

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----***-----

HỢP ĐỒNG MUA BÁN

Số:/HĐMB-RIVERSIDE

**DỰ ÁN: KHU CĂN HỘ TRUNG TẦNG VEN SÔNG
(TÊN THƯƠNG MẠI: RIVERSIDE APARTMENT)**

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ECOPARK HẢI DƯƠNG

Và

Ông/bà

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hải Phòng, ngày tháng năm 2025

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:/HDMB-RIVERSIDE

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 05 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ Người tiêu dùng;1

Căn cứ Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư:

- + Căn cứ Quyết định số 801/QĐ-UBND ngày 26/03/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (Ecorivers), thành phố Hải Dương;
- + Quyết định số 3116/QĐ-UBND ngày 09 tháng 9 năm 2019 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (Ecorivers)
- + Căn cứ Giấy phép xây dựng số 47/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 14/06/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương (nay là Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng);
- + Căn cứ Biên bản số 01/BBNHTHTBPCTXD; 01/BBNHTHTBPCTXD/E3; 01/BBNHTHTBPCTXD/E4 ngày 10/7/2025 nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình Khu căn hộ trung tầng ven sông (Riverside Apartment) thuộc dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (Ecorivers);
- + Căn cứ Văn bản số 5106/SXD-QLN ngày 28/07/2025 của Sở Xây Dựng thành phố Hải Phòng về việc thông báo về việc căn hộ chung cư hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh;

- + Hợp đồng bảo lãnh số MMD20242580358 ngày 03 tháng 01 năm 2025 giữa Công ty Cổ phần đầu tư Ecopark Hải Dương và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam.

Căn cứ nhu cầu và thỏa thuận của các bên;

Các bên dưới đây gồm:

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

- Tên tổ chức: **Công ty Cổ phần đầu tư Ecopark Hải Dương**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0801206002
- Người đại diện: (Bà) **Phạm Thị Hà** Chức vụ: Phó Tổng Giám Đốc
- Giấy ủy quyền số: 109/2025/UQ-ECPHD
- Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu số: 033165016868 cấp ngày: 17/08/2022, tại Cục CS QLHC về TTXH
- Địa chỉ: Toà nhà Minh Anh Plaza, số 76-80, phố Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (Nay là số 76-80, phố Trần Hưng Đạo, phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng)
- Điện thoại: 0869516388 Email: thutuc.ecoriverside@ecorivers.com.vn
- Số tài khoản: 19190689068868 Tại Ngân hàng: TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank)
- Mã số thuế: 0801206002

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

- Ông/bà:
- Thẻ CC/CCCD/Hộ chiếu số: cấp ngày:
- Nơi cấp:
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại: Email:

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

Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

1. “Căn hộ” là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại hợp đồng này, bao gồm: “Căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Bên Bán đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này và “Phần diện tích khác” trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên mua sẽ mua từ Bên

bán theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại hợp đồng này.

2. “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 ... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số ..., Khu căn hộ trung tầng ven sông (“Khu căn hộ”) thuộc dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (Ecorivers) (“Khu đô thị”), Phường Hải Dương, Thành phố Hải Phòng
3. “Hợp đồng” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.
4. “Giá bán căn hộ” là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này.
5. “Bảo hành nhà ở” là việc Bên Bán căn hộ thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo thỏa thuận trong Hợp đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
6. “Diện tích sàn xây dựng căn hộ” là diện tích sàn xây dựng của căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ.
7. “Diện tích sử dụng căn hộ” là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao căn hộ, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung. Đối với diện tích lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao căn hộ. Trường hợp có trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào ...)*); diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua căn hộ.
8. “Phần sở hữu riêng của Bên Mua” là là phần diện tích bên trong Căn Hộ, bên trong phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác; phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật về nhà ở.

9. “Phần sở hữu riêng của Bên Bán” là các phần diện tích bên trong và bên ngoài nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh tính tại thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán của căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.
10. “Phần sở hữu chung của nhà chung cư” là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của pháp luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này.
11. “Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư” là khoản tiền 2% Giá bán căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.
12. “Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư” là các dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.
13. “Bảo trì nhà chung cư” là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư; hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phân xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư.
14. “Bản nội quy nhà chung cư” là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
15. “Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư” là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
16. “Giấy chứng nhận” là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của pháp luật về đất đai.
17. “Các công trình tiện ích” là các dịch vụ hoặc công trình nằm trong nhà chung cư thuộc quyền sở hữu và khai thác thương mại của Bên Bán (nếu có) như: bể bơi, phòng tập thể dục, nhà trẻ... Để tránh nhầm lẫn: (i) Cư dân không được quyền can thiệp vào việc định đoạt hoặc chuyển giao tiện ích mà Bên Bán có toàn quyền quyết định tùy từng thời điểm; và (ii) Bên Bán có quyền ấn định mức phí mà Cư dân phải trả để được sử dụng một phần hay toàn bộ các tiện ích nêu trên.

Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua căn hộ chung cư với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

- a) Căn hộ số: tại tầng (tầng có căn hộ):, thuộc nhà chung cư, Khu căn hộ trung tầng ven sông, thuộc phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng;
- b) Diện tích sử dụng căn hộ là: m^2 . Diện tích sử dụng căn hộ được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn không quá $\pm 2\%$ (cộng trừ hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá $\pm 2\%$ (cộng trừ hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

Trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ và phụ lục của Hợp đồng mua bán là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ.

- c) Diện tích sàn xây dựng là: m^2 . Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này.
- d) Mục đích sử dụng căn hộ: để ở.
- e) Năm hoàn thành xây dựng: dự kiến năm 2026
- f) Phần diện tích khác được mua bán cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, ...): không.

2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

- a) Thửa đất số: [.....]
- b) Tờ bản đồ số: [.....]
- c) Diện tích đất sử dụng chung: m^2 (diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó (trừ trường hợp diện tích đất chủ đầu tư trả tiền thuê đất cho nhà nước để phục vụ hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư), nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng nhà chung cư đó).

3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ:

- a) Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mã số:, do UBND tỉnh Hải Dương cấp ngày 17 tháng 7 năm 2024.
- b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng:
- Giấy phép xây dựng số 47/GPXD ngày 14/6/2025 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty cổ phần đầu tư Ecopark Hải Dương được phép xây dựng Khu căn hộ trung tầng ven sông (Riverside Apartment) thuộc dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (Ecorivers);
- c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án:
- Quyết định số 1068/QĐ-UBND ngày 10/4/2018 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (Ecorivers), thành phố Hải Dương.
 - Quyết định số 4356/QĐ-UBND ngày 10/12/2019 của UBND tỉnh Hải Dương về việc điều chỉnh nội dung tại Quyết định số 1068/QĐ-UBND ngày 10/4/2018 của UBND tỉnh phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (Ecorivers), thành phố Hải Dương.
 - Quyết định số 2173/QĐ-UBND ngày 09/10/2023 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (Ecorivers), thành phố Hải Dương.
 - Quyết định số 801/QĐ-UBND ngày 26/3/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (Ecorivers), thành phố Hải Dương.
4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ: Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã được xây dựng và đưa vào sử dụng theo tiến độ của Dự án;
5. Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai còn kèm theo bản sao có chứng thực các văn bản sau:
- Hợp đồng bảo lãnh/Thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở hình thành trong tương lai số: MMD20242580358 ngày 03/01/2025
 - Thông báo số: 5106 ngày 28/07/2025 của Sở Xây Dựng Thành phố Hải Phòng về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.
6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà (nếu có): không áp dụng

Điều 3. Giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán:

- a) Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01m² diện tích sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua, cụ thể là: m² sử dụng (x) đồng/1m² sử dụng = đồng. (Bằng chữ:).

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

Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) VNĐ

Thuế GTGT (khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật): VNĐ

Kinh phí bảo trì tương đương 02% giá bán chưa bao gồm thuế GTGT: VNĐ

- b) Giá bán căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:
- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.
 - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ.
 - Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.
 - Các chi phí khác do Hai bên thỏa thuận (nếu có): ...
- c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp ... cho nhà cung cấp.
- d) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): ...
2. Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật.
- **Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương**
 - **Số tài khoản: 19190689068868**
 - **Tại ngân hàng: TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank)**
 - **Swiftcode: VTCBVNVX**
- Để tránh nhầm lẫn, việc thanh toán tiền mua sẽ được Bên Mua chuyển khoản vào Tài khoản được quy định tại điều này.
3. Thời hạn thanh toán:

- a) Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 02%) được quy định cụ thể tại Phụ lục 02 của Hợp Đồng này.

Việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở; trường hợp Bên Mua chưa được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán không thu quá 95% giá Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì); giá trị còn lại sẽ được Bên Mua thanh toán nốt cho Bên Bán khi Bên Mua đã được cấp Giấy Chứng Nhận.

- b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 02%: Quy định cụ thể tại Phụ lục 02 Hợp Đồng này. Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp 02% kinh phí bảo trì vào tài khoản Kinh Phí Bảo Trì mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở, cụ thể:

- **Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương**
- **Số tài khoản: 19190689068337**
- **Tại ngân hàng: TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank)**
- **Swiftcode: VTCBVNVX**
- **Nội dung: Họ tên Nộp Kinh Phí Bảo Trì, Căn Hộ số ..., tòa ...**

Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì được Các Bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- c) Các nội dung thoả thuận khác:

- Trường hợp có chênh lệch về Diện tích sử dụng căn hộ và thuộc trường hợp Các Bên phải điều chỉnh Giá bán căn hộ như quy định tại Điều 2.1(b) của Hợp đồng này, thì:
 - + Đối với căn hộ có sẵn: Các Bên có trách nhiệm thanh toán cho nhau giá trị của phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký Biên bản bàn giao căn hộ. Thời gian, thủ tục thanh toán cụ thể của giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua.
 - + Đối với căn hộ hình thành trong tương lai: Các Bên có trách nhiệm thanh toán cho nhau 95% giá trị của phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký Biên bản bàn giao căn hộ và 05% giá trị của phần diện tích chênh lệch còn lại sẽ được Các Bên tính toán lại để thanh toán cho nhau vào đợt thanh toán cuối cùng. Thời gian, thủ tục thanh toán cụ thể của giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua.
- Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh phí bảo trì phần Sở hữu chung nhà chung cư trong thời hạn theo Thông báo bàn giao căn hộ của Bên Bán bằng cách chuyển khoản vào tài khoản Kinh phí bảo trì như quy định tại Hợp đồng này.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng

(hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ dưới đây (chỉ thoả thuận trong trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai).
 - a) Giai đoạn 1 - Thi Công phần tầng hầm: Tháng 6/2025
 - b) Giai đoạn 2 - Cốt nóc: Tháng 11/2025
 - c) Giai đoạn 3 - Hoàn thiện và bắt đầu bàn giao: Tháng 09/2026
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định. Để làm rõ, các hạng mục công trình nêu tại điều này phải căn cứ vào hồ sơ thiết kế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà không phải căn cứ vào các tài liệu khác.
4. Việc bàn giao căn hộ cho Bên Mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu nhà chung cư có căn hộ theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (nếu Bên Bán phải xây dựng hạ tầng xã hội theo chủ trương đầu tư dự án được phê duyệt) của khu vực nhà chung cư có căn hộ theo tiến độ của Dự án đã được phê duyệt, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội bao gồm: cây xanh, vườn hoa (nếu có). Trường hợp bàn giao nhà ở xây thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở đó.
5. Khi bàn giao nhà chung cư, Chủ đầu tư phải có đủ hồ sơ bàn giao nhà ở theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:
 - a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và các khoản phí dịch vụ, chi phí khác phát sinh trong quá trình quản lý, sử dụng căn hộ; và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
 - b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
 - c) Được quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;

- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện tương đương bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký Hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Mua phải nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Bên Bán được quyền đặt tối đa 10 (mười) logo tên của Dự án tại Nhà Chung Cư. Bên Bán không phải đóng phí quảng cáo hoặc các loại phí khác liên quan trong suốt thời gian treo biển, logo (kể cả trong trường hợp Ban Quản trị được thành lập).
- j) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này, các phụ lục kèm theo Hợp đồng

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 bản vẽ mặt bằng căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật. Để làm rõ, phạm vi thông tin, hồ sơ cung cấp cho Bên Mua theo quy định tại Hợp đồng này không đồng nghĩa với bộ hồ sơ pháp lý Chủ đầu tư phải cung cấp cho Ban quản trị nhà chung cư khi tiến hành bàn giao hồ sơ nhà chung cư;
- b) Xây dựng căn hộ và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao căn hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa bàn giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
- e) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện, nước, viễn thông, truyền hình cáp;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;

- h) Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho Bên Mua, Bên Bán phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ theo quy định của pháp luật mà không có lý do chính đáng; đồng thời không nộp các giấy tờ chứng minh Bên Mua đã hoàn thành việc nộp đầy đủ lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ cho Bên Mua;

- i) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị;
- j) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Nộp kinh phí bảo trì 02% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này và quy định của pháp luật;
- m) Công khai hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong hợp đồng mà các nội dung này không có trong hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì Các Bên phải lập thành phụ lục của Hợp đồng để quy định riêng về các nội dung này; Bên Bán sử dụng phụ lục Hợp đồng này để đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan;
- n) Bên Bán có trách nhiệm bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên Mua theo quy định của Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan. Bên Bán chỉ được sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện Hợp đồng của Các Bên, trừ trường hợp theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc để thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. việc thu thập, lưu trữ, sử dụng thông tin của Bên Mua (bao gồm chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được Bên Mua đồng ý theo các quy định cụ thể tại Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và theo thỏa thuận của Các Bên;

- o) Các bên thống nhất: Trong trường hợp nếu Bên Mua có thỏa thuận bằng văn bản về lựa chọn việc có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình thì sẽ được thực hiện theo nguyên tắc cụ thể như sau:
 - (i) Phạm vi bảo lãnh, điều kiện yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận nhưng phải bảo đảm đúng quy định của pháp luật.
 - (ii) Thỏa thuận cấp bảo lãnh ký giữa ngân hàng bảo lãnh với Bên Bán và thư bảo lãnh của ngân hàng bảo lãnh phát hành cho Bên Mua (nếu có) phải ghi cụ thể về thời hạn hiệu lực.
 - (iii) Bên Bán cung cấp thư bảo lãnh cho Bên Mua trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp Đồng.
 - (iv) Để làm rõ, trong trường hợp Bên Mua có thỏa thuận bằng văn bản xác nhận từ chối việc bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với mình tại thời điểm ký kết Hợp Đồng thì các bên không phải thực hiện theo quy định tại điểm p khoản 2 Điều này.
- p) Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày, kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Sau khi Bên Bán đã nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác hoặc cơ quan có thẩm quyền có yêu cầu khác mà không phải do lỗi của Chủ đầu tư, thì thời hạn cấp Giấy chứng nhận thực tế cho Bên Mua theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- q) Sử dụng tiền đã thu từ Bên Mua để đầu tư xây dựng Nhà Chung Cư đúng mục đích sử dụng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng; tuân thủ quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền.
- r) Thông báo, công khai thông tin về tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng của Căn Hộ cho Bên Mua để Bên Mua có cơ sở thanh toán tiền mua Căn Hộ theo đúng tiến độ và thời hạn được thỏa thuận tại Hợp Đồng.
- s) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này, các phụ lục kèm theo hợp đồng.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

- 1. Quyền của Bên Mua:
 - a) Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng (Bảng tiêu chuẩn bàn giao) mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - b) Được sử dụng số lượng chỗ để xe máy và xe đạp đối với mỗi căn hộ tại vị trí đỗ xe theo thiết kế của Khu căn hộ. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của nhà chung cư phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Đơn giá trông giữ xe theo mức giá do doanh nghiệp quản lý vận hành thông báo phù hợp với quy định của chính quyền địa phương, áp dụng chung với tất cả các chủ sở hữu, sử dụng nhà chung cư;

- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (nếu có) theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ trong thời gian Bên Bán chưa hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn vượt quá 5% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
- i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- j) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này;
- k) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này, các phụ lục kèm theo Hợp đồng .

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 02% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ, thực hiện các nghĩa vụ theo quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;

- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình, thông tin liên lạc ... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng căn hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- j) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận như quy định tại điểm h khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng, trên cơ sở thỏa thuận của Các Bên tại từng thời điểm phù hợp với quy định của pháp luật Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối của Giá bán căn hộ. Nếu Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại mục này thì khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng sẽ được áp dụng;
- m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- n) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng, các phụ lục kèm theo Hợp đồng.

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

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ đã mua cho người khác.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
4. Kể từ Ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo quy định (nếu có).

Điều 8. Giao nhận căn hộ

1. Điều kiện giao nhận căn hộ:

- a) Bên Bán đã đáp ứng các điều kiện bàn giao nhà ở theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này và quy định của pháp luật có liên quan; hoàn thành việc xây dựng căn hộ theo đúng thiết kế được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu tại danh mục vật liệu, thiết bị kèm theo Hợp đồng này (trừ trường hợp thoả thuận tại điểm đ khoản 1 Điều 5 Hợp đồng);

Trước khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải chuẩn bị 01 (một) bộ hồ sơ theo quy định pháp luật như sau:

- (i) Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình nhà chung cư và nghiệm thu công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- (ii) Văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy đối với công trình nhà chung cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy;
- (iii) Thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với công trình nhà chung cư theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- (iv) Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do chủ đầu tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, 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 sở hữu chung, chỗ để xe ô tô) và khu vực để xe công cộng.

Bên Bán có trách nhiệm công khai hồ sơ quy định tại điểm a khoản này cho Bên Mua trước khi bàn giao Căn Hộ. Việc bàn giao Căn Hộ phải được lập thành biên bản kèm theo các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ.

- b) Căn hộ được bàn giao không vượt quá giới hạn chênh lệch diện tích quy định tại điểm g khoản 1 Điều 6 Hợp đồng;
- c) Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán Giá bán căn hộ đến hạn, quá hạn theo quy định trong Hợp đồng, các khoản tiền lãi chậm thanh toán (nếu có) và Kinh phí bảo trì theo quy định tại Hợp đồng.
2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào ngày: 30/09/2026 (“Ngày bàn giao dự kiến”).

Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 120 ngày, kể từ Ngày bàn giao dự kiến. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ.

Trước ngày bàn giao căn hộ tối thiểu là 15 ngày, Bên Bán phải gửi Thông báo bàn giao cho Bên Mua. Nếu Bên Bán đã gửi Thông báo bàn giao Căn Hộ theo phương thức phù hợp quy định tại Điều 16 Hợp Đồng thì Bên Mua không được quyền dựa vào lý do chưa nhận được Thông báo bàn giao Căn Hộ của Bên Bán để trì hoãn hoặc từ chối thực hiện nghĩa vụ thanh toán và nhận bàn giao Căn Hộ.

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các

bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng (Bảng tiêu chuẩn bàn giao), trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm đ khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng.

4. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 05 (năm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng theo quy định tại Khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng này (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo Hợp đồng, Bên Mua không được quyền yêu cầu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ. Trường hợp Bên Mua tiếp tục từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại khoản 3 Điều 12 của Hợp đồng này.

5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này.
6. Tại thời điểm bàn giao căn hộ, nếu Bên Mua phát hiện căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao căn hộ; hoặc trong trường hợp từ chối bàn giao căn hộ thì ghi nhận trong văn bản đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của căn hộ trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên bản bàn giao hoặc văn bản đề nghị sửa chữa. Trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao căn hộ, sau khi khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của căn hộ trong văn bản đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao căn hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao căn hộ phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 8 của Hợp đồng này.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định theo thỏa thuận trong Hợp đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành căn hộ.
3. Nội dung bảo hành Căn hộ bao gồm khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng này. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn hộ (nếu do Bên Bán cung cấp) thì Bên

Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.

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

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có những hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành căn hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian cụ thể: 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày của Biên bản nghiệm thu.
6. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:
 - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
 - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
7. Sau thời gian bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.
8. Để làm rõ, các bên thống nhất: Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành trong vòng 03 ngày làm việc kể từ thời điểm Bên Mua phát hiện các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và Bên Mua phải áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trường hợp Bên Mua không thực hiện nghĩa vụ thông báo theo quy định tại Điều này và việc không thông báo của Bên Mua gây thiệt hại, phát sinh chi phí khác thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán mọi thiệt hại, chi phí thực tế phát sinh do việc không thực hiện nghĩa vụ thông báo đó.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải

thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định của pháp luật.

2. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên Mua.
3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau:
 - a) Căn hộ thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận;
 - b) Căn hộ mua bán đang không trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc Hợp đồng mua bán không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật hoặc có tranh chấp về hợp đồng nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba;
 - c) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
 - e) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.
5. Các thỏa thuận khác:
 - a) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng tự chịu trách nhiệm đối với nghĩa vụ kê khai và nộp thuế thu nhập của Bên Mua phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp đồng.
 - b) Bên Mua toàn quyền thực hiện việc chuyển nhượng căn hộ theo quy định của pháp luật sau khi được cấp Giấy chứng nhận.
 - c) Bên Bán được quyền chuyển nhượng, chuyển giao các quyền của mình cho một bên thứ ba với điều kiện:
 - Việc chuyển nhượng, chuyển giao đó không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên Mua theo Hợp đồng này; và
 - Bên Bán có văn bản thông báo với Bên Mua về việc chuyển nhượng, chuyển giao và được Bên Mua đồng ý; và

- Bên Bán có văn bản thông báo cho Ngân hàng – Bên thực hiện bảo lãnh về việc chuyển nhượng/ chuyển giao này (đối với trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai và không từ chối bảo lãnh).

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ trong nhà chung cư

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua (bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó) theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này được liệt kê tại Danh mục vật liệu xây dựng căn hộ (Bảng tiêu chuẩn bàn giao) đính kèm Phụ lục 01 Hợp đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: (i) phần diện tích Các căn hộ, diện tích thương mại, dịch vụ không bán/chưa bán (nếu có); (ii) diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được Chủ đầu tư bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh và diện tích để xe ô tô đã bán cho bên mua (nếu có)); (iii) các diện tích khác thuộc Dự án và trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Bán như được quy định tại Phụ lục 04 của Hợp đồng.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm các hạng mục, diện tích, thiết bị như được quy định tại Phụ lục 01 Hợp đồng này.
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác ...): là phần diện tích mà Bên Bán bán cho các chủ sở hữu khác và được công nhận là sở hữu riêng theo quy định pháp luật nhà ở (nếu có)
5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:
 - a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là 8.000 đồng/m² diện tích sử dụng căn hộ/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT). Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên Bán trong vòng 10 (mười) ngày đầu tiên của mỗi tháng hoặc thỏa thuận khác giữa Bên Mua với Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành. Lần thanh toán đầu tiên theo thông báo của Bên Bán tại thời điểm Bên Mua nhận bàn giao căn hộ.

(Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị nhà chung cư được quy định tại Nội quy nhà chung cư đính kèm Hợp đồng này).

 - b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

- c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.
- d) Trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán kinh phí quản lý vận hành vượt quá 10 ngày đầu tiên của mỗi tháng, Bên Bán/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có quyền lựa chọn một trong hai hoặc cùng lúc cả hai biện pháp để xử lý: (i) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chậm thanh toán với lãi suất 0,05%/ngày (Không phải không năm phần trăm trên một ngày) trên tổng số tiền chậm thanh toán tính cho khoảng thời gian chậm thanh toán; (ii) Ngừng việc cung cấp dịch vụ công cộng, điện, nước cho đến khi Chủ sở hữu hoặc người sử dụng thực hiện đầy đủ việc thanh toán đó sau khi đã thông báo trước tối thiểu 03 ngày làm việc.

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

- 1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ:
 - a) Nếu quá 10 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán mà Bên Mua chậm thực hiện các nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo Hợp đồng này (như Giá bán căn hộ, các khoản thuế, phí, lệ phí đến hạn, lãi chậm thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này), Bên Mua đồng ý thanh toán tiền chậm trả cho Bên Bán tính trên số tiền quá hạn kể từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày Bên Bán nhận được số tiền chậm trả với lãi suất là 0.05%/ngày (Không phải không năm phần trăm trên ngày) cho số tiền chậm thanh toán.
 - b) Trong trường hợp tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của bất kỳ đợt phải thanh toán nào của Giá bán căn hộ, các khoản thuế, phí, lệ phí, các khoản lãi chậm thanh toán và các khoản thanh toán khác (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng này vượt quá 60 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, Bên Bán được thực hiện các quyền sau:
 - (i) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng này bằng một thông báo gửi cho Bên Mua,
 - (ii) Chào bán căn hộ cho một bên mua mới mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 ngày,
 - (iii) Áp dụng mức phạt vi phạm với số tiền tương ứng 20% (Hai mươi phần trăm) Giá bán căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì,
 - (iv) Yêu cầu thanh toán khoản tiền lãi được tính theo lãi suất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này trên số tiền chậm thanh toán (nếu có) tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Hợp đồng bị chấm dứt mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán;
 - (v) Thông báo với ngân hàng về việc chấm dứt nghĩa vụ bảo lãnh (đối với Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai và không từ chối bảo lãnh), và
 - (vi) Yêu cầu bồi thường các chi phí, thiệt hại thực tế phát sinh do bị vi phạm (nếu có) theo quy định của pháp luật.

Bên Bán sẽ hoàn lại số tiền Bên Mua đã thực trả cho Giá bán căn hộ sau khi khấu trừ các khoản lãi chậm trả, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại Bên Mua gây ra theo quy định tại Hợp đồng (nếu có) trong vòng tối đa 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng hoặc 15 ngày kể từ ngày Bên Bán ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với một bên mua mới, tùy thời điểm nào đến trước.

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên Mua:
 - a) Đã hết thời gian gia hạn bàn giao theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Hợp đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua, thì Bên Bán phải chịu phạt 0.05%/ngày (Không phải không năm phần trăm trên ngày) trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Giá bán căn hộ kể từ ngày hết thời gian gia hạn bàn giao đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua hoặc đến ngày thứ 180 kể từ Ngày bàn giao dự kiến, tùy thời điểm nào đến trước.
 - b) Trường hợp sau 180 ngày kể từ Ngày bàn giao dự kiến mà Bên Bán vẫn không bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì Bên Mua có quyền lựa chọn đơn phương chấm dứt Hợp đồng hoặc đồng ý với thời hạn bàn giao mới của Bên Bán. Trong vòng 15 ngày trước ngày hết thời hạn 180 ngày nêu trên, Bên Bán sẽ gửi đề xuất thời hạn bàn giao mới cho Bên Mua. Bên Mua có quyền quyết định đơn phương chấm dứt Hợp đồng hoặc đồng ý với thời hạn bàn giao mới của Bên Bán. Trường hợp hết thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được đề xuất thời gian bàn giao mới của Bên Bán mà Bên Bán không nhận được Văn bản đồng ý của Bên Mua, các bên được hiểu là Bên Mua quyết định đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12 Hợp đồng này.

Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Mua tuyên bố đơn phương chấm dứt Hợp đồng (Ngày chấm dứt), Bên Bán (và Ngân hàng – đối với Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai và không từ chối bảo lãnh) hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ các khoản Bên Mua đã thanh toán cùng với khoản tiền phạt chậm bàn giao theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 Hợp đồng này và một khoản phạt vi phạm tương đương 20% Giá bán căn hộ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì và bồi thường các chi phí, thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Mua do bị vi phạm (nếu có) theo quy định của pháp luật. Kể từ Ngày chấm dứt, Bên Mua chính thức từ bỏ các quyền liên quan đến căn hộ (trừ quyền được nhận các khoản tiền mà Bên Bán phải hoàn trả theo quy định tại Điều này), đồng thời, Bên Bán có quyền chào bán căn hộ cho bất cứ Bên Mua nào khác, hoặc để ngân hàng định đoạt căn hộ theo quy định tại Thỏa thuận cấp bảo lãnh giữa Bên Bán với ngân hàng (đối với Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai và không từ chối bảo lãnh).

3. Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền áp dụng các quy định tại điểm b khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này.
4. Để làm rõ, các bên thống nhất:
 - a) Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán các khoản nghĩa vụ tài chính, phí, lệ phí đến hạn, Bên Mua sẽ bị áp dụng quy định tại khoản 1 Điều này;

- b) Trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Bên Bán có thể áp dụng quy định tại khoản 1 Điều này để xử lý hoặc gia hạn thời hạn bàn giao căn hộ tương ứng thời gian Bên Mua chậm thanh toán trên cơ sở thỏa thuận của Các Bên phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 13. Cam kết của các bên

1. Bên Bán cam kết:
 - a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
 - b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
2. Bên Mua cam kết:
 - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua;
 - b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - c) Số tiền mua căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
 - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.
5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.
6. Để làm rõ, các bên thống nhất:
 - a) Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia đồng ý với các số liệu, thông tin được điều chỉnh.
 - b) Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của căn hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công

năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện căn hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở thỏa thuận bằng văn bản giữa Bên Bán với Bên Mua và được Bên Mua đồng ý, đảm bảo các quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
 - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - d) Các trường hợp khác phù hợp quy định của pháp luật.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 05 (năm) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.
5. Để làm rõ, các bên thống nhất trường hợp bất khả kháng phải đồng thời thỏa mãn yêu cầu sau: (i) sự kiện xảy ra khách quan, không thể lường trước được; (ii) việc đó làm gián đoạn, gây trở ngại hoặc ngăn cản việc thực hiện nghĩa vụ của một bên và/hoặc các bên phát sinh từ Hợp đồng này cũng như việc thực hiện Hợp đồng này; (iii) các bên không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - a) Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
 - b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
 - c) Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;

- d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng;
 - e) Chấm dứt theo quy định tại điểm 1 khoản 2 Điều 6 Hợp đồng này;
 - f) Trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn vượt quá 5% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:
- a) Trường hợp chấm dứt theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này: việc hoàn trả lại tiền mua căn hộ, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường ... do hai bên thỏa thuận cụ thể tại thời điểm chấm dứt;
 - b) Trường hợp chấm dứt theo quy định tại điểm b và c khoản 1 Điều này: thực hiện theo quy định tại Điều 12 Hợp đồng này;
 - c) Trường hợp chấm dứt theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều này: việc xử lý hậu quả do sự kiện bất khả kháng thực hiện theo quy định của pháp luật;
 - d) Trường hợp chấm dứt theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều này: thực hiện theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này.
 - e) Trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn vượt quá 5% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này: Bên Bán sẽ hoàn trả lại tiền mua căn hộ Bên Mua đã thanh toán; tiền lãi của số tiền đã thanh toán theo từng đợt, thời gian tính lãi từ ngày thanh toán của từng đợt đến thời điểm chấm dứt, theo lãi suất cho vay cá nhân của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam công bố tại thời điểm chấm dứt;
3. Để làm rõ, các bên thống nhất: ngoài các trường hợp nêu tại khoản 1 Điều này, Hợp đồng sẽ chấm dứt trong trường hợp tại điểm g khoản 1 Điều 6 Hợp đồng và Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán.

Điều 16. Thông báo

- 1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia: theo thông tin của các bên ghi tại phần đầu của Hợp đồng này.
- 2. Hình thức thông báo giữa các bên: thông qua thư, điện tín, giao trực tiếp, thư điện tử.
- 3. Bên nhận thông báo (trong trường hợp Bên Mua có nhiều người): Bên Mua thống nhất người đầu tiên trong danh sách Bên Mua tại Hợp đồng này là đại diện nhận thông báo của Bên Bán. Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch ... do Bên Bán gửi sẽ được xem như là được Bên Bán gửi đến Bên Mua hoặc từng người trong Bên Mua nếu đã gửi đến đúng địa chỉ liên hệ của đại diện Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này.
- 4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu,

kiểu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
- c) Vào ngày làm việc thứ ba sau ngày gửi, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyên phát nhanh;
- d) Vào ngày bên gửi đã gửi thông báo, thư từ ... vào đúng địa chỉ thư điện tử bên nhận đã đăng ký tại phần thông tin của các bên tại phần đầu của Hợp đồng này.

Để làm rõ, các bên thống nhất: Nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam, các thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch ... nói trên sẽ được xem là được bên kia nhận vào ngày làm việc tiếp theo.

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

Điều 17. Các thỏa thuận khác

Các bên thỏa thuận về việc đăng ký quyền sở hữu cho Bên Mua như sau:

1. Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán về việc nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, Bên Mua có trách nhiệm nộp đầy đủ hồ sơ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để Bên Bán làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận.
2. Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ đứng tên Bên Mua. Sau khi Bên Bán đã nộp đầy đủ bộ hồ sơ hợp lệ, thời hạn được cấp Giấy chứng nhận được căn cứ theo quy định của pháp luật và tùy thuộc sự xét duyệt của cơ quan thẩm quyền, cũng như việc chấp hành các quy định và thực hiện nghĩa vụ tài chính của Bên Mua.
3. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, Bên Mua xác nhận với Bên Bán rằng Bên Mua đủ điều kiện được sở hữu căn hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam. Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán sẽ không có bất cứ nghĩa vụ hoặc trách nhiệm nào nếu Bên Mua không đủ điều kiện để sở hữu nhà ở tại thời điểm Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, dù là hệ quả của một thay đổi về luật hoặc bất cứ lý do nào khác, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trường hợp này, trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu, Bên Mua phải tiến hành chuyển nhượng Hợp đồng lại cho bên khác đủ điều kiện sở hữu. Quá thời hạn này, Bên Bán có

quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán đợt cuối trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ thời điểm kết thúc thời hạn nêu trên.

4. Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua và toàn bộ những người thuộc Bên Mua nói chung. Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc từng người thuộc Bên Mua đối với Bên Bán. Ngoại trừ trường hợp được thỏa thuận khác trong Hợp Đồng, thì để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để thực hiện các giao dịch với Bên Bán cũng như nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này và Bên Bán không cần có được sự chấp thuận riêng rẽ của từng người/hoặc tất cả những người thuộc Bên Mua (trừ trường hợp người được đại diện này chuyển nhượng hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc thế chấp, bảo lãnh các quyền theo Hợp Đồng đối với các tổ chức/cá nhân).
5. Bên Mua cam kết phối hợp với Bên Bán trong việc tiến hành xin cấp Giấy chứng nhận đối với căn hộ, bao gồm các công việc như:
 - a) Đảm bảo có đủ tư cách pháp lý để ký kết, thực hiện Hợp đồng này và trong suốt quá trình làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận;
 - b) Cung cấp đầy đủ và đúng hạn các giấy tờ của hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
 - c) Hiện diện đúng thời gian, địa điểm theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền như được Bên Bán thông báo để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật;
 - d) Nộp các chi phí, lệ phí, thuế theo quy định của Nhà nước liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận tại thời điểm nhận bàn giao căn hộ.
6. Trong quá trình Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy tờ chứng nhận tại cơ quan có thẩm quyền, Bên Mua có nghĩa vụ hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền như được thông báo bởi Bên Bán.
7. Trường hợp đã hết thời hạn theo thông báo của Bên Bán về việc nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, nếu Bên Mua không hoàn thiện hoặc không nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, Bên Mua đồng ý tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Hợp Đồng này thì Bên Mua chuyển số tiền có giá trị tương đương Đợt thanh toán cuối cùng theo quy định tại Phụ lục 2 Hợp Đồng này và các khoản nghĩa vụ thanh toán đến hạn khác sau khi Bên Bán đã cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ Bán để Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, trên cơ sở thỏa thuận của các Bên tại từng thời điểm và phù hợp với quy định pháp luật.

Nếu Bên Mua chậm thanh toán khoản tiền theo quy định tại khoản này thì quyền và nghĩa vụ của các bên được giải quyết theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này.

8. Sau khi Giấy chứng nhận được cấp, Bên Bán giao cho Bên Mua, hoặc bên do Bên Mua ủy quyền hợp pháp, bản chính Giấy chứng nhận, nếu Bên Mua đã hoàn tất mọi nghĩa vụ đến hạn theo Hợp đồng.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

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

Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký và sẽ tự động được thanh lý và/hoặc hết hiệu lực khi hai bên hoàn tất các nghĩa vụ được quy định trong Hợp đồng hoặc các trường hợp hợp chấm dứt theo quy định tại Hợp đồng này, trừ nghĩa vụ bảo hành và đảm bảo tính pháp lý của Căn hộ của Bên Bán, nghĩa vụ thực hiện đúng mục đích sử dụng của căn hộ và nghĩa vụ tuân thủ nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư của Bên Mua theo Phụ lục 04 của Hợp đồng này.
2. Hợp đồng này có 19 Điều được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ - Bảng tiêu chuẩn bàn giao (đối với nhà ở hình thành trong tương lai) và các tài liệu, giấy tờ quy định tại khoản 5 Điều 2 của Hợp đồng này.
Các phụ lục, văn bản, thỏa thuận khác (nếu có) và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.
4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập thành văn bản có chữ ký của hai bên.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠM THỊ HÀ

PHỤ LỤC 01

BẢN VẼ CĂN HỘ VÀ DANH MỤC BÀN GIAO

(đính kèm theo Hợp Đồng mua bán Căn hộ chung cư số:/HĐMB-RIVERSIDE

ngày thángnăm 2025)

- I. Bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ**
- II. Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ**
- III. Bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ**
- IV. Danh mục vật liệu và thiết bị bàn giao căn hộ**
- V. Bản vẽ mặt bằng quy hoạch khu vực để xe**

PHỤ LỤC 02

TIẾN ĐỘ THANH TOÁN TIỀN MUA CĂN HỘ VÀ KINH PHÍ BẢO TRÌ

(đính kèm theo Hợp Đồng mua bán Căn hộ chung cư số:/HDMB-RIVERSIDE
ngày tháng năm 2025)

Lần	Ngày thanh toán	Tỷ lệ thanh toán
Lần 1	Tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán	30% Giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT, không bao gồm kinh phí bảo trì), tương đương với số tiền: VNĐ (Bằng chữ:)
Lần 2	Trong vòng 45 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng Không muộn hơn ngày: 26/09/2025	10 % Giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT, không bao gồm kinh phí bảo trì), tương đương với số tiền: VNĐ (Bằng chữ:.....)
Lần 3	Trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng Không muộn hơn ngày: 10/11/2025	10 % Giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT, không bao gồm kinh phí bảo trì), tương đương với số tiền: VNĐ (Bằng chữ:)
Lần 4	Trong vòng 135 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng Không muộn hơn ngày: 25/12/2025	10% Giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT, không bao gồm kinh phí bảo trì), tương đương với số tiền: VNĐ (Bằng chữ:.....)
Lần 5	Trong vòng 180 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng Không muộn hơn ngày: 08/02/2026	10% Giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT, không bao gồm kinh phí bảo trì), tương đương với số tiền: VNĐ (Bằng chữ:)
Lần 6	Vào ngày theo Thông báo bàn giao của Bên Bán. Lưu ý: Bên Bán sẽ không có trách nhiệm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua nếu Bên Mua không thanh toán đầy đủ các khoản nghĩa vụ tài chính (bao gồm cả khoản tiền của đợt thanh toán này) và đáp ứng các điều kiện khác được quy định tại Điều 8 Hợp Đồng này.	25 % Giá bán căn hộ đã bao gồm thuế GTGT, không bao gồm kinh phí bảo trì) + Thuế GTGT của 05% giá bán tương đương với số tiền: VNĐ (Bằng chữ:) Và 100% Kinh phí bảo trì tương đương với số tiền: VNĐ (Bằng chữ:)

Lần 7	Theo thông báo nhận Giấy chứng nhận của Bên Bán hoặc thời điểm trên cơ sở thỏa thuận của hai bên phù hợp với quy định của pháp luật trong trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, tùy thời điểm nào đến trước	05% Giá bán căn hộ (không bao gồm thuế GTGT) tương đương với số tiền: VND (Bằng chữ:)
	TỔNG CỘNG	100% giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT, Phí bảo trì), tương đương với số tiền: VND . (Bằng chữ:)

PHỤ LỤC 03

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(đính kèm theo Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư số/HDMB-RIVERSIDE
ngày tháng năm)

Điều 1: Mục đích, yêu cầu của Bản nội quy Nhà Chung Cư

- 1.1. Nâng cao điều kiện sống, đảm bảo an toàn cho người sử dụng, đảm bảo an ninh trật tự, tạo lập nếp sống văn minh đô thị, duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường của Nhà Chung Cư.
- 1.2. Quy định quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có liên quan trong quản lý việc sử dụng Nhà Chung Cư.
- 1.3. Quy định các khoản phí, mức phí phải đóng góp dùng cho công tác quản lý, vận hành Nhà Chung Cư.

Điều 2: Giải thích từ ngữ

Trong bản nội quy này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- 2.1. “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ tòa nhà chung cư thuộc Khu căn hộ trung tầng ven sông (Riverside Apartment) thuộc dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (Ecorivers), bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung được xây dựng tại thành phố Hải Dương (nay là phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng).
- 2.2. “**Dự Án**” là Dự án đầu tư xây dựng Khu căn hộ trung tầng ven sông (Riverside Apartment) thuộc dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (Ecorivers) tại thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng).
- 2.3. “**Chủ Đầu Tư**” là Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương có toàn quyền đầu tư xây dựng kinh doanh và khai thác Dự Án.
- 2.4. “**Chủ sở hữu nhà chung cư**” là chủ sở hữu căn hộ và chủ sở hữu diện tích khác không phải là căn hộ trong nhà chung cư.
- 2.5. “**Chủ sở hữu căn hộ**” là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều căn hộ trên cơ sở: (i) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan 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.
- 2.6. “**Chủ sở hữu khác**” là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với các phần diện tích khác không phải là căn hộ (bao gồm phần diện tích thương mại, dịch vụ, văn phòng) trong Nhà Chung Cư.
- 2.7. “**Người sử dụng nhà chung cư**” là chủ sở hữu 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 có thẩm quyền.

- 2.8. **“Cư Dân”** có nghĩa là (i) Chủ Sở Hữu đang sở hữu hợp pháp các căn hộ hoặc các phần diện tích khác theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc theo Hợp đồng mua bán căn hộ hoặc theo các quy định khác của pháp luật Việt Nam, và (ii) Người sử dụng đang sử dụng hợp pháp các căn hộ, gian hàng thuộc Khu Thương Mại Dịch Vụ.
- 2.9. **“Đơn Vị Quản Lý Vận Hành” hoặc “Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** có nghĩa là một công ty quản lý tòa nhà do Chủ Đầu Tư chỉ định có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật (trong thời gian trước khi Ban Quản Trị được thành lập) hoặc được Ban Quản Trị ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để quản lý và vận hành Nhà Chung Cư.
- 2.10. **“Khu Căn Hộ”** là toàn bộ các tầng căn hộ được thiết kế/quy hoạch cho mục đích để ở không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích khác như Thương Mại Dịch Vụ, khu vực dịch vụ khác....
- 2.11. **“Khu Kinh doanh Dịch vụ”** là khu vực bên trong Nhà Chung Cư được thiết kế/quy hoạch sử dụng cho mục đích thương mại, dịch vụ phù hợp quy định pháp luật.
- 2.12. **“Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư”** có nghĩa là các diện tích và hạng mục thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các chủ sở hữu của Nhà Chung Cư được mô tả cụ thể tại Phụ lục 04 của Hợp đồng mua bán (nhưng không bao gồm Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ và Phần Sở Hữu Chung Của Khu Thương Mại Dịch Vụ nêu tại khoản 2.14 và 2.15 Điều này).
- 2.13. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư”** là phần diện tích và thiết bị trong Nhà Chung Cư thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư đã được xác định cụ thể theo Phụ lục 04 Hợp Đồng Mua Bán ký kết với chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu phần diện tích khác với Chủ Đầu Tư.
- 2.14. **“Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ”** được xác định theo quy định của pháp luật về nhà ở và được quy định chi tiết tại Phụ lục 04 Hợp Đồng Mua Bán.
- 2.15. **“Phần Sở Hữu Chung Của Khu Kinh doanh Dịch vụ”** được xác định phù hợp theo quy định của pháp luật về nhà ở và được quy định chi tiết tại Phụ lục 04 Hợp Đồng Mua Bán.

Điều 3: Phạm vi áp dụng

- 3.1. Bản Nội quy này quy định các nội dung về quản lý, vận hành, sử dụng Nhà Chung Cư được áp dụng đối với Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, Chủ sở hữu Nhà Chung Cư.
- 3.2. Đối với những vấn đề Nội quy này không quy định thì tuân theo quy định của các văn bản pháp luật có liên quan.

Điều 4: Quy định đối với chủ sở hữu căn hộ, người sử dụng căn hộ, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư

- 4.1. Chủ sở hữu phải chấp hành nghiêm chỉnh quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành và bản nội quy này.
- 4.2. Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của

lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ 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.

- 4.3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quày lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại theo quy định.
- 4.4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và bản nội quy này.
- 4.5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại Khu Thương Mại Dịch Vụ: do Chủ Đầu Tư quy định thêm tại Hợp Đồng Mua Bán với các chủ sở hữu phần diện tích khác hoặc quy định tại từng thời điểm để phù hợp với Nhà Chung Cư.

Điều 5. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng Nhà Chung Cư

- 5.1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở:
 - a) 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 phần sở hữu chung không đúng quy định của pháp luật.
 - b) Cố ý gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
 - c) Chăn, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực Nhà Chung Cư.
 - d) Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
 - e) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép.
 - f) 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.
 - g) 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.
 - h) 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.
- 5.2. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

- 5.3. Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, chủ sở hữu căn hộ và người sử dụng do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét và quyết định.

Điều 6: Quy định về việc sử dụng các phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư

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

- 6.1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng;
- 6.2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư;
- 6.3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung như: giày, dép, xe đạp... và các vật dụng khác ở hành lang chung;
- 6.4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định;
- 6.5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- 6.6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư;
- 6.7. Không được điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ phần nào trong các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư vốn chỉ được những người có trách nhiệm thực hiện;
- 6.8. Gắn, đặt hoặc treo bất kỳ anten ti-vi hoặc radio nào lên tường bên ngoài của các căn hộ;
- 6.9. Làm tổn hại, bóc vỏ cây, chặt, bẻ cành hoặc phá hoại bất kỳ cây nào hoặc cảnh quan nào khác trong các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư;
- 6.10. Không mang, trồng hoặc duy trì cây và hạt giống hoặc thay đổi cảnh quan trong các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư;
- 6.11. Tổ chức tiệc hoặc họp mặt tại các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư khi chưa thông báo và thống nhất cách thức tổ chức buổi tiệc với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành;
- 6.12. Các quy định khác tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 7: Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

- 7.1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác;
- 7.2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư. Để đảm bảo chất lượng cho toàn bộ tòa nhà, tất cả các công việc sửa chữa do chủ sở hữu căn hộ dự định thực hiện trong phạm vi căn hộ phải được gửi cho Chủ Đầu Tư/

Đơn Vị Quản Lý Vận Hành xem xét và chấp thuận trước khi thực hiện bao gồm các thông tin chi tiết liên quan đến việc sửa chữa như: Nội dung công việc sửa chữa, kế hoạch thi công dự kiến, danh sách thợ thi công, tiến độ thi công, cam kết tuân thủ các nội quy và quy định của tòa nhà, đặt cọc thi công (Đối với hạng mục có tính chất phức tạp)...Đối với những sửa chữa nhỏ không làm ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế căn hộ như sơn tường, lát sàn... thì không cần xin chấp thuận nhưng cần thông báo cho Chủ Đầu Tư/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành 03 ngày trước ngày sửa chữa. Trong quá trình căn hộ sửa chữa thì Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có quyền vào căn hộ để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa nhằm đảm bảo an toàn chung cho Nhà Chung Cư.

- 7.3. Đối với các hư hỏng gây ra cho các khu vực thuộc phần sở hữu chung nhà chung cư do việc Cư Dân gây ra thiệt hại phải chịu toàn bộ chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại thực tế phát sinh;
- 7.4. Đối với các hư hỏng gây ra cho các khu vực thuộc Phần sở hữu chung nhà chung cư không do Cư Dân hoặc bất kỳ Bên thứ ba nào khác vi phạm quy định của Nội quy này hoặc một Sự kiện bất khả kháng gây ra thì Đơn Vị Quản Lý Vận Hành chịu chi phí sửa chữa.
- 7.5. Trường hợp Nhà Chung Cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành.
- 7.6. Trường hợp vận chuyển vật liệu khi sửa chữa thì phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8h giờ sáng tới 18h chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.
- 7.7. Cư Dân không được lắp đặt bất kỳ thiết bị, trang bị hoặc máy móc nào vượt quá công suất tải của hệ thống điện trong căn hộ hoặc mạng lưới đường dây điện có tiêu thụ điện nhưng không qua đồng hồ điện riêng của căn hộ;
- 7.8. Cư Dân sẽ tiến hành mọi biện pháp phòng ngừa cần thiết để ngăn ngừa tắc cống rãnh và khi được yêu cầu sẽ thanh toán cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành các chi phí thực tế phát sinh từ việc khai thông và nạo vét cống rãnh bị tắc nghẽn do Cư Dân sử dụng nhà vệ sinh, thiết bị vệ sinh hoặc thiết bị thoát nước không đúng cách hoặc bất cẩn;
- 7.9. Cư Dân phải sửa chữa các hư hỏng, thiệt hại gây ra do bất cẩn hoặc sơ ý của Cư Dân. Trong trường hợp Cư Dân không thực hiện trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu của Ban Quản Trị và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, Ban Quản Trị và/ hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành sẽ sửa chữa và Cư Dân phải chi trả các chi phí thực tế phát sinh để sửa chữa bất kỳ thiệt hại nào (trừ các hao mòn hợp lý) đối với các khu vực thuộc Phần sở hữu chung nhà chung cư.

Điều 8: Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư

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

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

Điều 9: Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

- 9.1. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.
- 9.2. 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 10: Quy định về phòng chống cháy nổ

- 10.1. Cư Dân trong Nhà Chung Cư phải thực hiện nghiêm chỉnh các quy định, nội quy về phòng chống cháy nổ; không mang hóa chất độc hại, chất dễ gây cháy, nổ vào nhà.
- 10.2. Không được tùy tiện di chuyển, sử dụng các phương tiện dụng cụ phòng cháy chữa cháy vào các mục đích khác; mọi cư dân tham gia quản lý và sử dụng các thiết bị phòng cháy, chữa cháy có hiệu quả.
- 10.3. Mỗi hộ gia đình, mỗi cư dân phải thường xuyên nâng cao ý thức cảnh giác đề phòng thận trọng trong việc sử dụng điện, lửa, thắp hương thờ cúng, đốt vàng mã, hút thuốc...

Điều 11: Quy định về sử dụng thang máy

- 11.1. Cư Dân trong Nhà Chung Cư có trách nhiệm bảo vệ thang máy và tuân thủ nội quy, quy định về sử dụng thang máy. Thang máy để vận chuyển người và hàng hóa lên xuống các tầng, không sử dụng vào mục đích khác.
- 11.2. Cấm vận chuyển hàng hóa quá tải trong thang máy.
- 11.3. Không được ăn uống và hút thuốc trong thang máy.
- 11.4. Người sử dụng thang máy do không tuân thủ đúng quy định vận hành thang gây sự cố hỏng hóc thì phải bồi thường thiệt hại cho các chi phí sửa chữa, thay thế theo giá thị trường tại thời điểm làm hư hỏng.
- 11.5. Khi vận chuyển hàng hóa đặc biệt cồng kềnh, sắc nhọn và có khả năng gây hư hại cho thang máy phải thông báo cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư biết và chỉ được phép vận chuyển khi có sự cho phép của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành.

Điều 12: Quy định về đỗ và gửi xe

- 12.1. Chỉ được phép đỗ xe tại những nơi đã được quy định đỗ xe của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành.
- 12.2. Chủ xe có trách nhiệm sửa chữa, khắc phục tình trạng chày, rò rỉ xăng từ xe của mình trước đưa xe vào gửi. Nhân viên trông xe có quyền từ chối trông giữ xe rò rỉ xăng quá mức không đảm bảo an toàn.

- 12.3. Trong khu vực tầng hầm để xe tuyệt đối không sử dụng bật lửa, diêm, đốt nến, đốt lửa để làm phương tiện soi sáng khi mất điện. Cấm hút thuốc trong nhà để xe.
- 12.4. Để xe đúng nơi quy định theo chỉ dẫn của nhân viên bảo vệ, xe để ở nhà xe tuyệt đối không được khóa cò khóa càn, kiểm tra hành lý, lấy vé xe trước khi rời xe.
- 12.5. Tất cả các phương tiện phải tuân thủ nghiêm ngặt các giới hạn về tốc độ dành cho các khu vực để xe và tuân thủ, thực hiện đúng theo tất cả những biển báo lưu thông trong Nhà chung cư.
- 12.6. Nghiêm cấm rửa xe trong tầng hầm hoặc tại các khu vực thuộc phần sở hữu chung.
- 12.7. Trong bất kỳ trường hợp nào Chủ Đầu Tư được miễn trách nhiệm về bất kỳ tổn thất nào như hư hỏng xe do tràn nước ở bất kỳ đâu trong Nhà Chung Cư/Tầng hầm nếu không phải do lỗi của Chủ Đầu Tư mà được quy là do bão, giông tố, lũ lụt và do các trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật.

Điều 13: Quy định về đổ rác

- 13.1. Tuyệt đối không được vứt cây, que.... và các vật liệu khác có kích thước lớn hơn 30cm vào cửa đổ rác. Cư Dân tự mang các vật liệu này xuống cửa lấy rác ở tầng hầm và để xe rác đến thu gom.
- 13.2. Tuyệt đối không vứt các vật liệu dễ cháy nổ, các vật liệu đang cháy xuống khu vực đổ rác.
- 13.3. Đảm bảo túi đựng rác không đọng lại ở cửa đổ rác và cửa đổ rác phải được đóng chặt khi người đổ rác rời khỏi khu vực đổ rác.
- 13.4. Cư dân do không tuân thủ đúng nội quy, quy định về đổ rác gây sự cố cháy nổ hỏng hóc, tắc rác thì phải bồi thường thiệt hại cho chi phí sửa chữa, thay thế.

Điều 14: Sử dụng Ban Công, Lô Gia

- 14.1. Phơi quần áo, chần màn đồ dùng sinh hoạt tại ban công phải đảm bảo mỹ quan và an toàn.
- 14.2. Không để chậu cây cảnh, các vật dụng khác trên lan can dễ gây tai nạn cho người phía dưới; nghiêm cấm đổ nước, ném thả bất cứ vật gì từ trên cao xuống gây nguy hiểm cho người qua lại và người sử dụng phía dưới.

Điều 15: Mặt ngoài Căn hộ

- 15.1. Cư Dân không được đặt bảng thông báo, đặt bảng quảng cáo, áp phích dưới mọi hình thức thuộc mặt ngoài căn hộ mà không có sự cho phép của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành.
- 15.2. Không thực hiện bất kỳ các công việc nào có thể làm ảnh hưởng đến mặt ngoài căn hộ mà không được sự cho phép của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành.

Điều 16: Ra, Vào căn hộ

Cư Dân sẽ cho phép đại diện Đơn Vị Quản Lý Vận Hành vào căn hộ của mình khi đã được thông báo và hẹn trước tối thiểu 03 ngày để bảo trì, sửa chữa lắp đặt mới công thoát nước, dây điện, dây điện thoại (trừ trường hợp khẩn cấp) liên quan đến việc sử dụng của các căn hộ khác hoặc khu vực sở hữu chung.

Điều 17: Sử dụng Nhà sinh hoạt cộng đồng.

- 17.1. Sử dụng cho các hoạt động tập thể của toàn bộ Cư Dân;
- 17.2. Trước khi có nhu cầu sử dụng Cư Dân đăng ký trước 01 (một) ngày và phải được sự đồng ý của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành (theo nguyên tắc ưu tiên người đăng ký trước);
- 17.3. Đảm bảo an ninh, vệ sinh, không gây ồn ào tại khu vực sinh hoạt cộng đồng trong quá trình sử dụng;
- 17.4. Các cá nhân tự chịu trách nhiệm và bồi hoàn toàn bộ các chi phí thực tế phát sinh liên quan đến: Các hành vi gây hư hỏng các trang thiết bị và cơ sở hạ tầng của khu sinh hoạt cộng đồng và tự chịu trách nhiệm về sức khỏe, các rủi ro, thương tật, mất mát (nếu có) trong quá trình sử dụng khu sinh hoạt cộng đồng của cư dân.

Điều 18: Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu Nhà Chung Cư

- 18.1. Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;
- 18.2. Yêu cầu chủ đầu tư khi chưa thành lập Ban quản trị, Ban Quản Trị và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 18.3. Chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội nghị nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 18.4. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.
- 18.5. Chủ sở hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
- 18.6. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành.
- 18.7. 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 của pháp luật.
- 18.8. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại.
- 18.9. Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 19: Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng không phải là chủ sở hữu Nhà Chung Cư

- 18.1. Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- 18.1. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu;
- 18.1. Tham dự Hội nghị nhà chung cư (đối với trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu); thay mặt chủ sở hữu tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự (đối với trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu); trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư;
- 18.1. Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan theo quy định của Pháp luật

Điều 20: Quyền và trách nhiệm của Chủ Đầu Tư

- 20.1. Trực tiếp quản lý vận hành nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để làm doanh nghiệp quản lý thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa Nhà Chung Cư này vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập.
 Trường hợp Chủ Đầu Tư có đủ điều kiện về chức năng, năng lực của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của pháp luật 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 vận hành Nhà Chung Cư.
 Trường hợp Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực của đơn vị quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực của đơn vị 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 của pháp luật để hội nghị nhà chung cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
- 20.2. Thu kinh phí bảo trì và bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật nhà ở và theo Hợp Đồng này.
- 20.3. 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;
- 20.4. 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;
- 20.5. Bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư sao y từ bản chính cho Ban Quản Trị trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày Ban quản trị có văn bản yêu cầu bàn giao. Hồ sơ bao gồm các tài liệu sau đây:
 - a) Hồ sơ dự án đầu tư xây dựng Nhà Chung Cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bao gồm hồ sơ pháp lý của dự án và hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng;
 - b) Quy trình bảo trì Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư tổ chức lập và phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- c) Quy trình bảo trì các thiết bị thuộc phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư do nhà cung cấp thiết bị lập;
 - d) 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 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 sở hữu chung, chỗ để xe ô tô) và khu vực để xe công cộng.
- 20.6. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự Án đã được phê duyệt.
- 20.7. 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.
- 20.8. 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.
- 20.9. Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 20.10. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm trong thời gian chưa chuyển quyền sở hữu cho chủ sở hữu nhà chung cư hoặc chưa bàn giao căn hộ cho chủ sở hữu.
- 20.11. 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.
- 20.12. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 21: Quyền và trách nhiệm của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành

21.1. Quyền hạn của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành:

- a) Thực hiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của Nội quy này và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban Quản Trị hoặc Chủ Đầu Tư (trong trường hợp Ban Quản Trị chưa được thành lập); thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì; trường hợp chưa ký hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD thì thực hiện theo nội dung đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua.
- b) Được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư đối với các doanh nghiệp 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 các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho người sử dụng nhà chung cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của chủ sở hữu.
- d) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- e) Phải bàn giao lại hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị; bàn giao các công việc liên quan đến quản lý vận hành nhà chung cư cho đơn vị quản lý vận hành mới.
- f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo các thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký kết hoặc theo nội dung đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong trường hợp chưa ký kết hợp đồng dịch vụ quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế Quy chế ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD; trường hợp Ban quản trị không tuân thủ các thỏa thuận nêu tại khoản này thì đơn vị quản lý vận hành được tiếp tục thực hiện theo các thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết hoặc nội dung đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; được tiếp tục thực hiện hợp đồng trong trường hợp được Hội nghị nhà chung cư đánh giá vẫn thực hiện tốt các nội dung trong hợp đồng.

20.2. Trách nhiệm của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành:

- a) Thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm:
 - (i) Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, bảo dưỡng máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường;
 - (ii) Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
 - (iii) Các công việc khác có liên quan do Hội nghị nhà chung cư quyết định;
- b) Thu phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng theo quy định khi được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị ủy quyền;
- c) Thu hộ, chi hộ trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định của hội nghị nhà chung cư;
- d) Hướng dẫn, tuyên truyền, thông báo bằng văn bản về những nội quy, quy chế quản lý Nhà Chung Cư cho người dân được biết về việc giữ gìn an ninh trật tự, vệ sinh môi trường đô thị, sử dụng các thiết bị phòng cháy, thang máy, hệ thống điện nước công cộng... từ khi bắt đầu sử dụng Nhà Chung Cư; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Nhà Chung Cư và lập các hồ sơ, thủ tục có liên quan tới việc sửa chữa cải tạo đối với các hộ dân có nhu cầu sửa chữa, hoàn thiện căn hộ;
- e) Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết bộ phận của Nhà Chung Cư để thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- f) Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng Nhà Chung Cư và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong Nhà Chung Cư bị hư hỏng, đảm bảo cho Nhà Chung Cư được hoạt động bình thường;

- 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) Phối hợp với Ban Quản Trị đề nghị các cơ quan cấp điện, nước, ngừng cung cấp nếu người sử dụng nhà chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư và vi phạm những hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng Nhà Chung Cư;
- i) Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Ban Quản Trị với Ban Quản Trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại hội nghị nhà chung cư; lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Ban Quản Trị;
- j) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Ban Quản Trị hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 21: Quy định về Hội Nghị Nhà Chung Cư

- 21.1. Hội Nghị Nhà Chung Cư là hội nghị của các chủ sở hữu hoặc hoặc người đang sử dụng nhà chung cư được chủ sở hữu ủy quyền hợp pháp nếu chủ sở hữu không tham dự và có văn bản ủy quyền có chữ ký xác nhận của chủ sở hữu này (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư nhưng chưa thanh toán hết tiền cho chủ đầu tư, trừ trường hợp thuộc diện chấm dứt hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ).
- 21.2. Quyền biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư được tính theo diện tích sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư theo nguyên tắc 1m² diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết.
- 21.3. Mọi quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu và được xác lập bằng văn bản.
- 21.4. Chủ sở hữu Nhà Chung Cư có quyền tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc ủy quyền cho người khác tham dự.
- 21.5. Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu:
 - a) Điều kiện tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu được tổ chức trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày Nhà Chung Cư được bàn giao đưa vào sử dụng và khi có tối thiểu 50% số căn hộ đã được bàn giao cho người mua (không bao gồm cả số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán).
 - b) Số lượng người tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư để xác định điều kiện tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự theo hình thức quy định tại khoản 2 Điều 145 của Luật Nhà ở. Trường hợp không đủ số người tham dự quy định tại điểm này thì trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức họp hội nghị được ghi trong thông báo mời họp, chủ đầu tư hoặc đại diện chủ sở hữu căn hộ có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp phường nơi có nhà chung cư tổ chức Hội nghị nhà chung cư;
 - c) Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu quyết định các nội dung sau đây:
 - Quy chế họp Hội Nghị Nhà Chung Cư (bao gồm họp lần đầu, họp thường niên và họp bất thường);

- Quy chế bầu Ban Quản Trị, tên gọi của Ban Quản Trị, số lượng, danh sách thành viên Ban Quản Trị, Trưởng ban, Phó ban quản trị; nếu Chủ đầu tư còn sở hữu diện tích trong Nhà Chung cư thì Chủ đầu tư cử đại diện làm Phó ban quản trị;
- Kế hoạch bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho các thành viên Ban quản trị;
- Sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư (nếu có);
- Các nội dung theo quy định của pháp luật; riêng đối với Giá dịch vụ quản lý vận hành thì Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định trên cơ sở quy định của Quy chế này và thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành;
- Các khoản kinh phí mà chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư;
- Tỷ lệ số lượng chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư tham dự Hội nghị nhà chung cư thường niên trong trường hợp có ít hơn 30% số đại diện chủ sở hữu tham dự theo quy định;
- Hình thức lựa chọn đơn vị bảo trì, các hạng mục bảo trì cần giám sát, phương thức thanh toán kinh phí thực hiện bảo trì, trừ trường hợp bảo trì đột xuất phát sinh không trong thời gian tổ chức Hội nghị nhà chung cư thường niên hoặc không tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường;
- Các nội dung khác có liên quan.

21.6. Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên:

- Hội nghị nhà chung cư thường niên được tổ chức mỗi năm một lần khi có tối thiểu 30% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự hoặc có số lượng ít hơn do các chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất trong Hội nghị nhà chung cư lần đầu.
- Ban quản trị có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; Ban quản trị có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho cuộc họp hội nghị chính thức.
- Hội nghị tòa nhà chung cư thường niên có các nội dung sau đây:
 - + Thông qua báo cáo của Ban quản trị về kết quả hoạt động của Ban quản trị và thông qua các khoản thu, chi hàng năm của Ban quản trị;
 - + Xem xét, thông qua quyết toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư trong năm và thông qua kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư của năm sau do Ban quản trị báo cáo;
 - + Xem xét, quyết định việc tiếp tục ký hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp hợp đồng có thời hạn 12 tháng;
 - + Quyết định các nội dung khác theo quy định của pháp luật nhà ở.
- Đối với Hội nghị tòa nhà chung cư thường niên mà kết hợp quyết định một trong các vấn đề sau đây thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự:
 - + Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó ban quản trị trong trường hợp phải bầu các vị trí này theo quy định;

- + Miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm toàn bộ các thành viên Ban quản trị và bầu Ban quản trị mới;
- + Bầu thay thế thành viên Ban quản trị không phải là Trưởng ban, Phó ban do bị miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các chủ sở hữu nhà chung cư nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định.
- + Ban Quản Trị đề nghị thay thế đơn vị quản lý vận hành hoặc đề nghị điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc việc tiếp tục ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành với đơn vị đang thực hiện quản lý vận hành nhưng hết hạn hợp đồng.

21.7. Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường:

- a) Hội nghị nhà chung cư bất thường được tổ chức xem xét, quyết định một trong các vấn đề sau đây:
- (i) Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó ban quản trị trong trường hợp phải bầu các vị trí này theo quy định;
 - (ii) Miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm toàn bộ các thành viên Ban quản trị và bầu Ban quản trị mới;
 - (iii) Bầu thay thế thành viên Ban quản trị không phải là Trưởng ban, Phó ban do bị miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các chủ sở hữu nhà chung cư nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định hoặc bầu thay thế thành viên Ban quản trị theo quy định pháp luật;
 - (iv) Ban quản trị đề nghị thay thế đơn vị quản lý vận hành hoặc đề nghị điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
 - (v) Trường hợp phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
 - (vi) Các nội dung thuộc diện Hội nghị nhà chung cư lần đầu quyết định và do chủ đầu tư tổ chức quy định nhưng Hội nghị nhà chung cư đó chưa quyết định được;
 - (vii) Báo cáo việc bảo trì, sửa chữa các hạng mục đột xuất không có trong kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hoặc sửa đổi, điều chỉnh kế hoạch bảo trì đã được thông qua;
 - (viii) Các trường hợp khác khi có đơn đề nghị của tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao.
- b) Điều kiện về số lượng người tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường:
- Trường hợp Hội nghị nhà chung cư để quyết định một trong các vấn đề quy định tại các mục i, ii, iii, iv, vi, vii Khoản 21.7 (a) Nội quy này thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự.
 - Trường hợp quyết định việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại mục v Khoản 21.7 (a) Nội quy này thì thực hiện theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

- Trường hợp họp Hội nghị nhà chung cư theo đề nghị của các chủ sở hữu căn hộ quy định tại mục viii Khoản 21.7 (a) Nội quy này thì phải có tối thiểu 75% số người đã có đơn đề nghị tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư bất thường tham dự.
- 21.8. Chủ Đầu Tư chịu trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu. Ban Quản Trị chịu trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên hoặc bất thường sau khi Ban Quản Trị được thành lập, phù hợp với quy định tại Bản Nội Quy này.
- 21.9. Thành phần tham dự và biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư:
 - a) Trường hợp tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu thì thành phần tham dự bao gồm đại diện chủ đầu tư, đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao, đại diện đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư (nếu có) và mời đại diện của Ủy ban nhân dân cấp xã.
 - b) Trường hợp tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường và Hội nghị nhà chung cư thường niên thì thành phần tham dự bao gồm đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao, đại diện chủ đầu tư (nếu chủ đầu tư còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư), đại diện đơn vị quản lý vận hành (nếu nhà chung cư phải thuê đơn vị quản lý vận hành) và mời đại diện của Ủy ban nhân dân cấp xã.
 - c) Quyền biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư được tính theo diện tích sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư theo nguyên tắc 1m² diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết; nếu diện tích căn hộ có số lẻ không đủ 1m² thì không được tính 01 phiếu để biểu quyết; trường hợp không thống nhất được về diện tích sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư thì xác định theo diện tích ghi trong hợp đồng mua bán hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư.
 - d) Các quyết định của Hội nghị nhà chung cư được thông qua theo nguyên tắc đa số phiếu biểu quyết của các chủ sở hữu, người sử dụng tham dự Hội nghị nhà chung cư.
 - e) Chủ sở hữu căn hộ hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư được ủy quyền cho chủ sở hữu khác trong nhà chung cư đó hoặc người đang sử dụng nhà chung cư đó dự họp và thay mặt chủ sở hữu biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư.
 - f) Trường hợp biểu quyết để thực hiện phá dỡ, cải tạo xây dựng lại nhà chung cư thì việc biểu quyết thực hiện theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Điều 22: Ban Quản Trị Nhà Chung Cư

- 22.1. Ban Quản Trị là tổ chức đại diện cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu và được Ủy ban nhân dân quận/huyện ra quyết định công nhận.
- 22.2. Thành phần Ban Quản Trị bao gồm đại diện các chủ sở hữu và đại diện Chủ Đầu Tư nếu còn sở hữu diện tích riêng trong Nhà Chung Cư.
- 22.3. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị là 03 (ba) năm, sau đó tiến hành bỏ phiếu tín nhiệm bầu lại.
- 22.4. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Trị:

- a) Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ Nhà Chung Cư; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ Chủ Đầu Tư cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành.
- b) Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư; Đề nghị Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
- c) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư; báo cáo Hội Nghị Nhà Chung Cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
- d) Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư với đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư lựa chọn theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- e) Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;
- f) Thay mặt chủ sở hữu để thực hiện các quyền đối với phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực Nhà Chung Cư.
- g) Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư, tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư để quyết định thay thế Đơn Vị Quản Lý Vận Hành trong trường hợp Đơn Vị Quản Lý Vận Hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định.
- h) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan tới việc quản lý sử dụng Nhà Chung Cư để phản ánh với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết.
- i) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong Nhà Chung Cư được giao quản lý.
- j) Định kỳ 6 tháng một lần, Ban Quản Trị lấy ý kiến của người sử dụng Nhà Chung Cư làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành.
- k) Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua, không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban Quản Trị. Chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị.
- l) Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản Trị.
- m) Bồi hoàn theo nguyên tắc được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua hoặc phù hợp các quy định của pháp luật.
- n) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này. Thành viên Ban Quản Trị nếu có hành vi vi phạm quy định của pháp luật có liên

quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của pháp luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại.

- o) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.
- p) Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư; thông báo công khai nội dung hợp đồng quản lý vận hành và hợp đồng bảo trì đã ký kết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư; báo cáo kết quả công tác quản lý sử dụng Nhà Chung Cư trong thời gian giữa hai kỳ hội nghị.
- q) Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những người sử dụng Nhà Chung Cư trong việc sử dụng Nhà Chung Cư; tạo điều kiện để Đơn Vị Quản Lý Vận Hành hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết.
- r) Ủy quyền cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, sau khi được Hội Nghị Nhà Chung Cư đồng ý, bất kỳ hay tất cả quyền hạn và trách nhiệm của mình.
- s) Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì Nhà Chung Cư do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, doanh nghiệp bảo trì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội Nghị Nhà Chung Cư.
- t) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi Chủ Đầu Tư không bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư, không bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư theo quy định.
- u) Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban Quản Trị mới sau khi được công nhận.
- v) Thực hiện các công việc khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư giao mà không trái với quy định pháp luật.

22.5. Nguyên tắc hoạt động của Ban Quản Trị:

- a) Các quyết định của Ban Quản Trị được thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo quy chế hoạt động của Ban Quản Trị, được lập thành biên bản, có chữ ký của thư ký cuộc họp, các thành viên Ban Quản Trị dự họp và có đóng dấu của Ban Quản Trị (đối với trường hợp có con dấu). Trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 50% số thành viên Ban Quản Trị thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết của Trưởng ban hoặc Phó ban chủ trì cuộc họp (nếu vắng Trưởng ban), trừ trường hợp quy định tại Điểm (b), (c) Khoản này.
- b) Các đề xuất sau đây chỉ được thông qua khi có tối thiểu 50% tổng số thành viên của Ban Quản Trị tán thành:
 - + Đề xuất thay đổi Đơn Vị Quản Lý Vận Hành;
 - + Quyết định lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì;
 - + Đề xuất thay đổi giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
 - + Các đề xuất, yêu cầu của Ban Quản Trị đối với Chủ Đầu Tư trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
 - + Các trường hợp khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.

c) Đối với quyết định chi tiêu kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư thì thực hiện biểu quyết theo quy định sau đây:

Trường hợp Ban Quản Trị quyết định việc bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư thì phải được 75% thành viên Ban Quản Trị đồng ý, trừ trường hợp có thành viên vắng mặt vì lý do bất khả kháng.

Điều 23: Các khoản phí, mức phí phải đóng

23.1. Phí Bảo Trì:

- a) Phí Bảo Trì được quy định tại khoản 3 Điều 3 Hợp Đồng Mua Bán được sử dụng cho việc bảo trì, sửa chữa, bảo dưỡng các diện tích, công trình, tiện ích, tài sản, trang thiết bị thuộc sở hữu chung (hoặc sử dụng chung) của các chủ sở hữu và/hoặc bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật.
- b) Trong trường hợp kinh phí thu được để bảo trì không đủ thì các chủ sở hữu có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sử dụng (trừ khi pháp luật quy định khác) thuộc quyền sử dụng của chủ sở hữu. Mức Phí Bảo Trì đóng thêm trong trường hợp này sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.
- c) (c) Nhà Chung Cư có mục đích sử dụng hỗn hợp và phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau trong cùng một tòa nhà như: Khu Kinh doanh Dịch vụ, Khu Căn Hộ; Mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung (các phần diện tích và hệ thống thiết bị đi kèm) tách biệt với phần sở hữu chung của cả Nhà Chung Cư và phân chia theo nguyên tắc quy định của pháp luật về nhà ở, hồ sơ thiết kế được phê duyệt và được quy định cụ thể tại Hợp Đồng Mua Bán ký kết giữa Chủ Đầu Tư và các chủ sở hữu. Các bên thống nhất việc phân chia các Quỹ Bảo Trì của Nhà Chung Cư được thực hiện cụ thể như sau:
 - (i) Đối với Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ sẽ có Quỹ bảo trì Khu Căn Hộ do các chủ sở hữu căn hộ đóng góp theo quy định của pháp luật và do Bên Bán quản lý, sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập hợp pháp. Sau khi Ban Quản Trị trị được thành lập và công nhận theo quy định của pháp luật, Chủ Đầu Tư sẽ bàn giao cho Ban Quản trị theo quy định của pháp luật để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn hộ.
 - (ii) Đối với Phần Sở Hữu Chung Của Khu Kinh doanh Dịch vụ sẽ có Quỹ bảo trì Khu Kinh doanh Dịch vụ do các chủ sở hữu thương mại, dịch vụ đóng góp. Đối với phí bảo trì của Khu Kinh doanh Dịch vụ sẽ do Bên Bán hoặc chủ sở hữu Khu Kinh doanh Dịch vụ chịu trách nhiệm quản lý để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Khu Kinh doanh Dịch vụ, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
 - (iii) Đối với việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư (đây là phần diện tích thuộc sở hữu chung của cả Khu Căn Hộ và Khu Kinh doanh Dịch vụ, Tầng hầm đã được quy định tại Phụ lục 04 Hợp Đồng Mua Bán): kinh phí sẽ được phân bổ cho Quỹ bảo trì Khu Căn Hộ và Quỹ bảo trì Khu Kinh doanh Dịch vụ; Tầng hầm tính theo tỷ lệ giữa Diện Tích Sàn Xây Dựng Của Từng Khu chức năng/Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Tòa Nhà. Phần quỹ này chỉ được dùng để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư

và được thu mỗi khi phát sinh (hoặc đóng góp một lần hoặc theo quy định của pháp luật nhà ở)

- d) Việc lập tài khoản, bàn giao và quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung sẽ được thực hiện theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định sau khi tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu và Ban Quản Trị được thành lập, công nhận theo quy định của pháp luật
- Ban Quản Trị mở 01 tài khoản tại tổ chức tín dụng để quản lý và sử dụng kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và 01 tài khoản tại tổ chức tín dụng để quản lý và sử dụng kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ;
 - Chủ Đầu tư mở 01 tài khoản tại tổ chức tín dụng để quản lý và sử dụng kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Khu Kinh doanh Dịch vụ được để lại sau khi đã đóng góp vào phần bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư như quy định tại tiêu mục (iii) Khoản 23.1(c) Điều này.

23.2. Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành (“Phí Dịch Vụ”):

- a) Phí Dịch Vụ áp dụng trong khoảng thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị là: 8.000 đồng/m²/tháng (Tám nghìn đồng trên một mét vuông diện tích sử dụng Căn Hộ trên một tháng). Đơn giá này chưa bao gồm thuế VAT.
- b) Chủ sở hữu căn hộ và/hoặc Người sử dụng căn hộ theo ủy quyền hoặc thỏa thuận với Chủ sở hữu căn hộ có trách nhiệm đóng phí dịch vụ quản lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư được tính trên cơ sở diện tích sử dụng bàn giao thực tế của căn hộ.
- c) Chủ sở hữu/Người sử dụng các phần diện tích thương mại, dịch vụ khác (không phải căn hộ) trong Nhà Chung Cư phải thanh toán đầy đủ Phí Dịch Vụ hàng tháng theo đúng mức phí đã thỏa thuận trong Hợp Đồng Mua Bán ký kết với Chủ Đầu Tư.
- Phí Dịch Vụ của Khu Kinh doanh Dịch vụ do các chủ sở hữu/người sử dụng nộp cho Ban Quản lý Khu Kinh doanh Dịch vụ (đơn vị được Chủ đầu tư ủy quyền). Chủ đầu tư toàn quyền quản lý và sử dụng khoản phí này để phục vụ cho việc quản lý vận hành Khu Thương mại Dịch vụ.
 - Phí Dịch Vụ đối với khu vực tầng hầm được áp dụng mức phí theo quy định tại từng thời điểm
- e) Phí Dịch Vụ hàng tháng được xác định phù hợp với quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí sau:
- Chi phí điện, nước tại các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư;
 - Phí cho các dịch vụ do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành cung cấp theo quy định tại Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành (chi phí quản lý; chi phí cho tất cả nhân viên được thuê để thực hiện dịch vụ quản lý vận hành (lương, đồng phục, phụ cấp, bảo hiểm xã hội; bảo hiểm y tế và các phúc lợi khác theo quy định của Bộ luật lao động); chi phí hành chính bao gồm điện thoại, internet, văn phòng phẩm...cho văn phòng quản lý).
 - Phí dịch vụ bảo vệ;
 - Phí dịch vụ cho việc dọn dẹp, làm sạch, thu gom và vận chuyển, xử lý rác thải;

- Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy bao gồm: chi phí kiểm tra, vận hành các thiết bị phòng cháy chữa cháy và diễn tập phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật;
 - Chi phí cho việc kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại;
 - Chi phí cho vật dụng sử dụng tại nhà vệ sinh công cộng (giấy vệ sinh; nước rửa tay...);
 - Chi phí cho việc chăm sóc vườn hoa, cây cảnh tại các khuôn viên, bồn hoa của Nhà Chung Cư;
 - Chi phí khác liên quan đến việc vận hành tòa nhà theo quy định pháp luật.
- f) Các loại chi phí khác không thuộc Phí Dịch Vụ:
- Chủ sở hữu hoặc người sử dụng phải thanh toán hàng tháng tiền điện, nước và các chi phí sinh hoạt khác (nếu có) phát sinh từ Căn hộ của mình trên cơ sở mức tiêu thụ hàng tháng do nhà cung cấp qua đơn vị quản lý.
 - Phí trông giữ xe đạp, xe máy, ô tô ... theo quy định của Chủ Đầu Tư phù hợp với quy định của chính quyền địa phương. Khoản phí này có thể được điều chỉnh tăng 01 năm một lần nhưng không vượt quá 10% để phù hợp với tình hình thực tế.
 - Chi phí mua bảo hiểm cháy nổ và bảo hiểm khác theo quy định của pháp luật cho các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư (Không tính bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà Chung Cư). Chi phí này sẽ được các chủ sở hữu của tòa nhà đóng góp trên cơ sở diện tích sử dụng căn hộ/phần diện tích khác đang sở hữu theo thông báo của Bên Bán/Ban Quản Trị tại từng từng thời điểm.
 - Thù lao cho Ban Quản Trị nhà chung cư. Chi phí này sẽ được các chủ sở hữu của tòa nhà đóng góp trên cơ sở diện tích sử dụng căn hộ/phần diện tích khác đang sở hữu của Bên Bán/Ban Quản Trị tại từng từng thời điểm.
- g) Chủ sở hữu hoặc người sử dụng phải thanh toán cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành các khoản phí trên đầy đủ trong vòng 10 (mười) ngày đầu tiên của tháng tiếp theo. Trong trường hợp có vi phạm, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có quyền lựa chọn áp dụng một trong hai hoặc cùng lúc cả hai biện pháp:
- Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chậm thanh toán với lãi suất 0,05%/ngày (Không phải không năm phần trăm trên một ngày) trên tổng số tiền chậm thanh toán tính cho khoảng thời gian chậm thanh toán.
 - Ngừng việc cung cấp dịch vụ công cộng, điện, nước cho đến khi Chủ sở hữu hoặc người sử dụng thực hiện đầy đủ việc thanh toán đó sau khi đã thông báo trước tối thiểu 03 ngày làm việc.
- h) Phí Dịch Vụ được tạm tính trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị. Sau khi thành lập, Ban Quản Trị căn cứ vào tình hình thực tế để đưa ra mức phí phù hợp.
- i) Chủ sở hữu vẫn phải đóng Phí Dịch Vụ kể cả trường hợp không sử dụng căn hộ hoặc Phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư.

Điều 24: Bảo hiểm cháy nổ

- Các chủ sở hữu có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc (và các bảo hiểm khác, nếu có) theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm đối với phần sở hữu riêng của mình.
- Đối với phần sở hữu chung, sử dụng chung thì thực hiện theo nguyên tắc sau: được phân bổ thu từ các chủ sở hữu theo diện tích sử dụng Căn hộ/Phân diện tích khác

Điều 25: Các quy định khác

- 25.1. Bản nội quy này là một phần không tách rời của Hợp đồng mua bán Căn Hộ. Chủ sở hữu/Người sử dụng căn hộ đảm bảo tuân thủ thực hiện nội quy này.
- 25.2. Chủ Đầu Tư (hoặc Ban Quản Trị) có thể sửa đổi, bổ sung bản nội quy sử dụng Nhà Chung Cư này cho phù hợp với tình hình mới nhưng phải được sự chấp thuận của Hội Nghị Nhà chung cư.

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠM THỊ HÀ

PHỤ ĐÍNH A:

DANH MỤC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư)

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

1. Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, bảo dưỡng máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường.
2. 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. Tổ chức Hội nghị nhà chung cư.
6. Các dịch vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý, do Hội nghị nhà chung cư quyết định và quy định của pháp luật.

PHỤ LỤC 4

DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG, PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN TẠI NHÀ CHUNG CƯ

(đính kèm theo Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư số/HĐMB-RIVERSIDE
ngày tháng năm 2025)

A. Nguyên tắc phân chia:

Nhà Chung Cư là tòa nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và các mục đích khác như dịch vụ, thương mại. Nhà Chung Cư phân chia riêng biệt được các khu chức năng khác nhau như: khu kinh doanh dịch vụ và khu căn hộ. Mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung (các phần diện tích và hệ thống thiết bị đi kèm) tách biệt với phần sở hữu chung của cả nhà chung cư được phân chia theo nguyên tắc trên cơ sở quy định của Khoản 12, 14, 15 Điều 3 Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 và hồ sơ thiết kế được phê duyệt; thực tế vận hành của Nhà Chung Cư, cụ thể:

- (i) Các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ là phần diện tích, các hệ thống thiết bị quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 142 của Luật Nhà ở 2023 nhưng chỉ thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Khu căn hộ;
- (ii) Các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Kinh doanh Dịch vụ (“Khu KDDV”) là phần diện tích, các hệ thống thiết bị quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 142 của Luật Nhà ở 2023 nhưng chỉ thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của chủ sở hữu khu chức năng này;
- (iii) Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư - Tòa nhà chung cư là phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật được quy định tại Khoản 2 Điều 142 của Luật Nhà ở 2023 (**Nằm ngoài các phần diện tích, thiết bị thuộc mục (i) và (ii) nêu trên**) và thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của tất cả các chủ sở hữu nhà chung cư.

Chi tiết các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, như sau:

a) Điện và hệ thống chiếu sáng:

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

b) Cấp thoát nước:

- (i) Cấp nước cho sinh hoạt, công cộng và chữa cháy;
- (ii) Hệ thống bơm trung chuyên, bơm tăng áp và các tủ điều khiển bơm;
- (iii) Bể chứa nước sinh hoạt, công cộng và chữa cháy
- (iv) Hệ thống thoát nước mưa;

- (v) Hệ thống thoát nước thải;
- (vi) Hệ thống xử lý nước thải.
- c) An ninh an toàn:
 - (i) Hệ thống kiểm soát ra vào (không bao gồm hệ thống cho riêng từng Căn Hộ),
 - (ii) Camera quan sát tại tầng hầm, sảnh thang máy, tầng trệt và trong thang máy.
- d) Thông tin liên lạc:
 - (i) Hệ thống thông tin liên lạc, điện thoại (đến cửa Căn Hộ);
 - (ii) Hệ thống truyền hình cáp (đến cửa Căn Hộ).
- e) Thang máy, thang bộ:
 - (i) Các thang máy;
 - (ii) Thang bộ.
- f) Phòng cháy chữa cháy:
 - (i) Hệ thống chữa cháy tự động và bằng tay các tầng;
 - (ii) Hệ thống bơm chữa cháy;
 - (iii) Hệ thống báo cháy tự động.
- g) Hệ thống thông gió và điều hòa không khí:
 - (i) Hệ thống hút khói tăng áp bằng máy tại hành lang các tầng; Hệ thống điều áp cho thang bộ kín;
 - (ii) Thông hơi khu vệ sinh chung;
 - (iii) Thông gió và hút khói khu vực bãi đậu xe;
 - (iv) Thông gió hoặc điều hòa không khí các khu vực công cộng; Thông gió hoặc điều hòa không khí các phòng kỹ thuật hoặc chức năng; Thông gió hoặc điều hòa không khí khu sảnh lễ tân,
- h) Khu vực tiện ích chung:
 - (i) Lối vào;
 - (ii) Diện tích sân vườn tại tầng 1
- i) Hệ thống Âm Thanh công cộng.
- j) Khu vực để xe
 Chỗ để xe đạp, xe động cơ ba bánh, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh và chỗ đậu xe cho khách mà được Chủ Đầu Tư xây dựng hoặc bố trí trong hoặc ngoài Chung Cư dành cho các cư dân sử dụng;
- k) Các khu vực khác
 Các khu vực khác trong Chung Cư do Doanh Nghiệp Quản Lý Và Vận Hành Chung Cư hoặc ban quản trị Chung Cư quy định vào từng thời điểm.

B. Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư:

“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán (Chủ Đầu Tư)” là các phần diện tích, thiết bị thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên Bán và không được phân bổ chi phí đầu tư xây dựng vào Giá Bán Căn Hộ, bao gồm các nội dung chi tiết như sau:

1. Diện tích sàn tầng hầm 1, hầm 2 (nếu có) thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư có diện tích là 1066,40 m² tại khu vực được ký hiệu trên bản vẽ quy hoạch mặt bằng tầng hầm.
2. Các phần diện tích thương mại dịch vụ, căn hộ do Chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán tùy thuộc vào quyết định của Chủ đầu tư tại từng thời điểm.
3. Diện tích các sàn thương mại, dịch vụ, nhà trẻ, bể bơi (nếu có).
4. Các phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoại trừ phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư được quy định tại Phần A Phụ lục này và phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác.

Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán thuộc quyền sở hữu hợp pháp và khai thác kinh doanh của Bên Bán. Các trang thiết bị nằm trong khu vực sở hữu chung được Bên Bán trang bị thêm (không bao gồm các trang thiết bị cần có theo quy định của pháp luật) thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.

- C. Phần diện tích và thiết bị chung của Dự án Khu căn hộ trung tầng ven sông: là phần diện tích và thiết bị, công trình sử dụng chung của các chủ sở hữu Nhà chung cư tòa thuộc Khu căn hộ trung tầng ven sông (Riverside Apartment) thuộc dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (Ecorivers), bao gồm:
- Đường giao thông nội bộ và giao thông dùng chung trong phạm vi Dự án Khu căn hộ trung tầng ven sông (..... m²)

D. Ghi chú:

1. Đối với khu vực để xe thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ Đầu tư như được nêu chi tiết tại mục 1 phần C phụ lục này: Chủ đầu tư có quyền quyết định, quản lý, sử dụng, khai thác và kinh doanh phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan mà không cần đồng ý của bất kỳ bên nào.
2. Tại các vị trí để xe hai bánh thuộc quyền sở hữu chung của các bên như được nêu chi tiết tại mục J thuộc phần A nêu trên, các chủ Căn hộ được quyền sử dụng để các loại xe cá nhân như xe máy, xe đạp, xe cho người tàn tật và trả phí trông giữ xe hàng tháng cho Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý khai thác đủ điều kiện do Chủ đầu tư chỉ định. Phí trông giữ xe sẽ do Bên Bán quy định vào từng thời điểm và phù hợp với quy định của từng địa phương và được niêm yết công khai tại khu vực trông giữ xe.
3. Chủ sở hữu của các phần diện tích nêu tại phần A Phụ lục này có nghĩa vụ nộp các loại thuế, phí, tiền thuê đất hoặc nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
4. Phụ lục này vẫn có hiệu lực sau khi Hợp đồng thanh lý.

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN