sau khi bên nhận chuyển nhượng đã có biên lai thuế thu nhập hoặc giấy tờ xác nhận việc miễn thuế thu nhập theo quy định)

Công Ty Cổ Phần đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà xác nhận ông (bà) *(hoặc tổ chức)*:.....là người đã mua nhà ở theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số.....ngày.....tháng.....năm.....*(hoặc là Bên đã nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo văn bản chuyển nhượng hợp đồng ký ngày.....của ông (bà) hoặc tổ chức.....nếu là chuyển nhượng từ lần thứ 2 trở đi)*, nay Công Ty Cổ Phần đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở giữa ông (bà) *hoặc tổ chức*.....và ông (bà) *hoặc tổ chức*.....

Kể từ ngày ký xác nhận này, Công Ty Cổ Phần đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà sẽ chấm dứt giao dịch với ông (bà) *hoặc tổ chức*.....và trực tiếp giao dịch với Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng là ông (bà) *hoặc tổ chức*.....theo địa chỉ ghi trong văn bản chuyển nhượng này. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được quyền tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số.....đã ký với công ty chúng tôi./.

....., ngày.....tháng.....năm.....

Đại diện Công ty

(ký tên đóng dấu)

PHỤ LỤC 05

MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ này được lập ngày __giữa:

A. CÔNG TY CP ĐẦU TƯ KD VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KCN PHÚC HÀ

Trụ sở chính :
Văn Phòng giao dịch :
Điện thoại :
Fax :
Đại diện bởi :
(Sau đây gọi là “**Bên Giao**”)

và

B. Ông/Bà:

Ngày sinh :
CMND / Passport số : [] do [] cấp ngày []
Hiện cư trú tại : []
(Sau đây gọi là “**Bên Nhận**”) (Và gọi chung là “**Các Bên**”)

Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số _____ ngày __, Các Bên cùng xác nhận việc Bàn Giao Căn Hộ với các chi tiết như sau:

I- CĂN HỘ

Căn Hộ số :
Diện tích :
Tầng :
Thuộc toà nhà: T1.
Thuộc Dự Án :
Địa chỉ :

II- CÁC CHI TIẾT KỸ THUẬT VÀ ĐẶC ĐIỂM

////////////////////////////////////

III – SƠ ĐỒ MẶT BẰNG (Đính kèm – nếu có).

Bên Giao, Công Ty Cổ Phần đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà đã bàn giao toàn bộ Căn Hộ này với các Chi Tiết Kỹ Thuật và Đặc Điểm như nêu trên cho ÔNG/BÀ [.....] mà không có bất kỳ khiếm khuyết hoặc hư hỏng nào và theo đúng các quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số.....ngày ký giữa Các Bên. Công Ty Cổ Phần đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà cũng đã bàn giao cho Ông/Bà [.....] chìa khóa của Căn Hộ nói trên và các giấy tờ, tài liệu cần thiết của Căn Hộ.

Các Bên ký dưới đây xác nhận thống nhất nội dung của Phụ Lục 5

Hà Nội, ngàythángnăm 201...

ĐẠI DIỆN BÊN GIAO (Bên Bán)

ĐẠI DIỆN BÊN NHẬN (Bên Mua)

Ký tên: _____

Ký tên: _____

Họ tên:

Họ tên:

Chức vụ: