



## PHỤ LỤC 01

### BẢN VẼ MẶT BẰNG VÀ DANH MỤC BÀN GIAO

(Đính kèm theo Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư số ... ngày.../.../...)

- I. Phụ đính A: Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ
- II. Phụ đính B: Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ
- III. Phụ đính C: Bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn hộ
- IV. Phụ đính D: Danh mục vật liệu và thiết bị bàn giao Căn hộ<sup>1</sup>
- V. Phụ đính E: Danh mục công việc quản lý, vận hành Nhà chung cư

#### BÊN MUA

(Ký và ghi rõ họ tên, nếu Bên Mua là tổ chức  
mua thì đóng dấu của tổ chức)

#### ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

<sup>1</sup> Được điền chi tiết tại thời điểm ký kết Hợp Đồng Mua Bán theo thỏa thuận của các bên

## **Phụ đính E: Danh mục công việc 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 bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, 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 Nhà Chung Cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường.
2. Dịch vụ kiểm tra chỉ số tiêu thụ điện, nước, thu và thanh toán tiền điện, nước cho Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung.
3. Dịch vụ do Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư cung cấp theo các hợp đồng dịch vụ quản lý do Chủ Đầu Tư của Dự án (hoặc Ban Quản Trị, sau khi thành lập) ký kết với Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư (“Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý”) như dịch vụ an ninh, dịch vụ 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...
4. Các công việc trong phạm vi quản lý vận hành Nhà Chung Cư liên quan đến phòng cháy chữa cháy cho Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung.
5. Các dịch vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý và quy định của pháp luật.

## PHỤ LỤC 02

### TIẾN ĐỘ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

(Đính kèm theo Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư số ... ngày.../.../...)

#### 1. Tiến độ thanh toán<sup>2</sup>:

| Lần     | Ngày thanh toán                                                        | Tỷ lệ thanh toán                                                                                                            |
|---------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lần 1   | Tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán.                                     | ...% Giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm kinh phí bảo trì) tương đương với số tiền: ... đồng (Bằng chữ: ...) |
| Lần 2   | Dự kiến ngày...../...../.....<br>(Đổ sàn tầng.....)                    | ...% Giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm kinh phí bảo trì) tương đương với số tiền: ... đồng (Bằng chữ: ...) |
| ...     | ...                                                                    | ...                                                                                                                         |
| Lần ... | Vào ngày theo Thông báo bàn giao của Bên Bán.                          | ...% Giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT) và 100% kinh phí bảo trì) tương đương với số tiền: ... đồng (Bằng chữ: ...)      |
| Lần ... | Theo thông báo về việc thanh toán và nhận Giấy chứng nhận của Bên Bán. | 05% Giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT) tương đương với số tiền: ... đồng (Bằng chữ: ...)                                 |

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Trước khi nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán, theo quy định tại Điều 152 và Điều 153 Luật Nhà ở 2023.

Bên mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% nêu tại khoản 1.2 Điều 1 trước khi nhận bàn giao căn hộ.

Bên bán và Bên mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở theo thông tin sau:

**Tên tài khoản:** Công ty cổ phần đầu tư thương mại và bất động sản HP

**Số tài khoản:** .....

**Tại Ngân hàng:** ..... - Chi nhánh .....

**Nội dung chuyển khoản:** Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, Căn hộ số ....., Dự án.....

<sup>2</sup> Tiến độ thanh toán được điền 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, những lần tiếp theo phải phù hợp tiến độ xây dựng nhưng tổng số không 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 thu quá 95% giá trị hợp đồng.

## **BÊN MUA**

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu Bên Mua là tổ chức  
mua thì đóng dấu của tổ chức)*

## **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

### PHỤ LỤC 03

## PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ, PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN VÀ CHỦ SỞ HỮU KHÁC

(Đính kèm theo Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư số ... ngày.../.../...)

**Để làm rõ, trong phạm vi Phụ Lục này:**

- **“Khu Căn Hộ”** được hiểu là toàn bộ các tầng căn hộ được thiết kế/quy hoạch riêng cho mục đích để ở, không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích khác như Trung tâm thương mại, văn phòng, khu dịch vụ khác,...;
- **“Khu Thương Mại Dịch Vụ”** hoặc **“Khu TMDV”** được hiểu là toàn bộ các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích sử dụng làm cửa hàng, văn phòng, kinh doanh dịch vụ, thương mại thuộc Nhà Chung Cư (như kinh doanh trung tâm thương mại, văn phòng, cửa hàng, siêu thị...) và không có mục đích để ở;
- **“Nhà Chung Cư”** là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Bên Bán làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, v.v và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại Lô HH, công trình Hỗn hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thuộc dự án Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị tại phường Đồng Hoà, quận Kiến An nay là phường Kiến An, thành phố Hải Phòng;
- **“Dự Án”** là công trình Hỗn hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thuộc dự án Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị tại phường Đồng Hoà, quận Kiến An;
- **“Chủ Đầu Tư”** là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản HP có toàn quyền đầu tư xây dựng kinh doanh và khai thác Dự Án;
- **“CSH Căn Hộ”** được hiểu là chủ sở hữu Căn Hộ (sở hữu một hoặc nhiều Căn Hộ) thuộc Khu Căn Hộ tại Nhà Chung Cư;
- **“CSH Khác”** được hiểu là chủ sở hữu của các khu vực/diện tích khác nằm ngoài Khu Căn Hộ thuộc Nhà Chung Cư và/hoặc thuộc Dự Án (như Khu TMDV, công trình thương mại dịch vụ thuộc Dự Án,...). Tùy theo ngữ cảnh và thực tế sở hữu, CSH Khác được hiểu bao gồm cả Chủ Đầu Tư.

### PHẦN A.

## DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG

### 1. Nguyên tắc phân chia:

Các phần diện tích và thiết bị (bao gồm cả các diện tích và hệ thống kỹ thuật đi kèm) được phân chia dựa vào thực tế quản lý vận hành của Nhà Chung Cư hoặc của toàn bộ Dự Án và theo các nguyên tắc sau đây:

- Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Khu Căn Hộ sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Khu Căn Hộ và thuộc sở hữu chung của các CSH Căn Hộ;
- Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Khu Thương Mại Dịch Vụ sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Khu Thương Mại Dịch Vụ và thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu Khu Thương Mại Dịch Vụ; và
- Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công

trình, trang thiết bị và tiện ích chung của Nhà Chung Cư và thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư (bao gồm: Chủ Đầu Tư, các CSH Căn Hộ và các CSH Khác).

## 2. Xác định phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung:

| Stt                                          | Nội dung                                                                                                                                                                                                                 | Thuộc sở hữu chung của các CSH Căn Hộ | Thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư (giữa các CSH Căn hộ với Chủ Đầu Tư và các CSH Khác trong Nhà Chung Cư) |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Khu vực chung</b>                         |                                                                                                                                                                                                                          |                                       |                                                                                                             |
| 1                                            | Sảnh, hành lang các tầng Khu Căn Hộ                                                                                                                                                                                      | x                                     |                                                                                                             |
| 2                                            | Sảnh Nhà Chung Cư                                                                                                                                                                                                        |                                       | x                                                                                                           |
| 3                                            | Phòng sinh hoạt cộng đồng                                                                                                                                                                                                |                                       | x                                                                                                           |
| <b>Hệ thống, kết cấu công trình xây dựng</b> |                                                                                                                                                                                                                          |                                       |                                                                                                             |
| 4                                            | Cầu thang bộ, sân thượng (không bao gồm sân thượng tại tầng kỹ thuật), mái của Nhà Chung Cư, khung, cột, tường chịu lực, tường bao Nhà Chung Cư, đường thoát hiểm, móng, dầm, sàn.                                       |                                       | x                                                                                                           |
| 5                                            | Tường ngăn, phân chia giữa các Căn Hộ, sàn thuộc Khu Căn Hộ.                                                                                                                                                             | x                                     |                                                                                                             |
| <b>Nơi để xe</b>                             |                                                                                                                                                                                                                          |                                       |                                                                                                             |
| 6                                            | Nơi để xe đạp, xe máy, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh dành cho Khu Căn Hộ được quy hoạch theo thiết kế được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và bao gồm cả đường giao thông nội bộ tại tầng hầm B1 |                                       | x                                                                                                           |
| <b>Hệ thống cấp điện, chiếu sáng</b>         |                                                                                                                                                                                                                          |                                       |                                                                                                             |
| 7                                            | Hệ thống chiếu sáng bên trong khu sảnh, hành lang Khu Căn Hộ                                                                                                                                                             | x                                     |                                                                                                             |
| 8                                            | Hệ thống chiếu sáng ngoài nhà Khu Căn Hộ (không phải hệ thống chiếu sáng tại Mục 7)                                                                                                                                      |                                       | x                                                                                                           |
| 9                                            | Hệ thống đèn sự cố trong Khu Căn Hộ                                                                                                                                                                                      | x                                     |                                                                                                             |
| 10                                           | Hệ thống điện từ tủ tầng của Khu Căn Hộ tới từng Căn Hộ (trừ trường hợp hệ thống điện này được bàn giao cho Cơ quan Nhà nước hoặc Công ty điện lực theo quy định).                                                       | x                                     |                                                                                                             |
| 11                                           | Hệ thống trạm biến áp và hệ thống điện từ sau trạm biến áp đến tủ tầng của Khu Căn Hộ (trừ trường hợp)                                                                                                                   |                                       | x                                                                                                           |

