CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tây Ninh, ngày 21 tháng 5 năm 2024

ĐƠN ĐĂNG KÝ HỢP ĐỒNG THEO MẪU/
ĐIỀU KIỆN GIAO DỊCH CHUNG (1)

Kính gửi (2): Sở Công Thương Tây Ninh

Cá nhân, tổ chức kinh doanh (3): **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THÀNH PHỐ VÀNG**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3901299493 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh cấp, đăng ký lần đầu ngày 15/06/2020, đăng ký thay đổi lần 6 ngày 25/04/2024.

Địa chỉ: 90 Nguyễn Thái Học, khu phố 4, phường 3, Tp Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Ngành nghề kinh doanh: kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chính).

Người liên hệ: Sầm Nguyễn Hoài Phong

Điện thoại: 0969520754 Email: hoaiphong31588@gmail.com

I. Nội dung đề nghị đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung*(1)*:

1. Đăng ký lần đầu/đăng ký lại: đăng ký lại.

2. Áp dụng cho loại hàng hóa/dịch vụ: Căn hộ chung cư nhà ở xã hội

3. Đối tượng áp dụng (4): Các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014:

« Các đối tượng sau đây nếu đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 51 của Luật này thì được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội:

1. Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng;

2. Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn;

3. Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu;

4. Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;

5. Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp;

6. Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân;

7. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức;

8. Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 81 của Luật này;

9. Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập;

10. Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở. »

4. Phạm vi áp dụng (5): tỉnh Tây Ninh.

5. Thời gian áp dụng (6): từ thời điểm nội dung hợp đồng được phê duyệt.

II. Tổ chức, cá nhân kinh doanh cam kết và hiểu rằng:

1. Đảm bảo hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung tuân thủ các quy định pháp luật là nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh;

2. Bất cứ khi nào phát hiện thấy nội dung của hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung vi phạm pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, cơ quan chấp nhận đăng ký có quyền và trách nhiệm yêu cầu tổ chức, cá nhân kinh doanh phải sửa đổi, hủy bỏ nội dung vi phạm đó.

3. Đã tìm hiểu kỹ quy định pháp luật và cam kết hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung nộp kèm theo Đơn đăng ký này không có các điều khoản vi phạm pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các nguyên tắc chung về giao kết hợp đồng.

4. Chịu trách nhiệm hoàn toàn về sự trung thực và tính chính xác của nội dung đơn đăng ký và tài liệu kèm theo.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THÀNH PHỐ VÀNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THÀNH PHỐ VÀNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Chái

Hồ sơ kèm theo (8):

- 01 bản cứng Dự thảo hợp đồng theo mẫu hay dự thảo điều kiện giao dịch chung;
- 01 Bản mềm dự thảo Hợp đồng theo mẫu hay điều kiện giao dịch chung dạng Microsoft Word.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THÀNH PHỐ VÀNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----------	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
	---------o0o---------
Số : /2024/HĐMB-XH	*Tây Ninh, ngày ... tháng ... năm 2024*

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

(Dự án Chung cư nhà ở xã hội Golden City)

Căn cứ pháp lý:

- *Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;*
- *Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng số 31/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013;*
- *Căn cứ Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*
- *Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 04 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*
- *Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 08 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*
- *Căn cứ Quyết định số 2732/QĐ-UBND ngày 09 tháng 11 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc chấp thuận cho chuyển nhượng toàn bộ dự án chung cư nhà ở xã hội HQC Tây Ninh;*
- *Căn cứ Công văn số 3541/ UBND-KTN ngày 27 tháng 11 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc chấp thuận đầu tư dự án nhà ở xã hội;*
- *Căn cứ Công văn số 2877/UBND-KTN ngày 30 tháng 09 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc công nhận chủ đầu tư dự án;*
- *Căn cứ Giấy phép số 75/GPXD ngày 17 tháng 08 năm 2021 của Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh cấp phép xây dựng cho dự án;*
- *Căn cứ Công văn số 2682/SXD-QLNTTBĐS ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh về việc nhà đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh;*
- *Căn cứ đơn đề nghị mua nhà ở xã hội của Ông/Bà …… ngày ……;*
- *Căn cứ nhu cầu và khả năng của các bên.*

Hôm nay, ngày ….. tháng ….. năm 2024, tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thành phố Vàng, chúng tôi gồm:

BÊN BÁN (Gọi tắt là Bên A):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THÀNH PHỐ VÀNG

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

Mã số thuế : 3901299493

Điện thoại : 0276 3768680 Fax :

Tài khoản số : 006704070299493 tại Ngân hàng HD Bank – Chi nhánh Cộng Hòa.

Đại diện : Ông …… Chức vụ : ……

Theo giấy ủy quyền số: ……

BÊN MUA (Gọi tắt là Bên B):

Ông/Bà : ..... Sinh năm: .....

Giấy CMND số : ..... cấp ngày: ..... tại CA. .....

Thường trú : .....

Địa chỉ liên hệ : .....

Điện thoại : .....

(Được gọi là Bên, khi nói đến một bên và được gọi là các Bên khi nói chung cả hai bên).

Sau khi Bên B đã được xem xét thực địa Dự án, hồ sơ thiết kế, hồ sơ pháp lý, được Bên A tư vấn các quy định về đối tượng và điều kiện mua nhà ở xã hội và Bên B cam kết mình đúng đối tượng và đủ điều kiện mua nhà ở xã hội, hai bên thống nhất ký Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội (Sau đây gọi tắt là **"Hợp đồng"**), với các nội dung như sau:

Điều 1: Đối tượng hợp đồng

Bên B đề nghị mua và Bên A đồng ý bán 01 (một) căn hộ chung cư được xây dựng hoàn thiện (Sau đây gọi tắt là **"Căn hộ"**) do Bên A làm Chủ đầu tư 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"**).

1.1 Đặc điểm về căn hộ:

a. Loại nhà ở : Căn hộ nhà Chung cư.

b. Căn hộ số : .....; Tầng: .....; Khối: .....

c. Diện tích sử dụng căn hộ là: .....m^2 (được tính theo kích thước thông thủy và là căn cứ để tính tiền mua bán căn hộ quy định tại Điều 2 của hợp đồng này).

Các bên thống nhất diện tích ghi tại Điểm c Khoản này là tạm tính và có thể tăng hoặc giảm theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Diện tích căn hộ khi bàn giao không được tăng hoặc giảm quá 5% so với diện tích nêu tại Điểm c Khoản này. Bên B có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên A theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ. Nếu diện tích thực tế chênh lệch 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. Hai Bên sẽ thanh toán bù trừ cho nhau tương ứng với phần diện tích tăng hay giảm theo đơn giá nêu tại Khoản 2.1 Điều 2 dưới đây.

Diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Sau đây gọi tắt là "***Giấy chứng nhận***") cấp cho Bên B được xác định theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ và việc cấp số nhà cho căn hộ sẽ được thực hiện theo Quyết định của cơ quan nhà nước.

d. Các đặc điểm khác của Căn hộ được nêu tại Phụ lục 01 – Bảng trang thiết bị và chủng loại vật tư, đính kèm theo Hợp đồng này.

1.2 Đặc điểm về đất xây dựng dự án:

a. Thửa đất số: 101.

b. Tờ bản đồ số: 14.

c. Diện tích: 33.540,7 m^2 (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.

1.3 Các dịch vụ khác kèm theo được quy định trong Nội quy quản lý và sử dụng Khu chung cư **Golden City**. Nội dung Nội quy quản lý và sử dụng nhà chung cư bao gồm các nội dung chính:

a. Quản lý sử dụng phần sở hữu chung;

b. Quản lý sử dụng phần sở hữu riêng;

c. Tổ chức thực hiện quản lý nhà chung cư;

d. Kinh phí phục vụ công tác quản lý nhà chung cư, phí bảo dưỡng bảo trì,…;

e. Giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm.

<u>Điều 2</u>: Giá bán căn hộ, phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán

2.1 Giá bán Căn hộ:

a. Đơn giá chưa bao gồm thuế GTGT (VAT): ……../m^2 (…….. trên mét vuông).

b. Giá bán chưa bao gồm thuế GTGT (VAT): (a) x (mét vuông sử dụng) = ... (....đồng).

c. Thuế GTGT (VAT): (b) x 5% = ... (.....đồng).

d. Tổng giá bán căn hộ đã bao gồm thuế GTGT (VAT): (b) + (c) + = ... (.... đồng).

Tổng giá bán căn hộ phải thanh toán tại Điểm d Khoản này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT = 5%) nhưng chưa bao gồm phí bảo trì chung cư. Đơn giá này sẽ không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng hay có điều chỉnh về giá khi kinh doanh.

- Giá bán hợp đồng này kèm theo bảng trang thiết bị, chủng loại vật tư quy định tại Phụ lục 01.
- Ngoài giá bán Căn hộ phải thanh toán nêu tại điểm d, khoản này, Bên B còn phải thanh toán các khoản dự kiến sau đây để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Căn hộ và phục vụ cho việc bảo trì, quản lý, sinh sống của Bên B trong Căn hộ:
    - Lệ phí trước bạ Căn hộ đóng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 Thông tư số 301/2016/TT-BTC ngày 15/11/2016 hướng dẫn về lệ phí trước bạ do Nhà nước ban hành vào thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Căn hộ.
    - Lệ phí thực hiện thủ tục hành chính cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Căn hộ, phí lập bản vẽ, cũng như toàn bộ các khoản phí nhằm thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.
    - Kinh phí bảo trì chung cư thu theo quy định của pháp luật được tính bằng 2% giá bán căn hộ chưa bao gồm thuế (VAT) là: (b) x 2% = ... (..... đồng). Bên B 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 2.2 Điều này và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng kinh phí bảo trì theo quy định cho Bên A biết. Trường hợp Bên B không đóng kinh phí bảo trì vào tài khoản này thì không được bàn giao căn hộ.
    - Phí Quản lý hàng tháng (không vượt giá trần theo khung quy định của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Tây Ninh tại từng thời điểm). Phí quản lý hàng tháng, Bên B đóng cho Bên A hoặc cho Ban Quản lý Khu chung cư **Golden City** theo quy định tại Nội quy Quản lý và Sử dụng Khu chung cư **Golden City** đính kèm theo Hợp đồng này.
    - Các khoản phí và chi phí khác (theo quy định của Đơn vị cung cấp dịch vụ) là các chi phí dịch vụ nhằm phục vụ cho nhu cầu của Bên B tại Căn hộ như điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, khí đốt, internet,…
- 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 B phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán 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.

2.2 Phương thức thanh toán:

a. Thanh toán tiền mua căn hộ:

Việc thanh toán tiền mua căn hộ của Bên B được thực hiện bằng đồng Việt Nam và theo hình thức thanh toán bằng tiền mặt tại văn phòng của Bên A hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên A

theo thông tin dưới đây (hoặc một tài khoản khác do Bên A chỉ định và thông báo cho Bên B 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 báo trì:

Việc thanh toán kinh phí bảo trì của Bên B 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: .....;
- Kỳ hạn gửi tiền: .....

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 B chịu.

d. Thời điểm xác định Bên B đã thanh toán tiền là thời điểm Bên A xuất phiếu thu ghi nhận về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên B (nếu thanh toán bằng tiền mặt) hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên A (nếu thanh toán bằng chuyển khoản).

2.3 Thời hạn thanh toán:

Việc thanh toán của Bên B được chia làm 04 (Bốn) đợt, cụ thể như sau:

- **Đợt 1:** Ngay sau khi ký Hợp đồng này, Bên B thanh toán cho Bên A **30%** (Ba mươi phần trăm) số tiền 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 B thanh toán cho Bên A 40% (Bốn mươi phần trăm)số tiền 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 A gửi thông báo bàn giao căn hộ hoàn thiện cho Bên B, Bên B thanh toán cho Bên A **25%** (Hai mươi lăm phần trăm) số tiền 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 A gửi thông báo bàn giao cho Bên B Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Căn hộ, hoặc quá thời hạn 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày Bên B có nghĩa vụ tự thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Hợp đồng này, Bên B thanh toán cho Bên A **5%** (Năm phần trăm) số tiền 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 A có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (thông qua hình thức như fax, chuyển bưu điện, email....) cho Bên B biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo này.

<u>Điều 3</u>: Thời hạn giao nhận căn hộ

3.1 Bên A có trách nhiệm bàn giao căn hộ kèm theo các trang thiết bị gắn với căn hộ (hoàn thiện) nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cho Bên B trong thời hạn dự kiến là Quý III/2024 (ngoại trừ trường hợp bất khả kháng quy định tại Điều 14 hợp đồng này).

Điều kiện giao nhận căn hộ: Bên B đã hoàn thành việc thanh toán theo đúng thời hạn được quy định tại Khoản 2.3 Điều 2 Hợp đồng này và kinh phí bảo trì chung cư theo quy định tại Hợp Đồng.

3.2 Bên A sẽ gửi cho Bên B văn bản thông báo về việc bàn giao căn hộ trước ngày bàn giao là 07 (bảy) ngày. Việc giao nhận Căn hộ sẽ được lập thành Biên bản bàn giao Căn hộ có chữ ký xác nhận của hai bên.

Nếu đến thời điểm bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên A mà Bên B chậm hoặc không nhận bàn giao (nếu không có lý do chính đáng và thông báo trước cho Bên A), thì xem như việc Bên A bàn giao căn hộ nêu trên cho Bên B đã được hoàn tất đúng trình tự. Kể từ thời điểm hai bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc thời điểm được xem là Bên B đã nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại Điều này, Bên B có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện đúng những quy định trong Hợp đồng này và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ này trừ nghĩa vụ bảo hành theo quy định của Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

3.3 Thời gian bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên B, dự kiến là 12 (Mười hai) tháng kể từ ngày Bên A bàn giao căn hộ hoàn thiện và Bên B đã cung cấp, hoàn tất đầy đủ hồ sơ và các nghĩa vụ tài chính có liên quan để xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên B.

Điều 4: Bảo hành căn hộ

4.1 Bên A có trách nhiệm bảo hành căn hộ theo đúng quy định của Luật nhà ở.

4.2 Thời hạn bảo hành được tính kể từ thời điểm căn hộ hoàn thành việc xây dựng và được nghiệm thu đưa vào sử dụng và được xác định 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.

4.3 Trong thời hạn bảo hành, việc bảo hành sẽ được thực hiện bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các hạng mục sai sót của căn hộ hoặc thay thế các thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn nhằm đạt kết quả tương tự tình trạng tại thời điểm nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng. Công tác bảo hành được thực hiện bởi Bên A hoặc cá nhân/ tổ chức được Bên A chỉ định hoặc ủy quyền thực hiện.

4.4 Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp căn hộ, phần sở hữu chung nhà chung cư bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do người sử dụng gây ra do sự bất cẩn, sử dụng sai hoặc tự ý sửa chữa thay đổi, hao mòn thông thường và trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

4.5 Bên B phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên A 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 B, Bên A có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật. Bên B phải tạo điều kiện để Bên A thực hiện bảo hành Căn Hộ. Nếu Bên A chậm thực hiện việc bảo hành gây thiệt hại cho Bên B thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên B theo thiệt hại thực tế xảy ra.

4.6 Sau thời hạn bảo hành được quy định ở trên, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên B.

4.7 Việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của Bên A

5.1 Quyền của Bên A:

a. Yêu cầu Bên B cung cấp đúng, đầy đủ, chính xác và trung thực các hồ sơ để chứng minh Bên B đúng đối tượng và đủ điều kiện mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật;

b. Yêu cầu Bên B thanh toán đủ tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 2 của hợp đồng này;

c. Yêu cầu Bên B thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật và theo quy định tại Hợp đồng này;

d. Yêu cầu Bên B nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 3 của hợp đồng này;

e. Yêu cầu Bên B 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;

f. Chỉ bàn giao căn hộ khi Bên B đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng này. Tại thời điểm nhận bàn giao căn hộ, Bên B phải xuất trình cho Bên A bản chính: (i) Hợp đồng mua bán Căn hộ hoặc Hợp đồng thế chấp Căn hộ (đối với trường hợp Bên B thế chấp căn hộ tại Ngân hàng), (ii) Phiếu thu tiền mua căn hộ, (iii) Giấy xác nhận đã đóng kinh phí bảo trì;

g. 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;

h. 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;

i. Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên B vi phạm các quy định tại Hợp đồng này hoặc vi phạm Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư.

j. Được gia hạn thời gian thực hiện nghĩa vụ của Bên A tương ứng với thời gian Bên B đã chậm thanh toán bao gồm cả việc Bên B chậm thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung;

k. Yêu cầu Bên B cung cấp các hồ sơ, giấy tờ cần thiết và ký các giấy tờ, hồ sơ để Bên A thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Căn hộ cho Bên B (trừ trường hợp Bên B tự nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ).

l. Được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi Bên B vi phạm nghĩa vụ được quy định tại Hợp đồng này hoặc theo quy định của pháp luật.

5.2 Nghĩa vụ của Bên A:

a. Hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi cho Bên B trong việc lập thủ tục vay mua nhà ở xã hội từ các Tổ chức tín dụng;

b. Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa bàn giao cho Bên B;

c. Bàn giao Căn hộ kèm theo hồ sơ cho Bên B theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

d. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên B ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp….;

e. Có trách nhiệm 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 B 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 B kiểm tra việc xây dựng Căn hộ nếu có yêu cầu;

f. 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;

g. Nộp các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc mua bán Căn hộ theo quy định của pháp luật đối với Bên A;

h. Sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ trong thời gian bảo hành, nếu hư hỏng đó không phải do người mua gây ra;

i. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên B. Trong trường hợp này, Bên A sẽ có văn bản thông báo cho Bên B về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên B.

j. 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;

k. Hỗ trợ Bên B thực hiện các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên B;

l. Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị.

Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của Bên B

6.1 Quyền của Bên B:

a. Yêu cầu Bên A bàn giao Căn hộ và Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

b. Yêu cầu Bên A 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;

c. Yêu cầu Bên A phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để Bên B thực hiện thủ tục đề nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên B (nếu Bên B tự nguyện thực hiện thủ tục này);

d. Yêu cầu Bên A nộp đầy đủ các khoản phí, lệ phí liên quan đến việc mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật.

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 bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên B tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Hợp đồng này);

f. Yêu cầu Bên A hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên B có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;

g. Yêu cầu Bên A tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

h. Được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên A theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ.

i. Được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi Bên A vi phạm nghĩa vụ được quy định tại Hợp đồng này hoặc theo quy định của pháp luật.

6.2 Nghĩa vụ của Bên B:

a. Cung cấp cho Bên A đúng, đầy đủ, chính xác và trung thực các hồ sơ liên quan chứng minh Bên B thuộc đối tượng và đủ điều kiện được mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội;

b. 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 2 của Hợp đồng này;

c. Nộp Phí bảo trì, chi phí quản lý vận hành Căn hộ, chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác theo đúng quy định của Hợp đồng này;

d. Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 10.5 của hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên B không sử dụng căn hộ đã mua như sau:

- Thanh toán cho Bên A 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;

e. Nhận bàn giao Căn hộ kèm theo giấy tờ về Căn hộ theo đúng thoả thuận của Hợp đồng này;

f. 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 B;

g. 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;

h. Cung cấp các hồ sơ, giấy tờ cần thiết của Bên B và ký các giấy tờ, hồ sơ để Bên A thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên B. Quá thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên A mà Bên B không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên B tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên B tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận thì Bên A sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ mua bán cho Bên B;

i. Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí khác theo quy định của pháp luật mà Bên B phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng này;

j. 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 theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên B;

k. 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;

l. Trong quá trình sử dụng căn hộ, nếu Bên B có nhu cầu tự nâng cấp, cải tạo, sửa chữa hoặc thay đổi kiến trúc bên trong căn hộ thì Bên B phải có văn bản đề nghị gửi Bên A 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 A 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;

m. Chấp hành các quy định của Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;

n. Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

o. Kể từ ngày 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.

p. Kể từ ngày bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên B chưa vào sử dụng căn hộ, căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên B phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư; Bên B phải thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận, kể cả trường hợp Bên B không sử dụng căn hộ đã mua;

q. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

<u>Điều 7:</u> Thuế và các khoản phí, lệ phí

7.1 Bên B có nghĩa vụ phải thanh toán lệ phí trước bạ, chi phí lập bản vẽ, các loại thuế, phí, lệ phí khác có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên B theo quy định của pháp luật.

Khi Bên A thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên B thì Bên B 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 khoản 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 A. Quá thời hạn này, nếu Bên B không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, thì Bên B đồng ý cho Bên A được quyền khấu trừ toàn bộ số tiền Bên B phải thanh toán theo quy định của khoản này vào tổng số tiền mua Căn hộ mà Bên B đã thanh toán cho Bên A. Khi đó, Bên B có nghĩa vụ phải nộp bổ sung cho Bên A 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.

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

Điều 8: Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

8.1 Trường hợp Bên A chậm thực hiện việc bàn giao Căn hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày đến hạn, Bên A phải chịu phạt 01%/tháng trên tổng số tiền Bên B đã thanh toán cho Bên A.

8.2 Trong trường hợp Bên B 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 B 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 A) đến thời điểm Bên B thực tế thanh toán, với lãi suất là 01%/tháng trên số tiền chậm thanh toán và Bên A được khấu trừ tiền lãi này vào tổng số tiền Bên B đã thanh toán. Như là điều kiện để tiếp tục thực hiện hợp đồng này, Bên B phải nộp bổ sung số tiền bị khấu trừ này vào đợt thanh toán tiếp theo. Đồng thời, Bên A được quyền gia hạn thời gian thực hiện nghĩa vụ của Bên A tương ứng với thời gian Bên B đã chậm thanh toán.

8.3 Trường hợp Bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Hợp Đồng này vượt quá chín mươi (90) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, thì ngoài số tiền lãi chậm trả như nêu tại khoản 8.2 điều này, Bên B còn chịu phạt với mức phạt 10% trên tổng giá bán căn hộ. Đồng thời, Bên A được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này sau khi đã thông báo cho Bên B bằng văn bản.

Điều 9: Chuyển nhượng lại

9.1 Bên B được bán lại nhà ở này theo quy định pháp luật hiện hành.

9.2 Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua đã thanh toán hết tiền mua căn hộ mà có nhu cầu bán căn hộ này thì chỉ được bán lại cho Bên A hoặc bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội nếu Bên A không mua với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán.

9.3 Trường hợp Bên B chưa thanh toán hết tiền mua nhà ở xã hội nhưng không còn nhu cầu sử dụng nhà ở xã hội, thì chỉ được bán lại cho Bên A hoặc bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội nếu Bên A không mua với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán..

9.4 Bên A, Bên B 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.

9.5 Bên nhận chuyển nhượng Căn hộ được kế thừa các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên B theo quy định của Hợp đồng này.

Điều 10: Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn hộ trong nhà chung cư

10.1 Bên B 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.

10.2 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 cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu 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.

10.3 Ngoài phần diện tích, trang thiết bị thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 10.1 và phần sở hữu chung quy định tại khoản 10.2 Điều này. Bên A được quyền sở hữu đối với phần các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật còn lại của nhà chung cư.

10.4 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.

10.5 Hai bên nhất trí thỏa thuận mức 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 A bàn giao căn hộ cho Bên B theo quy định tại Điều 3 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 nhà ở xã hội dự kiến số tiền là 7.000 (bảy nghìn) đồng/m^2/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 B có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên A 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.

c. 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 theo quy định của Luật hiện hành:

d. Khi tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị, Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc quản lý vận hành, giá dịch vụ quản lý vận hành 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.

<u>Điều 11</u>: Cam kết của các Bên

11.1 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).

11.2 Bên A cam kết căn hộ nêu tại Điều 1 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên A.

11.3 Bên B cam kết thuộc đối tượng và đủ điều kiện được mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hộ và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung cam kết này.

11.4 Bên B cam kết đã được cung cấp các thông tin cần thiết hoặc hữu ích đối với việc quyết định mua Căn hộ; Bên B đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này, Phụ lục và các biểu mẫu (nếu có) đính kèm Hợp Đồng này và đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên B cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó.

11.5 Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. 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.

11.6 Hai bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã quy định tại hợp đồng này.

Điều 12: Thông báo

12.1 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên còn lại theo địa chỉ liên hệ đã nêu ở phần đầu Hợp Đồng.

12.2 Mỗi Bên phải thông báo ngay cho Bên còn lại sự thay đổi địa chỉ, email, số điện thoại (nếu có) để được loại trừ lỗi trong trường hợp không nhận được thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo Hợp Đồng này được xem là Bên còn lại nhận được:

- Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận; hoặc
- Vào ngày người gửi nhận được báo chuyển fax, email thành công trong trường hợp gửi bằng chuyển fax, email hoặc;
- Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm, không phụ thuộc vào việc Bên còn lại có ký nhận hay không.

12.3 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 từ giao dịch nói trên sẽ được xem là được Bên còn lại nhận vào ngày làm việc tiếp theo.

12.4 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.

Điều 13: Chấm dứt hợp đồng

Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

13.1 Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thoả thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt.

13.2 Trường hợp Bên B muốn chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn (không do lỗi của Bên A) thì phải gửi thông báo bằng văn bản trước 30 (ba mươi) ngày làm việc cho Bên A. Trong trường hợp Bên A đồng ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, Bên A sẽ trả lại cho Bên B số tiền Bên B đã thanh toán sau khi đã trừ: tiền lãi chậm thanh toán (nếu có), tiền phạt hợp đồng là 10% trên tổng giá bán căn hộ.

13.3 Theo quy định tại Khoản 8.3 Điều 8 Hợp đồng này. Trong trường hợp này, Bên A hoàn trả cho Bên B số tiền Bên B đã thanh toán sau khi đã trừ các khoản sau:

- Tiền lãi chậm thanh toán (nếu có);
- Tiền phạt hợp đồng là 10% trên tổng giá bán căn hộ;
- Tiền gốc và chi phí lãi trên số tiền vay của Bên B đối với Tổ chức tín dụng (trong trường hợp Ngân hàng thanh toán thay cho Bên B) (nếu có).

13.4 Khi xảy ra trường hợp chấm dứt hợp đồng theo quy định tại điểm 13.2 và/hoặc điểm 13.3 Điều này mà Bên A đã bàn giao căn hộ cho Bên B, thì Bên B có trách nhiệm bàn giao (vô điều kiện) Căn hộ nêu trên cho Bên A trong thời hạn không quá 30 (Ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được Thông báo chấm dứt Hợp đồng của Bên A. Sau thời hạn này, nếu Bên A chưa được nhận lại Căn hộ, Bên A 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 A không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến các tài sản của Bên B còn lại trong Căn hộ.

Điều 14: Trường hợp bất khả kháng

14.1 Các bên thống nhất 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, 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;

14.2 Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 14.1 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 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.

14.3 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.

Điều 15: Luật điều chỉnh và giải quyết tranh chấp

Hợp đồng này được diễn giải và điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam. Mọi tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng 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, hoà 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 16: Hiệu lực của hợp đồng

16.1 Các Bên đồng thuận trong trường hợp một phần hoặc các phần điều khoản Hợp đồng này bao gồm không giới hạn tất cả các phụ lục bị tuyên là vô hiệu thì các phần còn lại của hợp đồng này vẫn sẽ có hiệu lực thi hành.

16.2 Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày người đại diện của các bên ký kết.

16.3 Mọi sự sửa đổi, bổ sung hợp đồng phải lập thành văn bản và có chữ ký của người đại diện của các bên.

16.4 Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản, có giá trị như nhau, Bên B giữ 01 (một) bản, Bên A giữ 03 (ba) bản để thực hiện.

ĐẠI DIỆN BÊN A	**ĐẠI DIỆN BÊN B**

PHỤ LỤC 01
BẢNG TRANG THIẾT BỊ VÀ CHỦNG LOẠI VẬT TƯ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THÀNH PHỐ VÀNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 06A/CLVT-TPV/GC	*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 cấp 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 chờ hệ cấp, 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 chờ hệ thống ĐHKK.	Đạt tiêu chuẩn TCVN

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** ---------o0o---------

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

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số ..../20...../HĐMB-..... 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 ngụ 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. Diễn giải:

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

1. Các đề 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 uỷ quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình;

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 thấm, 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 cảnh, duy trì cảnh quan, môi trường trong Khu chung cư nhà ở xã hội Golden City; Dịch vụ cho sảnh công cộng: Điện, nước, lễ 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, chướng 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 anh 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

1. 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.

2. 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

1. 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.

2. 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.

CHỦ SỞ HỮU CĂN HỘ	**ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ**