



**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

Số: ...../39LKT/HĐMB

**DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI SỐ 39 LƯƠNG KHÁNH THIÊN  
(KHU NHÀ Ở XÃ HỘI QUANG VINH)**

Địa chỉ : Số 39 Lương Khánh Thiện, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng  
Căn hộ số : .....  
Tầng : .....  
Tòa : .....

**Giữa**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TOA XE HẢI PHÒNG**

**Và**

**ÔNG/BÀ .....**

*Hải Phòng, ngày ... tháng ... năm...*



**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

Số: ...../39LKT/HĐMB

**DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI SỐ 39 LƯƠNG KHÁNH THIỆN  
(KHU NHÀ Ở XÃ HỘI QUANG VINH)**

Địa chỉ : Số 39 Lương Khánh Thiện, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng  
Căn hộ số : .....  
Tầng : .....  
Tòa : .....

**Giữa**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TOA XE HẢI PHÒNG**

**Và**

**ÔNG/BÀ .....**

*Hải Phòng, ngày ... tháng ... năm...*

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

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

Số: ..../39LKT/HĐMB

**Căn cứ:**

- Bộ Luật Dân Sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Kinh Doanh Bất Động Sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 ngày 20/06/2023;
- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;
- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Nghị định 100/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây Dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Các văn bản pháp luật khác có liên quan tại từng thời điểm;
- Các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư:
  - Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 12 tháng 10 năm 2020 của Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hải Phòng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;
  - Quyết định số 2820/QĐ-UBND ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hải Phòng quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;
  - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0200170111 đăng ký lần đầu ngày 12/6/2006, đăng ký thay đổi lần thứ ... ngày ... tháng ... năm ... do Sở kế hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hải Phòng cấp;
  - Giấy phép Xây Dựng số 71/GPXD ngày 28/10/2022 do Sở Xây Dựng Hải Phòng cấp phép Xây Dựng công trình thuộc Dự án: Xây dựng nhà ở xã hội tại số 39 đường Lương Khánh Thiện, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền.
  - Đơn đề nghị mua Căn hộ chung cư Nhà ở xã hội ngày...tháng...năm...của Ông/bà...tại Dự án...
  - Biên bản nghiệm thu phần móng số .... ngày .../.../... giữa Chủ Đầu Tư, Nhà

*Thầu và tư vấn giám sát nghiệm thu hoàn thành phần móng ...;<sup>1</sup>*

- Văn bản số .../SXD-QLN ngày .../.../... của Sở Xây Dựng Hải Phòng về việc thông báo về các căn hộ chung cư (Nhà ở xã hội, nhà ở thương mại) hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội số 39 đường Lương Khánh Thiện.

Các Bên dưới đây gồm:

**I. BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (Sau đây gọi tắt là “Bên Bán”)**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TOA XE HẢI PHÒNG**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0200170111 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hải Phòng cấp ngày 12/06/2006, đăng ký thay đổi lần thứ ... ngày ... tháng ... năm ...

Mã số thuế : 0200170111

Địa chỉ : \_\_\_\_\_

Điện thoại : \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Email : \_\_\_\_\_

Tài khoản : \_\_\_\_\_ tại Ngân hàng \_\_\_\_\_ – Chi nhánh \_\_\_\_\_

Đại diện bởi<sup>2</sup> : \_\_\_\_\_ Chức vụ: \_\_\_\_\_

**II. BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (Sau đây gọi tắt là “Bên Mua”)**

*[Đối với khách hàng là cá nhân]*

Họ và tên : \_\_\_\_\_

Ngày sinh : \_\_\_\_\_

CMND/CCCD/Hộ chiếu số: \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_ cấp ngày \_\_\_\_\_

Mã số thuế (nếu có) : \_\_\_\_\_

Địa chỉ thường trú : \_\_\_\_\_

Địa chỉ liên hệ : \_\_\_\_\_

Điện thoại : \_\_\_\_\_ Email: \_\_\_\_\_

Số tài khoản (nếu có) : \_\_\_\_\_ Tại Ngân hàng: \_\_\_\_\_

*[Đối với khách hàng là tổ chức]*

Tên tổ chức : \_\_\_\_\_

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số ... do ... cấp ngày ..., đăng ký thay đổi lần thứ ... ngày ... tháng ... năm ...

Mã số thuế (nếu có) : \_\_\_\_\_

Địa chỉ : \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Hợp đồng bán căn hộ chung cư chỉ được ký khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của toà nhà.

<sup>2</sup> Ghi người đại diện theo pháp luật. Trường hợp không phải người đại diện pháp luật thì ghi người đại diện theo ủy quyền và bổ sung giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số ... (nếu có), thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: ... cấp ngày: ..., tại ...

Điện thoại : \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_  
Email : \_\_\_\_\_  
Đại diện bởi<sup>3</sup> : \_\_\_\_\_ Chức vụ: \_\_\_\_\_  
Số tài khoản (nếu có) : \_\_\_\_\_ Tại Ngân hàng: \_\_\_\_\_

Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi chung là “**Hai Bên**”, “**Các Bên**” và gọi riêng là “**Bên**” tùy theo ngữ cảnh.

Hai Bên đồng ý ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này (Sau đây gọi là “**Hợp Đồng**” với các điều, khoản sau đây:

### **Điều 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ**

Trong Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này (bao gồm cả phần căn cứ và các phụ lục, tài liệu liên quan), các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

1. “**Căn Hộ**” có nghĩa là căn hộ có công năng sử dụng để ở, được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Công ty Cổ phần Toa xe Hải Phòng đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này, và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ mà Bên Mua mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp Đồng.

2. “**Nhà Chung Cư**” có nghĩa là toàn bộ nhà chung cư có Căn Hộ do Công ty Cổ phần Toa xe Hải Phòng làm Chủ Đầu Tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại số 39 Lương Khánh Thiện, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng, thuộc Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội số 39 Lương Khánh Thiện (Khu nhà ở xã hội Quang Vinh) hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu Tư/cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm.

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

4. “**Giá Bán**” có nghĩa là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này.

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

6. “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**” có nghĩa là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn Hộ, được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.

7. “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” có nghĩa là diện tích sàn xây dựng được tính theo

<sup>3</sup> Ghi người đại diện theo pháp luật. Trường hợp không phải người đại diện pháp luật thì ghi người đại diện theo ủy quyền và bổ sung giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số ... (nếu có), thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: ... cấp ngày: ..., tại ...

kích thước thông thủy (Kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/ vách/ đồ kính/ lan can sát mặt sàn, không bao gồm các chi tiết nội thất như ốp chân tường/ gờ/ phào...) của căn hộ, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ (bao gồm cả tường bao quanh hộp kỹ thuật). Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung. Đối với diện tích lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao căn hộ. Trường hợp có trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư được thể hiện rõ trong Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt như được đính kèm tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo kết quả đo đạc thực tế được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua và là cơ sở để xác định chính xác Giá Bán.

8. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** có nghĩa là phần Diện Tích Bên trong căn hộ và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật về Nhà ở;

9. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** có nghĩa là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh tính tại thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán căn hộ; các phần diện tích này được xác định theo khoản 2 Điều 11 và được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật về Nhà ở;

10. **“Phần Sở Hữu Chung”** có nghĩa là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu nhà chung cư, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định theo pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác được Hai Bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng này.

11. **“Kinh Phí Bảo Trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** có nghĩa là khoản tiền 02% (hai phần trăm) giá trị Căn Hộ; khoản tiền này được tính vào giá bán Căn Hộ và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư;

12. **“Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành”** có nghĩa là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà chung cư nhằm đảm bảo cho Nhà Chung cư hoạt động bình thường.

13. **“Bảo trì Nhà Chung cư”** có nghĩa là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung cư. Hoạt động Bảo trì Nhà Chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà Chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm Nhà Chung cư.

14. **“Nội Quy Nhà Chung cư”** có nghĩa là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung cư tại Phụ Lục 04 của Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà Chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

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

16. **“Giấy Chứng Nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

17. **“Ngày Bàn Giao Căn Hộ”** có nghĩa là căn hộ được bàn giao trên thực tế được xác định theo Biên bản giao Căn hộ hoặc ngày mà căn hộ được coi là đã bàn giao theo khoản 1 Điều 8 của Hợp Đồng này;

18. **“Thời Gian Bàn Giao Dự Kiến”** có nghĩa là thời gian Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ đủ điều kiện cho Bên Mua như được nêu tại khoản 2 Điều 8;

19. **“Phí Quản Lý”** có nghĩa là khoản phí mà Bên Mua phải trả cho Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành nhằm đảm bảo cho Nhà Chung cư hoạt động bình thường;

20. **“Ban Quản Trị”** có nghĩa là Ban quản trị Nhà Chung Cư được Hội nghị Nhà Chung cư bầu ra để thay mặt cư dân giám sát các hoạt động liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung cư; đồng thời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu và những người sử dụng trong quá trình sử dụng Nhà Chung cư;

21. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** có nghĩa 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 để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù Bên/ các Bên bị ảnh hưởng đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và có thể thực hiện được. Các sự kiện được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này;

22. **“Điều”** có nghĩa là dẫn chiếu đến các điều của bản Hợp Đồng này (không bao gồm các điều tại Nội Quy Nhà Chung cư). Để làm rõ, trường hợp điều khoản dẫn chiếu thuộc văn bản khác thì sẽ nêu rõ văn bản được dẫn chiếu.

23. **“Phụ Lục”** có nghĩa là các phụ lục, tài liệu đính kèm Hợp Đồng, hoặc các bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng do Hai Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng.

## **Điều 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN**

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

### **1. Đặc điểm của Căn Hộ:**

(a) Căn hộ số: \_\_\_\_\_ tại tầng (tầng có căn hộ) \_\_\_\_\_ thuộc Chung cư (tòa có căn hộ) \_\_\_\_\_ Khu nhà ở Xã hội 39 Lương Khánh Thiện, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng, Việt Nam. (Ký hiệu Căn Hộ, tầng, tòa Nhà Chung cư có thể được thay đổi trong quá trình cấp sổ nhà theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền nhưng không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn Hộ).

(b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (Diện tích thông thủy theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này): ... m<sup>2</sup>. (Bằng chữ: ... mét vuông) Diện tích này là căn cứ để tính Giá Bán theo Điều 3 của Hợp đồng này;

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Điều 2.1(c) chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán cho Bên Bán theo diện tích Sử dụng Căn hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Trong trường hợp chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ dự kiến ghi trong Hợp Đồng này cao hơn hoặc thấp hơn trong phạm vi đến 2% (Hai phần trăm) thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn hộ. Trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế cao hơn hoặc thấp hơn vượt quá 2% (Hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ dự kiến ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Trong Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc trong Phụ Lục của Hợp Đồng này, Các Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng này (nếu có). Biên bản bàn giao Căn Hộ và Phụ Lục của Hợp Đồng này là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ;

(c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ (Diện tích được xác định theo quy định tại Khoản 6, Điều 1 của Hợp đồng này): \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (Bằng chữ: ..... mét vuông)

(d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở;

(e) Năm hoàn thành xây dựng dự kiến: \_\_\_\_\_

(f) Phần diện tích khác được mua bán/thuê mua cùng với Căn Hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, ...): \_\_\_\_\_ (trường hợp Các Bên có thỏa thuận mua bán các Phần Diện Tích Khác trong Nhà Chung Cư gắn với việc bán Căn Hộ tại Hợp Đồng này thì Các Bên có thể thỏa thuận, ghi nhận chi tiết các nội dung, thông tin về vị trí, diện tích, công năng sử dụng, giá bán/việc thanh toán, điều kiện sử dụng, bàn giao, đăng ký quyền sở hữu....tại phụ lục của Hợp Đồng).

(g) Trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ: theo Phụ Lục 02 [Danh mục vật liệu và thiết bị của Căn Hộ].

(h) Các nội dung thỏa thuận khác:

- Tình trạng Căn Hộ khi bàn giao: Căn Hộ sẽ được bàn giao thô cho Bên Mua. Cụ thể, Bên Bán sẽ chịu trách nhiệm hoàn thiện các thiết bị và vật liệu được quy định tại Danh Mục Các Vật Liệu Hoàn Thiện Bên Trong Căn Hộ. Sau khi được Bên Bán và Ban Quản Trị Nhà Chung cư cho phép, Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm thi công và trang trí nội thất còn lại bằng chi phí của Bên Mua và tuân theo tất cả các quy định về việc thi công nội thất hoặc hướng dẫn khác do Bên Bán ban hành riêng.
- Đặc điểm chi tiết của căn hộ, diện tích sử dụng căn hộ và diện tích sàn Xây Dựng được mô tả chi tiết tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng này

2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn hộ nêu tại Khoản 1 Điều này.

(a) Thửa đất số: \_\_\_\_\_;

(b) Tờ bản đồ số: \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_ lập;

(c) Diện tích đất sử dụng chung<sup>4</sup>: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

3. Giấy tờ pháp lý của Căn Hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

(a) Hồ sơ, giấy tờ về đất đai<sup>5</sup>: \_\_\_\_\_

(b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 71/GPXD do Sở xây dựng-UBND Thành phố Hải Phòng cấp cho Công ty Cổ phần Toa xe Hải Phòng ngày 28 tháng 10 năm 2022.

(c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự Án: Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 12 tháng 10 năm 2020 của Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hải Phòng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư; Quyết định số 2820/QĐ-UBND ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hải Phòng quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

(d) Các thông tin, giấy tờ khác (nếu có): \_\_\_\_\_

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ<sup>6</sup>: \_\_\_\_\_

5. Các tài liệu khác có liên quan được cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng:

- Hợp đồng bảo lãnh về nhà ở số \_\_\_\_\_ ngày \_\_\_\_ ký với Ngân hàng \_\_\_\_\_ trừ trường hợp bên mua, thuê mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình;
- Thông báo số \_\_\_\_\_ ngày \_\_\_\_ của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.
- Kèm theo hợp đồng này còn có bản sao có chứng thực: thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở, trừ trường hợp bên mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình; văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh

6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): \_\_\_\_\_

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

1. Giá Bán:

a. Tổng Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> diện tích sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán; cụ thể là:

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

Tổng Giá bán/ Giá Bên mua căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà

<sup>4</sup> Diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó (trừ trường hợp diện tích đất Chủ đầu tư trả tiền thuê đất cho nhà nước để phục vụ hoạt động kinh doanh của Chủ đầu tư), nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích xây dựng nhà chung cư đó.

<sup>5</sup> Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án bất động sản.....

<sup>6</sup> Ghi thông tin về việc hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án được phê duyệt

chung cư, trong đó:

- Giá Bán Thuần (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: ..... đồng (bằng chữ .....)

- Thuế giá trị gia tăng ("VAT"): \_\_\_\_\_ VNĐ (Bằng chữ: \_\_\_\_\_ đồng). Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước, nếu có, theo quy định của pháp luật (khoản thuế này có thể được điều chỉnh căn cứ quy định pháp luật và hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm thanh toán, nếu có);

- Kinh Phí Bảo Trì phần sở hữu chung nhà chung cư bằng 02% (hai phần trăm) của Giá Bán Thuần (kinh phí này được tính trước thuế) là: \_\_\_\_\_ VNĐ (\_\_\_\_\_ đồng).

Các Bên đồng ý rằng Giá Bán trên chỉ là tạm tính và có thể bị điều chỉnh tăng/giảm theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm. Nếu Bên Bán có yêu cầu về việc ký các văn bản, phụ lục điều chỉnh, bổ sung để ghi nhận Giá Bán điều chỉnh trong trường hợp này, Bên Mua sẽ phối hợp và ký kết các văn bản, phụ lục đó trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán và Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán Giá Bán sau điều chỉnh theo thông báo của Bên Bán;

b. Giá Bán quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 3 của Hợp đồng này không bao gồm các khoản sau:

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

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

(iii) Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

(iv) Chi phí cho việc sử dụng dịch vụ gia tăng và tiện ích trong Nhà Chung Cư (ngoài các dịch vụ thuộc phạm vi đóng Phí Quản Lý) được Bên Mua thanh toán căn cứ theo nhu cầu sử dụng của Bên Mua; và

(v) Chi phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư. Bên Mua có nghĩa vụ đóng góp chi phí tương ứng với tỷ lệ diện tích căn hộ mà Bên Mua sở hữu trên tổng diện tích sàn hữu dụng của nhà chung cư (tổng diện tích sàn hữu dụng là tổng diện tích các sàn trong một công trình, bao gồm cả diện tích sử dụng và các khu vực khác như ban công, hành lang, và các không gian phụ trợ), theo mức phí được xác định bởi hợp đồng bảo hiểm được ký giữa Ban quản trị hoặc Chủ đầu tư và doanh nghiệp bảo hiểm, phù hợp với quy định tại Nghị định 97/2021/NĐ-CP và pháp luật liên quan

(vi) Các chi phí khác do Hai Bên thỏa thuận bao gồm:

- Phí ngân hàng, phí chuyển khoản và/hoặc các loại phí, lệ phí khác liên quan đến việc thanh toán Giá Bán (nếu có). Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

- Thuê sử dụng đất phi nông nghiệp (nếu có) được phân bổ cho Căn Hộ kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ hoặc ngày mà Căn Hộ được coi là đã bàn giao cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Các khoản phí, lệ phí và phí tổn khác liên quan đến việc mua và thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận chưa bao gồm trong tiết (i) điểm b Khoản 1 ở trên bao gồm phí dịch vụ thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, phí trả cho bên thực hiện các bản vẽ Căn Hộ và bản đồ địa chính do Bên Mua yêu cầu thêm; các khoản này thu theo thỏa thuận cụ thể của Các Bên trước khi tiến hành và do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán trực tiếp cho bên cung cấp dịch vụ hoặc thông qua Bên Bán;
- Các loại phí thu cho việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung và các công trình công cộng, chi phí bảo trì Nhà Chung Cư vượt quá Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung do các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đóng góp.
- Phí đỗ xe (ôtô, xe máy và các loại xe khác) tại khu vực đỗ xe thuộc Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phải nộp theo quy định trong Nội Quy Nhà Chung Cư;
- Các loại phí khác do các chủ Căn Hộ, người sử dụng Căn Hộ phải nộp theo quy định trong Nội Quy Nhà Chung Cư;
- Các chi phí khác phát sinh từ việc thực hiện Hợp Đồng này theo thỏa thuận cụ thể của Các Bên tại từng thời điểm (nếu có).

c. Hai Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp tất cả các nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp và các dịch vụ khác cho nhà cung cấp dịch vụ.

d. Trường hợp phải điều chỉnh Giá Bán do chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng vượt quá  $\pm 02\%$  (Hai phần trăm) thì Giá trị diện tích chênh lệch được tính theo công thức lấy Đơn Giá Bán nhân (x) với phần chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng. Trường hợp Giá Bán tăng so với Giá bán dự kiến ghi trong Hợp đồng này thì Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán 95% Giá trị phần diện tích chênh lệch cho Bên Bán (5% còn lại thanh toán khi có Giấy chứng nhận); trường hợp Giá Bán giảm so với Giá bán dự kiến ghi trong Hợp đồng này thì Bên Bán phải trả lại phần chênh lệch cho Bên Mua.

Các Bên có trách nhiệm thanh toán giá trị của phần diện tích chênh lệch cho nhau trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Thời gian, thủ tục thanh toán cụ thể sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua trong khoảng thời gian này

2. Phương thức thanh toán: Bên Mua thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam, chuyển khoản qua ngân hàng theo thông tin tài khoản dưới đây hoặc theo thông tin khác do Bên Bán thông báo với phí chuyển khoản do Bên Mua chịu.

Thông tin tài khoản ngân hàng như sau:

- Số tài khoản: \_\_\_\_\_

- Tên chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Toa xe Hải Phòng
- Ngân hàng: \_\_\_\_\_
- Chi nhánh: \_\_\_\_\_
- Nội dung chuyển khoản: [Họ tên Khách hàng] thanh toán đợt .... [Ký hiệu Căn Hộ]  
[Tên Nhà Chung Cư]

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

3. Thời hạn thanh toán:

a. Thời hạn thanh toán Giá Bán<sup>7</sup>

| Đợt | Tỷ lệ thanh toán                              | Tỷ lệ lũy kế (%)                                                               | Số tiền thanh toán (VNĐ) | Thời điểm thanh toán                                                                   |
|-----|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | - ...% Giá Bán Thuần<br>- Thuế GTGT tương ứng | - ...% Giá Bán Thuần<br>- Thuế GTGT tương ứng                                  |                          | Ngày ....../....../.....                                                               |
| 2   |                                               |                                                                                |                          | Ngày ....../....../.....                                                               |
| N   |                                               | - 95% Giá Bán Thuần<br>- Phí bảo trì 2% Giá Bán Thuần<br>- Thuế GTGT tương ứng |                          | Vào ngày bàn giao căn hộ.                                                              |
| N+1 | - 5% Giá Bán Thuần<br>- Thuế GTGT tương ứng   | 100% Giá Bán                                                                   |                          | Theo thông báo bàn giao Giấy chứng nhận (Trong trường hợp bên Bán làm thủ tục cấp Giấy |

<sup>7</sup> Tiến độ thanh toán được diễn cụ thể chi tiết khi ký kết Hợp đồng mua bán nhưng phải đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật áp dụng đối với nhà hình thành trong tương lai. Trong đó, đợt thanh toán đầu không vượt quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc (nếu có), những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không vượt quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà cho Bên Mua; trường hợp Bên Mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng. Giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên Mua.

|                  |             |  |  |             |
|------------------|-------------|--|--|-------------|
|                  |             |  |  | chứng nhận; |
| <b>Tổng cộng</b> | <b>100%</b> |  |  |             |

b. Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì phần sở hữu chung nhà chung cư:

(i) Trừ trường hợp nêu tại mục (ii), điểm (b) này, Bên Bán và Bên mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong hợp đồng này.

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Bảo Trì vào ngày bàn giao Căn Hộ. Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong hợp đồng này. Tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì Nhà Chung Cư ("**Tài Khoản KPBT**") có thông tin sau:

- Số tài khoản: \_\_\_\_\_
- Tên chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Toa xe Hải Phòng
- Ngân hàng: \_\_\_\_\_
- Chi nhánh: \_\_\_\_\_
- Nội dung: [Nộp Kinh Phí Bảo Trì] [Ký hiệu Căn Hộ] [Tên Nhà Chung Cư]

(ii) Trường hợp Bên Bán đã đóng kinh phí bảo trì đối với Căn Hộ vào Tài Khoản KPBT trước khi ký Hợp Đồng thì Bên Mua không phải nộp Kinh Phí Bảo Trì vào Tài Khoản KPBT như nêu trên. Tuy nhiên, Bên Mua sẽ thanh toán lại cho Bên Bán khoản Kinh Phí Bảo Trì này cùng Đợt thanh toán Giá Bán khi bàn giao Căn Hộ, vào tài khoản của Bên Bán được nêu tại phần đầu Hợp Đồng.

(iii) Bên Bán được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ cho đến khi Bên Mua hoàn tất thanh toán Giá Bán đến hạn và/hoặc Kinh Phí Bảo Trì, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác.

(iv) Bên Bán bàn giao Tài Khoản KPBT cho Ban Quản Trị theo quy định của Luật Nhà ở. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày Ban Quản Trị Chung Cư được thành lập, Bên Bán có trách nhiệm chuyển giao khoản kinh phí này (bao gồm bất kỳ khoản tiền lãi nào) cho Ban Quản Trị Chung Cư bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Ban Quản Trị Chung Cư để quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật và thông báo cho Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng. Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

(v) Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động trên địa bàn nơi có nhà chung cư để người mua, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư và chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở nộp kinh phí bảo trì theo quy định tại Điều 152 của Luật nhà ở 2023. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày mở tài khoản, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án biết về tên chủ tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được yêu cầu tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài trích kinh phí mà các bên đã nộp vào tài khoản

đã lập theo quy định tại điểm này để sử dụng vào bất kỳ mục đích nào khác khi chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư..

c. Sau khi Nhà Chung Cư đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận kết quả nghiệm thu đưa vào sử dụng và theo đó được coi là nhà ở có sẵn. Hai Bên đồng ý rằng khi đó Bên Bán có thể yêu cầu và Bên Mua có thể chuyển tiền đặt cọc tương ứng số tiền thanh toán đợt cuối trước khi Giấy Chứng Nhận được cấp cho Bên Mua để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán đợt cuối của Bên Mua trên cơ sở thoả thuận của các bên tại từng thời điểm phù hợp với quy định của Pháp luật.

Theo đó, Các Bên và Ngân hàng sẽ cùng ký văn bản thỏa thuận liên kết quản lý tài khoản (sau đây được gọi là “Cam Kết Ba Bên”) với các điều khoản cơ bản sau:

- Bên mua là chủ sở hữu tài khoản và Bên mua cam kết yêu cầu Ngân hàng phong tỏa và không sử dụng khoản tiền tương đương với 5% Giá bán Căn hộ còn lại đã được gửi tại Ngân hàng dưới bất kỳ hình thức nào, trừ trường hợp Bên mua có văn bản đề nghị và có xác nhận của Bên bán; cam kết không tính lãi đối với khoản tiền này.

- Bên bán chỉ được chuyển giao quyền sở hữu đối với khoản tiền tương đương với 5% Giá bán Căn hộ còn lại đã được gửi tại Ngân hàng khi có một trong các sự kiện sau đây:

+ Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên bán gửi Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận cho Bên mua nhưng không chậm hơn thời điểm Bên bán bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên mua; hoặc;

+ Trên cơ sở thỏa thuận của các Bên tại từng thời điểm phù hợp với quy định của pháp luật trong trường hợp Bên mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận.

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

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, Căn Hộ theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Hai Bên thỏa thuận trong Hợp Đồng.

2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây (Tiến độ xây dựng phù hợp với tiến độ thanh toán và chỉ thỏa thuận cho trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai):

| STT | Thời gian dự kiến | Tiến độ xây dựng |
|-----|-------------------|------------------|
| 1   | .....             | .....            |
| 2   | .....             | .....            |
| 3   | .....             | .....            |
| 4   | .....             | .....            |
| 5   | .....             | .....            |

3. Bên Bán phải xây dựng nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy

hoạch, nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt; trường hợp dự án có phân kỳ đầu tư thì phải thực hiện xây dựng theo đúng phân kỳ đầu tư đã được chấp thuận.

4. Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc trường hợp phải bàn giao cho chính quyền hoặc cơ quan chức năng của địa phương quản lý theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, nội dung dự án đã được phê duyệt thì phải thực hiện bàn giao sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng; cơ quan, tổ chức nhận bàn giao có trách nhiệm tiếp nhận để quản lý, bảo trì, vận hành, khai thác, sử dụng theo đúng mục đích và công năng đã được phê duyệt. Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng thì tổ chức được giao đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải thực hiện theo nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt.

5. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Nhà Chung Cư theo nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: \_\_\_\_\_.<sup>8</sup>

6. Việc bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu công trình nhà ở theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà được đầu tư xây dựng theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu công trình này theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt trước khi bàn giao nhà ở.

Khi bàn giao nhà chung cư, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải có đủ hồ sơ bàn giao nhà ở theo quy định của Chính phủ.

7. Để tránh hiểu lầm, Bên Bán không có trách nhiệm đầu tư các thiết bị đầu cuối tại Căn Hộ để sử dụng được hệ thống thông tin liên lạc, Bên Mua phải tự trang bị bằng chi phí của mình. Trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì Bên Bán phải hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài của Căn Hộ.

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

### **1. Quyền của Bên Bán:**

(a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Bán và các khoản phí, chi phí khác theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;

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

(c) Từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bán chính Giấy Chứng Nhận (tùy từng trường hợp được áp dụng) cho đến khi Bên Mua thanh toán đủ Giá Bán và các nghĩa vụ tài chính đến hạn theo Hợp Đồng;

<sup>8</sup> Các Bên thỏa thuận cụ thể các công trình mà Bên Bán có trách nhiệm phải xây dựng để phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên Mua theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt.

(d) Ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp đồng này;

(e) Thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;

(f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban Quản Trị; lựa chọn và ký hợp đồng với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;

(g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 15 của Hợp đồng này;

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

(i) Yêu cầu Bên Mua phối hợp thực hiện, cung cấp tài liệu, thông tin liên quan cho mục đích ký kết và thực hiện Hợp Đồng, thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng (nếu có) và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo thỏa thuận của Hai Bên;

(j) Sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp với Nội Quy Nhà Chung Cư và pháp luật Việt Nam;

(k) Yêu cầu Bên Mua nộp toàn bộ các tài liệu cần thiết, các giấy tờ theo quy định của pháp luật và trả các khoản thuế, phí theo quy định của pháp luật để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán và thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận trong thời hạn đã thỏa thuận (thủ tục thanh toán, tài chính, giấy tờ...), cung cấp thông tin, tài liệu của Bên Mua tại Hợp Đồng và các thông tin, tài liệu do Bên Mua cung cấp cho bên tư vấn và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và thỏa thuận của Hai Bên tại Hợp Đồng;

(l) Treo biển tên Dự Án, Bên Bán tại sân thượng, mặt tiền, mặt ngoài thuộc Nhà Chung Cư mà không ảnh hưởng việc sở hữu, sử dụng Căn Hộ của Bên Mua, việc sở hữu, sử dụng Phần Sở Hữu Chung;

(m) Bổ sung các tiện ích phục vụ và đem lại sự thuận tiện cho cư dân tại Dự Án, tùy từng thời điểm cụ thể. Đối với các tiện ích có thu phí thì việc sử dụng sẽ tùy thuộc vào nhu cầu sử dụng của Bên Mua và Bên Mua sẽ thanh toán (các) khoản phí này căn cứ theo nhu cầu sử dụng của mình;

(n) Bàn giao cho tổ chức tín dụng bản chính Giấy Chứng Nhận theo thỏa thuận giữa Bên Bán, Bên Mua và tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua dùng quyền mua Căn Hộ hoặc Hợp Đồng để thế chấp hoặc thực hiện biện pháp bảo đảm tại tổ chức tín dụng đó nhưng chưa chấm dứt hợp đồng thế chấp ký với tổ chức tín dụng; phối hợp thực hiện các biện pháp xử lý tài sản theo quy định của pháp luật và các thỏa thuận giữa Bên Bán, Bên Mua và tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua vi phạm thỏa thuận đã ký với tổ chức tín dụng;

(o) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng, các phụ lục kèm theo và quy định

của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

(a) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước, tạo điều kiện để bên mua, kiểm tra thực tế tại công trình.

(b) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng toà nhà Chung Cư có Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;

(c) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn Hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường (trường hợp Căn Hộ được bàn giao thô thì Bên Bán phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ, công trình xây dựng và bàn giao Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng);

(d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

(e) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;

(f) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng;

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

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

(i) Trong thời hạn 50 (Năm mươi) ngày, kể từ ngày hoàn tất việc bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán làm các thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán về việc nộp các giấy tờ liên quan theo quy định pháp luật để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì xem như Bên Mua tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận (bao gồm trường hợp Bên Mua có đơn đề nghị và Bên Mua được xem là tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận) thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua;

Trường hợp Bên Bán chậm làm các thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua mà không phải do lỗi của Bên Mua thì Bên Bán có trách nhiệm thanh toán cho Bên Mua một khoản lãi trên tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán với lãi suất là 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày) tính từ ngày thứ 51 (năm mươi một) kể từ thời điểm bàn giao Căn hộ cho đến ngày Bên Bán làm các thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

(j) Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản Trị;

(k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua với điều kiện việc thế chấp này được pháp luật cho phép và Bên Mua đáp ứng các điều kiện cấp tín dụng của tổ chức tín dụng;

(l) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

(m) Nộp kinh phí bảo trì 2% (hai phần trăm) theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán vào Tài Khoản KPBT mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản Trị tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm (b) khoản 3 Điều 3 và quy định pháp luật. Hai Bên thống nhất rằng đối với phần kinh phí bảo trì mà Bên Bán và chủ sở hữu phần diện tích khác phải nộp cho phần diện tích văn phòng (bao gồm cả căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú), dịch vụ, thương mại (nếu có) thuộc sở hữu của mình thì kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển sang tài khoản do Ban Quản Trị lập theo quy định của pháp luật và được xác định là 100% (Một trăm phần trăm) trên tổng số kinh phí bảo trì đối với phần diện tích văn phòng, dịch vụ, thương mại và phần diện tích thuộc sở hữu riêng (nếu có) tương ứng của Bên Bán và chủ sở hữu phần diện tích khác;

(n) Đại diện cho Bên Mua và các chủ sở hữu Nhà Chung Cư mua (hoặc giao cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành mua) bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc cho Phần Sở Hữu Chung khi Ban Quản Trị chưa được thành lập, và được thu lại chi phí này từ Bên Mua và các chủ sở hữu Nhà Chung Cư;

(o) Bên bán có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua, bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên Mua theo quy định của Luật bảo vệ người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

(p) Cung cấp công khai thông tin về tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên mua, thuê mua theo hợp đồng mua bán, thuê mua đã ký kết hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu. Cung cấp đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật cho sàn giao dịch bất động sản trong trường hợp lựa chọn phân phối sản phẩm thông qua sàn giao dịch bất động sản;

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

(r) Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua;

(s) Sử dụng tiền đã thu từ bên mua để đầu tư xây dựng dự án, nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đã được bán đúng mục đích sử

dụng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết; tuân thủ quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền;

(t) Các nghĩa vụ khác theo quy định Hợp Đồng, các phụ lục kèm theo và quy định của pháp luật.

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

### **1. Quyền của Bên Mua:**

(a) Nhận bàn giao Căn Hộ đúng mô tả và có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Danh mục vật liệu và thiết bị mà Hai Bên đã thỏa thuận tại Điều 2, Phụ Lục 02 [Danh mục vật liệu và thiết bị của Căn Hộ] và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng;

(b) Sử dụng \_\_\_\_\_ chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư. Việc bố trí chỗ để xe ô tô cho Bên Mua dựa trên nguyên tắc người nào đăng ký trước sẽ có chỗ trước và phụ thuộc vào diện tích để xe theo thiết kế được phê duyệt và chỗ để xe ô tô còn trống vào thời điểm Bên Mua đăng ký, trên cơ sở ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;

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

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

(e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% (một trăm phần trăm) Giá Bán và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật và sau khi Giấy Chứng Nhận đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp, trừ trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận;

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

(g) Từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4, hoặc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn vượt quá 5% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị xem là vi phạm điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán.

Ngoài ra, trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn vượt quá 05% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng, Bên Mua được quyền lựa chọn từ chối nhận bàn giao Căn Hộ và chấm dứt Hợp Đồng hoặc lựa chọn căn hộ, phần diện tích khác chưa bán tại Dự Án theo thông báo bằng văn bản gửi cho Bên Bán trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo lần đầu của Bên Bán. Quá thời hạn này mà Bên Bán không nhận được thông báo về quyết định của Bên Mua thì được xem là Bên Mua chấp nhận nhận bàn giao Căn Hộ và điều chỉnh Giá Bán;

(h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật;

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

(j) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại điểm (b) khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này;

(k) Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình;

(l) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng, các phụ lục kèm theo và quy định của pháp luật.

## **2. Nghĩa vụ của Bên Mua:**

(a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán, Kinh Phí Bảo Trì và các nghĩa vụ tài chính khác mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng;

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

(c) Chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ, và tự chịu trách nhiệm mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ, tài sản bên trong Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa hoặc không sử dụng Căn Hộ;

(d) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa hoặc không sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy Nhà Chung Cư; Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy Nhà Chung Cư và Hợp Đồng;

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

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

(g) Thanh toán Phí Quản Lý và các chi phí khác theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua chưa hoặc không sử dụng Căn Hộ;

(h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp đồng này;

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

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

(k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại cho Bên Bán, bên thứ ba khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng, quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

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

(m) Cung cấp, ký các giấy tờ cần thiết, hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, nộp các khoản thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền theo thông báo bằng văn bản của Bên Bán để Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho

Bên Mua, và ủy quyền cho Bên Bán thay mặt Bên Mua nhận Giấy Chứng Nhận từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

(n) Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành được tiếp cận Căn Hộ để kiểm tra khi có các hư hỏng bên trong Căn Hộ hoặc hư hỏng của các căn hộ liền kề (trên, dưới, bên cạnh) hoặc hệ thống hạ tầng kỹ thuật, thiết bị chung đi âm trong phạm vi Căn Hộ hoặc vì những tình huống khẩn cấp khác (như cứu hỏa, cứu nạn, ...). Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành sẽ báo trước cho Bên Mua ít nhất 03 (Ba) ngày (trừ trường hợp khẩn cấp cần đảm bảo an toàn cho cư dân, Nhà Chung Cư, Căn Hộ và căn hộ liền kề). Bên Mua sẽ chịu mọi trách nhiệm, thiệt hại khi không hỗ trợ, phối hợp để Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành thực hiện nghĩa vụ, trách nhiệm của mình;

(o) Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bất kỳ bên thứ ba nào đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;

(p) Thông báo (kèm theo kế hoạch sửa chữa) cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành hoặc Ban Quản Trị ít nhất là 05 (năm) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa nhỏ bên trong Căn Hộ (không làm ảnh hưởng đến kết cấu chính của Căn Hộ, thiết kế, bố trí mặt bằng, kích cỡ và diện tích của Căn Hộ và các phòng trong Căn Hộ). Trường hợp vi phạm, Bên Mua phải sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng công trình ban đầu. Nếu Bên Mua không tiến hành các biện pháp khắc phục trong vòng 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành/Ban Quản Trị yêu cầu, Bên Mua phải bồi hoàn các chi phí khắc phục thực tế theo thông báo của Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành/Ban Quản Trị, tùy từng trường hợp được áp dụng;

(q) Không thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với Căn Hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu và có tác động đến kết cấu công trình, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng của Căn Hộ và toàn bộ Nhà Chung Cư. Nếu Bên Mua muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết nào của Căn Hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu phải được chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trong thời hạn bảo hành hoặc của Ban Quản Trị sau thời gian bảo hành theo quy định pháp luật;

(r) Đóng phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung trên cơ sở phân bổ theo tỷ lệ Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ thực tế trên tổng diện sàn xây dựng của Nhà Chung Cư theo hồ sơ nghiệm thu Nhà Chung Cư, trừ khi pháp luật có quy định khác;

(s) Trường hợp Bên Mua chậm cung cấp các hồ sơ, giấy tờ, chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên Bán phù hợp với quy định của pháp luật và quy định tại hợp đồng này hoặc Cơ quan có thẩm quyền dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ bị kéo dài thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán một khoản lãi trên số tiền đợt cuối của Giá Bán Căn Hộ với lãi suất là 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày) tính từ ngày đến hạn cung cấp hồ sơ/thực hiện nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày Bên Mua cung cấp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ và hoàn thành nghĩa vụ tài chính nói trên.

(t) Có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng trừ trường hợp còn tranh chấp theo Hợp Đồng chưa giải quyết được. Để làm rõ, việc Bên Mua từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên Bán sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng;

(u) Các nghĩa vụ khác theo quy định Hợp Đồng, các phụ lục kèm theo và quy định của pháp luật.

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

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

2. Bên Mua có trách nhiệm nộp cho Nhà nước thuế, các loại phí, lệ phí, và chi phí (nếu có) theo quy định khi thực hiện bán hoặc chuyển nhượng Căn Hộ cho người khác.

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

#### **Điều 8. GIAO, NHẬN CĂN HỘ**

1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ: Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sau khi các điều kiện sau đã được đáp ứng

(a) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ, Nhà Chung cư theo khoản 3 Điều này và Điều 4 của Hợp đồng này, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác; Bên Bán đã xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu ở của Nhà Chung cư theo tiến độ ghi trong Dự Án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Nhà Chung cư; Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch không nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá 05% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng, trừ trường hợp Bên Mua chấp nhận nhận Căn Hộ;

(b) Bên Mua đã thanh toán 95% Giá Bán, Kinh Phí Bảo Trì, Phí Quản Lý tháng đầu tiên, các khoản tiền lãi, tiền phạt, bồi thường thiệt hại phát sinh, nếu có cũng như đã khắc phục các vi phạm khác quy định tại Hợp Đồng (nếu có).

2. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua: dự kiến tháng \_\_\_\_ năm \_\_\_\_ (“**Thời Gian Bàn Giao Dự Kiến**”).

(a) Việc bàn giao Căn Hộ sẽ chỉ được thực hiện khi các điều kiện giao nhận Căn Hộ theo quy định tại khoản 1 Điều này đã được đáp ứng đầy đủ, và có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại điều khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (Chín mươi) ngày kể từ Thời Gian Bàn Giao Dự Kiến; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

(b) Trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ tối thiểu 15 (Mười lăm) ngày, Bên Bán phải gửi Thông Báo Bàn Giao cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.

3. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Hai Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp nêu tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này.

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

Hộ. Khi đó, Ngày Bàn Giao Căn Hộ là ngày ký Biên bản bàn giao Căn Hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo bàn giao của Bên Bán trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, hoặc đến kiểm tra nhưng không ký Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp nêu tại điểm (g) khoản 1 Điều 6) thì Ngày Bàn Giao Căn Hộ là ngày cuối cùng của thời hạn bàn giao được nêu trong thông báo. Khi đó, Bên Mua được xem như đã đồng ý và chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã hoàn thành xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng. Bên Mua không được quyền nêu bất kỳ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được xem là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12.

Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn Hộ thì ghi nhận trong văn bản đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao hoặc văn bản đề nghị sửa chữa. Sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong văn bản đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định của Hợp Đồng này. Các Bên thống nhất rằng, kể từ thời điểm bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều này, mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành Căn Hộ

Trong trường hợp Bên Mua cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế như quy định tại khoản 4 Điều này hoặc Bên Mua không đồng ý với Diện Tích Sử Dụng thực tế được Bên Bán xác định tại thời điểm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua căn cứ kết quả đo đạc đã được thực hiện bởi một đơn vị đo đạc độc lập (Đơn Vị Đo Đạc Độc Lập), có đầy đủ chức năng theo quy định của pháp luật, Bên Mua có quyền tự thuê một đơn vị đo đạc độc lập khác có đầy đủ chức năng theo quy định của pháp luật để đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng thực tế của Căn Hộ trong vòng 15 (Mười lăm) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ bằng chi phí do Bên Mua chịu. Hết thời hạn để Bên Mua thuê đơn vị đo đạc lại theo khoản này, nếu Bên Bán không nhận được thông báo của Bên Mua về kết quả đo đạc của đơn vị đo đạc độc lập do Bên Mua thuê thì việc bàn giao được xem là đã hoàn tất vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ, và Bên Mua đồng ý với Diện Tích Sử Dụng thực tế theo thông báo của Bên Bán. Trong trường hợp (i) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo kết quả đo đạc do Bên Mua và Bên Bán thực hiện đều không chênh lệch vượt quá 05% (Năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng và (ii) các điều kiện bàn giao khác theo quy định tại khoản 1 Điều 8 đã thỏa mãn, Bên Mua có trách nhiệm nhận bàn giao Căn Hộ và ký Biên bản bàn giao Căn Hộ. Khi đó, Ngày Bàn Giao Căn Hộ là ngày ký Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc vào ngày có kết quả đo đạc của Bên Mua hoặc ngày cuối cùng của thời hạn để Bên Mua đo đạc lại theo khoản này, tùy vào thời điểm nào đến trước. Tranh chấp phát sinh liên quan đến diện tích Căn Hộ và Giá Bán (nếu có) sẽ được Hai Bên giải quyết theo quy định pháp luật.

5. Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa hoặc không sử dụng Căn Hộ.

## **Điều 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở**

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

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

3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.

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

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 (Mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Căn Hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở là 60 (Sáu mươi) tháng, được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Riêng đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì thực hiện theo quy định của nhà sản xuất, phân phối.

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

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

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

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

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.

2. Các điều khoản áp dụng đối với các căn hộ là nhà ở xã hội:

(a) Bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua nhà ở, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này

(b) Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày Bên mua nhà ở xã hội đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế;

(c) Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, Bên mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy chứng nhận; Bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế, trừ trường hợp bán nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì Bên bán phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế.

(d) Bên Mua chỉ được phép bán lại, thế chấp hoặc cho thuê Căn Hộ theo đúng quy định của pháp luật nhà ở.

(e) Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 2 và khoản 3 của Điều này, người mua nhà ở đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua quy định trong Hợp đồng này.

(f) Trong trường hợp Bên Bán chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho cơ quan có thẩm quyền mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng**") thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

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

1. Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua (*bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó*) theo thỏa thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán chi tiết tại Phụ Lục 03 [Danh mục Phần Sở Hữu Chung, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán tại Dự Án].

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư chi tiết tại Phụ Lục 03 [Danh mục Phần Sở Hữu Chung, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán tại Dự Án].

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác...): Các bên thỏa thuận cụ thể về nội dung này và Bên Mua phải được biết trước khi ký kết hợp đồng

5. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý như sau:

(a) Tính từ Thời điểm Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành Nhà Chung Cư với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, Phí Quản Lý là: \_\_\_\_\_ đồng/m<sup>2</sup>/tháng (chưa bao gồm thuế VAT). Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có nghĩa vụ đóng Phí Quản Lý của tháng đầu tiên trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ. Sau đó, Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này hàng tháng trong vòng 07 (bảy) ngày đầu tiên của mỗi tháng. Hai Bên thỏa thuận Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư cần sử dụng Phí Quản Lý tại Phụ Lục 05 [Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư].

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

(c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư có quy định về mức Phí Quản Lý thì mức phí này được đóng phù hợp quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác.

6. Hai Bên đồng ý rằng diện tích thực tế của các Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và Phần Sở Hữu Chung tại Hợp Đồng và theo thiết kế được duyệt sẽ được xác định chính xác theo kết quả đo đạc khi nghiệm thu hoàn thành công trình, bàn giao đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan.

## **Điều 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ như sau:

(a) Nếu quá 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán Giá Bán theo thỏa thuận tại khoản 3 điều 3 của Hợp Đồng , mà Bên Mua không thanh toán đủ thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 0,05%/ngày (*Bằng chữ: Không phải không năm phần trăm trên một ngày*) được tính bắt đầu từ ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày Bên Mua hoàn tất thanh toán các khoản đến hạn (bao gồm cả tiền lãi, phạt) hoặc đến ngày chấm dứt Hợp Đồng, tùy từng trường hợp.

(b) Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này vượt quá 90 (chín mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

(c) Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 ngày. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm hợp đồng là 20% (Hai mươi phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) và các khoản tiền lãi chậm trả mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Điều 12.1.a của Hợp đồng,

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

(a) Trường hợp Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận

trong Hợp Đồng nhưng quá thời hạn 90 (Chín mươi) ngày kể từ ngày cuối của Thời Gian Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với mức lãi suất là 0,05%/ngày (*Bằng chữ: không thấy không năm phần trăm trên một ngày*) (tính trên Tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, và được tính từ ngày phải bàn giao theo thoả thuận đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua.

(b) Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng quá 180 (Một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thoả thuận tại Điều 8 của hợp đồng này thì Bên Mua có quyền (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới, hoặc (ii) đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thoả thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

(c) Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo điểm (b) khoản 2 Điều này, hoặc Bên Bán đơn phương chấm dứt, hủy bỏ Hợp Đồng trái quy định tại Hợp Đồng thì Bên Bán phải:

- (i) Hoàn trả cho Bên Mua phần Giá Bán, Phí Quản Lý và Kinh Phí Bảo Trì mà Bên Mua đã thanh toán, nếu có;
- (ii) Thanh toán cho Bên Mua Khoản phạt có giá trị tương đương 20% (Hai mươi phần trăm) Giá Bán Căn hộ (chưa tính thuế);
- (iii) Ngoài các khoản tiền trên Bên Bán còn phải trả cho Bên Mua tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại Điều 12.2.a của hợp đồng.

(d) Trong vòng 15 (Mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại điểm (b) khoản 2 Điều này, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới.

(e) Trong thời hạn 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại điểm (b) khoản 2 Điều này, nếu Bên Bán có văn bản đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới của Bên Mua bằng văn bản, thì Hai Bên phải cùng nhau thống nhất thời hạn bàn giao dự kiến mới bằng văn bản; hoặc trường hợp không thống nhất được thì Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ 31 (Ba mươi mốt) kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại điểm (b) khoản 2 Điều này và Bên Bán có trách nhiệm hoàn trả, thanh toán cho Bên Mua theo điểm (c) khoản 2 Điều này.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thoả thuận trong Hợp Đồng, mà Bên Mua không đến nhận bàn giao hoặc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như nêu tại khoản 4 Điều 8 và không thanh toán khoản Giá Bán đến hạn thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và áp dụng điểm (c) khoản 1 Điều này để xử lý.

4. Bên Bán sẽ thực hiện nghĩa vụ hoàn trả, thanh toán (nếu có) cho Bên Mua các khoản theo Điều này trong vòng 45 (Bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng. Riêng đối với khoản VAT tính trên phần Giá Bán mà Bên Mua đã thanh toán, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua sau khi hoàn tất các thủ tục kê khai và được cơ quan thuế hoàn thuế hoặc khấu trừ khoản thuế này. Bên Bán được quyền khấu trừ các khoản phạt, lãi nêu tại điểm c khoản 1 Điều này và khoản bồi thường thiệt hại Bên Mua phải chịu, nếu có, vào số tiền phải hoàn trả, thanh toán cho Bên Mua. Nếu số tiền Bên Bán phải hoàn trả, thanh toán không đủ để căn trừ các khoản phạt, lãi, bồi thường thiệt hại của Bên Mua thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền chênh lệch trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Bán.

Trong trường hợp các bên không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ hoàn trả, thanh toán cho bên còn lại thì Bên Bán hoặc Bên Mua có quyền kiện bên vi phạm hợp đồng này ra tòa án có thẩm quyền để được giải quyết quyền lợi theo luật pháp hiện hành;

### **Điều 13. CAM KẾT CỦA HAI BÊN**

#### **1. Bên Bán cam kết:**

(a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này, không thuộc diện đã bán cho người khác và không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật; và

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

#### **2. Bên Mua cam kết:**

(a) Thuộc đối tượng và đáp ứng đủ điều kiện mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở;

(b) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ các thông tin liên quan tới Căn Hộ và Dự Án;

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

(d) Tiền thanh toán cho việc mua Căn Hộ là hợp pháp và không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn Hộ này thì Hợp Đồng vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;

(e) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

(f) Mọi thông tin, giấy tờ, hồ sơ cung cấp cho Bên Bán là chính xác, không giả mạo và chịu mọi trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ do Bên Mua cung cấp.

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

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật, phù hợp với ý chí của hai Bên nhưng luôn đảm bảo ký kết điều, khoản mới thay thế các phần bị vô hiệu để phù hợp với quy định của pháp luật và đảm bảo rằng Hợp Đồng này không bị hủy ngang, không ảnh hưởng đến quyền lợi, trách nhiệm, nghĩa vụ của Hai Bên mà không Bên nào phải bồi thường thiệt hại cho Bên còn lại.

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

### **Điều 14. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG**

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

(a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai (hỏa hoạn, lụt lội, động đất, bão, sóng thần hoặc các hiểm họa thiên nhiên khác), dịch bệnh hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

(b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

(c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

(d) Tình trạng khẩn cấp quốc gia.

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

3. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn 14 (Mười bốn) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì Bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị xem là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng.

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

#### **Điều 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

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

(a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản;

(b) Bên Bán hoặc Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 12 của Hợp đồng này; hoặc

(c) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 60 (Sáu mươi) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và việc chấm dứt Hợp Đồng không được coi là vi phạm Hợp Đồng.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như sau: trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo điểm (a) hoặc (c) khoản 1 Điều này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng; trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo điểm (b) khoản 1 Điều này thì áp dụng Điều 12 để xử lý đối với từng Bên vi phạm tương ứng.

3. Sau khi Hợp Đồng chấm dứt, Bên Bán được toàn quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

4. Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt khi Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ thì được xử lý như sau:

(a) Bên Mua khôi phục Căn Hộ theo đúng tình trạng đã nhận vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ để bàn giao lại Căn Hộ cho Bên Bán với các đồ đạc cố định, đồ gá lắp và trang thiết bị đã được bàn giao theo Phụ Lục 02 [Danh mục vật liệu và thiết bị của Căn Hộ] như tình trạng ban

đầu (trừ các hao mòn tự nhiên), cùng với toàn bộ các khoá, chìa khóa và chốt của Căn Hộ được Bên Bán cung cấp hoặc mở toàn bộ các khoá, chìa khóa và chốt của Căn Hộ do Bên Mua trang bị, và các văn bản giấy tờ có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Bán như Hợp Đồng, phiếu xác nhận thanh toán trong vòng 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng;

(b) Trong trường hợp Bên Mua thay đổi hay lắp đặt bất kỳ đồ đạc hoặc chi tiết bổ sung nào vào Căn Hộ, dù có hay không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán, mà không di dời khỏi Căn Hộ khi hết thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán có thể giữ lại bất kỳ hoặc toàn bộ các đồ đạc cố định, chi tiết thay đổi và bổ sung này mà không phải trả bất kỳ khoản bồi hoàn nào cho Bên Mua hoặc yêu cầu Bên Mua thanh toán cho Bên Bán chi phí thực tế từ (i) việc tháo dỡ hoặc di chuyển toàn bộ hoặc bất kỳ đồ đạc, chi tiết thay đổi hoặc bổ sung nào và (ii) việc khắc phục bất kỳ thiệt hại thực tế nào đối với Căn Hộ và/hoặc đối với Nhà Chung cư và các đồ đạc và trang thiết bị của Bên Bán phát sinh do việc thay đổi hay lắp đặt bất kỳ đồ đạc hoặc chi tiết bổ sung không phù hợp với quy định tại Hợp Đồng của Bên Mua. Bên cạnh đó, bất kỳ tài sản nào còn sót lại trong Căn Hộ sau khi hết thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng nêu trên sẽ được xem như bị Bên Mua từ bỏ và Bên Bán có thể sở hữu những tài sản đó hoặc xử lý chúng bằng cách thức mà Bên Bán cho là phù hợp theo quy định của pháp luật và thụ hưởng giá trị từ việc xử lý tài sản đó.

## **Điều 16. THÔNG BÁO**

1. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại, thư từ và bất kỳ hồ sơ, tài liệu nào (gọi chung là “**Thông Báo**”) mà một Bên gửi cho Bên còn lại phải được gửi đến Bên còn lại như địa chỉ đã nêu ở phần đầu Hợp Đồng.

2. Hình thức Thông Báo giữa Hai Bên: giao tận tay, hoặc gửi bằng thư bảo đảm, hoặc email. Ngoài ra, Bên Mua chấp nhận việc Bên Bán thông báo cho Bên Mua thông qua phần mềm quản lý khách hàng hoặc theo tin nhắn SMS tự động (không phản hồi).

3. Bên nhận Thông Báo: Trường hợp Bên Mua cho từ 02 (hai) người trở lên thì Người Được Ủy Quyền của Bên Mua là người được chỉ định nhận thông báo từ Bên Bán.

4. Bất kỳ Thông Báo phát sinh liên quan đến Hợp Đồng phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo được xem là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận Thông Báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 16 này và trong thời gian như sau:

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

(b) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi bằng thư chuyển phát nhanh trong cùng tỉnh thành với Bên gửi; vào ngày thứ tư kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi trong trường hợp gửi đi tỉnh thành khác; và vào ngày thứ bảy kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi đối với trường hợp gửi ra nước ngoài;

(c) Vào ngày gửi trong trường hợp phát gửi đến đúng địa chỉ của người nhận với sự chứng kiến của thừa phát lại dù có chữ ký hay không có chữ ký nhận của Bên nhận; và/hoặc

(d) Vào ngày email, tin nhắn được gửi thành công đến đúng địa chỉ email ghi tại khoản 1 Điều 16 trong trường hợp gửi bằng email, tin nhắn. Được xem là gửi thành công đến đúng địa chỉ email, số điện thoại như nêu tại điều khoản này khi hộp thư điện tử, hộp tin nhắn đi của Bên gửi báo email, tin nhắn đã được gửi đến đúng địa chỉ email, số điện thoại nêu tại khoản

1 Điều 16 và không có thông báo gửi không thành công. Trong trường hợp Bên gửi nhận được thông báo gửi không thành công, Bên gửi sẽ sử dụng phương thức khác để thông báo cho Bên còn lại.

5. Hai Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, email, số điện thoại và tên người nhận Thông Báo chậm nhất 10 (mười) ngày kể từ ngày có thay đổi; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, email, số điện thoại hoặc tên người nhận Thông Báo mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên còn lại biết, thì Bên gửi Thông Báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các Thông Báo, và Bên có thay đổi vẫn được xem là đã nhận Thông Báo theo quy định tại khoản 4 Điều này.

## **Điều 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

1. Trường hợp Bên Mua có từ 02 (Hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua trong Hợp Đồng này là nghĩa vụ, trách nhiệm liên đới theo quy định pháp luật. Do đó, Bên Bán không buộc phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu bất kỳ người nào trong Bên Mua thực hiện toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền ("**Người Được Ủy Quyền**") để tiếp nhận các thông báo từ Bên Bán cũng như thực hiện các nghĩa vụ, giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này. Mọi hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua mà không cần có sự chấp thuận riêng rẽ của những người đó. Tuy nhiên, không ảnh hưởng đến việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản cần phải có chữ ký của Bên Mua thì văn bản đó đều phải được tất cả những người thuộc Bên Mua ký đầy đủ.

2. Trường hợp thời điểm đến hạn thực hiện các cam kết, nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng rơi vào ngày Chủ Nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của pháp luật thì ngày thực hiện các cam kết, nghĩa vụ là ngày làm việc tiếp theo theo quy định của pháp luật.

3. Hợp Đồng này và tất cả các Phụ Lục kèm theo cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Hai Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản, giữa Hai Bên liên quan đến nội dung của Hợp Đồng.

4. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Hai Bên trong Hợp Đồng sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với Bên kế nhiệm và Bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng.

5. Việc một Bên tại bất kỳ thời điểm nào không yêu cầu Bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng sẽ: (i) không ảnh hưởng đến việc Bên đó yêu cầu Bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện các quy định đó vào bất kỳ thời điểm nào sau đó, hoặc (ii) không được hiểu là Bên đó từ bỏ quyền xử lý vi phạm đó hoặc đối với các vi phạm Hợp Đồng tiếp theo. Các quyền và biện pháp khắc phục quy định trong Hợp Đồng là các quyền và biện pháp khắc phục kết hợp và không loại trừ đối với các quyền và biện pháp khắc phục do pháp luật quy định.

## **Điều 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

Trường hợp Hai Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng thì Hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày một Bên

thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một Bên có quyền yêu cầu Tòa án nơi có trụ sở của Bên Bán giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **Điều 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

1. Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký như được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng.
2. Hợp Đồng có 19 (Mười chín) điều, với ..... trang, được lập thành 04 (Bốn) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (Một) bản gốc, Bên Bán giữ 03 (Ba) bản gốc để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng gồm: 01 (Một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (Một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 (Một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt; 01 (Một) Danh mục vật liệu và thiết bị Căn Hộ; 01 (Một) Nội Quy Nhà Chung cư; 01 (Một) Danh mục Phần Sở Hữu Chung, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán tại Dự Án, và các giấy tờ khác phải cung cấp cho Bên Mua khi ký Hợp Đồng như được nêu tại khoản 5 Điều 2.
4. Các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng và các Phụ Lục sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Trường hợp có sự mâu thuẫn, khác biệt về cùng một vấn đề giữa Hợp Đồng và Phụ Lục thì quy định có lợi hơn cho Bên Mua sẽ được ưu tiên áp dụng.
5. Trong trường hợp Hai Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng thì phải lập bằng văn bản có chữ ký và đóng dấu hợp lệ (nếu có) của Hai Bên./.

**BÊN MUA**

(ký và ghi rõ họ tên)

**BÊN BÁN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TOA XE HẢI PHÒNG**

**PHỤ LỤC 01 – BẢN VẼ MẶT BẰNG**

**A. BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG CĂN HỘ**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số                      ngày                      )

**PHỤ LỤC 01 – BẢN VẼ MẶT BẰNG**

**B. BẢN VẼ MẶT BẰNG TẦNG CÓ CĂN HỘ**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số                      ngày                      )

**PHỤ LỤC 01 – BẢN VẼ MẶT BẰNG**  
**C. BẢN VẼ MẶT BẰNG NHÀ CHUNG CƯ CÓ CĂN HỘ**  
(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số                      ngày                      )

## **PHỤ LỤC 02**

### **DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số                      ngày                      )

**PHỤ LỤC 03**  
**DANH MỤC PHẦN SỞ HỮU CHUNG,**  
**PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN TẠI DỰ ÁN**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số                      ngày                      )

**Điều 1. Phần sở hữu chung**

“Phần Sở Hữu Chung” là phần diện tích mà các Cư dân được sở hữu, sử dụng chung, bao gồm:

1. Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Căn Hộ, diện tích sử dụng riêng của Chủ Đầu Tư quy định tại khoản 1 và khoản 2 điều 2 Phụ lục 03 kèm theo Hợp đồng này.
2. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ;
3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Chủ Đầu Tư quản lý theo nội dung Dự án đã được phê duyệt;
4. Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư Xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của Dự án được phê duyệt.
5. Nơi để xe; xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt.
6. Chi tiết thiết bị Sở Hữu Chung như sau:

**(a) Điện và hệ thống chiếu sáng:**

- Máy biến thế;
- Máy phát điện dự phòng;
- Tủ điện hạ thế tổng;
- Các tủ phân phối điện;
- Hệ thống chiếu sáng công cộng, bao gồm sân vườn thuộc Phần Sở Hữu Chung và đường nội bộ;
- Hệ thống chiếu sáng khẩn cấp;
- Hệ thống chống sét.

**(b) Cấp thoát nước**

- Cấp nước cho sinh hoạt, và chữa cháy;
- Hệ thống bơm trung chuyển, bơm tăng áp và các tủ điều khiển bơm;

- Bể chứa nước sinh hoạt, công cộng và chữa cháy;
- Hệ thống thoát nước mưa;
- Hệ thống thoát nước thải;
- Hệ thống xử lý nước thải.

**(c) An ninh an toàn:**

- Hệ thống kiểm soát ra vào (không bao gồm hệ thống cho riêng từng Căn Hộ);
- Camera quan sát tại tầng hầm, sảnh thang máy, tầng trệt, trong thang máy, hành lang các tầng.

**(d) Thông tin liên lạc:**

- Hệ thống thông tin liên lạc, điện thoại (đến cửa Căn Hộ);
- Hệ thống truyền hình (đến cửa Căn Hộ).

**(e) Thang máy, thang bộ:**

- Thang máy;
- Thang bộ.

**(f) Phòng cháy chữa cháy:**

- Hệ thống chữa cháy tự động và bằng tay các tầng;
- Hệ thống bơm chữa cháy;
- Hệ thống báo cháy tự động.

**(g) Hệ thống thông gió và điều hòa không khí:**

- Hệ thống hút khói tầng áp bằng máy tại hành lang các tầng;
- Thông hơi khu vệ sinh chung;
- Thông gió và hút khói khu vực bãi đậu xe tầng hầm;
- Thông gió hoặc điều hòa không khí các khu vực công cộng;
- Thông gió hoặc điều hòa không khí các phòng kỹ thuật hoặc chức năng;
- Thông gió hoặc điều hòa không khí khu sảnh lễ tân.

**(h) Hệ thống Âm Thanh công cộng.**

**(k) Khu vực khác trong Nhà Chung Cư do Ban Quản Trị quy định vào từng thời điểm.**

**Điều 2. Phần sở hữu riêng**

1. “Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư” là phần diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu, bao gồm: phần diện tích riêng bên trong Căn Hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia, hệ thống trang thiết bị gắn liền với Căn Hộ đó) hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư được công nhận là sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật riêng gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng đó, được xác định chi tiết tại Hợp Đồng Mua Bán.
2. “Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư” là các khu vực thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư hoặc một bên khác do Chủ Đầu Tư chỉ định mà tại đó, Chủ Đầu Tư hoặc bên được chỉ định có quyền tiến hành kinh doanh, bao gồm:

- (a) Phần diện tích các Căn Hộ chưa bán.
- (b) Bãi đậu xe : bãi đậu xe 4 bánh.
- (c) Nhà trẻ

## PHỤ LỤC 04

### NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số                      ngày                      )

#### **Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung cư**

1. Chủ sở hữu Nhà Chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Nhà Chung cư này.
2. Khách ra vào Nhà Chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà Chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
3. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
4. Người sử dụng Căn Hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung cư và Nội Quy Nhà Chung cư.
5. Thực hiện nghiêm túc quy định về thu gom, xử lý rác thải, duy trì vệ sinh chung, không gây ô nhiễm môi trường
6. Thể hiện sự tôn trọng, lịch sự, đoàn kết, giao tiếp văn minh, không gây rối, không gây mất trật tự
7. Phải tuân thủ các quy định về an ninh, trật tự, không tự ý sửa chữa, cải tạo phần sở hữu chung, giữ gìn an ninh, bảo vệ tài sản

#### **Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng Nhà Chung cư**

Căn cứ Khoản 8, Điều 3 Luật Nhà ở 2023, các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng nhà chung cư:

1. Không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (sau đây gọi chung là kinh phí bảo trì); quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở;
2. Cố ý gây thảm họa; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chăn, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư;
3. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;
4. Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép

chuyển đổi mục đích sử dụng;

5. Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong nhà chung cư; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan;

6. Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 3. Hội Nghị Nhà Chung Cư**

#### **1. Thẩm quyền của Hội Nghị Nhà Chung Cư**

Hội Nghị Nhà Chung Cư có quyền cao nhất trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư. Không mâu thuẫn với các quy định của pháp luật đang được áp dụng hoặc có thể được ban hành tùy từng thời điểm.

Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định các vấn đề sau thông qua Hội nghị đầu tiên, Hội nghị thường niên, Hội nghị bất thường hoặc thông qua việc lấy ý kiến bằng văn bản theo cách thức quy định tại Bản Nội Quy này.

- (a) Đề cử, bầu, bổ sung, bãi miễn một hoặc một số thành viên Ban Quản Trị; thông qua, bổ sung, sửa đổi Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.
- (b) Thông qua, bổ sung, sửa đổi Quy chế hoạt động của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; quyết định mức phụ cấp trách nhiệm của các thành viên Ban Quản Trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ hoạt động của Ban Quản Trị.
- (c) Thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và việc sử dụng kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư.
- (d) Sau khi kết thúc hợp đồng, quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư trong trường hợp Đơn vị quản lý không có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu như đã thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Ban Quản Trị Nhà Chung Cư.
- (e) Thông qua báo cáo về hoạt động quản lý vận hành, hoạt động bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư;
- (f) Quyết định các nội dung khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.

#### **2. Hội nghị đầu tiên**

- (a) Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu tiên (Hội Nghị Đầu Tiên”) sẽ do Chủ Đầu Tư triệu tập và tổ chức khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành. Chủ Đầu Tư có trách nhiệm gửi thư mời họp cho từng Chủ Sở Hữu Căn Hộ theo địa chỉ đăng ký của họ. Hội nghị này chỉ được tổ chức trong thời hạn không quá 12 tháng, kể từ ngày Nhà Chung Cư được bàn giao đưa vào sử dụng và có ít nhất 50% Căn Hộ đã được bàn giao (không bao gồm số Căn Hộ mà Chủ Đầu Tư giữ lại không bán, chưa bán). Trường hợp quá thời hạn quy định tại Điều này mà Nhà Chung Cư chưa có đủ 50% số Căn Hộ được bàn giao thì Hội Nghị Đầu Tiên được tổ chức sau khi có

đủ 50% số Căn Hộ được bàn giao.

- (b) Điều kiện về số lượng người tham dự Hội Nghị Đầu Tiên. Hội Nghị Đầu Tiên chỉ được tổ chức khi có tối thiểu 50% đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao tham dự, trường hợp triệu tập lần đầu không đủ 50% đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ tham dự thì trong thời hạn 7 ngày làm việc kể từ ngày họp hội nghị ghi trong thông báo mời họp, Chủ Đầu Tư đề nghị Ủy Ban Nhân Dân Phường tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên theo quy định của pháp luật.
- (c) Tại Hội Nghị Đầu Tiên, Chủ Đầu Tư sẽ chuẩn bị các nội dung họp, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư. Chủ Đầu tư/Ban Quản Trị có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho Hội Nghị Nhà Chung Cư chính thức. Nội dung chuẩn bị Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu bao gồm các công việc sau đây:
- (i) Kiểm tra, xác định tư cách đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ tham dự hội nghị, trường hợp ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền hợp pháp; văn bản ủy quyền bao gồm các nội dung sau: Họ, tên và số điện thoại liên hệ (nếu có) của người ủy quyền và người được ủy quyền, địa chỉ căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư của người ủy quyền, cụ thể số m<sup>2</sup> thuộc sở hữu riêng, các nội dung ủy quyền liên quan đến hội nghị nhà chung cư, quyền và trách nhiệm của các bên ủy quyền và được ủy quyền, văn bản ủy quyền phải có đầy đủ chữ ký của người ủy quyền và người được ủy quyền;
  - (ii) Dự thảo quy chế họp Hội Nghị Nhà Chung Cư;
  - (iii) Dự kiến đề xuất sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy (nếu có);
  - (iv) Dự thảo quy chế bầu Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, đề xuất tên gọi của Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật, đề xuất danh sách, số lượng thành viên Ban Quản Trị, dự kiến Trưởng ban, Phó ban quản trị;
  - (v) Dự kiến kế hoạch bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho các thành viên Ban quản trị;
  - (vi) Đề xuất mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư, dự thảo kế hoạch bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư, đề xuất đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư; đề xuất mô hình hoạt động của Ban Quản Trị, dự thảo quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;
  - (vii) Thông báo giá dịch vụ phải trả như bể bơi, phòng tập và các dịch vụ khác (nếu có);
  - (viii) Các đề xuất khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư cần báo cáo Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu.
- (d) Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu quyết định các nội dung sau đây:
- (i) Quy chế họp Hội Nghị Nhà Chung Cư (bao gồm họp lần đầu, họp thường niên và họp bất thường);
  - (ii) Quy chế bầu Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, tên gọi của Ban Quản Trị, số lượng, danh sách thành viên Ban Quản Trị, Trưởng ban, Phó ban quản trị;
  - (iii) Sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư (nếu có);

- (iv) Các nội dung quy định tại mục (vi) điểm (c) Khoản 5.2 này; riêng đối với giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định trên cơ sở quy định của Bản Nội Quy này và thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành;
  - (v) Các khoản kinh phí mà Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư;
  - (vi) Các nội dung khác có liên quan.
- (e) Ủy Ban Nhân Dân cấp Phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu khi Chủ Đầu Tư đã tổ chức để họp Hội Nghị Nhà Chung Cư nhưng không có đủ số người tham dự hội nghị theo quy định tại điểm (b) Khoản 5.2 này và Chủ Đầu Tư hoặc đại diện chủ sở hữu căn hộ có văn bản đề nghị Ủy Ban Nhân Dân cấp Phường tổ chức hội nghị hoặc khi Nhà chung cư đã được bàn giao đưa vào sử dụng quá thời hạn 12 tháng và đã có đủ 50% số căn hộ được bàn giao theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này nhưng Chủ Đầu Tư không tổ chức hội nghị nhà chung cư và có đơn của đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao đề nghị Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức hội nghị.
- (f) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được đơn của đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc nhận được văn bản đề nghị của Chủ Đầu Tư theo quy định tại điểm (a) Khoản 5.2 này, Ủy Ban Nhân Dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu. Kết quả của Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu do Ủy Ban Nhân Dân cấp phường tổ chức có giá trị áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu, người đang sử dụng Nhà Chung Cư như Hội Nghị Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư tổ chức.

### 3. Hội Nghị Thường Niên

- (a) Thời gian và địa điểm: Hội Nghị Nhà Chung Cư sẽ được tổ chức hàng năm do Ban Quản Trị triệu tập (“Hội Nghị Thường Niên”) tại địa điểm và thời gian do Ban Quản Trị quyết định và được nêu trong Thông báo mời họp như quy định tại Điều 5.3 (b) dưới đây. Triệu tập Hội Nghị Thường Niên Ban Quản Trị có trách nhiệm chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu và gửi thông báo mời dự Hội Nghị Thường Niên (“Thông Báo Mời Hợp”) đến từng Căn Hộ tối thiểu 07 (bảy) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp. Thông Báo Mời Hợp phải nêu rõ thời gian, địa điểm và chương trình họp, cách thức cử đại biểu. Kèm Thông Báo Mời Hợp là chương trình và tài liệu liên quan đến nội dung cuộc họp. Thông Báo Mời Hợp có thể gửi qua đường bưu điện, trao tay, hoặc hình thức khác mà Ban Quản Trị cho rằng thích hợp. Ban Quản Trị có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho cuộc họp hội nghị chính thức.
- (b) Điều kiện và thể thức tiến hành họp: Hội Nghị Nhà Chung Cư được coi là tiến hành họp lệ khi có tối thiểu 30% đại diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao tham dự. Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên có các nội dung sau đây:
- (i) Nghe báo cáo kết quả hoạt động của Ban Quản Trị và thông qua các khoản thu, chi hàng năm của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư;
  - (ii) Xem xét thông qua quyết toán kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư trong năm và thông qua kế hoạch bảo trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư của năm sau: Nghe báo cáo tình hình quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
  - (iii) Quyết định các nội dung khác theo quy định tại Điều 102 của Luật Nhà ở (nếu có).

- (c) Đối với Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên mà kết hợp quyết định bầu Trưởng ban quản trị hoặc quyết định miễn nhiệm, bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của cụm nhà chung cư đó tham dự.
- (d) Trường hợp qua giám sát, thảo luận tại Hội Nghị Nhà Chung Cư mà Chủ Sở hữu Nhà Chung Cư phát hiện hành vi vi phạm về tài chính của Ban Quản Trị, thành viên Ban Quản Trị thì tùy theo mức độ vi phạm, Hội Nghị Nhà Chung Cư có thể quyết định bãi miễn một, một số hoặc toàn bộ thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư và bầu thay thế các thành viên khác theo quy định tại Khoản 5.4 Điều này; nếu người có hành vi vi phạm thuộc diện bị truy cứu trách nhiệm hình sự thì Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua quyết định đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.
- (e) Trong trường hợp cần thiết Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định lập tổ kiểm tra hoặc thuê đơn vị có chuyên môn để kiểm tra sổ sách và việc thu, chi tài chính của Ban Quản Trị: trường hợp thuê đơn vị chuyên môn thì các Chủ Sở Hữu, người đang sử dụng Nhà Chung Cư phải đóng góp kinh phí để thanh toán chi phí cho đơn vị này theo thỏa thuận.

#### 4. Hội Nghị Bất Thường

- (a) Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường (“Hội Nghị Bất Thường”) được tổ chức khi có một trong các trường hợp sau đây:
  - (i) Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó ban quản trị do bị miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc do chết, mất tích; trường hợp thay thế Phó ban quản trị là đại diện của Chủ Đầu Tư thì Chủ Đầu Tư cử người khác đảm nhận mà không phải tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường;
  - (ii) Miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới;
  - (iii) Ban Quản Trị đề nghị thay thế đơn vị quản lý Vận hành hoặc điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
  - (iv) Các trường hợp khác khi có đơn đề nghị của trên 50% đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao.
- (b) Điều kiện về số lượng người tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường được quy định như sau:
  - (i) Trường hợp họp Hội Nghị Nhà Chung Cư để bầu Trưởng ban hoặc bầu mới toàn bộ Ban Quản Trị Nhà Chung Cư hoặc quyết định thay thế đơn vị quản lý vận hành hoặc điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì phải có tối thiểu 50% đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao Nhà Chung Cư tham dự.
  - (ii) Trường hợp tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo đề nghị của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ quy định tại mục (iv) điểm (a) Khoản 5.4 Điều này thì phải có tối thiểu 75% số người đã có đơn đề nghị tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường tham dự.
- (c) Ban Quản Trị có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo, thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư.

- (d) Ủy Ban Nhân Dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường để quyết định một trong các nội dung quy định tại mục (i), (ii) hoặc (iii) điểm (a) Khoản 5.4 Điều này khi có một trong các trường hợp sau đây:
- (i) Ban Quản Trị đã tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường nhưng không có đủ số người tham dự theo quy định tại mục (i) điểm (b) Khoản 5.4 Điều này và có văn bản đề nghị của Ban Quản Trị.
  - (ii) Có đơn của tối thiểu 50% đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao đề nghị tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường để quyết định một trong các nội dung quy định tại các mục (i), (ii) hoặc (iii) điểm (a) Khoản 5.4 Điều này nhưng Ban Quản Trị không tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường.
- (e) Trong trường hợp 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban Quản Trị hoặc nhận được đơn của đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ quy định tại điểm (d) Khoản 5.4 Điều này, Ủy Ban Nhân Dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường. Kết quả của Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường do Ủy Ban Nhân Dân cấp phường tổ chức có giá trị áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu, người đang sử dụng Nhà Chung Cư như Hội Nghị Nhà Chung Cư do Ban Quản Trị tổ chức quy định tại Điều này.
8. Thành phần tham dự và việc biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư
- (a) Thành phần tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư được quy định như sau:
- (i) Trường hợp tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu thì thành phần tham dự bao gồm đại diện Chủ Đầu Tư, đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ, đại diện Đơn vị Quản Lý vận hành đã nhận bàn giao và mời đại diện của Ủy Ban Nhân Dân cấp phường.
  - (ii) Trường hợp tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường và Hội Nghị Nhà Chung Cư Thường Niên thì thành phần tham dự bao gồm đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao, đại diện Chủ Đầu Tư (nếu Chủ Đầu Tư còn sở hữu diện tích trong Nhà Chung Cư) đại diện đơn vị quản lý vận hành và mời đại diện của Ủy Ban Nhân Dân cấp phường.
  - (iii) Mỗi Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư chỉ được ủy quyền cho một chủ sở hữu khác trong nhà chung cư hoặc một người đang sử dụng Căn Hộ hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư đó để tham dự và thay mặt Chủ sở hữu biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Nhà Chung Cư.
- (b) Quyền biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư được quy định như sau:
- (i) Mỗi mét vuông của một Căn Hộ trong Nhà Chung Cư tương ứng với một phiếu biểu quyết;
  - (ii) Đối với phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư không phải là Căn Hộ thì mỗi mét vuông có một phiếu biểu quyết.
- (c) Mọi quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu; nội dung cuộc họp phải được lập thành biên bản, có chữ ký của các thành viên chủ trì và thư ký cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư.

#### **Điều 4. Quyền hạn và trách nhiệm của Chủ đầu tư**

1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại khoản 1 Điều 149 của

Luật Nhà ở. Trường hợp chủ đầu tư không có đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư hoặc có đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung cư thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 150 của Luật Nhà ở để Hội nghị nhà chung cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành nhà chung cư. Trường hợp chủ đầu tư có đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư thì được ưu tiên thương thảo và ký hợp đồng với Ban quản trị để tiếp tục quản lý vận hành nếu có nhu cầu tiếp tục quản lý vận hành nhà chung cư, trừ trường hợp chủ đầu tư không có nhu cầu.

2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 152, Điều 153 của Luật Nhà ở và bàn giao lại kinh phí này cho Ban quản trị theo quy định của pháp luật nhà ở và theo Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

3. Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban quản trị, trừ trường hợp chủ đầu tư không cử đại diện tham gia Ban quản trị nhà chung cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.

4. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương theo quy định của pháp luật; lập, bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị theo quy định của Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD .

5. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt.

6. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.

7. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ đầu tư.

8. Phối hợp với Ban quản trị Nhà Chung cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung cư.

9. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.

10. Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

11. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 5. Quyền hạn và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung cư**

1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (đối

với Nhà Chung cư không phải thành lập Ban quản trị); thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì; trường hợp chưa ký hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư (ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD thì thực hiện theo nội dung đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua.

2. Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành Nhà Chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này;

3. Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho người sử dụng Nhà Chung cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của chủ sở hữu;

4. Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung cư; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị Nhà Chung cư theo quyết định của hội nghị Nhà Chung cư;

5. Định kỳ hàng năm tại Hội nghị nhà chung cư thường niên hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, đơn vị quản lý vận hành phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị, báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội nghị nhà chung cư, lấy ý kiến góp ý của chủ sở hữu, người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

6. Phối hợp với Ban quản trị Nhà Chung cư để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung cư;

7. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

8. Phải bàn giao lại hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị; bàn giao các công việc liên quan đến quản lý vận hành nhà chung cư cho đơn vị quản lý vận hành mới.

9. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo các thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký kết hoặc theo nội dung đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong trường hợp chưa ký kết hợp đồng dịch vụ quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư (ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ; trường hợp Ban quản trị không tuân thủ các thỏa thuận nêu tại khoản này thì đơn vị quản lý vận hành được tiếp tục thực hiện theo các thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết hoặc nội dung đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; được tiếp tục thực hiện hợp đồng trong trường hợp được Hội nghị nhà chung cư đánh giá vẫn thực hiện tốt các nội dung trong hợp đồng.

#### **Điều 6. Ban quản trị Nhà Chung cư**

1. Ban quản trị Nhà Chung cư, cụm nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của hợp tác xã hoặc của công ty cổ phần. Hội nghị nhà chung cư quyết định lựa chọn mô hình hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư cho phù hợp với thực tế từng tòa nhà, cụm nhà chung cư.

Trường hợp Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của hợp tác xã thì việc triệu tập và tổ chức cuộc họp của Ban quản trị được thực hiện theo quy định của pháp Luật về hợp tác xã. Trường hợp Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phần thì việc triệu tập và tổ chức cuộc họp của Ban quản trị được thực hiện theo quy định của pháp Luật về doanh nghiệp.

## 2. Mô hình Ban Quản Trị

Ban Quản Trị Nhà Chung Cư là tổ chức có tư cách pháp nhân, có con dấu và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của hợp tác xã hoặc của công ty cổ phần. Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định mô hình hoạt động của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư.

Ban Quản Trị được thành lập thực hiện việc triệu tập và tổ chức cuộc họp của Ban Quản Trị được thực hiện theo quy định của Pháp Luật

Việc biểu quyết và ghi biên bản cuộc họp của Ban Quản Trị phải tuân thủ theo quy định của Bản Nội Quy này.

## 3. Thành phần và cơ cấu tổ chức của Ban Quản Trị

- (a) Ban Quản Trị Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra, trừ khi có quy định khác của pháp luật hoặc Hội Nghị Nhà Chung Cư có quyết định khác sẽ bao gồm:
  - (i) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và đang sử dụng Nhà Chung Cư; hoặc Người đang sử dụng Căn Hộ/hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư được Chủ Sở hữu ủy quyền tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư;
  - (ii) Đại diện Chủ Đầu Tư trong trường hợp Chủ Đầu Tư còn sở hữu diện tích trong Nhà Chung Cư thì sẽ được bầu làm Phó Ban Quản Trị.
- (b) Ban Quản Trị sẽ bầu một thành viên làm Trưởng ban, 01 hoặc 02 Phó ban và các thành viên khác do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định, trong đó có 01 Phó ban là thành phần do Chủ Đầu Tư cử tham gia Ban Quản Trị trong trường hợp Chủ Đầu Tư còn sở hữu diện tích trong Nhà Chung Cư. Trưởng ban có trách nhiệm lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Ban Quản Trị, chủ tọa cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư và thực hiện các quyền, nhiệm vụ khác do Ban Quản Trị giao cho. Trưởng ban có thể ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên khác thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của Trưởng ban. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Trưởng ban không thực hiện nghĩa vụ của mình thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên còn lại giữ chức Trưởng ban theo nguyên tắc đa số quá bán.

## 4. Ban Quản Trị có các trách nhiệm và quyền hạn sau:

- (a) Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ chủ đầu tư cho đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; trừ trường hợp đơn vị quản lý vận hành là chủ đầu tư;
- (b) Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp hội nghị nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; thông báo công khai nội dung họp đồng quản lý vận hành và họp đồng bảo trì đã ký kết tại hội nghị nhà chung cư;
- (c) Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban quản trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư để hội nghị nhà chung cư kiểm tra, giám sát, thông qua theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
- (d) Thay mặt chủ sở hữu để thực hiện các quyền đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; không được kích động người khác gây mất trật tự, an

- ninh tại khu vực nhà chung cư;
- (e) Chịu trách nhiệm trước các chủ sở hữu nhà chung cư về nhiệm vụ được giao; chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;
  - (f) Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp hội nghị nhà chung cư, công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; tổ chức họp hội nghị nhà chung cư để quyết định thay thế đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp đơn vị đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
  - (g) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ nhà chung cư, không bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định;
  - (h) Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban quản trị mới sau khi được công nhận;
  - (i) Thành viên Ban quản trị nếu có hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và quy định của pháp luật liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Quy chế này, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại;
  - (j) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;
  - (k) Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
  - (l) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật này và quyết định của Hội nghị nhà chung cư; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
  - (m) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
  - (n) Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 102 của Luật nhà ở năm 2014.
  - (o) Trường hợp nhà chung cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 105 của Luật nhà ở năm 2014 và được Hội nghị nhà chung cư giao cho Ban quản trị thực hiện quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện việc thu, chi kinh phí quản lý vận hành theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
  - (p) Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;
  - (q) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;
  - (r) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn

- minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;
- (s) Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;
  - (t) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
  - (u) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;
  - (v) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật.
5. Ban Quản Trị Nhà Chung Cư có kinh phí hoạt động do Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư đóng góp hàng năm trên cơ sở quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư; kinh phí này được ghi rõ trong quy chế hoạt động của Ban Quản Trị và được quản lý thông qua một tài khoản hoạt động của Ban Quản Trị. Ban Quản Trị Nhà Chung Cư phải sử dụng kinh phí hoạt động đúng mục đích, không được dùng để kinh doanh và phải báo cáo việc thu, chi tại cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên.
6. Thành viên Ban Quản Trị.
- (a) Mỗi Cư dân có quyền ứng cử hoặc đề cử Cư dân khác làm thành viên Ban Quản Trị nhưng các Cư dân ứng cử hoặc các Cư dân được đề cử phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định tại Khoản 2 Điều 19 của Quy chế Quản lý, Sử dụng Nhà Chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và theo quy định tại Khoản 6 Điều 3 của Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 14/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD . Việc ứng cử/đề cử phải được gửi cho Ban Quản Trị (sau khi Ban Quản Trị được thành lập) ít nhất là ba mươi (30) ngày trước ngày dự kiến khai mạc Hội Nghị Nhà Chung Cư để bầu thành viên Ban Quản Trị. Phương thức tiến hành bầu cử, số phiếu biểu quyết cần thiết và cách thức bỏ phiếu sẽ do ban Quản Trị Ban Quản Trị quy định phù hợp với Bản Nội Quy này.
- Ngoài ra, khuyến khích các thành viên Ban quản trị nhà chung cư tham gia lớp bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư do các cơ sở đủ điều kiện thực hiện đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư đã được Bộ Xây dựng công nhận theo quy định.
- (b) Nhiệm kỳ, số lượng thành viên Ban Quản Trị:
    - (i) Ban Quản Trị gồm ít nhất ba (03) thành viên, số lượng cụ thể do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định tùy từng thời điểm.
    - (ii) Nhiệm kỳ của Ban Quản Trị do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định nhưng tối đa không quá ba (03) năm và được bầu lại tại Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên của năm cuối nhiệm kỳ, trừ trường hợp Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường để thay thế Ban Quản trị. Thành viên Ban Quản Trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.
    - (iii) Ban Quản Trị của nhiệm kỳ vừa kết thúc tiếp tục hoạt động cho đến khi Ban Quản Trị mới được bầu và tiếp quản công việc.

(iv) Trường hợp có thành viên được bầu bổ sung hoặc thay thế thành viên từ chức, bị miễn nhiệm, bãi nhiệm trong thời hạn nhiệm kỳ nhiệm kỳ của thành viên đó là thời còn lại của nhiệm kỳ của Ban Quản Trị.

(v) Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị sẽ được tính từ ngày Ủy Ban Nhân Dân cấp quận ký quyết định công nhận, trừ trường hợp pháp luật quy định khác.

(c) Mức thù lao của thành viên Ban Quản Trị

Các thành viên Ban Quản Trị được hưởng thù lao khi thực hiện nhiệm vụ với tư cách là thành viên của Ban Quản Trị. Mức thù lao của các thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư do các Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư đóng góp theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư trên cơ sở điều kiện cụ thể của Nhà Chung Cư và từng địa phương, trừ trường hợp thành viên Ban Quản Trị từ chối nhận thù lao. Ngoài ra, các thành viên còn được hoàn trả các chi phí hợp lý phát sinh trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của mình theo nguyên tắc được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.

(d) Người sở hữu, người đang sử dụng Nhà Chung Cư đóng thù lao qua công ty quản lý để chi trả cho các thành viên Ban Quản Trị; khoản tiền này không phải hạch toán vào hoạt động kinh doanh của đơn vị quản lý vận hành.

7. Các quyết định của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nếu vượt quá quyền hạn quy định tại Bản Nội Quy thì không có giá trị pháp lý; trường hợp gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức, cá nhân thì các thành viên Ban Quản Trị phải chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Nhà Chung Cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà Ở thì Ban Quản Trị Nhà Chung Cư không được thuê người lao động, không được thành lập các bộ phận trực thuộc. Các thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư chịu trách nhiệm thực hiện các công việc theo phân công tại quy chế hoạt động của Ban Quản Trị.

8. Thủ tục công nhận và thông báo hoạt động của Ban Quản Trị

(a) Trong thời hạn 10 Ngày Làm Việc, kể từ ngày được Hội Nghị Nhà Chung Cư (bao gồm trường hợp bầu Ban Quản Trị lần đầu: bầu Ban Quản Trị khi hết nhiệm kỳ hoặc bị bãi miễn, thay thế; hoặc bầu thay thế Trưởng ban, Phó ban quản trị); Ban Quản Trị có trách nhiệm nộp hồ sơ đề nghị công nhận Ban Quản Trị quy định tại tại Ủy Ban Nhân Dân cấp quận nơi có Nhà Chung Cư.

(b) Trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ đề nghị của Ban Quản Trị. Ủy Ban Nhân Dân cấp quận có trách nhiệm kiểm tra và ban hành quyết định công nhận Ban Quản Trị Nhà Chung Cư: trường hợp Ủy Ban Nhân Dân cấp quận đã ban hành quyết định công nhận Ban Quản Trị thì phải thu hồi quyết định này trước khi giao quyết định công nhận mới cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư.

Nội dung quyết định công nhận Ban Quản Trị Nhà Chung Cư bao gồm:

- (i) Tên Ban Quản Trị và mô hình hoạt động của Ban Quản Trị;
- (ii) Số lượng thành viên Ban Quản Trị;
- (iii) Họ, tên và chức danh Trưởng ban, Phó ban Quản Trị;
- (iv) Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị;

(v) Trách nhiệm thi hành quyết định của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

- (c) Sau khi có Quyết định công nhận Ban Quản Trị của Ủy Ban Nhân Dân cấp Quận. Ban Quản Trị được công nhận có trách nhiệm lập tài khoản hoạt động của Ban Quản Trị, và lập tài khoản quản lý kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung theo quy định của pháp luật về nhà ở, Bản Nội Quy này và đăng ký con dấu theo quy định của pháp luật về đăng ký quản lý con dấu (tên Ban Quản Trị khắc trên con dấu phải trùng với tên Ban Quản Trị đã được Ủy Ban Nhân Dân cấp Quận công nhận), trừ trường hợp Ban Quản Trị đã có con dấu và tài khoản được cấp theo quy định.

Ban Quản Trị được hoạt động kể từ khi có con dấu được đăng ký theo quy định của pháp luật và có tài khoản được lập theo quy định tại Bản Nội Quy này. Đối với Ban Quản Trị đã có con dấu, có tài khoản được lập theo quy định mà không thuộc trường hợp đổi tên Ban Quản Trị thì phải có văn bản thông báo cho tổ chức tín dụng nơi đã mở tài khoản kèm theo bản sao có chứng thực quyết định công nhận Ban Quản Trị để thực hiện giao dịch với tổ chức tín dụng theo quy định.

- (d) Hồ sơ đề nghị công nhận Ban Quản Trị được thực hiện như sau:

Trường hợp thành lập Ban Quản trị Nhà Chung Cư lần đầu thì hồ sơ đề nghị công nhận Ban Quản Trị bao gồm:

- (i) Văn bản đề nghị của Ban Quản Trị, trong đó nêu rõ tên Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định thông qua;
- (ii) Biên bản họp Hội Nghị Nhà Chung Cư về việc bầu Ban Quản Trị; Danh sách các thành viên Ban Quản Trị; họ tên Trưởng ban và Phó ban quản trị;
- (iii) Quy chế hoạt động của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.

Trường hợp bầu lại Ban Quản Trị Nhà Chung Cư khi hết nhiệm kỳ hoặc bầu Ban Quản Trị mới do bị bãi miễn theo quy định hoặc bầu thay thế Trưởng ban. Phó ban quản trị thì hồ sơ đề nghị công nhận Ban Quản Trị Nhà Chung Cư bao gồm:

- (i) Văn bản đề nghị của Ban Quản Trị;
- (ii) Bản gốc Quyết định công nhận Ban Quản Trị Nhà Chung Cư;
- (iii) Biên bản họp Hội Nghị Nhà Chung Cư về việc bầu lại, bầu thay thế Ban Quản Trị hoặc bầu thay thế Trưởng ban, Phó ban quản trị;
- (iv) Danh sách Ban Quản Trị (bao gồm danh sách các thành viên Ban Quản Trị, vị trí Trưởng ban, Phó ban quản trị;
- (v) Quy chế hoạt động của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua (nếu có sửa đổi, bổ sung quy chế này).

9. Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị.

- (a) Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua, bảo đảm công khai, minh bạch, tuân thủ quy định của Bản Nội Quy này, quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

- (b) Quy chế hoạt động của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư bao gồm các nội dung sau đây:

- (i) Mô hình hoạt động của Ban Quản Trị; mối quan hệ giữa các thành viên Ban

Quản Trị và giữa Ban Quản Trị với các cơ quan, tổ chức có liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.

(ii) Nguyên tắc tổ chức họp Ban Quản Trị, bao gồm quy định về người triệu tập họp, điều kiện họp, người chủ trì họp, nội dung biên bản họp, cách thức biểu quyết, quyết định các vấn đề thuộc trách nhiệm, quyền hạn của Ban Quản Trị, hiệu lực các quyết định của Ban Quản Trị;

(iii) Quyền, nghĩa vụ của Ban Quản Trị và trách nhiệm cụ thể của từng thành viên Ban Quản Trị, trong đó nêu rõ trách nhiệm ký các văn bản của Ban Quản Trị, ký kết hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành, đơn vị bảo trì phần sở hữu chung Nhà Chung Cư; trách nhiệm điều hành, ký văn bản khi vắng mặt Trưởng ban hoặc Phó ban quản trị; trách nhiệm quản lý con dấu của Ban Quản Trị (nếu có con dấu);

(iv) Quyền được cung cấp thông tin và trách nhiệm cung cấp thông tin giữa các thành viên Ban Quản Trị.

(v) Việc tiếp nhận, phản hồi các kiến nghị của Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư, việc xử lý các trường hợp liên quan đến việc bãi miễn, miễn nhiệm thành viên Ban Quản Trị và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của người có hành vi vi phạm.

(vi) Cơ chế báo cáo, thông qua quyết định các khoản chi của Ban Quản Trị; người chịu trách nhiệm quản lý hồ sơ, giấy tờ hoạt động của Ban Quản Trị.

(c) Quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư bao gồm các nội dung sau đây:

(i) Quy định về các khoản thu do Ban Quản Trị quản lý, tên người đứng chủ tài khoản hoạt động, tài khoản quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung do Ban Quản Trị quản lý, quy định về kỳ hạn tiền gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư;

(ii) Quy định về mức thù lao của từng thành viên Ban Quản Trị và các chi phí phục vụ cho hoạt động của Ban Quản Trị;

(iii) Phân công trách nhiệm trong việc thu kinh phí, thay mặt Ban Quản Trị để ký duyệt chỉ các kinh phí hoạt động của Ban Quản Trị, ký văn bản đề nghị rút kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và ký các giấy tờ thanh quyết toán kinh phí với đơn vị bảo trì, đơn vị quản lý vận hành;

(iv) Quy định quy trình rút tiền và các hồ sơ giấy tờ cụ thể để làm thủ tục rút tiền tại các tài khoản do Ban Quản Trị đang quản lý;

(v) Phân công giao trách nhiệm ghi chép, quản lý sổ sách, hóa đơn chứng từ thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;

(vi) Quy định mức tiền mặt tối đa Ban Quản Trị được rút để trực tiếp thanh toán cho đơn vị thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư; quy định mức kinh phí Ban Quản Trị được sử dụng để bảo trì các công việc đột xuất mà không phải họp Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc xin ý kiến của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư để quyết định;

(vii) Quy định hình thức xử lý vi phạm khi có hành vi chi tiêu sai mục đích hoặc chiếm dụng kinh phí do Ban Quản Trị quản lý hoặc có sai phạm trong ghi chép, quản lý sổ sách hóa đơn, chứng từ thu, chi tài chính;

(viii) Quy định các nội dung khác có liên quan.

10. Biểu quyết thông qua các quyết định của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư.

(a) Các quyết định của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo quy chế hoạt động của Ban Quản Trị, được lập thành biên bản, có chữ ký của thư ký cuộc họp, các thành viên Ban Quản Trị dự họp và có đóng dấu của Ban Quản Trị (đối với trường hợp có con dấu). Trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 50% số thành viên Ban Quản Trị thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết của Trưởng ban hoặc Phó ban chủ trì cuộc họp (nếu vắng Trưởng ban), trừ trường hợp quy định tại điểm (b), (c) Khoản này.

(b) Các đề xuất sau đây chỉ được thông qua khi có tối thiểu 50% tổng số thành viên của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư tán thành:

(i) Đề xuất thay đổi đơn vị quản lý vận hành;

(ii) Quyết định lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì;

(iii) Đề xuất thay đổi giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

(iv) Các đề xuất yêu cầu của Ban Quản Trị đối với Chủ Đầu Tư trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;

(v) Các trường hợp khác do hội nghị nhà chung cư quyết định.

(c) Đối với quyết định chi tiêu kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư thì phải được 75% thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư đồng ý.

11. Miễn nhiệm, bãi miễn thành viên Ban Quản Trị hoặc bãi miễn Ban Quản Trị.

(a) Việc miễn nhiệm thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:

(i) Thành viên Ban Quản Trị thôi tham gia hoặc xin miễn nhiệm;

(ii) Thành viên Ban Quản Trị không còn là chủ sở hữu căn hộ trong Nhà Chung Cư;

(iii) Thành viên Ban Quản Trị chuyển đi nơi khác.

(b) Việc bãi miễn Ban Quản Trị, thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thực hiện khi có đề nghị của Ban Quản Trị hoặc đề nghị của đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:

(i) Ban Quản Trị không báo cáo kết quả hoạt động cho Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Bản Nội Quy này;

(ii) Ban Quản Trị không hoạt động sau khi được bầu;

(iii) Thành viên Ban Quản Trị vi phạm quy chế hoạt động hoặc quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;

(iv) Thành viên Ban Quản Trị không tham gia các hoạt động của Ban Quản Trị trong 06 tháng liên tiếp hoặc không tham dự tối thiểu 30% tổng số các cuộc họp của Ban Quản Trị trong 01 năm.

(c) Việc bầu lại thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thực hiện như sau:

(i) Trường hợp bầu thay thế Ban Quản Trị hoặc bầu thay thế Trưởng ban, Phó ban quản trị thì phải tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường để quyết định theo quy định tại Điều 4 của Bản Nội Quy này; trường hợp miễn nhiệm hoặc bãi miễn Phó ban quản trị là đại diện của Chủ Đầu Tư thì Chủ Đầu Tư cử đại diện khác thay thế mà không phải tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường.

(ii) Trường hợp bầu thành viên Ban Quản Trị không thuộc đối tượng quy định tại mục (i) điểm (c) này thì Ban Quản Trị đề xuất người thay thế và gửi xin ý kiến của các đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ; nếu được tối thiểu 50% đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao hoặc có số lượng ít hơn theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư đồng ý thì người được đề xuất được công nhận là thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; trường hợp không có đủ số người đồng ý theo quy định tại Điểm này thì phải họp Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường của tòa nhà để bầu người thay thế theo quy định tại Khoản Điều 5 của Bản Nội Quy này.

### **Điều 7. Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung**

Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.

2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.

3. Không được chiếm dụng, sử dụng Phần Sở Hữu Chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại Phần Sở Hữu Chung. Trường hợp có sự vi phạm thì vật đó được xem là vô chủ và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành được quyền tự quyết định cách giải quyết sau khi đã niêm yết công khai bằng văn bản tại Nhà Chung Cư đến lần thứ hai mà chủ sở hữu của vật dụng vẫn không di dời vật dụng khỏi Phần Sở Hữu Chung. Mọi chi phí thực tế phát sinh từ việc giải quyết trên do chủ sở hữu của vật dụng đó gánh chịu.

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

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

6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.

7. Thanh toán phí trông giữ xe và các chi phí phát sinh liên quan đến việc trông giữ xe như được công bố công khai bởi Đơn Vị Quản Lý Vận Hành tùy từng thời điểm.

8. Không được đặt các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu, phơi quần áo hoặc vật dụng khác ở phía mặt ngoài Căn Hộ hoặc bên trong Căn Hộ nhưng có thể nhìn thấy được từ mặt ngoài của Căn Hộ/Nhà Chung Cư gây mất thẩm mỹ, văn minh cho Nhà Chung Cư, trừ trường hợp khu vực thương mại được đặt biển quảng cáo theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành.

**Điều 8. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng**

1. Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.

2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư.

3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

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

5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ đến 18 giờ hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.

#### **Điều 9. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư**

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành để xử lý.

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

#### **Điều 10. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư**

1. Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bảng tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.

2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

#### **Điều 11. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư**

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì các chủ sở hữu có quyền và trách nhiệm sau đây trong quản lý, sử dụng nhà chung cư:

a) Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư (ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD). Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư (ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD); có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;

b) Yêu cầu chủ đầu tư, Ban quản trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư (ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD); tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư (ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD);

c) Yêu cầu chủ đầu tư khi chưa thành lập Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư;

d) Chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội nghị nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

đ) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ. Trường hợp chủ sở hữu không đóng kinh phí quản lý vận hành theo quy định thì giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban quản trị đã ký với đơn vị quản lý vận hành; trường hợp chưa ký hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư (ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD) thì thực hiện theo nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua;

e) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư;

g) Sửa chữa các hư hỏng thuộc phần sở hữu riêng mà có ảnh hưởng đến việc sử dụng của các chủ sở hữu khác trong nhà chung cư; tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì, sửa chữa các hư hỏng thấm, dột của sàn, khu vệ sinh thuộc phần sở hữu chung theo quy định;

h) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu kinh doanh dịch vụ;

i) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng, đóng góp kinh phí để mua bảo hiểm cháy nổ đối với phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong nhà chung cư;

k) Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Người sử dụng nhà chung cư có quyền và trách nhiệm sau đây trong quản lý, sử dụng nhà chung cư:

a) Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này.

b) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu.

c) Tham dự Hội nghị nhà chung cư (đối với trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu); thay mặt chủ sở hữu tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự (đối với trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu); trường hợp

trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư.

d) Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g, h và k khoản 1 Điều này.

## **Điều 12. Quy định về phòng cháy, chữa cháy (PCCC)**

1. Cư dân Nhà Chung Cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật Phòng cháy và Chữa cháy (sau đây gọi tắt là PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/6/2001 và các văn bản sửa đổi, bổ sung và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC cấp tỉnh nơi có Dự Án ban hành.

2. Cư dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu.

3. Cư dân Nhà Chung Cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành Nội Quy Nhà Chung Cư.

b) Không tự tiện can thiệp, tháo dỡ, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy, nổ, loa thông tin ở các Căn Hộ.

c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Nhà Chung Cư.

d) Không sử dụng lửa trần tại khu vực không được phép.

e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...), dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác; nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.

f) Chủ Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn Hộ quy định về phòng chống cháy, nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bột, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên nhằm tránh để đám cháy lan rộng.

g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.

h) Chủ sở hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc Phần Sở Hữu Chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

4. Các hành vi bị nghiêm cấm trong PCCC:

a) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan, tổ chức và cá nhân;

b) Báo cháy giả;

c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm

về cháy, nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được Nhà nước quy định;

d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn;

e) Để các chất cháy, nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;

f) Đốt vàng mã trong Nhà Chung Cư, phải mang đốt nơi quy định của Nhà Chung Cư;

g) Đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Nhà Chung Cư;

h) Vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm...;

i) Thay đổi các thiết bị PCCC như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...; và

j) Mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Nhà Chung Cư.

5. Cư dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa (do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tầng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng), nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

### **Điều 13. Xử lý vi phạm**

1. Thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu vi phạm bất kỳ quy định nào của Nội Quy Nhà Chung Cư hoặc Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do vi phạm của mình gây ra. Ngoài ra, tùy vào mức độ vi phạm, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có quyền ngừng cung cấp hoặc yêu cầu bên thứ ba cung cấp dịch vụ theo hợp đồng với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ, bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, trông giữ xe và các dịch vụ công cộng khác đối với đối tượng có vi phạm sau khi thông báo đến lần thứ hai nhưng vẫn không khắc phục (Đơn Vị Quản Lý Vận Hành/bên thứ ba cung cấp dịch vụ không thu phí trong thời gian các dịch vụ bị ngừng cung cấp).

2. Thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan và tổ chức có thẩm quyền.

**PHỤ LỤC 05**  
**DANH MỤC CÁC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH**  
**NHÀ CHUNG CƯ**

Dịch vụ quản lý và vận hành Nhà Chung Cư sẽ bao gồm các nội dung sau đây:

1. Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, bảo dưỡng máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường;
2. Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
3. Các công việc khác có liên quan do Hội nghị nhà chung cư quyết định.
4. Trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại khoản 1 Điều 149 của Luật Nhà ở thì tất cả các công việc quy định tại khoản 1 Điều này phải do đơn vị quản lý vận hành thực hiện; chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không được thuê riêng các dịch vụ khác nhau để thực hiện quản lý vận hành. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thể ký hợp đồng với đơn vị cung cấp dịch vụ để thực hiện các công việc quản lý vận hành nhà chung cư nhưng phải chịu trách nhiệm về việc quản lý vận hành theo nội dung hợp đồng dịch vụ đã ký kết với Ban quản trị.