| Stt                                  | Nội dung                                                                                                                                                                        | Thuộc sở hữu chung của các CSH Căn Hộ | Thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư (giữa các CSH Căn hộ với Chủ Đầu Tư và các CSH Khác trong Nhà Chung Cư) |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      | hợp hệ thống điện này được bàn giao cho Cơ quan Nhà nước hoặc Công ty điện lực theo quy định)                                                                                   |                                       |                                                                                                             |
| 12                                   | Hệ thống máy phát điện dự phòng cho Nhà Chung Cư (trừ hệ thống máy phát điện thuộc sở hữu riêng, nếu có)                                                                        |                                       | x                                                                                                           |
| <b>Hệ thống cấp nước, thoát nước</b> |                                                                                                                                                                                 |                                       |                                                                                                             |
| 13                                   | Các téc/bồn/bể chứa nước cứu hỏa đặt tại mái của Nhà Chung Cư và các vị trí khác (nếu có);                                                                                      |                                       | x                                                                                                           |
| 14                                   | Các téc/bồn/bể chứa nước đặt tại mái của Nhà Chung Cư/Khu TMDV để phục vụ cho Nhà Chung Cư.                                                                                     |                                       | x                                                                                                           |
| 15                                   | Hệ thống ống dẫn nước từ téc/bồn/bể chứa nước của Nhà Chung Cư về các Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc Nhà Chung Cư                                                            |                                       | x                                                                                                           |
| 16                                   | Hệ thống thoát nước từ Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc Nhà Chung Cư về bể thu gom nước thải                                                                                   |                                       | x                                                                                                           |
| 17                                   | Bể chứa nước chung của Nhà Chung Cư và Hệ thống cấp nước từ điểm đầu nối với hệ thống cấp nước của đơn vị cung cấp nước sạch/thành phố đến bể chứa nước chung của Nhà Chung Cư. |                                       | x                                                                                                           |
| 18                                   | Hệ thống bể thu gom, xử lý nước thải/chất thải.                                                                                                                                 |                                       | x                                                                                                           |
| 19                                   | Hệ thống thoát, cấp nước quanh Nhà Chung Cư và hệ thống thoát nước từ bể xử lý nước thải của công trình ra hệ thống thoát nước chung của thành phố/địa phương.                  |                                       | x                                                                                                           |
| 20                                   | Hệ thống bể phốt chung của Nhà Chung Cư.                                                                                                                                        |                                       | x                                                                                                           |
| 21                                   | Hệ thống máy bơm nước; hệ thống đường ống, van khóa/mở đến tủ kỹ thuật tầng.                                                                                                    |                                       | x                                                                                                           |
| <b>Hệ thống thông gió, hút khói</b>  |                                                                                                                                                                                 |                                       |                                                                                                             |
| 22                                   | Hệ thống hút khói, thông gió sảnh, hành lang của Khu Căn Hộ:                                                                                                                    |                                       |                                                                                                             |
|                                      | - Thông gió tự nhiên sảnh hành lang Khu Căn Hộ.                                                                                                                                 | x                                     |                                                                                                             |
|                                      | - Hệ thống hút khói hành lang, hút mùi phòng rác.                                                                                                                               |                                       | x                                                                                                           |

| Stt                                        | Nội dung                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Thuộc sở hữu chung của các CSH Căn Hộ | Thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư (giữa các CSH Căn hộ với Chủ Đầu Tư và các CSH Khác trong Nhà Chung Cư) |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | - Trục hệ thống hút mùi từ bếp, thông gió từ nhà vệ sinh Khu Căn Hộ                                                                                                                                                                                                                                   | x                                     |                                                                                                             |
|                                            | - Hệ thống tăng áp cầu thang bộ thoát hiểm.                                                                                                                                                                                                                                                           |                                       | x                                                                                                           |
| <b>Hệ thống điện nhẹ</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                       |                                                                                                             |
| 23                                         | Hệ thống hạ tầng thông tin liên lạc/truyền hình chung (nếu có) nhưng không bao gồm các hệ thống, trang thiết bị do các đơn vị cung cấp dịch vụ đầu tư và lắp đặt, bao gồm:                                                                                                                            |                                       | x                                                                                                           |
|                                            | - Hệ thống mạng truyền hình.                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                       |                                                                                                             |
|                                            | - Hệ thống mạng điện thoại, internet                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                       |                                                                                                             |
| 24                                         | Hệ thống Camera quan sát tại Khu Căn Hộ (nếu có theo thiết kế được CQNN phê duyệt).                                                                                                                                                                                                                   | x                                     |                                                                                                             |
| 25                                         | Hệ thống Camera quan sát các khu vực/diện tích chung của Nhà Chung Cư (nếu có).                                                                                                                                                                                                                       |                                       | x                                                                                                           |
| 26                                         | Hệ thống âm thanh (loa) công cộng thuộc Khu Căn Hộ (nếu có theo thiết kế được CQNN phê duyệt).                                                                                                                                                                                                        | x                                     |                                                                                                             |
| 27                                         | Hệ thống âm thanh (loa) công cộng của Nhà Chung Cư (nếu có).                                                                                                                                                                                                                                          |                                       | x                                                                                                           |
| <b>Hệ thống thang máy</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                       |                                                                                                             |
| 28                                         | Hệ thống thang máy trong Nhà Chung Cư dành riêng cho Khu Căn Hộ (không bao gồm các thang máy sử dụng riêng cho Khu TMDV).                                                                                                                                                                             | x                                     |                                                                                                             |
| <b>Hệ thống chống sét của Nhà Chung Cư</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                       |                                                                                                             |
| 29                                         | Hệ thống chống sét của Nhà Chung Cư (hệ thống thu lôi).                                                                                                                                                                                                                                               |                                       | x                                                                                                           |
| <b>Hệ thống phòng cháy chữa cháy</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                       |                                                                                                             |
| 30                                         | Hệ thống PCCC:<br>Hệ thống PCCC của Nhà Chung Cư (bao gồm hệ thống PCCC nằm tại sảnh, hành lang, cầu thang các tầng của Khu Căn Hộ; các đầu báo cháy và phun nước chữa cháy trong Khu Căn Hộ; các đầu báo cháy và phun nước chữa cháy tại khu vực diện tích công cộng và Khu TMDV; các trang thiết bị |                                       | x                                                                                                           |

| Stt                               | Nội dung                                                                                                                       | Thuộc sở hữu chung của các CSH Căn Hộ | Thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư (giữa các CSH Căn hộ với Chủ Đầu Tư và các CSH Khác trong Nhà Chung Cư) |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   | phục vụ chữa cháy tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư (không bao gồm trang thiết bị chữa cháy thuộc sở hữu riêng, nếu có)). |                                       |                                                                                                             |
| <b>Các khu vực, hệ thống khác</b> |                                                                                                                                |                                       |                                                                                                             |
| 31                                | Khu vực hộp, phòng kỹ thuật của Nhà Chung Cư                                                                                   |                                       | x                                                                                                           |
| 32                                | Khu vực thu, gom rác tại Khu Căn Hộ (tại các tầng của Khu Căn Hộ).                                                             | x                                     |                                                                                                             |
| 33                                | Khu vực thu gom rác thải chung của Nhà Chung Cư                                                                                |                                       | x                                                                                                           |
| 34                                | Lư hóa vàng phục vụ cho Nhà Chung Cư.                                                                                          |                                       | x                                                                                                           |
| 35                                | Hệ thống cảnh quan, cây xanh, đường nội bộ, chiếu sáng giao thông, biển chỉ dẫn thuộc diện tích đất xây dựng Nhà Chung Cư      |                                       | x                                                                                                           |

### 3. Các thỏa thuận khác:

Các CSH Căn Hộ, CSH Khác có trách nhiệm mua, đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật tùy vào từng thời điểm và theo quy định sau:

- Đối với phần sở hữu riêng: CSH Căn Hộ, CSH Khác tự chịu chi phí mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật;
- Đối với phần sở hữu chung, sử dụng chung thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư; Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ thu và CHS Căn Hộ, CSH Khác có nghĩa vụ đóng góp phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc để mua bảo hiểm cho Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư phù hợp với quy định của pháp luật;
- Để làm rõ, Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ thu một lần phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc cho 12 (mười hai) tháng kể từ ngày Nhà Chung Cư được nghiệm thu đưa vào sử dụng. Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và được công nhận, việc thu phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc sẽ do Ban quản trị nhà chung cư thực hiện. Trường hợp sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày Nhà Chung Cư được nghiệm thu đưa vào sử dụng mà chưa có Ban quản trị nhà chung cư thì Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ tiếp tục thực hiện việc thu bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật và các chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng Nhà Chung Cư phải đóng góp chi phí này theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phù hợp với quy định của pháp luật.
- Trong trường hợp CSH Căn Hộ, CSH Khác được Chủ Đầu Tư miễn Phí Quản Lý Vận Hành thì CSH Căn Hộ, CSH Khác vẫn phải nộp phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo thời hạn nêu trong Thông báo bàn giao hoặc thông báo khác của Chủ Đầu Tư

Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phù hợp với quy định của pháp luật..

## **PHẦN B.**

### **PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN VÀ CHỦ SỞ HỮU KHÁC**

#### **I. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN:**

Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán (Chủ Đầu Tư), bao gồm:

##### **1. Các diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán/Chủ Đầu Tư:**

1.1. Các diện tích Căn hộ mà Bên Bán/Chủ Đầu Tư giữ lại không bán, chưa bán tính tại thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng để kinh doanh và/hoặc sử dụng vào các mục đích khác mà pháp luật không cấm;

1.2. Toàn bộ các diện tích tại Khu Thương Mại Dịch Vụ, văn phòng, cửa hàng;

1.3. Các diện tích tầng hầm theo thiết kế đã được phê duyệt nhưng chi phí đầu tư xây dựng không phân bổ vào giá bán Căn Hộ, bao gồm:

a) Diện tích tầng hầm B1 (toàn bộ diện tích, bao gồm cả diện tích xây dựng đường ram dốc quy hoạch cho ô tô và giao thông nội bộ tầng hầm quy hoạch cho xe ô tô nhưng ngoại trừ diện tích diện tích để xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh (nếu có) theo thiết kế đã được phê duyệt ; giao thông nội bộ tầng hầm quy hoạch cho xe hai bánh, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh ; bể xử lý nước thải, bể nước PPCC, bể nước sinh hoạt; phòng máy phát điện, bồn dầu, phòng Hạ thế, phòng Trung thế, phòng quạt, phòng bơm, Kho dụng cụ, phòng bảo vệ, phòng kỹ thuật, bể phốt; phòng tập kết rác; lối thang máy, thang bộ, hộp kỹ thuật trực đứng, diện tích kết cấu hoặc diện tích được xác định là thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, nếu có) là khoảng .... m<sup>2</sup>.

b) Diện tích tầng hầm B2 (toàn bộ diện tích, bao gồm cả diện tích xây dựng đường dốc và giao thông nội bộ tầng hầm nhưng ngoại trừ diện tích phòng quạt, phòng kỹ thuật, sảnh thang máy, lối thang máy, thang bộ, hộp kỹ thuật trực đứng, diện tích kết cấu hoặc diện tích được xác định là thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, nếu có) là khoảng .... m<sup>2</sup>.

1.4. Các diện tích khác mà không thuộc sở hữu riêng của Bên Mua, sở hữu chung của Khu Căn Hộ và sở hữu chung của Nhà Chung Cư.

1.5. Các diện tích và các công trình tiện ích khác mà Bên Bán không thực hiện phân bổ chi phí đầu tư vào giá bán cho Bên Mua.

##### **2. Các thiết bị (bao gồm cả vật kiến trúc) thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư:**

Các thiết bị và hoặc vật kiến trúc mà Chủ Đầu Tư (hoặc các Chủ sở hữu khác mà Chủ Đầu Tư bán/cho thuê/chuyển nhượng/cho mượn) tự đầu tư mua sắm, kiến tạo tại các diện tích Khu Thương Mại Dịch Vụ và tại các Khu vực công cộng khác mà người sử dụng phải trả phí khi sử dụng.

Để làm rõ, các thiết bị và vật kiến trúc này không được xác định và mô tả tại thiết kế cơ sở đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

### **3. Trách nhiệm của Chủ Đầu Tư**

Chủ Đầu Tư có trách nhiệm tham gia đóng phí bảo trì đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư.

### **4. Quyền lợi của Chủ Đầu Tư**

Được toàn quyền sở hữu và sử dụng cũng như các quyền và lợi ích khác đối các diện tích cũng như vật kiến trúc, thiết bị thuộc sở hữu riêng của mình theo quy định của pháp luật.

## **II. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA CHỦ SỞ HỮU KHÁC**

Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Khác tại Nhà Chung Cư sẽ được xác định theo Hợp đồng mua bán/chuyển nhượng/cho thuê hoặc theo thỏa thuận bằng văn bản ký giữa Bên Bán/Chủ Đầu Tư với CSH Khác (nếu có).

### **BÊN MUA**

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu Bên Mua là tổ chức mua thì đóng dấu của tổ chức)*

### **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

## PHỤ LỤC 05

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

(Đính kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung cư số ... ngày .../.../...)

#### Điều 1. Định nghĩa và diễn giải

Các thuật ngữ và từ ngữ được viết hoa trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này sẽ có nghĩa như sau:

- 1.1. **“Ban Quản Trị”** là Ban quản trị nhà chung cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu và được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận theo quy định của pháp luật, được thay mặt các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
- 1.2. **“Phần Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ”** là các diện tích, hệ thống thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ được mô tả cụ thể tại Phụ Lục Số 04 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.
- 1.3. **“Phần Sở Hữu Chung của Khu Thương Mại Dịch Vụ”** là các diện tích, hệ thống thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Khác trong Nhà Chung Cư.
- 1.4. **“Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư”** là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác trong Nhà Chung Cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung Cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 và Phụ Lục Số 04 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.
- 1.5. **“Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án”** là các công trình, tiện ích trong Dự Án không bao gồm Phần Sở Hữu Chung của (i) Khu Căn Hộ; và (ii) Khu Thương Mại Dịch Vụ; và (iii) Nhà Chung Cư thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư và các Chủ Sở Hữu Khác như được xác định tại Phụ Lục Số 04 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ (nếu có).
- 1.6. **“Căn Hộ”** là các căn hộ thuộc Khu Căn Hộ trong Nhà Chung Cư.
- 1.7. **“Chủ Đầu Tư”** là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản HP, một doanh nghiệp thành lập hợp pháp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0202258040 Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 02/10/2024 và các lần thay đổi, có quyền xây dựng và khai thác Dự án công trình Hỗn hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thuộc dự án Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị tại phường Đồng Hoà, quận Kiến An (tên thương mại là “The Zenith Hải Phòng” hoặc một tên gọi khác tùy theo quyết định của Chủ Đầu Tư và/hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tùy từng trường hợp) có địa chỉ tại phường Kiến An, thành phố Hải Phòng.
- 1.8. **“Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư”** là Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Chủ Sở Hữu Khác (bao gồm cả Chủ Đầu Tư).
- 1.9. **“Chủ Sở Hữu Căn Hộ”** là tổ chức, cá nhân sở hữu một hoặc nhiều Căn Hộ trong Nhà Chung Cư trên cơ sở: (i) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất hoặc tên gọi khác theo quy định của pháp luật (**“Giấy Chứng Nhận”**) do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành, hoặc (ii) hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế phù hợp với quy định của pháp luật, trong trường hợp Căn Hộ chưa được cấp Giấy Chứng Nhận và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

- 1.10. **“Chủ Sở Hữu Khác”** là chủ sở hữu hợp pháp đối với một phần diện tích, hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong Nhà Chung Cư (bao gồm cả Chủ Đầu Tư) mà không phải là Chủ Sở Hữu Căn Hộ.
- 1.11. **“Đơn Vị Quản Lý Vận Hành”** 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. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành, bảo trì Nhà Chung Cư và các công việc khác theo Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý ký với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị.
- 1.12. **“Dự Án”** là Dự án công trình Hỗn hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thuộc dự án Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị tại phường Đồng Hoà, quận Kiến An do Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản HP làm Chủ Đầu Tư (Tên thương mại là “The Zenith Hải Phòng” hoặc một tên gọi khác tùy theo quyết định của Chủ Đầu Tư và/hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tùy từng trường hợp).
- 1.13. **“Đại Diện Chủ Sở Hữu”** là người đại diện của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư theo các văn bản ủy quyền hợp pháp.
- 1.14. **“Hội Nghị Nhà Chung Cư”** là hội nghị có sự tham gia của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư (tham gia trực tiếp hoặc ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia) được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và quy định của pháp luật.
- 1.15. **“Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý”** là hợp đồng được ký kết giữa (i) Ban Quản Trị với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành hoặc Chủ Đầu Tư; hoặc (ii) giữa Chủ Đầu Tư với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành trước thời điểm Ban Quản Trị được thành lập để thực hiện việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và quy định của pháp luật.
- 1.16. **“Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác”** là các tiện tích và dịch vụ mà khi sử dụng các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải trả phí (trả tiền) cho đơn vị cung cấp dịch vụ (bao gồm dịch vụ: cung cấp điện, nước; dịch vụ viễn thông, truyền hình; dịch vụ trông giữ xe...).
- 1.17. **“Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ”** là Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ký giữa Chủ Đầu Tư với bên mua Căn Hộ theo đó Chủ Đầu Tư đồng ý bán Căn Hộ cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ (bao gồm trường hợp Chủ Sở Hữu Căn Hộ là bên mua lại, nhận kế thừa quyền mua từ các bên khác).
- 1.18. **“Khu Căn Hộ”** là toàn bộ các tầng căn hộ được thiết kế/quy hoạch riêng cho mục đích để ở gồm tập hợp nhiều Căn Hộ thuộc Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư đầu tư, thiết kế và xây dựng.
- 1.19. **“Khu Thương Mại Dịch Vụ”** là toàn bộ các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích sử dụng làm cửa hàng, văn phòng, kinh doanh dịch vụ, thương mại thuộc Nhà Chung Cư (như kinh doanh trung tâm thương mại, văn phòng, siêu thị...) và không có mục đích để ở.

- 1.20. **“Khu Vực Sở Hữu Riêng”** là Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Khác. Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ là phần diện tích riêng bên trong Căn Hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ, hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, được xác định cụ thể theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ ký kết giữa từng Chủ Sở Hữu Căn Hộ với Chủ Đầu Tư. Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Khác là phần diện tích, công trình và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Khác.
- 1.21. **“Nhà Chung Cư”** là toàn bộ Nhà Chung Cư do Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản HP 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 thuộc Dự án công trình Hỗn hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thuộc dự án Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị tại phường Đồng Hoà, quận Kiến An.
- 1.22. **“Người Sử Dụng Nhà Chung Cư”** là Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác đang trực tiếp sử dụng Nhà Chung Cư hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp Căn Hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 1.23. **“Bản Nội Quy Nhà Chung Cư”** là Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư này và tất cả các phụ lục, các văn bản đính kèm, và các sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.
- 1.24. **“Phí Quản Lý Vận Hành”** là các khoản chi phí/tiền phải trả cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành hàng tháng để thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư được quy định trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý và pháp luật. Phí Quản Lý Vận Hành được tính trên cơ sở lấy Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ bàn giao thực tế hoặc diện tích khác thuộc sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư nhân (x) với đơn giá Phí Quản Lý Vận Hành.
- 1.25. **“Kinh Phí Bảo Trì”** là khoản phí bảo trì do Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đóng góp và sử dụng để bảo trì Phần Sở Hữu Chung của (i) Khu Căn Hộ; (ii) Nhà Chung Cư phù hợp với quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và quy định của pháp luật.
- 1.26. **“Quy Chế Nhà Chung Cư”** là Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư được ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD do Bộ Xây dựng ban hành ngày 31/7/2024 và các văn bản sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.
- 1.27. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** nghĩa là một trong các sự kiện sau đây nếu xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, bao gồm các sự kiện như: (i) Do chiến tranh (có tuyên bố hoặc không tuyên bố) hoặc thiên tai (hỏa hoạn, lũ, lụt, bão, động đất,...) hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước; (ii) Do phải thực hiện quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định; (iii) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu y tế; (iv) Do dịch bệnh mà buộc Cơ quan Nhà nước phải ban hành văn bản áp dụng các biện pháp khẩn cấp, hạn chế, giãn cách; (v) Do bạo loạn, phiên loạn hoặc tình trạng khẩn cấp theo xác định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; (vi) Các trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng khác do pháp luật quy định hoặc theo xác định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Trong trường hợp các Định nghĩa nêu trên mà có sự sai khác (hiểu khác) đi so với các định nghĩa hay mô tả/diễn giải tại Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ thì các Định nghĩa hay

mô tả/diễn giải tại Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ được ưu tiên áp dụng.

## **Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

- 2.1. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này quy định các nội dung về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được áp dụng đối với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, Ban Quản Trị và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư này.
- 2.2. Tất cả các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đều đã được cung cấp bản sao của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư như là một Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc Hợp đồng mua bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng và yêu cầu những Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, và thực hiện đúng Quy Chế Nhà Chung Cư và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, tự mình hoặc thông qua những Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, phải kịp thời khắc phục những vi phạm quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư mà mình chịu trách nhiệm trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có thông báo về (các) vi phạm đó.
- 2.3. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc Hợp đồng mua bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, thì các quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, Hợp đồng mua bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp hoặc mâu thuẫn giữa Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Chủ Đầu Tư.
- 2.4. Đối với những vấn đề Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này không quy định thì tuân theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, các văn bản riêng biệt ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và các văn bản pháp luật có liên quan.

## **Điều 3. Quyền hạn và trách nhiệm của Chủ Đầu Tư**

- 3.1. Trực tiếp quản lý vận hành Nhà Chung Cư nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc ký hợp đồng với đơn vị/doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để làm Đơn Vị Quản Lý Vận Hành thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư (kể cả đơn vị trực thuộc Chủ Đầu Tư) kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập.  
  
Trường hợp Chủ Đầu Tư có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 và có nhu cầu tham gia quản lý vận hành thì Ban Quản Trị và Chủ Đầu Tư thương thảo để Chủ Đầu Tư tiếp tục ký Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý.  
  
Trường hợp Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 để Hội Nghị Nhà Chung Cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
- 3.2. Thu Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023, các văn bản hướng dẫn thi hành và bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật nhà ở và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.

3.3. Được quyền sử dụng Kinh Phí Bảo Trì trong thời gian từ khi đưa nhà Chung cư vào hoạt động đến khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập để phục vụ cho:

- a) Công tác bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và/hoặc Phần Sở Hữu Chung của Khu Thương Mại Dịch Vụ và/hoặc Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư và/hoặc Phần Sở Hữu Chung của Dự Án đã hết thời hạn bảo hành trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập hoặc Ban Quản Trị đã được thành lập nhưng chưa nhận bàn giao hồ sơ, quỹ Kinh Phí Bảo Trì và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung theo quy định của pháp luật cũng như quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, Hợp đồng mua bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này; và/hoặc
- b) Các công việc liên quan đến quản lý vận hành Nhà Chung Cư được phép sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật.

Khi thực hiện công việc có sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định tại Điều 3.3 này, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm thông báo công khai cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư biết về các hạng mục (diện tích và/hoặc thiết bị thuộc sở hữu chung) được bảo trì và/hoặc các công việc được phép sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định và số tiền Kinh Phí Bảo Trì được sử dụng; đồng thời tuân thủ đúng quy định về quản lý Kinh Phí Bảo Trì tại Luật Nhà ở năm 2023.

3.4. Chủ trì tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu, cử người tham gia Ban Quản Trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư;

3.5. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định của pháp luật.

3.6. Bàn giao 02 bộ hồ sơ Nhà Chung Cư sao y từ bản chính cho Ban Quản Trị trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày Ban Quản Trị có văn bản yêu cầu bàn giao. Hồ sơ bao gồm các tài liệu sau đây:

- a) Bản vẽ hoàn công, bản vẽ bố trí công trình nhà chung cư (có danh mục bản vẽ kèm theo) theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- b) Hồ sơ nguồn gốc thiết bị, hợp đồng lắp đặt thiết bị trong nhà chung cư được ký kết với bên lắp đặt;
- c) Hồ sơ nghiệm thu hoàn thành hệ thống xử lý nước thải;
- d) Quy trình vận hành, khai thác công trình; quy trình bảo trì công trình;
- e) Thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình nhà chung cư của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- f) Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do Chủ Đầu Tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư bao gồm chỗ để xe thuộc quyền sở hữu chung, quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư, chỗ để xe ô tô và khu vực để xe công cộng công cộng.

Việc bàn giao các hồ sơ Nhà Chung Cư nêu tại Điều 3.6 này từ Chủ Đầu Tư sang Ban Quản Trị được thực hiện theo các quy định của pháp luật.

- 3.7. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, 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.
- 3.8. 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 các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác.
- 3.9. 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.
- 3.10. Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 3.11. Đại diện mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy trong thời gian chưa chuyển quyền sở hữu cho chủ sở hữu nhà chung cư.
- 3.12. 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.
- 3.13. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 4. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**

- 4.1. Trước khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư chính thức được thành lập, Chủ Đầu Tư có thể trực tiếp quản lý vận hành Nhà Chung Cư nếu Chủ Đầu Tư có chức năng quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc chỉ định đơn vị có chức năng, năng lực để quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
- 4.2. Sau khi Ban Quản Trị được thành lập và được công nhận:
  - a) Ban Quản Trị Nhà Chung Cư sẽ lựa chọn ký hoặc không ký Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý với Chủ Đầu Tư nếu Chủ Đầu Tư đang trực tiếp quản lý vận hành Nhà Chung Cư; hoặc
  - b) Ban Quản Trị Nhà Chung Cư sẽ lựa chọn ký hoặc không ký tiếp Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành đang quản lý vận hành Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư chỉ định.
- 4.3. Trách nhiệm và quyền hạn của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành:
  - a) Thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý đã ký với Ban Quản Trị, bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra bảo dưỡng thường xuyên hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy và các trang thiết bị khác) thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư; 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) để đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường và các công việc khác có liên quan;
  - b) Ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp, đơn vị cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư (nếu có); có trách nhiệm giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn Hộ, Nhà Chung Cư của các doanh nghiệp, đơn vị nêu trên để đảm bảo thực

hiện theo hợp đồng đã ký;

- c) Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo về các yêu cầu, những nội dung cần chú ý cho 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 trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư;
- d) Thu Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận với Chủ Đầu Tư, Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư; chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư.
- e) Định kỳ 06 (sáu) tháng một lần hoặc theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội Nghị Nhà Chung Cư; lấy ý kiến của Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- f) Được tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp điện, nước, các dịch vụ khác ngừng cung cấp, nếu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý Vận Hành sau khi Đơn Vị Quản Lý Vận Hành đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư; hoặc Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư không sửa chữa hư hỏng Khu Vực Sở Hữu Riêng làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư khác; hoặc Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư không dừng/chấm dứt, khắc phục hậu quả các hành vi/việc làm vi phạm quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này;
- g) Phối hợp với Ban Quản Trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- h) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc quản lý, vận hành, sử dụng Nhà Chung Cư; và
- i) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

## **Điều 5. Hội Nghị Nhà Chung Cư**

Hội Nghị Nhà Chung Cư là hội nghị của Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư nếu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư không tham dự (tham gia trực tiếp hoặc ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia).

Hội Nghị Nhà Chung Cư tổ chức họp để quyết định các vấn đề được quy định tại khoản 3 hoặc khoản 4 Điều 145 Luật nhà ở khi có đủ điều kiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư. Việc tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư được thực hiện thông qua hình thức họp trực tiếp; trường hợp do dịch bệnh, thiên tai không thể họp trực tiếp thì có thể tổ chức họp trực tuyến hoặc kết hợp họp trực tiếp và họp trực tuyến.

## **Điều 6. Quyền và trách nhiệm của Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư**

### **6.1. Quyền và trách nhiệm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư**

- a) Quyền sở hữu, sử dụng đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng; được quyền sử dụng Phần

Sở Hữu Chung của (i) Nhà Chung Cư và (ii) Khu Căn Hộ hoặc Khu Thương Mại Dịch Vụ tương ứng với từng chủ thể Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy Chế Nhà Chung Cư;

- 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 pháp luật; 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 Nhà Chung Cư;
- 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 những 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.
- e) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí Quản Lý Vận Hành, 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 Nhà Chung Cư không đóng Phí Quản Lý Vận Hành theo quy định thì giải quyết theo thỏa thuận trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý mà Ban Quản Trị đã ký với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành; trường hợp chưa ký Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý thì thực hiện theo nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua;

- f) Tạo điều kiện thuận lợi để Đơn Vị Quản Lý Vận Hành và Ban Quản Trị thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư và bảo trì Phần Sở Hữu Chung của (i) Nhà Chung Cư, (ii) Khu Căn Hộ và (ii) Khu Văn Phòng Thương Mại;
- g) 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;
- h) 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; ...
- i) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại nếu gây ra hư hỏng đối với Phần Sở Hữu Chung của (i) Nhà Chung Cư, (ii) Khu Căn Hộ và (ii) Khu Thương Mại Dịch Vụ hoặc Khu Vực Sở Hữu Riêng của các Chủ Sở Hữu Khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của các Chủ Sở Hữu Khác;
- j) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị và những công ty chuyên nghiệp do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành thuê/chấp thuận được vào Căn Hộ và cho phép họ đưa vào Khu Vực Sở Hữu Riêng các máy móc, trang thiết bị cần thiết để phục vụ công tác phòng cháy, chữa cháy hoặc xử lý các hỏng hóc lỗi hệ thống trong Nhà Chung Cư/Khu Căn Hộ/Khu Văn Phòng Thương Mại, xử lý các sự cố khẩn cấp. Khi thực hiện công việc nêu trên, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành và những công ty chuyên

nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Khu Vực Sở Hữu Riêng, cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và cho các tài sản của họ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng. Trong mọi trường hợp, nếu Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành hoặc các công ty chuyên nghiệp do họ thuê gây ra bất kỳ thiệt hại nào đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng, tài sản trong đó, hoặc gây ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, thì bên gây thiệt hại có trách nhiệm khôi phục hiện trạng và/hoặc bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh theo quy định pháp luật.

- k) 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 Của Nhà Chung Cư 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.
- l) Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.
- m) Phí bảo hiểm mỗi Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng góp để mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư được xác định, tính theo công thức như sau:

|                       |   |                                                                              |   |                                                            |
|-----------------------|---|------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------|
| Phí bảo hiểm đóng góp | = | Tổng chi phí mua bảo hiểm cháy nổ đối với Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư | x | Diện tích sở hữu riêng của mỗi một Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư |
|                       |   | Tổng diện tích thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư            |   |                                                            |

Ví dụ:

- Tổng chi phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư là: **1.000.000.000 đồng**;
- Tổng diện tích thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư là: **85.000m<sup>2</sup>**.
- Diện tích sở hữu riêng của Căn hộ A là: **110 m<sup>2</sup>**.

Phí bảo hiểm đóng góp của chủ sở hữu Căn hộ A = (1.000.000.000 đồng / 85.000 m<sup>2</sup>) x 110 m<sup>2</sup> = **1.294.118 đồng**.

6.2. Quyền và nghĩa vụ của Người Sử Dụng Nhà Chung Cư không phải là Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư:

- a) Được sử dụng hợp pháp Khu Vực Sở Hữu Riêng của chủ thể đó và được sử dụng phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung của (i) Nhà Chung Cư, (ii) Khu Căn Hộ và (iii) Khu Văn Phòng Thương Mại;
- b) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Căn Hộ;

- 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 Căn Hộ 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, e, g, i và l khoản 6.1 Điều này của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư.

6.3. Vì an toàn, chất lượng cuộc sống và lợi ích chung của Nhà Chung Cư, các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư cam kết và đồng ý rằng:

- a) Trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập hoặc Ban Quản Trị đã được thành lập nhưng chưa nhận bàn giao hồ sơ, quỹ Kinh Phí Bảo Trì, Phần Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ, Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án mà thời hạn bảo hành đối với các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung này đã hết và/hoặc phát sinh công việc được phép sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định thì Chủ Đầu Tư được toàn quyền sử dụng quỹ Kinh Phí Bảo Trì để (i) chi cho việc bảo trì (các) phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung được nêu tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này cũng như các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung được quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung theo quy định của pháp luật, và/hoặc (ii) chi cho các công việc phát sinh được phép sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp này, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm thông báo công khai cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư biết về các hạng mục (diện tích và/hoặc thiết bị thuộc sở hữu chung) được bảo trì và/hoặc các công việc được phép sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật và số tiền Kinh Phí Bảo Trì được sử dụng.

- b) Không thực hiện bất cứ việc làm nào cản trở Chủ Đầu Tư (hoặc đơn vị được Chủ Đầu Tư giao/chỉ định) thực hiện công tác bảo trì nêu tại Điều 6.3 (a) của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này. Nếu có bất cứ hành vi/việc làm nào cản trở việc bảo trì hoặc làm cho việc bảo trì không thể thực hiện hoặc việc thực hiện bị gián đoạn/bị chậm, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư thực hiện hành vi/việc làm cản trở đó cam kết chịu mọi trách nhiệm (bao gồm trách nhiệm pháp lý và trách nhiệm bồi thường vật chất) xảy ra đối với Nhà Chung Cư và/hoặc xảy ra với Chủ Đầu Tư cũng như các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư Khác. Trong trường hợp này, Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và bên thứ ba có liên quan (nếu có) sẽ được miễn mọi trách nhiệm liên quan.

## **Điều 7. Các hành vi nghiêm cấm trong việc sử dụng Nhà Chung Cư**

- 7.1. Không đóng Kinh Phí Bảo Trì phần Sở Hữu Chung của nhà chung cư; quản lý, Sử dụng kinh Phí Quản Lý Vận Hành, Kinh Phí Bảo Trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở, các văn bản hướng dẫn Luật Nhà ở và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
- 7.2. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định của pháp luật hoặc phóng uế, 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 quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.

- 7.3. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm, giết mổ gia súc trong khu vực Nhà Chung Cư.
- 7.4. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, Nhà Chung Cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 7.5. 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;
- 7.6. 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;
- 7.7. 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.
- 7.8. Lợi dụng mạng xã hội hoặc ứng dụng xã hội để đưa các thông tin sai lệch, không đúng sự thật, thiếu khách quan hoặc thông tin mang tính xúi giục, lôi kéo, kích động, vu khống, xúc phạm danh dự, nhân phẩm của người khác hoặc xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân trong quá trình/liên quan đến việc sử dụng Nhà Chung Cư.
- 7.9. Thực hiện các hành vi bị nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Luật Nhà ở, các văn bản hướng dẫn Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan.
- 7.10. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét, quyết định.

## **Điều 8. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp**

### **8.1. Phí Bảo Trì**

- a) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư thực hiện việc đóng góp, quản lý và sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành; đồng thời tuân thủ, thực hiện đầy đủ các quy định, quyết định liên quan đến việc đóng góp, quản lý và sử dụng Kinh Phí Bảo Trì được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.
- b) Việc bảo trì các phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo nguyên tắc sau đây: Đối với Phần Sở Hữu Chung Của (i) Khu Căn Hộ và (ii) Nhà Chung Cư thì các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư thực hiện bảo trì theo kế hoạch đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua; và theo quy định của pháp luật; và quy trình bảo trì đã được lập, trừ trường hợp có hư hỏng đột xuất do thiên tai, hỏa hoạn,... gây ra;

- c) Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án sẽ thực hiện theo thỏa thuận giữa Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và các chủ sở hữu khác trong Dự Án.
- d) Trường hợp Kinh Phí Bảo Trì không đủ để sử dụng cho nhu cầu thực tế thực hiện việc bảo trì, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ đóng góp thêm phí bảo trì trên cơ sở tính toán và phân bổ theo diện tích bàn giao thực tế của Khu Vực Sở Hữu Riêng tương ứng, ghi nhận trong Biên bản bàn giao hoặc Giấy Chứng Nhận được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp. Mức thu cụ thể sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định căn cứ theo quy định của pháp luật.
- e) Kinh Phí Bảo Trì có thể bao gồm các khoản tiền khác (nếu có) được quy định rõ ràng tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư sẽ được sử dụng làm Kinh Phí Bảo Trì trong phạm vi pháp luật cho phép.

## 8.2. Phí Quản Lý Vận Hành

- a) Phí Quản Lý Vận Hành cho thời hạn kể từ ngày Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng cho đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành được xác định theo quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và phù hợp với quy định tại Phụ Lục B của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
- b) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành để phục vụ việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư. Phí Quản Lý Vận Hành được tính trên cơ sở diện tích Căn Hộ bàn giao thực tế (hoặc phần diện tích thuộc sở hữu riêng khác tại Nhà Chung Cư) và đơn giá Phí Quản Lý Vận Hành quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và Phụ Lục B của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.

Trước khi nhận bàn giao Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có trách nhiệm thanh toán đầy đủ cho Chủ Đầu Tư số tiền Phí Quản Lý Vận Hành của thời hạn 12 (mười hai) tháng. Phí Quản Lý Vận Hành của thời gian tiếp theo được thanh toán hàng tháng và được thanh toán đầy đủ trong vòng 10 (mười) ngày đầu tiên của mỗi tháng (từ ngày 1 đến ngày 10 hàng tháng).

- c) Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (sau khi được thành lập) tính toán, cân đối và quy định mức Phí Quản Lý Vận Hành phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, Phụ Lục B của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này, thực tế nhu cầu quản lý vận hành Nhà Chung Cư và mặt bằng chung thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật và/hoặc quy định do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác ban hành.
- d) Phí Quản Lý Vận Hành sẽ được sử dụng để chi trả cho việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành và các chi phí hợp lý khác.

- e) Ban Quản Trị theo đề nghị của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có thể điều chỉnh danh mục các dịch vụ quản lý và/hoặc Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng cho phù hợp với các điều kiện kinh tế hoặc mặt bằng chung của thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật, với điều kiện được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận/thông qua, và bằng cách thông báo bằng văn bản gửi cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trước ít nhất 01 (một) tháng kể từ ngày bắt đầu áp dụng điều chỉnh dịch vụ quản lý và/hoặc áp dụng mức phí mới.

### **8.3. Kinh phí bảo trì Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư**

Phí bảo trì, sửa chữa và mọi thiệt hại phát sinh từ hoạt động bảo trì, sửa chữa hoặc không bảo trì sửa chữa Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư sẽ do Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư chịu trách nhiệm chi trả. Đối với trường hợp chưa xác định được hoặc không xác định được Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư thì Người Sử Dụng Nhà Chung Cư/người đang thực tế sử dụng Căn Hộ có trách nhiệm thực hiện/chi trả. Việc bảo trì Khu Vực Sở Hữu Riêng được thực hiện theo các quy định của pháp luật về bảo trì các công trình xây dựng.

### **8.4. Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (nếu có):**

- a) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm thanh toán các chi phí phát sinh liên quan đến việc sử dụng các Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành nếu được đơn vị này ủy quyền, trong thời hạn yêu cầu của đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, theo các mức giá và cách tính được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan/đơn vị cung cấp dịch vụ ấn định tùy từng thời điểm cho Nhà Chung Cư phù hợp với quy định của pháp luật và Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- b) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có nghĩa vụ bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành đối với các chi phí thực tế phát sinh mà Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành phải chịu để khắc phục những vi phạm do chính Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư gây ra.
- 8.5. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư (tùy từng trường hợp) phải thanh toán các khoản phí nêu tại Điều này trong các thời hạn được quy định tương ứng cho từng khoản tiền, phí đó. Trong trường hợp có vi phạm, Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có quyền:
- a) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm trên một ngày) áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán;
- b) Thông báo cho tất cả các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư thông tin liên quan về những Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán (và/hoặc các quy định khác trong Nội

Quy Nhà Chung Cư này) và đăng các thông tin này trên các khu vực thông báo công cộng trong Nhà Chung Cư cho đến khi các vi phạm này đã được khắc phục.

- c) Áp dụng các biện pháp được phép theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, các quy định/quy chế được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua và các quy định của pháp luật để yêu cầu, buộc Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư dừng và/hoặc khắc phục hành vi vi phạm.

## **Điều 9. Quy định về ra, vào Căn Hộ**

- 9.1. Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân (CCCD, Hộ chiếu hoặc giấy tờ khác) 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 Văn Phòng Thương Mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ, chứng minh nhân thân này.
- 9.2. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đồng thời đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp xã, phường sở tại.
- 9.3. Bằng việc gửi thông báo trước 05 (năm) ngày (trừ trường hợp cấp thiết phát sinh sự cố ngay lập tức, gây nguy cơ đến tính mạng, tài sản hoặc kết cấu nhà chung cư (như cháy, rò rỉ gas, chập điện, nguy cơ sập đổ... thì có thể vào bất cứ thời điểm nào), đại diện Ban Quản Trị và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư cho phép vào và kiểm tra các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung của (i) Khu Căn Hộ; (ii) Nhà Chung Cư hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ chấp thuận và tạo điều kiện cho Ban Quản Trị và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành và các nhà thầu, công nhân và nhân viên của Ban Quản Trị và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành ra vào Khu Vực Sở Hữu Riêng để:
- a) Xem xét, kiểm tra các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung của (i) Khu Căn Hộ; (ii) Nhà Chung Cư và kể cả Khu Vực Sở Hữu Riêng (nếu thấy cần thiết).
- b) Trường hợp sau khi kiểm tra, Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành phát hiện thấy hành vi vi phạm cam kết, gây hỏng hóc, hư hao (do sử dụng sai chức năng hoặc bảo quản không đúng quy cách), dịch chuyển thiết bị cấm di dời hoặc tự ý thay đổi, gắn thêm thiết bị mà không có sự phê duyệt của Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình), Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) sẽ gửi văn bản thông báo tại Căn Hộ, yêu cầu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải sửa chữa khắc phục, thay thế hoặc gỡ bỏ những vi phạm đó. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư không đáp ứng yêu cầu của Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành trong vòng 03 (ba) ngày, kể từ ngày có thông báo thì Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành sẽ tự cho tiến hành các công việc sửa chữa,

thay thế hay di dời đó và mọi chi phí thực tế sẽ do Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư chịu trách nhiệm chi trả.

- c) Kiểm tra, lau dọn, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất cứ công việc gì liên quan đến hệ thống ống dẫn và các thiết bị hoặc công cụ phụ trợ.
- d) Thực hiện hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác mà Ban Quản Trị và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) thấy là phù hợp hay cần thiết với bất kỳ bộ phận nào của Căn Hộ và Nhà Chung Cư.
- e) Thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến việc sửa chữa, bảo dưỡng hay làm mới Căn Hộ hoặc Nhà Chung Cư.
- f) Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tu sửa bất kỳ thứ gì thuộc về Nhà Chung Cư hay diện tích khác liền kề hoặc Phần Sở Hữu Chung của (i) Khu Căn Hộ hoặc (ii) Nhà Chung Cư hoặc nằm trên hoặc trong Khu Vực Sở Hữu Riêng.

#### **Điều 10. Sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**

Mọi Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, khách ra vào đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư. Việc sử dụng phải đúng với chức năng và quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc Hợp đồng mua bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư. Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc Hợp đồng mua bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau đây:

- 10.1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung không theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
- 10.2. Không tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dùng, đỗ xe tại nơi được dùng, đỗ xe theo quy định.
- 10.3. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng không đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 10.4. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư mà có thể ngăn cản hoặc gây trở ngại hoặc cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư khác, Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Khách
- 10.5. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Nhà Chung Cư và Dự Án hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư khác, Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Khách, bao gồm việc

lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thú vật, đốt lửa tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán mùi tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và sử dụng quá mức Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư gây ảnh hưởng đến việc sử dụng Khu Vực Sở Hữu Riêng và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và/hoặc gây thiệt hại cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác;

- 10.6. Sử dụng các khu vực giải trí, tiện ích ngoài thời điểm được phép sử dụng theo quy định chung của Chủ Đầu Tư cho Dự Án,
- 10.7. Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của (các) Căn Hộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào;
- 10.8. Thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào toa-lét, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước. Phải sử dụng bộ lọc và/hoặc các thiết bị lọc rác thải đối với hệ thống thoát nước do Nhà Chung Cư cung cấp lắp đặt.
- 10.9. Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư không đúng với mục đích xây dựng ban đầu hoặc mục đích được phép theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc Hợp đồng mua bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư. Đặc biệt, nghiêm cấm Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư vì mục đích chứa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, bán đấu giá, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác;
- 10.10. Vào bất cứ khu vực nào trong Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành (tùy từng trường hợp cụ thể);
- 10.11. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải đăng ký với nhân viên lễ tân hoặc nhân viên bảo vệ tất cả khách thăm ra vào Khu Vực Sở Hữu Riêng ngoài thời gian quy định;
- 10.12. Thực hiện bất cứ hành động nào mà có thể làm tăng phí bảo hiểm đối với Nhà Chung Cư. Trong trường hợp vi phạm dẫn tới việc tăng phí bảo hiểm đối với Nhà Chung Cư, phải bồi hoàn phần phí bảo hiểm tăng thêm;
- 10.13. Điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện;
- 10.14. Can thiệp vào các thiết bị tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư bằng bất kỳ cách thức nào. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư thuê (các) nhà thầu có chuyên môn và năng lực phù hợp để tiến hành các công việc có ảnh hưởng đến các dịch vụ dành cho Khu Vực Sở Hữu Riêng bao gồm hệ thống điều

hòa không khí, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chiếu sáng và hệ thống cung cấp điện;

- 10.15. Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì bên trên, bên dưới hay xung quanh Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
- 10.16. Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên tường bên ngoài Khu Vực Sở Hữu Riêng;
- 10.17. Phá hoại, có chủ ý phá hoại, hoặc thực hiện hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hoặc không được phép nào khác đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
- 10.18. Hút thuốc trong Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, ngoại trừ tại các khu vực được cho phép và có chỉ dẫn cho phép hút thuốc.
- 10.19. Việc sử dụng các công trình tiện ích khác không thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư đều được tính phí độc lập và không tính vào Phí Quản lý Vận Hành.

**Điều 11. Sửa chữa hư hỏng, thay đổi hay lắp đặt thêm trong Khu Vực Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**

**11.1. Sửa chữa hư hỏng**

- a) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải ngay lập tức thông báo cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Đơn Vị Quản lý Vận Hành và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp mà theo đánh giá khách quan của bên thứ ba (Cá nhân/tổ chức độc lập ngoài Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Đơn Vị Quản lý Vận Hành) là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa các ảnh hưởng, thiệt hại có thể xảy ra đối với các Chủ Sở Hữu Khác và không được làm hư hỏng đến Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư có trong Khu Vực Sở Hữu Riêng. Trong trường hợp có vi phạm, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải gánh chịu, toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ nghiêm trọng của vi phạm đó, mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh;
- b) Đối với hư hỏng của Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư bao gồm Phần Sở Hữu Chung có trong Khu Vực Sở Hữu Riêng) mà không gây ra do lỗi của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư hay bất kỳ bên thứ ba nào khác hoặc bởi một Sự Kiện Bất Khả Kháng, thì Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và/hoặc Đơn Vị Quản lý Vận Hành sẽ thực hiện việc sửa chữa phù hợp với phạm vi trách nhiệm của mình. Trong trường hợp này, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản lý Vận Hành và những công ty chuyên nghiệp do Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản lý Vận Hành thuê được vào Khu Vực Sở Hữu Riêng và cho phép họ mang vào Khu Vực Sở Hữu Riêng máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản lý Vận Hành và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và không được gây ra

bất kỳ thiệt hại nào cho Khu Vực Sở Hữu Riêng, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và cho các tài sản của họ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng. Trường hợp trong quá trình sửa chữa, bảo trì phần sở hữu chung mà gây ra thiệt hại cho khu vực sở hữu riêng hoặc tài sản của chủ sở hữu, thì Chủ đầu tư/Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành hoặc đơn vị thi công được thuê phải chịu trách nhiệm khắc phục, bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định pháp luật.

c) Đối với mọi hư hỏng khác của Khu Vực Sở Hữu Riêng mà do lỗi của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư gây ra, thì Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khắc phục hư hỏng đó. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có thể thuê Đơn Vị Quản Lý Vận Hành hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp được Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành chấp thuận để sửa chữa. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư muốn tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa hư hỏng thì:

- (i). Để duy trì chất lượng cho toàn bộ Nhà Chung Cư, tất cả các công việc sửa chữa do Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư dự định thực hiện trong phạm vi Khu Vực Sở Hữu Riêng phải được gửi cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành xem xét và chấp thuận trước khi thực hiện. Các thông tin chi tiết liên quan đến công việc sửa chữa như: nội dung công việc sửa chữa dự kiến, biện pháp thi công, kế hoạch thi công dự kiến, các bản vẽ thiết kế thi công (phải được Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị phê duyệt trước khi được thực hiện thi công), danh sách thợ thi công (nêu rõ họ tên, số CMTND, địa chỉ) kèm theo ảnh chụp, tiến độ thi công, cam kết tuân thủ các nội quy và quy định của Nhà Chung Cư của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc đơn vị thi công, ... phải được cung cấp cho Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị xem xét và chấp thuận trước (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình). Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành sẽ không từ chối nếu không có lý do chính đáng.
- (ii). Trong quá trình các công ty chuyên nghiệp đó sửa chữa Khu Vực Sở Hữu Riêng thì Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền vào Khu Vực Sở Hữu Riêng để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn chung cho Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và các Khu Vực Sở Hữu Riêng khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh. Đơn vị thi công có trách nhiệm tự vận chuyển thiết bị, công cụ và vật liệu xây dựng phục vụ thi công, rác thải thi công vào và ra từ Khu Vực Sở Hữu Riêng (phải đăng ký sử dụng thang máy với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành và được chấp thuận trước khi bắt đầu vận chuyển).
- (iii). Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa nói trên không được làm ảnh hưởng hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư của các Khu Vực Sở Hữu Riêng ở bên trên, bên dưới và xung quanh, cũng như không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho các Khu Vực

Sở Hữu Riêng này hay Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư. Trường hợp gây thiệt hại, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật;

- (iv). Để tránh gây tiếng động, tiếng ồn hoặc gây mùi khó chịu làm phiền đến những người xung quanh, các công việc liên quan đến việc sửa chữa kể trên (bao gồm tiếng máy khoan, tiếng gõ búa, hoặc bất cứ việc gì gây tiếng ồn quá mức trong Khu Vực Sở Hữu Riêng, sơn phun, đánh véc-ni gây bất tiện cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư lân cận,...) sẽ không được thực hiện vào ngày Chủ nhật, ngày nghỉ lễ và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng đến 11 giờ 30 phút trưa và từ 14 giờ tới 17 giờ 30 phút chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.
- d) Trường hợp Nhà Chung Cư có Khu Văn Phòng Thương Mại mà có hư hỏng Phần Sở Hữu Chung của Khu Văn Phòng Thương Mại thì Chủ Sở Hữu Khác phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy Chế Nhà Chung Cư, nội quy/quy định sửa chữa áp dụng đối với Khu Văn Phòng Thương Mại và quy định của pháp luật.

#### 11.2. Thay đổi hoặc Lắp đặt thêm

- a) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:
- (i). Trổ cửa, lỗ thông hơi, đục tường, cột, coi nói, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác, v.v... đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng hay Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
- (ii). Tiến hành bất cứ thay đổi nào đối với lô gia, cửa sổ và cửa chính tiêu chuẩn đặt ở mặt ngoài của Khu Vực Sở Hữu Riêng mà chưa được sự đồng ý trước bằng văn bản từ Chủ Đầu Tư;
- (iii). Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong Khu Vực Sở Hữu Riêng hoặc ngay dưới Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư bao gồm bởi việc lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm, xây tường ngăn lên mặt sàn, phá vỡ, hệ thống kỹ thuật gắn với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư...; và
- (iv). Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu bên trong hay bên ngoài Nhà Chung Cư, các Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài Khu Vực Sở Hữu Riêng hoặc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, việc vận hành, khai thác, sử dụng Nhà Chung Cư cũng như trái với quy định pháp luật hiện hành bao gồm việc đặt các biển quảng cáo, panô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Khu Vực Sở Hữu Riêng, coi nói thêm ra xung quanh và/hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của Nhà Chung Cư và/hoặc mặt ngoài của Khu Vực Sở Hữu Riêng.

- b) Nếu có nhu cầu sửa chữa hay cải tạo, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải thông báo cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành để được chấp thuận và chỉ được thực hiện sửa chữa, cải tạo theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và chất lượng và các yêu cầu khác mà Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị (hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành theo ủy quyền của Ban Quản Trị) chấp thuận hay đưa ra và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường và khắc phục bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại nào khác phát sinh. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành sẽ cung cấp các quy định liên quan đến việc phê chuẩn, vấn đề thiết kế, nhân công, vật liệu, sử dụng thang máy, xử lý rác, nhà thầu được chấp thuận... Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành hoặc đại diện (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Nhà Chung Cư thì Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc đơn vị thi công đình chỉ thi công, thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Nhà Chung Cư trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Đơn Vị Quản Lý Vận Hành nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng.

## **Điều 12. Bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư**

Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Khu Vực Sở Hữu Riêng kể từ ngày bàn giao tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Khu Vực Sở Hữu Riêng theo quy định dưới đây:

- 12.1. Loại hình và phạm vi bảo hiểm bao gồm: Bảo hiểm cháy, nổ đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư.
- 12.2. Đối với trang thiết bị nội thất và tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quản lý, hoặc sử dụng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư tự chịu trách nhiệm mua, duy trì, giải quyết Bảo hiểm mọi rủi ro tài sản và chịu mọi rủi ro đối với tài sản đó.
- 12.3. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải cung cấp cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành một bản sao y bản chính hợp đồng bảo hiểm và biên lai nộp phí bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bắt đầu thời hạn bảo hiểm (nhưng trong mọi trường hợp không quá 45 (bốn mươi lăm) ngày sau ngày bàn giao Khu Vực Sở Hữu Riêng và trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày gia hạn của hợp đồng bảo hiểm). Nếu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư vẫn không mua bảo hiểm trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành,

Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác.

- 12.4. Bất cứ khi nào có văn bản yêu cầu của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, trong vòng 48h (bốn mươi tám giờ), Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc/và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ phải cung cấp hợp đồng bảo hiểm và các văn bản liên quan mà Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư cần xác lập theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và biên lại thanh toán bảo phí mới nhất theo hợp đồng bảo hiểm đó.
- 12.5. Trong các trường hợp: (i) toàn bộ hay bất cứ phần nào tài sản của Bên thứ ba bị thiệt hại, hoặc/và (ii) bất kỳ tổn thương cá nhân nào gây ra cho Bên thứ ba, nhưng số tiền bảo hiểm không thể thu được do việc vi phạm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư đối với bất kỳ điều khoản nào của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này hay hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư; hoặc số tiền bảo hiểm không thể thu được do vượt quá giới hạn trách nhiệm của hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư; hoặc số tiền bảo hiểm thu được không đủ để bồi thường thiệt hại, thì Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải trả cho Bên thứ ba khoản tiền thiếu hụt đó.

### **Điều 13. Nơi để xe và Phí gửi xe**

- 13.1. Khu vực để xe cho xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh được quy hoạch theo thiết kế đã được phê duyệt bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, tùy thực trạng của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực để xe của Nhà Chung Cư và phải trả phí trông giữ xe. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành của Nhà Chung Cư thực hiện quản lý chỗ/khu vực để xe.
- 13.2. Khu để xe ô tô của Khu Căn Hộ và Khu Văn Phòng Thương Mại được đặt tại khu vực riêng do Chủ Đầu Tư hoạch định theo thiết kế đã được phê duyệt bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, tùy thực trạng của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, có quyền được ưu tiên bố trí 01 (một) chỗ đỗ xe tại khu vực để xe ô tô của Nhà Chung Cư và trả phí gửi xe theo quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và/hoặc trả phí theo quy định do Chủ Đầu Tư và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành ban hành.
- 13.3. Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (nghĩa là không chiếm giữ độc quyền); Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại chỗ để xe trong Tầng hầm để xe, chỉ có những xe có Thẻ để xe riêng do Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành cấp mới được phép ra vào Tầng hầm để xe dành cho Khu Căn Hộ/Nhà Chung Cư. Nếu không gắn Thẻ để xe trên tấm kính chắn trước một cách rõ ràng, các xe ô-tô sẽ không được phép vào khu vực Tầng hầm để xe. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư cũng cần trình/cho xem Thẻ để xe trong khi đang để xe hoặc khi được yêu cầu bởi nhân viên trông giữ xe của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành.

- 13.4. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực để xe (bao gồm và không giới hạn ở việc sử dụng tầng hầm để xe và trả phí gửi xe) do Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm, phù hợp với quy định của pháp luật.
- 13.5. Việc quản lý chỗ để xe công cộng của Nhà Chung Cư (chỗ để xe dành cho các đối tượng không phải là Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư) được thực hiện theo quy định sau đây:
- a) Trường hợp chủ sở hữu Khu Văn Phòng Thương Mại mua chỗ để xe công cộng của Chủ Đầu Tư thì chủ sở hữu khu chức năng này có trách nhiệm quản lý;
  - b) Trường hợp thuộc sở hữu của Chủ Đầu Tư thì Chủ Đầu Tư (hoặc đơn vị được Chủ Đầu Tư ủy quyền/chỉ định/giao) có trách nhiệm quản lý; nếu chủ sở hữu Khu Văn Phòng Thương Mại thuê của Chủ Đầu Tư thì việc quản lý chỗ để xe này được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê chỗ để xe;
  - c) Trường hợp chỗ để xe công cộng do Nhà nước quản lý theo hồ sơ dự án được phê duyệt thì đơn vị được Nhà nước giao quản lý có trách nhiệm quản lý chỗ để xe này.

#### **Điều 14. Quy định về việc phòng chống cháy nổ, xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư**

- 14.1. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và các quy định của pháp luật.
- 14.2. Khi gặp sự cố cháy nổ, sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải thông báo ngay cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành biết để xử lý.
- 14.3. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà Chung Cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên hệ thống loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người và/hoặc tài sản đến nơi an toàn.

#### **Điều 15. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư**

- 15.1. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành phải thông báo công khai các thông tin có liên quan việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.
- 15.2. 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 16. Trách nhiệm chung của tất cả Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư**

- 16.1. Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các hướng dẫn, và yêu cầu mà Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành đưa ra có liên quan đến:
- a) Việc tuân thủ và thực hiện Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này; và
  - b) Việc quản lý, điều hành và sử dụng Nhà Chung Cư, Khu Vực Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và mọi vấn đề có liên quan.
- 16.2. Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng mọi nghĩa vụ của mình theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và trong trường hợp có vi phạm thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật Việt Nam về các tổn thất và thiệt hại xảy ra cho các Khu Vực Sở Hữu Riêng khác và/hoặc Chủ Đầu Tư;
- 16.3. Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật Việt Nam và quy định riêng của Chủ Đầu Tư/ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành tại Nhà Chung Cư. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy, tham gia diễn tập phòng cháy, chữa cháy định kỳ hàng năm của Nhà Chung Cư.
- 16.4. Thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đưa ra. Thiết lập và duy trì, gìn giữ mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư của các Khu Vực Sở Hữu Riêng khác. Khi có vấn đề phát sinh, bất đồng, hay không hài lòng, nên trực tiếp trao đổi với nhau một cách thẳng thắn trên tinh thần xây dựng và hợp lý, tránh to tiếng, cãi nhau, đánh nhau làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư của các Khu Vực Sở Hữu Riêng khác;
- 16.5. Nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện đúng các quy định của pháp luật Việt Nam như đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh,... trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư;
- 16.6. Phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành về bất kỳ vi phạm nào đối với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư của bất kỳ Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư hay bất kỳ hành vi nào có ảnh hưởng nghiêm trọng hay gây hư hỏng, thiệt hại cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư hoặc hành vi có ảnh hưởng đến sự an toàn, an ninh trật tự chung, sức khỏe, vệ sinh môi trường của các Khu Vực Sở Hữu Riêng trong Nhà Chung Cư mà mình biết hay phát hiện được.
- 16.7. Cung cấp một chìa khóa, mã số, thẻ từ dự phòng cho Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp. Chìa khóa này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, đồng thời được lưu giữ tại két an toàn tại Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành. Chìa khóa này sẽ chỉ được sử dụng trong các trường hợp khẩn cấp khi phát hiện nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây nguy hại đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng nói riêng và Nhà Chung Cư nói chung. Ngay trước khi mở niêm phong, Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành sẽ liên hệ với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư theo số điện thoại đã được đăng ký trước và chìa khóa sẽ được niêm phong lại ngay sau đó với sự chứng kiến và xác nhận của Chủ

Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư. Trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có trách nhiệm phải thông báo và gửi ngay chìa khóa, mã số, thẻ từ thay thế... cho Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành để cập nhật.

- 16.8. Đăng ký với Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành để cập nhật.
- 16.9. Chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với những hư hại, tai nạn hay mất mát gây ra cho nhân viên, khách hàng, khách mời hay bất kỳ bên thứ ba nào khác; tự chịu trách nhiệm quản lý tài sản và đồ dùng cá nhân của mình trong Khu Vực Sở Hữu Riêng.
- 16.10. Tự trang trải các chi phí về thiết kế và bày trí Khu Vực Sở Hữu Riêng và chi phí lắp đặt thêm hệ thống kỹ thuật (điện, điều hòa không khí, vệ sinh...) hay các vật liệu bên trong Khu Vực Sở Hữu Riêng sau khi được Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành phê duyệt bằng văn bản.
- 16.11. Nghiêm chỉnh chấp hành và tuân thủ pháp luật Việt Nam.
- 16.12. Có trách nhiệm phối kết hợp chặt chẽ cùng với Chủ Đầu Tư hoặc đại diện của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành trong các hoạt động vì mục đích chung cho Nhà Chung Cư, các hoạt động mang tính xã hội không phục vụ mục đích kinh doanh thu lợi, các hoạt động do chính quyền địa phương hoặc các cơ quan quản lý có thẩm quyền phát động và yêu cầu, các chiến dịch ngăn chặn, phòng ngừa, các cuộc diễn tập phòng cháy, chữa cháy... mà Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư cũng như Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia, thực hiện.

## **Điều 17. Điều khoản thi hành**

### **17.1. Giải Quyết Tranh Chấp**

- a) Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong Nhà Chung Cư do toà án có thẩm quyền giải quyết.
- b) Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Nhà Chung Cư được giải quyết bằng phương thức hoà giải, thương lượng. Ban Quản Trị có trách nhiệm làm trung gian hoà giải giữa các bên tranh chấp. Nếu tranh chấp không thể giải quyết được bằng con đường hoà giải, thương lượng thì các bên có quyền đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết hoặc khởi kiện ra toà án có thẩm quyền để giải quyết.
- c) Tranh chấp về Phí Quản Lý Vận Hành, quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật.

- d) Các tranh chấp giữa các thành viên Ban Quản Trị nhà chung cư được giải quyết theo quy chế hoạt động của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.

Trường hợp thành viên Ban Quản Trị hoặc Ban Quản Trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế mà không bàn giao con dấu thì Ban Quản Trị được thành lập mới có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền về cấp, đăng ký con dấu thực hiện việc thu hồi, bàn giao hoặc hủy con dấu để đăng ký, cấp con dấu mới theo quy định về cấp, đăng ký và quản lý con dấu cho Ban Quản Trị mới thành lập.

Trường hợp thành viên Ban Quản Trị hoặc Ban Quản Trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế mà không bàn giao tài khoản quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, tài khoản quản lý hoạt động của Ban Quản Trị thì Ban Quản Trị được thành lập mới có quyền yêu cầu tổ chức đang quản lý các tài khoản này phong tỏa tài khoản, chấm dứt thực hiện các giao dịch có liên quan đến Ban Quản Trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế và thực hiện lập, bàn giao tài khoản này cho Ban Quản Trị được thành lập mới theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và pháp luật có liên quan.

- 17.2. Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có trách nhiệm phổ biến các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này tại các vị trí thuận lợi để Các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư biết và nghiêm chỉnh chấp hành.
- 17.3. Để đảm bảo việc tuân thủ quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này, Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành được quyền ban hành, áp dụng quy định về xử lý vi phạm đối với Các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư nếu Các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có các hành vi vi phạm quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và/hoặc vi phạm việc quản lý sử dụng Nhà Chung Cư, Các quy định xử lý vi phạm sẽ được Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành thông báo đến các đối tượng áp dụng trước 07 (bảy) ngày trước ngày áp dụng. Đối với các trường hợp vi phạm các quy định tại Điều 7 Nội Quy này, Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành được phép áp dụng biện pháp tạm dừng cung cấp các dịch vụ bao gồm việc tạm dừng/hạn chế cung cấp điện, nước sinh hoạt để ngăn chặn/xử lý các hành vi vi phạm.
- 17.4. Trong quá trình thực hiện Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Đơn Vị Quản Lý Vận Hành và/hoặc Ban Quản Trị để đưa ra Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc Chủ Đầu Tư quyết định theo thẩm quyền quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này. Cho đến khi tổ chức Hội Nghị Chủ Sở Hữu lần đầu, trên cơ sở tham vấn ý kiến của các bên liên quan, Chủ Đầu Tư có quyền tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi một số điều khoản, quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này trên cơ sở phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Nhà Chung Cư, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

#### **BÊN MUA**

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu Bên Mua là tổ chức mua thì đóng dấu của tổ chức)*

#### **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

## PHỤ LỤC 06

### PHÍ QUẢN LÝ HÀNG THÁNG

(Đính kèm theo Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư số ... ngày.../.../...)

1. Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí sau:
  - a) Chi phí điện, nước tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư);
  - b) Chi phí điều khiển, duy trì hoạt động kiểm tra bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện (bao gồm chi phí dầu chạy 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 Nhà Chung Cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường.
  - c) Chi phí cho các dịch vụ do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành cung cấp theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý;
  - d) Chi phí cho dịch vụ an ninh, bảo vệ chung (bao gồm dụng cụ hỗ trợ: bộ đàm, đèn pin,...);
  - e) Chi phí cho dịch vụ vệ sinh công cộng, dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý/vận chuyển rác (bao gồm dụng cụ, hóa chất,...); Chi phí đảm bảo cảnh quan (chăm sóc/cắt tỉa cây xanh, phân bón và tưới cây);
  - f) Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy bao gồm: chi phí diễn tập phòng cháy, chữa cháy nội bộ định kỳ hàng năm;
  - g) Chi phí cho dịch vụ kiểm tra chỉ số tiêu thụ điện, nước, thu và thanh toán tiền điện, nước, và các sinh hoạt phí khác;
  - h) Chi phí kiểm tra mẫu nước sinh hoạt định kỳ 06 tháng/lần;
  - i) Chi phí cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành như chi phí trang thiết bị văn phòng (bàn ghế, máy tính, máy in,...) và dụng cụ kỹ thuật; chi phí đồng phục nhân viên, chi phí tiền công tiền lương, phụ cấp, bảo hiểm xã hội, phúc lợi xã hội cho nhân viên thực hiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư
  - j) Chi phí sách báo tại sảnh; chi phí điện thoại, internet, văn phòng phẩm cho hoạt động của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành và Ban quản lý tòa nhà; chi phí liên lạc, làm việc với chính quyền sở tại; chi phí trang trí các dịp lễ, tết;
  - k) Chi phí quản lý hành chính;
  - l) Chi phí kiểm soát, diệt côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối...);

- m) Các chi phí khác theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý và theo quy định của pháp luật.
2. Phí Quản Lý Vận Hành được xác định theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, quy định của pháp luật và dựa trên các quy định sau:
- a) Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng: Theo quy định của Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành tại thời điểm Dự Án/Nhà Chung Cư đi vào hoạt động/sử dụng và phù hợp với sự thỏa thuận/thống nhất của Các Bên, quy định của pháp luật.
  - b) Phí Quản Lý Vận Hành bao gồm Thuế GTGT và được tính theo nguyên tắc lấy đơn giá nhân với diện tích của từng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư và đảm bảo tính đủ chi phí cần thiết cho việc quản lý Nhà Chung Cư.
  - c) Phí Quản Lý Vận Hành có thể được Chủ Đầu Tư điều chỉnh cho phù hợp với thực tế công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư tại từng thời điểm trên cơ sở quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư (kèm theo văn bản giải trình và các tài liệu liên quan chứng minh việc thay đổi, điều chỉnh là hợp lý và phù hợp với quy định của pháp luật) và các quy định của pháp luật.
  - d) Mức Phí Quản Lý Vận Hành tại thời điểm bàn giao Căn Hộ là: ... VNĐ/1m<sup>2</sup>/tháng (Bao gồm VAT) (Bằng chữ: ... đồng trên một mét vuông trên một tháng).
  - e) Tại thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành cho thời hạn **12 (mười hai) tháng** là: ... VNĐ/1m<sup>2</sup>/tháng x Diện tích sử dụng Căn Hộ (... m<sup>2</sup>) x 12 tháng = ... VNĐ (Bằng chữ: ...).

**BÊN MUA**

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu Bên Mua là tổ chức mua thì đóng dấu của tổ chức)*

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

## PHỤ LỤC 07

### BẢN CAM KẾT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN, NỘI QUY VÀ TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM

(Đính kèm theo Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư số ... ngày.../.../...)

Tôi/chúng tôi là:

Ông/Bà: ...

Thẻ căn cước: ... cấp ngày .../.../..., tại ...

Nơi đăng ký cư trú: ...

Địa chỉ liên hệ: ...

Điện thoại liên hệ: ...

Email: ...

Tôi/chúng tôi đã ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số ... (và các Phụ lục kèm theo) ngày .../.../... để mua Căn Hộ thuộc tầng ... Nhà Chung Cư (“Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ”) thuộc Dự án công trình Hỗn hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thuộc dự án Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị tại phường Đồng Hoà, quận Kiến An (Tên thương mại là “The Zenith Hải Phòng” hoặc một tên gọi khác tùy theo quyết định của Chủ Đầu Tư và/hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tùy từng trường hợp) do Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản HP làm Chủ Đầu Tư có địa chỉ tại phường Đồng Hoà, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng.

Tôi/chúng tôi đã đọc và đã hiểu đồng thời đồng ý và cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và các tài liệu đính kèm.

Hải Phòng, ngày ... tháng ... năm ...

#### **BÊN CAM KẾT**

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu Bên Mua là tổ chức  
mua thì đóng dấu của tổ chức)*

### PHỤ LỤC 08<sup>3</sup>

## ÁP DỤNG ĐỐI VỚI BÊN MUA CĂN HỘ LÀ CÁ NHÂN, TỔ CHỨC NƯỚC NGOÀI (Đính kèm theo Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư số ... ngày.../.../...)

1. Thời hạn sở hữu Căn Hộ của Bên Mua:
  - Trường hợp Bên Mua Căn Hộ là cá nhân nước ngoài thì được sở hữu Căn Hộ tối đa không quá 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy Chứng Nhận.
  - Trường hợp Bên Mua Căn Hộ là tổ chức nước ngoài thì được sở hữu Căn Hộ tối đa không vượt quá thời hạn ghi trong Giấy Chứng nhận đầu tư cấp cho tổ chức đó. Thời hạn sở hữu Căn Hộ được tính từ ngày tổ chức được cấp Giấy chứng nhận.
  - Thời hạn sở hữu Căn Hộ của Bên Mua có thể được gia hạn thêm theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
2. Bên Mua cam kết:
  - Bên Mua đạt đủ các điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023, bao gồm điều kiện được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật Việt Nam. Tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ cung cấp cho Bên Bán bản sao có chứng thực hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam để đảm bảo việc ký kết Hợp Đồng diễn ra trong thời hạn hiệu lực của thị thực nhập cảnh vào Việt Nam của Bên Mua.
  - Bên Mua sẽ cung cấp cho Bên Bán các giấy tờ cần thiết khác để chứng minh việc đạt đủ các điều kiện nêu trên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này hoặc thời điểm đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo quy định của pháp luật áp dụng tại tùy từng thời điểm.
3. Bên Mua có nghĩa vụ thực hiện thanh toán tiền mua Căn Hộ thông qua tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam.
4. Phụ lục này là một phần không thể tách rời của Hợp đồng Mua bán Căn hộ Chung cư.

**BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

*Công nhận đã đọc, đã hiểu và xác nhận  
đồng ý các nội dung tại Hợp đồng này*

<sup>3</sup> Chỉ ký kết Phụ lục này khi Bên Mua là cá nhân, tổ chức nước ngoài.