

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----000-----

Tây Ninh, ngày..... tháng..... năm 2024

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ THƯƠNG MẠI
(Dự án Chung cư nhà ở xã hội Golden City)
Số:/...../HĐMB-TM.

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

- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014; và các văn bản hướng dẫn

- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014; và các văn bản hướng dẫn

- Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

- Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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

▪ Quyết định số 753/QĐ-UBND ngày 28 tháng 03 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc giao đất;

▪ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 241073 có xác nhận được chuyển nhượng của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh ngày 19 tháng 11 năm 2020;

▪ Giấy phép xây dựng số 41/GPXD-SXD ngày 28 tháng 4 năm 2016 của Sở Xây Dựng Tây Ninh

▪ Giấy phép xây dựng số 75/GPXD ngày 17 tháng 8 năm 2021 của Sở Xây Dựng Tây Ninh và Công văn số 3541/UBND-KTN ngày 27 tháng 11 năm 2015 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc chấp thuận đầu tư dự án nhà ở xã hội;

▪ Quyết định số 2732/UBND-QĐ ngày 09 tháng 11 năm 2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc chấp thuận chuyển nhượng toàn bộ dự án Chung cư Nhà ở xã hội HQC Tây Ninh;

▪ Công văn số 2682/SXD-QLNTTBDS ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Sở Xây dựng về việc nhà đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh.

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

Các Bên dưới đây gồm:

I. **BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ** (sau đây gọi tắt là Bên bán):

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THÀNH PHỐ VÀNG**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3901299493

- Người đại diện: Chức vụ:

- (Theo giấy ủy quyền số ngày Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: cấp ngày:/...../....., tại
- Địa chỉ: 90 Nguyễn Thái Học, Khu phố 4, Phường 3, TP.Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh
- Điện thoại liên hệ: 0276 3768680
- Số tài khoản: 006704070299493 tại Ngân hàng HD Bank – Chi nhánh Cộng Hòa..
- Mã số thuế: 3901299493

II. BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là Bên mua):

- Tên tổ chức, cá nhân: :
- Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu số: :| cấp ngày| tại
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ:| Fax (nếu có):
- Số tài khoản (nếu có): Tại Ngân hàng
- Mã số thuế (nếu có):

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 **Công ty Cổ phần đầu tư Thành phố Vàng** 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 **Công ty Cổ phần đầu tư Thành phố Vàng** 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) thuộc **Dự án Chung cư nhà ở xã hội Thành Phố Vàng**, tọa lạc tại Khu Ao cá (cũ), Phường 2, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh (Sau đây gọi tắt là **“Dự án Golden City”**).
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 chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản 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 và diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt; 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 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; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua theo quy định của Luật 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 không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán theo quy định của Luật 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 các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật 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 trị 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 hỏng hóc nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư; hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư.
14. “**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 sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

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 :; khôi :, thuộc nhà chung cư Golden City, tại Khu Ao cá (cũ) thuộc Phường 2, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh.
- b) Diện tích sử dụng căn hộ là: : m². Diện tích này 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 5% (năm 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 5% (năm 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 căn hộ 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: : m². 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 vào Quý III/2024.

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

- a) Thửa đất số: 101.
- b) Tờ bản đồ số: 14 (Theo Bản trích đo chính lý bản đồ địa chính số 02/SĐ-TDCL, tỷ lệ 1/3000 do Công ty TNHH Đo đạc Bản đồ Nguyên Phương lập ngày 28/01/2016 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định).
- c) Diện tích đất sử dụng chung: 33.540,7 m² (Ba mươi ba ngàn, năm trăm bốn mươi phẩy bảy mét vuông)
- d) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 753/QĐ-UBND tỉnh Tây Ninh ngày 28/03/2016.

3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên bán cung cấp cho Bên mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

- a) Hồ sơ, giấy tờ về đất đai:
 - Quyết định số số 753/QĐ-UBND tỉnh Tây Ninh ngày 28/03/2016 về việc giao đất;
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 241073 có xác nhận được chuyển nhượng của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh ngày 19/11/2020.
- b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng:
 - Giấy phép xây dựng số 41/GPXD-SXD ngày 28/4/2016;
 - Giấy phép xây dựng số 75/GPXD ngày 17/8/2021.

- c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án:
 - Công văn số 3541/UBND-KTN ngày 27/11/2015 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc chấp thuận đầu tư dự án nhà ở xã hội;
 - Quyết định số 2732/UBND-QĐ ngày 09/11/2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc chấp thuận chuyển nhượng toàn bộ dự án Chung cư Nhà ở xã hội HQC Tây Ninh.
- 4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ: đang triển khai xây dựng.
- 5. Căn hộ đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo Văn bản số 2682/SXD-QLNTTBDS ngày 27/09/2017 của Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh về việc nhà ở đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

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

1. Giá bán căn hộ:

- a) Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² diện tích sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán; cụ thể là: | m² sử dụng (x) | đồng/1 m² 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 VAT 10%, nhưng chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư 2%, trong đó:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: (.....) đồng (Bằng chữ: (.....))
- Thuế giá trị gia tăng (10% VAT) : | đồng (Bằng chữ); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

- b) Giá bán căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: | đồng (Bằng chữ). Bên mua trước khi nhận bàn giao căn hộ phải đóng kinh phí bảo trì vào tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư quy định tại điểm b Khoản 2 Điều này và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng kinh phí bảo trì theo quy định cho Bên bán biết. Trường hợp Bên mua không đóng kinh phí bảo trì vào tài khoản này thì không được bàn giao căn hộ.

Trong trường hợp kinh phí bảo trì không đủ để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư thì được phép huy động thêm từ các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí thực hiện thủ tục hành chính 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;

- 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: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

- 2. **Phương thức thanh toán tiền mua:** thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông

qua ngân hàng theo quy định pháp luật.

a) **Thanh toán tiền mua căn hộ:**

Việc thanh toán tiền mua căn hộ của Bên mua được thực hiện bằng đồng Việt Nam và theo hình thức thanh toán bằng tiền mặt tại văn phòng của Bên bán hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên bán theo thông tin dưới đây (hoặc một tài khoản khác do Bên bán chỉ định và thông báo cho Bên mua tại từng thời điểm):

- Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư Thành phố Vàng.
- Số tài khoản: 006704070299493 tại Ngân hàng HD Bank – Chi nhánh Cộng Hòa.

b) **Thanh toán kinh phí bảo trì:**

Việc thanh toán kinh phí bảo trì của Bên mua được thực hiện bằng đồng Việt Nam và thanh toán vào tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư theo thông tin dưới đây:

- Tên tài khoản: Tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư Golden City;
 - Số tài khoản: tại Ngân hàng – Chi nhánh
 - Kỳ hạn gửi tiền: Không kỳ hạn.
- c) Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản thanh toán đó sẽ do Bên mua chịu.
- d) Thời điểm xác định Bên mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên bán xuất phiếu thu ghi nhận về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên mua (nếu thanh toán bằng tiền mặt) hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên bán (nếu thanh toán bằng chuyển khoản).

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 2%):**

Việc thanh toán tiền mua căn hộ của Bên mua được chia làm **04 (bốn)** đợt, cụ thể như sau:

- **Đợt 1:** Ngay sau khi ký Hợp đồng này, Bên mua thanh toán cho Bên bán **30%** (Ba mươi phần trăm) trên tổng giá bán căn hộ, tương đương số tiền là | đồng (Bằng chữ:.....| đồng);
- **Đợt 2:** 60 (Sáu mươi) ngày sau **đợt 1**, Bên mua thanh toán cho Bên bán **40%** (bốn mươi phần trăm) trên tổng giá bán căn hộ, tương đương số tiền là | đồng (Bằng chữ:.....| đồng);
- **Đợt 3:** Trong thời hạn 30(Ba mươi) ngày kể từ ngày Bên bán gửi thông báo bàn giao căn hộ hoàn thiện cho Bên mua, Bên mua thanh toán cho Bên bán **25%** (hai mươi lăm phần trăm) trên tổng giá bán căn hộ, tương đương số tiền là | đồng (Bằng chữ:.....| đồng).
- **Đợt 4:** Trong thời hạn 30(Ba mươi) ngày kể từ ngày Bên bán gửi thông báo bàn giao cho Bên mua Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Căn hộ, hoặc quá thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên mua có nghĩa vụ tự thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Hợp đồng này, Bên mua thanh toán cho Bên bán **5%** (năm phần trăm) trên tổng giá bán căn hộ, tương đương số tiền là | đồng (Bằng chữ:| đồng).

Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Khoản này, Bên bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (thông qua hình thức như fax, chuyển bưu điện, email,...) cho Bên mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo này.

b) **Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%:** trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên bán gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ. Bên mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì vào tài khoản mở tại ngân hàng

thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể tại điểm b, khoản 2 Điều 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 hoàn thiện căn hộ vào Quý III/2024.
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, 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.
4. Bên bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao căn hộ cho Bên mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc.

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 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 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 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 nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Yêu cầu Bên mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán Căn hộ theo

- quy định của Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- j) Yêu cầu Bên mua thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật và theo quy định tại Hợp đồng này;
 - k) Chỉ bàn giao căn hộ khi Bên mua đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng này. Tại thời điểm nhận bàn giao căn hộ, Bên mua phải xuất trình cho Bên bán bản chính: (i) Hợp đồng mua bán Căn hộ hoặc Hợp đồng thuê chấp Căn hộ (đối với trường hợp Bên mua thuê chấp căn hộ tại Ngân hàng), (ii) Phiếu thu tiền mua căn hộ, (iii) Giấy xác nhận đã đóng kinh phí bảo trì;
 - l) Được gia hạn thời gian thực hiện nghĩa vụ của Bên bán tương ứng với thời gian Bên mua đã chậm thanh toán bao gồm cả việc Bên mua chậm thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung;
 - m) Yêu cầu Bên mua cung cấp các hồ sơ, giấy tờ cần thiết và ký các giấy tờ, hồ sơ để Bên bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Căn hộ cho Bên mua (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ).

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 thiết kế 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;
 - b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, 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 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, internet,...;
 - 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) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;
- Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ bán 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 bán; 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 2% 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 pháp luật;
- m) Có nghĩa vụ xây dựng Căn hộ theo đúng thiết kế được phê duyệt và theo danh mục vật liệu xây dựng bên trong Căn hộ mà các bên đã thỏa thuận; thông báo cho Bên mua biết tiến độ xây dựng căn hộ và đảm bảo hoàn thành việc xây dựng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận; tạo điều kiện để Bên mua kiểm tra việc xây dựng Căn hộ nếu có yêu cầu;

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 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 chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của nhà chung cư trên cơ sở có trả phí giữ xe theo mức phí do Bên A thông báo tại từng thời điểm;
- 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 theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% 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, và khi đó các Bên mua có quyền đề nghị chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp đồng này;
- 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) Yêu cầu Bên bán bàn giao Căn hộ và Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này;
- l) Yêu cầu Bên bán xây dựng Căn hộ theo đúng thiết kế, tiến độ và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã thỏa thuận;
- m) Yêu cầu Bên bán phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để Bên mua thực hiện thủ tục đề nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên mua (nếu Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục này);
- n) Yêu cầu Bên bán nộp đầy đủ các khoản phí, lệ phí liên quan đến việc mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật.
- o) Được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ.
- p) Được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi Bên bán vi phạm nghĩa vụ được quy định tại Hợp đồng này hoặc theo quy định của pháp luật.

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 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán mua căn hộ của Bên bán;
- b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành căn hộ của Bên A). và Bên B đồng thuận để Bên A sẽ 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; sau đó Bên B sẽ tiến hành thanh toán lại chi phí bảo hiểm dân sự đó cho Bên A dựa trên cơ sở phần diện tích sử dụng.
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy 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 cáp, truyền hình vệ tinh, 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 như sau:
 - Thanh toán cho Bên bán trong thời gian Ban quản trị nhà chung cư chưa được thành lập;
 - Thanh toán cho Ban quản trị nhà chung cư sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;
- 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) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- m) Nộp các khoản thuế, phí lập bản vẽ, phí phí trước bạ, lệ phí khác liên quan đến mua bán Căn hộ theo quy định của pháp luật đối với Bên mua;
- n) Cung cấp các hồ sơ, giấy tờ cần thiết của Bên mua và ký các giấy tờ, hồ sơ để Bên bán thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên mua;
- o) Tự sửa chữa các hư hỏng của căn hộ khi hết thời gian bảo hành, nhưng phải thực hiện theo đúng quy định của Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;
- p) Trong quá trình sử dụng căn hộ, nếu Bên mua có nhu cầu tự nâng cấp, cải tạo, sửa chữa hoặc thay đổi kiến trúc bên trong căn hộ thì Bên mua phải có văn bản đề nghị gửi Bên bán hoặc Ban quản lý chung cư xem xét. Công việc này chỉ được thực hiện sau khi có sự đồng ý bằng văn bản của Bên bán hoặc Ban quản lý khu chung cư để không gây ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại cho các khu vực liền kề, cũng như kiến trúc và thẩm mỹ của Dự án. Đồng thời phải tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật xây dựng của pháp luật khi tiến hành các công việc đó.

Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí:

1. Bên mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, chi phí lập bản vẽ và các lệ phí khác có liên quan đến thủ tục xin 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. Các thỏa thuận khác của hai bên:

Khi Bên bán thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên mua thì Bên mua có nghĩa vụ phải thanh toán lệ phí trước bạ, chi phí lập bản vẽ, các loại thuế, phí, lệ phí khác được quy định tại điều này trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc của Bên bán. Quá thời hạn này, nếu Bên mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, thì Bên mua đồng ý cho Bên bán được quyền khấu trừ toàn bộ số tiền Bên mua phải thanh toán theo quy định của khoản này vào tổng số tiền mua Căn hộ mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán. Khi đó, Bên mua có nghĩa vụ phải nộp bổ sung cho Bên bán toàn bộ số tiền bị khấu trừ trong thời hạn tối đa không quá 10 (mười) ngày kể từ ngày số tiền bị khấu trừ.

Điều 8. Giao nhận căn hộ

1. Điều kiện giao nhận căn hộ:
 - a) Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng căn hộ và nhà chung cư đã đủ điều kiện để đưa vào sử dụng theo quy định.
 - b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các khoản tiền đến hạn theo quy định tại Hợp đồng,

tiền lãi chậm thanh toán (nếu có) và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung.

2. Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua vào thời gian dự kiến là: Quý III/2024 (ngoại trừ trường hợp bất khả kháng quy định tại Điều 14 hợp đồng này).

Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên mua; Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ (Trường hợp không thể bàn giao căn hộ không đúng thời hạn thì các bên phải thỏa thuận về các nội dung liên quan đến việc thay đổi thời hạn bàn giao).

Trước ngày bàn giao căn hộ là 07 (bảy) ngày, Bên bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

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

4. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên bán để xác nhận 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 07 (bảy) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của 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 nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của hợp đồng 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. Thời gian bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên mua, dự kiến là 12 (mười hai) tháng kể từ ngày Bên bán bàn giao căn hộ hoàn thiện và Bên mua đã cung cấp đầy đủ hồ sơ và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính có liên quan đến thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở 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 nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

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 các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 15 (mười lăm) 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. 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. Cụ thể như sau:
 - a) 60 (sáu mươi) tháng đối với những hư hỏng thuộc phần kết cấu chính của 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.
 - b) Đối với các máy móc, trang thiết bị kèm theo căn hộ được bảo hành theo thời hạn bảo hành của nhà sản xuất.
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;
 - f) Các trường hợp khác do các bên thỏa thuận (nếu có).
7. Sau thời hạn 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.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thê chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên bán cùng Bên mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
2. Trong trường hợp Bên mua chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên bán mà Bên mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. 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 hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản sau đây:
 - a) Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên B chuyên nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba;
 - b) Bên B 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;
 - c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
 - d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của hai Bên 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. Bên mua và bên nhận chuyển nhượng Căn hộ có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) liên quan đến việc chuyển nhượng nêu tại Điều này cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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 theo thỏa thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này bao gồm thiết bị vệ sinh, hệ thống cấp thoát nước trong căn hộ, hệ thống điện, bóng đèn, công tắc điện trong căn hộ, hệ thống cửa sổ, cửa đi của căn hộ; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định 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: khu vực vận hành kỹ thuật, khu vực nhà điều hành chung cư, các căn hộ chưa bán hoặc không bán, các phần diện tích còn lại sau khi phần diện tích, trang thiết bị thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều 11 và phần sở hữu chung quy định tại khoản 3 Điều 11 của hợp đồng này.
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: Nhà sinh hoạt cộng đồng, không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cáp điện, cáp nước, cáp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt; Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư:
 - a) Phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư bán cho riêng từng chủ sở hữu căn hộ hoặc bán cho các tổ chức, cá nhân khác;
 - b) Ngoài ra, còn có phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng theo

quy định của pháp luật hoặc được bổ sung khi phát sinh trong hợp đồng mua bán.

5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

- a) Mức phí quản lý vận hành nhà chung cư được tính bằng giá dịch vụ quản lý vận hành nhân (x) với diện tích sử dụng căn hộ. Trong đó, giá dịch vụ quản lý vận hành sẽ được Bên A xác định trên cơ sở các quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành (nhưng không được vượt giá trần theo khung quy định của UBND tỉnh Tây Ninh tại từng thời điểm), Bên A sẽ thông báo chính thức cho Bên B sau khi Bên A bàn giao căn hộ cho Bên B.
- b) Được 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. Trường hợp hai bên không thỏa thuận được thì kinh phí quản lý vận hành đối với căn hộ thương mại dự kiến số tiền là 7.000 (*Bảy ngàn*) đồng/m²/tháng (kinh phí cụ thể sẽ căn cứ trên sự chấp thuận của Cơ quan quản lý nhà nước tại thời điểm dự án đưa vào vận hành). Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập 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 hoặc cho Ban quản trị nhà chung cư theo định kỳ vào đầu mỗi tháng và trong khoảng thời gian từ ngày 01 đến ngày 05 dương lịch hàng tháng.
- a) Toàn bộ phí quy định tại điều này chỉ nhằm mục đích chi trả cho các công tác vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư bao gồm theo quy định của Luật hiện hành:
- 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 phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

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

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên mua chậm trả thanh toán tiền mua căn hộ:
 - a) Trong trường hợp Bên mua chậm hoặc không thực hiện đầy đủ việc thanh toán khi đến hạn (trong bất kỳ đợt thanh toán nào hay bất kỳ khoản tiền nào phải thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này) thì: Ngoài khoản tiền đến hạn thanh toán, Bên mua đồng ý trả lãi trên số tiền chậm thanh toán được tính kể từ thời điểm phải thanh toán (theo thư thông báo của Bên bán) đến thời điểm Bên mua thực tế thanh toán, với lãi suất là 01%/tháng trên số tiền chậm thanh toán và Bên bán được khấu trừ tiền lãi này vào tổng số tiền Bên mua đã thanh toán. Như là điều kiện để tiếp tục thực hiện hợp đồng này, Bên mua phải nộp bổ sung số tiền bị khấu trừ này vào đợt thanh toán tiếp theo. Đồng thời, Bên bán được quyền gia hạn thời gian thực hiện nghĩa vụ của Bên bán tương ứng với thời gian Bên mua đã chậm thanh toán.
 - b) Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này vượt quá 90 (chín mươi) ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác 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 (Ba mươi) ngày. Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền lãi chậm thanh toán (nếu có), tiền bồi thường về việc Bên mua vi phạm hợp đồng này là 10% (mười phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) trong thời gian 30 (Ba mươi) ngày sau khi Bên bán nhận đơn đề nghị hoàn tiền của Bên mua.

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) Nếu Bên mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày Bên bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà Bên bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên mua thì Bên bán phải thanh toán cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 01%/tháng trên tổng số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên mua.
 - b) Nếu Bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 12 (mười hai) tháng, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này thì Bên mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.
 - c) Trong trường hợp này, Bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 10% (mười phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).
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 đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.
- Trong trường hợp này Bên bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác 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. Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền lãi chậm thanh toán (nếu có), tiền bồi thường về việc Bên mua vi phạm hợp đồng này là 10% (mười phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế), trong thời gian 30 (Ba mươi) ngày sau khi Bên bán nhận đơn đề nghị hoàn tiền của Bên mua.
4. Trường hợp một trong hai bên đơn phương chấm dứt hợp đồng trái với thỏa thuận của hợp đồng này hoặc trái quy định của pháp luật thì, bên đơn phương chấm dứt hợp đồng phải bồi thường cho Bên kia số tiền bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).

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 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 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. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của hợp đồng này thì các bên thỏa thuận lập thêm phụ lục hợp đồng có chữ ký của hai bên và phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng này.
7. Các bên bảo đảm rằng việc ký kết hợp này về hình thức lẫn nội dung hoàn toàn phù hợp pháp luật, phù hợp với điều lệ, quy chế hoạt động của các bên (nếu có).

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 dịch bệnh hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
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 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi 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.

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) Bên mua không nhận bàn giao căn hộ theo quy định tại khoản 3 Điều 12 của hợp đồng này;
 - e) Theo quy định tại khoản 4 Điều 12 của hợp đồng này;
 - f) 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 120 (một trăm hai mươi) ngày, kể từ ngày xảy

ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.

2. Việc giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng được thực hiện như sau:

- a) Nếu hợp đồng chấm dứt theo điểm a) khoản 1 Điều này, thì hai Bên sẽ lập văn bản để thỏa thuận cụ thể các điều kiện, thời hạn chấm dứt hợp đồng.
- b) Nếu hợp đồng chấm dứt theo điểm b) khoản 1 Điều này, thì trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên bán đã bán được căn hộ nêu trên cho khách hàng khác, Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền lãi chậm thanh toán (nếu có), tiền bồi thường về việc Bên mua vi phạm hợp đồng này là 10% (mười phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).
- c) Nếu hợp đồng chấm dứt theo điểm c) khoản 1 Điều này, thì trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hai bên ký Biên bản thanh lý hợp đồng, Bên bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 10% (mười phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).
- d) Nếu hợp đồng chấm dứt theo quy định tại điểm d) khoản 1 Điều này, thì trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên bán đã bán được căn hộ nêu trên cho khách hàng khác, Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền lãi chậm thanh toán (nếu có), tiền bồi thường về việc Bên mua vi phạm hợp đồng này là 10% (mười phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).
- e) Nếu hợp đồng chấm dứt theo quy định tại điểm e) khoản 1 Điều này, thì:
 - (i) Nếu Bên mua đơn phương chấm dứt hợp đồng trái với thỏa thuận của hợp đồng này hoặc trái quy định của pháp luật, thì trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên bán đã bán được căn hộ nêu trên cho khách hàng khác và Bên bán nhận được đơn đề nghị hoàn tiền của Bên mua, thì Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền lãi chậm thanh toán (nếu có), tiền bồi thường về việc Bên mua vi phạm hợp đồng này là 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).
 - (ii) Nếu Bên bán đơn phương chấm dứt hợp đồng trái với thỏa thuận của hợp đồng này hoặc trái quy định của pháp luật, thì trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hai bên đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng, và Bên bán nhận được đơn đề nghị hoàn tiền của Bên mua, thì Bên bán sẽ hoàn toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).
- f) Trong mọi trường hợp, khi xảy ra trường hợp chấm dứt hợp đồng theo quy định Điều này mà Bên bán đã bàn giao căn hộ cho Bên mua, thì Bên mua có trách nhiệm bàn giao (vô điều kiện) Căn hộ nêu trên cho Bên bán trong thời hạn không quá 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được Thông báo chấm dứt Hợp đồng của Bên bán. Sau thời hạn này, nếu Bên bán chưa được nhận lại Căn hộ, Bên bán được quyền áp dụng mọi biện pháp được cho là cần thiết phù hợp quy định của pháp luật để lấy lại Căn hộ. Đồng thời, Bên bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến các tài sản của Bên mua còn lại trong Căn hộ.

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia theo địa chỉ liên hệ đã nêu ở phần đầu Hợp đồng.
2. Hình thức thông báo giữa các bên: thông qua thư, email hoặc giao trực tiếp.
3. 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 thông nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 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 nhận được thông báo chuyển fax, email thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax, email;
 - c) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm, không phụ thuộc vào việc Bên còn lại có ký nhận hay không;
 - d) Trường hợp ngày có liên quan là ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư giao dịch nói trên sẽ được xem là được Bên còn lại nhận vào ngày làm việc tiếp theo.
 - e) Trường hợp không thực hiện được các hình thức thông báo nêu trên, một trong các Bên sẽ thông báo bằng hình thức tin nhắn điện thoại hoặc hình thức khác và không bắt buộc phải lập thành văn bản mà vẫn được xem là hợp lệ.
4. 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 do các bên thỏa thuận) 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. Giải quyết tranh chấp

Mọi tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng này phải ưu tiên giải quyết thông qua việc thương lượng, hòa giải trên tinh thần hợp tác các bên cùng có lợi. Nếu thương lượng, hòa giải không thành thì vụ việc tranh chấp sẽ được đưa ra Toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày người đại diện của các bên ký kết.
2. Hợp đồng này có 18 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 bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán 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 và các giấy tờ khác.
4. Các phụ lục đính kèm hợp đồng này 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.
5. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

BÊN MUA

BÊN BÁN

Tây Ninh, ngày ... tháng ... năm ...

**BẢNG THỐNG KÊ CHỦNG LOẠI VẬT TƯ
NHÀ Ở XÃ HỘI / NHÀ Ở THƯƠNG MẠI**

DỰ ÁN: CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI THÀNH PHỐ VÀNG (GOLDEN CITY)

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH

TT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ
A	HOÀN THIỆN TRONG NHÀ	
1	HOÀN THIỆN TRẦN	
	Trần trong nhà	Trần chìm Vĩnh Tường hoặc tương đương
	Trần khu vệ sinh	Trần chống ẩm Vĩnh Tường hoặc tương đương
	Trần ngoài trời	Trần bê tông xoa phẳng, sơn nước có bả matit
2	HOÀN THIỆN SƠN NƯỚC	
	Tường xây gạch, trát hoàn thiện	Đạt tiêu chuẩn TCVN
	Bả matit, sơn lót, hoàn thiện 2 lớp sơn phủ chuyên dụng trong nhà	Kova, Maxxis, Nero hoặc tương đương
3	HOÀN THIỆN ỐP LÁT	
	Gạch lát trong nhà	Gạch ceramic, KT: 600x600 (mm)
	Gạch lát ngoài trời	Gạch ceramic nhám, KT: 600x600 (mm)
	Gạch lát khu vệ sinh	Gạch ceramic nhám, KT: 300x300 (mm)
	Gạch ốp khu vệ sinh	Gạch ceramic, KT: 300x600 (mm)
4	CỬA ĐI + CỬA SỔ + LAM	
	Cửa đi vào căn hộ	Cửa gỗ công nghiệp MDF chống cháy, phụ kiện Vickini hoặc tương đương
	Khóa cửa căn hộ	Khóa mật mã + thẻ từ Adel hoặc tương đương
	Cửa phòng ngủ	Cửa gỗ công nghiệp MDF, phụ kiện Vickini hoặc tương đương
	Cửa ra ban công	Cửa nhôm, sơn tĩnh điện, kính an toàn
	Cửa ra sân phơi	Cửa nhôm sơn tĩnh điện, kính an toàn
	Cửa nhà vệ sinh	Cửa nhôm sơn tĩnh điện, kính mờ
	Cửa sổ mặt ngoài nhà	Cửa nhôm sơn tĩnh điện, kính an toàn
	Cửa lấy sáng (theo thiết kế)	Cửa nhôm sơn tĩnh điện, kính cường lực



TT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ
	Lam che sân phơi	Khung nhôm sơn tĩnh điện
5	LAN CAN, TAY VỊN	
	Lan can ban công phòng khách	Gia công thép ống/hộp, sơn tĩnh điện
B	THIẾT BỊ TRONG NHÀ	
1	THIẾT BỊ ĐIỆN VÀ ĐÈN	
	Dây cáp điện	Cadivi, Cadisun, Thịnh Phát hoặc tương đương
	Ống ruột gà, ống cứng âm sàn	Sino, Himel hoặc tương đương
	Thiết bị đóng cắt (CB)	Sino, Himel hoặc tương đương
	Công tắc, ổ cắm, ổ mạng	Sino, Himel hoặc tương đương
	Đèn chiếu sáng trong nhà	Đèn downlight, led âm trần
	Đèn chiếu sáng ban công, sân phơi	Đèn led áp trần
2	NHÀ THÔNG MINH	
	Gói cơ bản	Điều khiển hệ chiếu sáng Lumi hoặc tương đương
3	THIẾT BỊ VỆ SINH	
	Bàn cầu, lavabo	Viglacera, Caesar, Inax hoặc tương đương
	Vòi sen, vòi xịt, bộ xả	Viglacera, Caesar, Inax hoặc tương đương
	Móc treo, khay giấy	Viglacera, Caesar, Inax hoặc tương đương
	Phễu thu sàn	Viglacera, Caesar, Inax hoặc tương đương
	Hệ ống cấp nước	Hoa Sen, Bình Minh hoặc tương đương
	Hệ ống thoát nước	Hoa Sen, Bình Minh hoặc tương đương
	Gương soi	Đình Quốc hoặc tương đương
4	THIẾT BỊ BẾP	
	Ống chò hệ cáp, thoát nước	Đạt tiêu chuẩn TCVN
	Bàn bếp: tủ bếp dưới, mặt đá	An Cường hoặc tương đương
5	HỆ THỐNG PCCC	
	Ống sắt tráng kẽm và phụ kiện	Đạt tiêu chuẩn PCCC
	Đầu báo cháy	Đạt tiêu chuẩn PCCC
	Đầu phun sprinkler	Đạt tiêu chuẩn PCCC
6	HỆ THỐNG ĐHKK	
	Ống chò hệ thống ĐHKK.	Đạt tiêu chuẩn TCVN

TY CỔ
DẦU TÙ
H PHỐ
NH-T

TT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ
C	PHẦN NGOÀI NHÀ	
1	THIẾT BỊ KHU CÔNG CỘNG	
	Thang máy, thang cuốn	Mitsubishi, Toshiba hoặc tương đương
D	KHÔNG BAO GỒM	
	Nội thất: giường ngủ, tủ áo, tủ bếp treo tường, bàn ghế	không bao gồm
	Thiết bị gia dụng: bếp điện, tủ lạnh, tivi, máy hút khói, bồn rửa bếp	không bao gồm
	Khung tranh, cây xanh trang trí	không bao gồm
	Đèn chùm, đèn trang trí	không bao gồm
	Cửa cuốn, cửa kéo	không bao gồm
	Thiết bị vệ sinh ngoài thiết kế	không bao gồm
	Thiết bị ĐHKK, máy nước nóng	không bao gồm

Các trang thiết bị nêu trên có thể được thay thế bởi các trang thiết bị khác nhãn hiệu với chất lượng tương đương.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
THÀNH PHỐ VÀNG**



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
THÀNH PHỐ VÀNG**

Địa chỉ: 90 Nguyễn Thái Học, Khu phố 4,
Phường 3, Tp.Tây Ninh, Tây Ninh.

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

-----00-----

**NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG
KHU CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI GOLDEN CITY**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ thương mại số .../..../HDMB-TM ngày/..../....)

PHẦN I. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

I. Định nghĩa

Trừ khi ngữ cảnh trong Hợp đồng và các tài liệu kèm theo Hợp đồng quy định khác, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. **“Khu chung cư nhà ở xã hội Golden City”** là tập hợp các tòa nhà chung cư thuộc dự án Chung cư Golden City tọa lạc tại Khu Ao cá (cũ), Phường 2, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh do Công ty Cổ phần Đầu tư Thành phố Vàng làm Chủ đầu tư.
2. **“Nội quy”** là Nội quy quản lý, sử dụng Khu chung cư nhà ở xã hội Golden City và các văn bản sửa đổi, bổ sung đính kèm;
3. **“Quy chế”** hay **“Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư”** là Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư đính kèm Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng.
4. **“Hợp đồng”** là hợp đồng mua bán/ Hợp đồng cho thuê căn hộ được ký giữa Chủ đầu tư và Bên mua/ Bên thuê căn hộ.
5. **“Các công trình tiện ích công cộng”** bao gồm không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị dùng chung trong toà nhà như khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia căn hộ, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, nơi để xe cho khu căn hộ, cổng ra vào, lối đi, tiền sảnh, khu vực hộp thư, đường nội bộ, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả, phát thanh, truyền hình, thông tin liên lạc, các công trình công cộng và tiện ích khác nằm ngoài khu vực sở hữu riêng của Chủ đầu tư và khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu căn hộ.
6. **“Căn hộ”** là một căn hộ trong Khu chung cư nhà ở xã hội Golden City, có các chi tiết kỹ thuật và đặc điểm như mô tả tại Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê căn hộ được ký kết với Chủ đầu tư.
7. **“Chủ đầu tư”** hoặc **“Bên bán”** là Công ty Cổ phần Đầu tư Thành phố Vàng, có trụ sở tại 90 Nguyễn Thái Học, Khu phố 4, Phường 3, Tp.Tây Ninh, Tây Ninh..
8. **“Chủ sở hữu căn hộ”** là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với căn hộ trong Khu chung cư nhà ở xã hội Golden City (trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sở hữu do cơ quan có thẩm quyền cấp); hoặc người có quyền sở hữu căn hộ (trên cơ sở Hợp đồng mua bán, Hợp đồng tặng cho hoặc văn bản thừa kế) phù hợp với quy định của pháp luật nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ.
9. **“Người sử dụng căn hộ”** là người có quyền sử dụng hợp pháp căn hộ trong Khu chung cư nhà ở xã hội Golden City, được xác lập trên cơ sở hợp đồng thuê, mượn, ủy

quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:

- Những thành viên gia đình, người giúp việc (nếu có) của Chủ sở hữu căn hộ;
 - Khách thăm/người được mời của Chủ sở hữu căn hộ;
 - Bất kỳ người nào khác mà Chủ sở hữu căn hộ cho phép được vào hay sống trong hay ngủ tại hay sử dụng căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn;
10. **“Phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu căn hộ”** hoặc **“Phần sở hữu riêng của Bên mua/ Bên thuê căn hộ”** là phần diện tích căn hộ đã mua theo thỏa thuận của hợp đồng mua bán và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ bao gồm (thiết bị vệ sinh, hệ thống cấp thoát nước trong căn hộ, hệ thống điện, bóng đèn, công tắc điện trong căn hộ, hệ thống cửa sổ, cửa đi của căn hộ);
11. **“Hội nghị nhà chung cư”** là hội nghị của các Chủ sở hữu hoặc Người sử dụng căn hộ (nếu chủ sở hữu không tham dự) trong Khu chung cư nhà ở xã hội Golden City; được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Mục 1 Chương III Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.
12. **“Ban quản trị”** là Ban quản trị của Khu chung cư nhà ở xã hội Golden City, được thành lập theo quy định của Luật nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
13. **“Phí quản lý”** là các khoản chi phí để quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Nội quy này và Hợp đồng mua bán/ cho thuê căn hộ.
14. **“Quỹ bảo trì”** là khoản tiền được sử dụng để bảo trì các hạng mục và phần diện tích thuộc sở hữu chung theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

II. **Điễn giải:**

Trừ khi ngữ cảnh trong Hợp đồng và các tài liệu kèm theo Hợp đồng quy định khác:

1. Các đê mục hoặc tiêu đề chỉ để tham khảo và không nhằm để diễn giải hoặc giải thích ý nghĩa của bản Nội quy và/hoặc tài liệu đính kèm.
2. Mọi tham chiếu đến các Điều khoản và các Phụ lục là các tham chiếu đến các Điều khoản và các Phụ lục của Nội quy này.
3. Các danh từ số ít cũng chính là các danh từ số nhiều và ngược lại.
4. Các tham chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là các tham chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân được thành lập dưới bất cứ hình thức nào cũng như những người thừa kế hoặc những người thay thế các cá nhân và pháp nhân đó.

PHẦN II. NỘI DUNG BẢN NỘI QUY

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Bản Nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Khu chung cư nhà ở xã hội Golden City tọa lạc Khu Ao cá (cũ), Phường 2, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh được áp dụng đối với Chủ đầu tư; chủ sở hữu, người sử dụng hoặc các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến quản lý sử dụng Khu chung cư nhà ở xã hội Golden City.

Điều 2. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào chung cư

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân.
3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường/xã sở tại.
4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú, nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại 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.

Điều 3. Quyền và trách nhiệm của Chủ đầu tư

1. Trực tiếp thực hiện quản lý vận hành hoặc ủy thác cho đơn vị khác có chức năng, năng lực theo quy định để quản lý vận hành nhà chung cư. Đề xuất đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có đủ điều kiện theo quy định để hội nghị nhà chung cư lần đầu xem xét, quyết định lựa chọn trong trường hợp:
 - a. Chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành và không ủy thác cho đơn vị khác có chức năng, năng lực thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư;
 - b. Chủ đầu tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung cư và cũng không ủy thác cho đơn vị khác có chức năng, năng lực thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư.
2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong Khu chung cư nhà ở xã hội Golden City và thực hiện quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư theo quy định của pháp luật hiện hành.
3. Được quyền ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các công trình tiện ích khác nếu chủ sở hữu căn hộ, người sử dụng căn hộ vi phạm nghiêm trọng các quy định tại Nội quy này.
4. Được thực hiện tất cả các quyền và nghĩa vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu hoặc đã tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu nhưng chưa Ban quản trị nhà chung cư chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.
5. Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban quản trị nhà chung cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và bản Nội quy này.
6. 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; lập và bàn giao hồ sơ nhà chung cư

cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

7. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong nhà chung cư cho người sử dụng nhà chung cư. Sau khi có đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, việc hướng dẫn do đơn vị này thực hiện.
8. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.
9. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ đầu tư.
10. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.
11. 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 (nếu có) đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư.
12. Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
13. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

1. Đơn vị quản lý vận hành Khu chung cư nhà ở xã hội Golden City là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực. Đơn vị quản lý vận hành có thể là chủ đầu tư hoặc đơn vị khác theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư, thực hiện trách nhiệm quản lý hoặc nhiệm vụ theo hợp đồng để cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định; thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì.
2. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư:
 - a. Đơn vị quản lý vận hành Khu chung cư nhà ở xã hội Golden City được quyền ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này.
 - b. Thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm các công việc sau:
 - Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư;
 - Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
 - Các công việc khác có liên quan.

- 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. Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định của hội nghị nhà chung cư.
- e. 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 nhà chung cư với Ban quản trị nhà chung cư; 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 nhà chung cư.
- f. Định kỳ 06 (sáu) tháng kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của nhà chung cư để thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư.
- g. 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 hoạt động được bình thường.
- h. Phối hợp với Chủ đầu tư, 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 các quy định của Nội quy mà không khắc phục.
- i. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư.
- j. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- k. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 5. Ban quản trị nhà chung cư

1. Ban quản trị nhà chung cư được bầu tại Hội nghị nhà chung cư. Thành viên Ban quản trị phải là chủ sở hữu đang sử dụng nhà chung cư; là người có sức khỏe, không có tiền án, tiền sự.
2. Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư.
 - a. 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;
 - b. Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật và quyết định của Hội nghị nhà chung cư; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
 - c. 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, trừ trường hợp đơn vị quản lý vận hành là chủ đầu tư;
 - d. Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

- e. Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định của pháp luật;
- f. 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;
- g. 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;
- h. Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban quản trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư để hội nghị nhà chung cư kiểm tra, giám sát;
- i. Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;
- j. 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; Khi phát hiện được bất kỳ hành vi nào vi phạm nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư được quyền áp dụng mọi biện pháp cưỡng chế phù hợp với quy định của pháp luật và của Nội quy này, để kịp thời làm chấm dứt hành vi vi phạm và khôi phục lại tình trạng ban đầu của nhà chung cư. Trường hợp vượt quá thẩm quyền của Ban quản trị nhà chung cư thì phải kịp thời kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết;
- k. Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;
- l. Thay mặt chủ sở hữu để thực hiện các quyền đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực nhà chung cư;
- m. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư, công nhận Ban quản trị 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 đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định;
- n. Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban quản trị mới sau khi được công nhận;
- o. Thành viên Ban quản trị nếu có hành vi vi phạm Nội quy này và quy định của pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Nội quy này, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại;
- p. Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

- q. Chịu trách nhiệm trước các chủ sở hữu nhà chung cư về nhiệm vụ được giao; chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;
- r. 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;
- s. 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;
- t. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua và quy định tại Quy chế này;
- u. Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào căn hộ nhà chung cư

1. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu căn hộ:
 - a. Quyền sở hữu đối với phần diện tích sàn căn hộ đã mua theo hợp đồng;
 - b. Được quyền sử dụng diện tích thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư, bao gồm các diện tích thuộc sở hữu, sử dụng chung quy định tại Điều 10 của Bản Nội quy này;
 - c. Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư;
 - d. Yêu cầu chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường/xã tổ chức Hội nghị nhà chung cư; tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội nghị nhà chung cư;
 - e. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội nghị nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - f. Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng;
 - g. 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;
 - h. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, kinh phí hoạt động của Ban quản trị, thù lao của các thành viên Ban quản trị (nếu có) và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ;
 - i. Chấp hành nội quy, quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý sử dụng nhà chung cư;
 - j. Tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì phần sở hữu chung theo quy định;
 - k. Thực hiện việc đăng ký tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;
 - l. Thông báo các quy định nêu tại Bản Nội quy này cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình;

- m. 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;
 - n. Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.
2. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng hợp pháp căn hộ:
- a. Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng căn hộ khi được sự đồng ý của chủ sở hữu căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư;
 - b. Yêu cầu chủ sở hữu cung cấp Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư;
 - c. Thay mặt chủ sở hữu tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự; đóng góp chi phí vận hành nhà chung cư trong trường hợp có thoả thuận với chủ sở hữu;
 - d. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
 - e. Trong trường hợp người sử dụng muốn thực hiện việc bảo dưỡng, sửa chữa phần sở hữu riêng phải được sự đồng ý của chủ sở hữu bằng văn bản và thực hiện theo các quy định trong Bản nội quy này;
 - f. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm g, h, j, k, m, n Khoản 1 Điều này.

Điều 7. Các hành vi bị nghiêm cấm trong Chung cư

- 1. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.
- 2. Gây thám, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng quy định tại nội quy này.
- 3. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.
- 4. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.
- 5. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của căn hộ.
- 6. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư.
- 7. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.
- 8. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định, treo băng rôn, áp phích, pano... khi chưa được sự chấp thuận của Ban quản lý chung cư hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; lắp đặt, trưng bày và/hoặc để các biển hiệu và tài liệu quảng cáo không phù hợp với các quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 9. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 10. Lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức;

11. Tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, cơi nới diện tích dưới mọi hình thức).
12. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.
13. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định.
14. Cải tạo, cơi nới, phá dỡ nhà ở đang thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.
15. Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở.
16. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.
17. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:
 - a. Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
 - b. Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
18. Sản xuất và/hoặc bán các hàng hoá vi phạm luật pháp Việt Nam;
19. Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì nhà chung cư (áp dụng đối với chủ đầu tư, Ban quản trị và doanh nghiệp vận hành nhà chung cư);
20. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư.
21. Các hành vi bị cấm khác theo quy định pháp luật.

Điều 8. Quy định về việc sử dụng 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:

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần 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; không đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà chung cư;

4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.
7. Các quy định khác do Hội nghị nhà chung cư ban hành.

Điều 9. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được thu theo quy định tại Khoản 1 Điều 108 Luật Nhà ở.

Trường hợp kinh phí bảo trì đã thu không đủ để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu. Mức thu cụ thể do Hội nghị nhà chung cư quyết định.

2. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được huy động từ các chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ theo nguyên tắc đảm bảo tính đủ chi phí như:
 - a. Chi phí điện, nước cho các khu vực công cộng;
 - b. Chi phí quản lý hành chính cho các nhân viên thuộc Ban quản lý;
 - c. Chi phí cho công tác an ninh bảo vệ;
 - d. Chi phí cho công tác thu gom rác;
 - e. Chi phí cho việc chăm sóc cây cành, duy trì cảnh quan, môi trường trong Khu chung cư nhà ở xã hội Golden City; Dịch vụ cho sảnh công cộng: Điện, nước, lẽ tân, trang trí...
 - f. Chi phí quản lý và bảo trì trang thiết bị sử dụng chung (quản lý và bảo trì thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác);
 - g. Các chi phí sử dụng năng lượng, nhiên liệu (không bao gồm nhiên liệu hoạt động máy phát điện), vật liệu, duy tu bảo dưỡng thường xuyên và các chi phí khác để đảm bảo hoạt động của máy móc, thiết bị thuộc phần sử dụng chung trong nhà chung cư;
 - h. Các chi phí khác như quét dọn vệ sinh hành lang chung, cầu thang bộ, thang máy, tiền sảnh, duy trì tiện nghi của bãi đậu xe, dịch vụ xử lý côn trùng, v.v...;
3. Các chi phí về sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước và các chi phí khác mà có hợp đồng riêng đối với từng người sử dụng nhà chung cư thì do người sử dụng trực tiếp chi trả với đơn vị cung cấp dịch vụ đó. Trường hợp sử dụng nước, điện mà không có hợp đồng riêng từng căn hộ thì người sử dụng chi trả theo khối lượng tiêu thụ, trong đó có cộng thêm phần hao hụt.
4. Chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.
5. Chi phí trông giữ tài sản khác: Chủ đầu tư sẽ có thông báo cụ thể mức phí thông qua hợp đồng dịch vụ.

6. Các chi phí khác (nếu có).

Điều 10. Phần sở hữu, sử dụng chung trong và ngoài nhà chung cư; phần sở hữu riêng của chủ đầu tư, của các chủ sở hữu khác

1. Phần sở hữu riêng và các thiết bị sử dụng riêng trong nhà chung cư của chủ sở hữu căn hộ bao gồm:
 - a. Phần diện tích bên trong căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó) của chủ sở hữu căn hộ; phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư bán cho riêng từng chủ sở hữu căn hộ hoặc bán cho các tổ chức, cá nhân khác.
 - b. Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích sở hữu riêng.
 - c. Ngoài ra, còn có phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật hoặc được bổ sung khi phát sinh trong Hợp đồng mua bán.
2. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm:
 - a. Nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa;
 - b. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
 - c. Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung quy hoạch của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.
3. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư được quyền kinh doanh là phần diện tích ngoài diện tích sở hữu của chủ sở hữu căn hộ và diện tích sở hữu chung quy định tại khoản 1 và khoản 2 điều này.

Điều 11. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư để kịp thời sửa

chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

4. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.
6. Các quy định khác do Hội nghị nhà chung cư ban hành.

Điều 12. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản lý nhà chung cư để xử lý.
2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 13. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

1. Ban Quản lý nhà chung cư 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.
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 14. Bảo trì

1. Chủ sở hữu có trách nhiệm bảo trì đối với phần sở hữu riêng và đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư để duy trì chất lượng của nhà ở và bảo đảm an toàn trong quá trình sử dụng của mình. Trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu muốn thực hiện việc bảo trì phần sở hữu riêng thì phải được chủ sở hữu đồng ý bằng văn bản.

Trường hợp có hư hỏng phần sở hữu riêng mà ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác thì chủ sở hữu có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng đó, nếu chủ sở hữu không thực hiện sửa chữa thì đơn vị quản lý vận hành hoặc người được giao quản lý nhà chung cư được tạm ngừng hoặc đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước sinh hoạt đối với phần sở hữu riêng này; trường hợp có hư hỏng phần sở hữu chung trong khu vực thuộc sở hữu riêng thì chủ sở hữu phần sở hữu riêng có trách nhiệm tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, đơn vị thi công sửa chữa các hư hỏng này.

2. Việc bảo trì phần sở hữu riêng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác và các hệ thống công trình, thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư.

3. Việc bảo trì đối với phần sở hữu chung được thực hiện theo kế hoạch bảo trì do hội nghị nhà chung cư thông qua và theo quy trình bảo trì tòa nhà, quy trình bảo trì thiết bị đã được lập theo quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.
4. Việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thực hiện.
5. Chủ sở hữu, Ban quản trị nhà chung cư chỉ được thuê cá nhân, đơn vị có đủ điều kiện, năng lực tương ứng với công việc cần bảo trì theo quy định để thực hiện bảo trì.
6. Việc bảo trì nhà chung cư phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường, cảnh quan, kiến trúc của nhà chung cư.

Điều 15. Quy định về cải tạo, sửa chữa căn hộ

1. Nguyên tắc chung:
 - a. Chủ sở hữu hoặc người sử dụng căn hộ thực hiện việc xây dựng, cải tạo căn hộ phải giữ vệ sinh, nếu gây thiệt hại cho tài sản của Chủ đầu tư hoặc bên khác thì phải khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường.
 - b. Trong trường hợp tiến hành xây dựng, cải tạo căn hộ, chủ sở hữu hoặc người sử dụng căn hộ phải báo trước để được sự phê duyệt của Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị nhà chung cư trước 10 (mười) ngày. Nếu việc xây dựng, cải tạo này ảnh hưởng đến căn hộ lân cận thì phải báo cho hộ lân cận biết về lịch trình, thời gian thực hiện công việc. Trong trường hợp thuê người khác thực hiện phải thông báo cho Ban quản trị và Chủ đầu tư danh sách đơn vị và cá nhân được thuê thực hiện việc xây dựng, sửa chữa.
 - c. Trước khi tiến hành xây dựng, cải tạo căn hộ, chủ sở hữu hoặc người sử dụng căn hộ phải đóng cho Chủ đầu tư một khoản ký quỹ bảo đảm do chủ đầu tư quy định dùng để thanh toán cho hư hại hoặc nhiễm bẩn nếu có xảy ra cho công trình tiện ích công cộng, tài sản của Chủ đầu tư hoặc của bên thứ ba. Khoản ký quỹ này sẽ do Chủ đầu tư quyết định tùy từng trường hợp cụ thể nhưng không quá: 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).
 - d. Để tránh gây ảnh hưởng không tốt đến Khu chung cư và các căn hộ khác, chủ sở hữu hoặc người sử dụng căn hộ cam kết sẽ tiến hành các công việc để xây dựng, cải tạo căn hộ trong vòng 01 (một) tháng kể từ ngày nhận được Thông báo phê duyệt của Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị nhà chung cư về việc xây dựng, cải tạo căn hộ. Nếu quá thời hạn nêu trên, chủ sở hữu hoặc người sử dụng căn hộ không tiến hành các công việc nêu trên, chủ sở hữu hoặc người sử dụng căn hộ phải đóng tiền ký quỹ gấp hai lần số tiền theo quy định của Chủ đầu tư nhưng không quá 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).
 - e. Khi hoàn tất việc xây dựng, cải tạo nếu chủ sở hữu hoặc người sử dụng căn hộ không gây thiệt hại thì chủ đầu tư sẽ hoàn trả khoản ký quỹ không tính lãi cho chủ sở hữu hoặc người sử dụng căn hộ, trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chủ sở hữu hoặc người sử dụng căn hộ thông báo và Chủ đầu tư xác nhận là việc xây dựng, cải tạo căn hộ đã hoàn tất, Chủ đầu tư sẽ hoàn trả lại cho chủ sở hữu hoặc người sử dụng căn hộ toàn bộ khoản tiền ký quỹ này (không tính lãi).
 - f. Trong trường hợp tiền ký quỹ không đủ để thanh toán cho các thiệt hại, hư hỏng phát sinh, chủ sở hữu hoặc người sử dụng căn hộ phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền vượt quá đó dựa trên các chứng từ liên quan do Chủ đầu tư cung cấp.

2. Việc cải tạo, sửa chữa căn hộ phải tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng, Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư và Quy trình sửa chữa cải tạo căn hộ nhà chung cư của Đơn vị quản lý vận hành.
3. Chủ sở hữu hoặc người sử dụng căn hộ phải trình bản vẽ xin cải tạo sửa chữa cho chủ đầu tư và phải được chủ đầu tư chấp thuận. Việc cải tạo sửa chữa chỉ được tiến hành khi có sự chấp thuận bằng văn bản của Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị nhà chung cư.
4. Không được thay đổi thiết kế, màu sơn bên ngoài căn hộ chung cư khác với tình trạng ban đầu của căn hộ chung cư.
5. Không được thực hiện các công tác cải tạo mà trực tiếp hoặc gián tiếp ảnh hưởng đến kết cấu của nhà chung cư, hoặc làm ảnh hưởng đến tính thống nhất, đồng bộ của toàn khu nhà chung cư.

Điều 16. Quy định về công tác an toàn và vệ sinh công cộng

1. Trách nhiệm của chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ trong công tác phòng cháy và chữa cháy:
 - a. Thực hiện các quy định, nội quy, điều kiện an toàn, biện pháp, giải pháp về phòng cháy và chữa cháy, yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật;
 - Bảo đảm an toàn về phòng cháy và chữa cháy trong quá trình sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các thiết bị, dụng cụ sinh lửa, sinh nhiệt và trong bảo quản, sử dụng chất cháy; kịp thời khắc phục các thiếu sót, vi phạm quy định về phòng cháy và chữa cháy;
 - Không mang hoặc tàng trữ các loại chất nổ, chất dễ cháy, các loại vật liệu nguy hiểm, độc hại vào bên trong hoặc ngoài căn hộ; Không được để các vật dụng, churóng ngại vật gây cản trở tại các lối thoát hiểm;
 - Thực hiện tốt các biện pháp an toàn phòng cháy, chữa cháy; Không được đốt rác, hoặc tự ý câu mắc điện ở bất kỳ nơi nào trong nhà chung cư;
 - b. Kiểm tra an toàn về phòng cháy và chữa cháy; đôn đốc nhắc nhở các thành viên trong gia đình thực hiện theo quy định, nội quy, các điều kiện an toàn về phòng cháy và chữa cháy; khắc phục kịp thời các thiếu sót, vi phạm quy định an toàn về phòng cháy và chữa cháy;
 - Sử dụng gas an toàn; đóng ngắt các nguồn điện hoặc tắt các thiết bị sử dụng điện khi ra khỏi căn hộ;
 - Phối hợp với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và Ban quản trị trong công tác phòng cháy chữa cháy.
 - c. Phối hợp với các hộ gia đình xung quanh trong việc bảo đảm an toàn về phòng cháy và chữa cháy; không gây nguy hiểm cháy, nổ đối với sự an toàn của các hộ gia đình trong khu chung cư; ngăn chặn nguy cơ trực tiếp phát sinh cháy và những hành vi vi phạm về phòng cháy và chữa cháy;
 - d. Tham gia tích cực các hoạt động phòng cháy và chữa cháy khi có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.
2. Trách nhiệm của Ban quản trị trong công tác phòng cháy và chữa cháy:

- a. Tổ chức thực hiện các quy định, nội quy, điều kiện an toàn, biện pháp và tổ chức tuyên truyền, phổ biến pháp luật, kiến thức phòng cháy và chữa cháy; xây dựng phong trào quần chúng trong khu chung cư tham gia hoạt động phòng cháy và chữa cháy;
 - b. Tổ chức thống kê, báo cáo theo định kỳ về tình hình phòng cháy và chữa cháy; thông báo kịp thời cho cơ quan Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy trực tiếp quản lý những thay đổi lớn có liên quan đến bảo đảm an toàn về phòng cháy và chữa cháy;
 - c. Phối hợp với các cơ quan, tổ chức và hộ gia đình của khu chung cư trong việc bảo đảm an toàn về phòng cháy và chữa cháy; khuyến khích cư dân trong khu chung cư không gây nguy hiểm cháy, nổ đối với sự an toàn của chung cư.
3. Công tác an ninh, trật tự và vệ sinh công cộng:
- a. Không được chiếm dụng nơi ra, vào hoặc xung quanh các công trình công cộng của nhà chung cư làm nơi để hàng hóa, vật dụng. Trường hợp có sự vi phạm thì hàng hóa, vật dụng đó được xem là vô chủ và Ban quản trị được quyền tự quyết định cách thức xử lý. Mọi chi phí phát sinh từ việc xử lý hàng hóa này do người sử dụng căn hộ có vi phạm chịu trách nhiệm thanh toán;
 - b. Thực hiện các quy định về vệ sinh công cộng, bảo vệ môi trường; bỏ rác vào đúng nơi quy định;
 - c. Phơi quần áo, đồ dùng sinh hoạt hoặc bất kỳ vật dụng khác phải gọn gàng, không được vắt lên lan can ảnh hưởng đến vẽ mỹ quan chung;
 - d. Những hành vi gây ảnh hưởng đến trật tự an ninh, vệ sinh môi trường hoặc gây thiệt hại cho bất kỳ cá nhân, tổ chức sẽ do Ban quản trị toàn quyền xử lý.

Điều 17. Giải quyết tranh chấp

1. Các tranh chấp về quyền sở hữu nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở thương lượng, hòa giải theo quy định của pháp luật về nhà ở, Nội quy này và pháp luật có liên quan; trường hợp không thương lượng, hòa giải được thì yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.
2. Các tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, về việc bàn giao, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư đó giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.
3. Các tranh chấp giữa các thành viên Ban quản trị nhà chung cư được giải quyết theo quy chế hoạt động của Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua.
4. Các tranh chấp giữa Ban quản trị nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư về việc bầu, miễn nhiệm, bãi miễn, thay thế thành viên Ban quản trị nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở thương lượng; trường hợp không thương lượng được thì đề nghị tổ chức họp hội nghị nhà chung cư để giải quyết.
5. Các tranh chấp về hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành, hợp đồng bảo trì, hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư giữa đơn vị cung cấp dịch vụ và đơn vị quản lý vận hành được giải quyết theo thỏa thuận giữa các bên; trường hợp không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Xử lý các hành vi vi phạm

- Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
- Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 19. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung Bản nội quy, quản lý sử dụng nhà chung cư và một số quy định khác

- Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế cho phù hợp với điều kiện quản lý sử dụng cụ thể của Khu chung cư nhà ở xã hội Golden City và phải đảm bảo không được trái pháp luật và đạo đức xã hội.
- Mọi sửa đổi, bổ sung Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư này đều phải lập thành văn bản và có xác nhận của Chủ đầu tư (trong trường hợp chưa đủ điều kiện tổ chức được Hội nghị nhà chung cư lần đầu) hoặc thông qua Hội nghị nhà chung cư (trong trường hợp đủ điều kiện để tổ chức Hội nghị nhà chung cư) mới có giá trị thực hiện.

BÊN MUA

BÊN BÁN

