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

*TP. Hồ Chí Minh, ngày........ tháng........năm…..*

**DỰ THẢO**

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ[[1]](#footnote-1)**

**Số: [mã căn]/HĐMB – [ ]**

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

*- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*- Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*- Căn cứ Luật Bảo vệ Người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;*

* *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 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;*
* *Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ Người tiêu dùng;*
* *Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và 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 văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 20/12/2016 của Bộ Xây dựng về Thông tư ban hành quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;*
* *Căn cứ Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;*
* *Căn cứ Luật Áp Dụng tại từng thời điểm;*
* *Căn cứ Giấy phép xây dựng số ……./GPXD ngày ………... của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh;*
* *Căn cứ Hợp đồng bảo lãnh về nhà ở số………………….. ngày ……………….được ký kết giữa Công ty ………… và Ngân hàng…………… về việc ………;*

*Các Bên dưới đây gồm:*

1. **CÔNG TY …………………………………….**Giấy chứng nhận ĐKDN: …………………………………………………

Trụ sở chính: Số 2 Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Địa chỉ liên lạc: [điền vào]

Điện thoại: [điền vào] Fax: [điền vào]

Đại diện bởi Ông (Bà): [điền vào] Chức vụ: [điền vào]

Theo văn bản uỷ quyền số [điền vào] ngày [điền vào] của …….

Số tài khoản: [điền vào] tại Ngân hàng [điền vào]

Mã số thuế: 0107662609

**(sau đây gọi tắt là “Bên Bán”)**

1. **Ông (Bà):** [**ĐIỀN HỌ VÀ TÊN BÊN MUA LÀ CÁ NHÂN**]

Ngày sinh: [điền vào]

Quốc tịch: [điền vào]

Số CMND/hộ chiếu số: [điền vào] do [điền vào] cấp ngày: [điền vào]

Hộ khẩu thường trú: [điền vào]

Địa chỉ liên hệ: [điền vào]

Điện thoại: [điền vào] Fax (nếu có): [điền vào]

Số tài khoản (nếu có): [điền vào] tại Ngân hàng [điền vào]

Hoặc chọn:

**[ĐIỀN TÊN BÊN MUA LÀ TỔ CHỨC]**

Mã số DN/Giấy chứng nhận ĐKDN: [điền vào] do [điền vào] cấp ngày [điền vào].

Trụ sở chính: [điền vào]

Điện thoại: [điền vào] Fax (nếu có): [điền vào]

Đại diện bởi Ông (Bà): [điền vào] Chức vụ: [điền vào]

Theo văn bản uỷ quyền số [điền vào] ngày [điền vào] của [điền vào]

Số tài khoản: [điền vào] tại [điền vào]

Mã số thuế: [điền vào]

**(sau đây gọi tắt là “Bên Mua”)**

*Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi chung là “****Các Bên****” và gọi riêng là “****Bên****”.*

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

# Giải thích từ ngữ

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

## “**Căn Hộ**” là một căn hộ thuộc đối tượng cho việc mua bán theo Hợp Đồng này của Bên Mua được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Bên Bán đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này;

## “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ nhà cao tầng bao gồm Căn Hộ, các căn hộ khác, diện tích kinh doanh thương mại, dịch vụ và văn phòng thuộc sở hữu riêng và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc Dự án ........................................... do Bên Bán làm chủ đầu tư;

## “**Hợp Đồng**” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các Phụ Lục, Phụ Đính đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này;

## “**Giá Bán Căn Hộ**” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này;

## “**Giá Bán Thuần**” là giá bán Căn Hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) không bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư như được quy định chi tiết tại Phụ Lục 2.

## “**Thuế GTGT**” là thuế giá trị gia tăng của Việt Nam;

## “**Bảo Hành Căn Hộ**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục do Bên Bán cung cấp cho Căn Hộ 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, ngoại trừ các loại trừ nghĩa vụ bảo hành được quy định tại Điều 9, trong khoảng thời gian theo quy định của Pháp Luật Về Nhà Ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

## “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia Căn Hộ với các căn hộ khác và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, hoặc trường hợp ban công 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 Sàn Xây Dựng Căn Hộ**” là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ với các căn hộ khác, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ;

## “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Điều 1.8 và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này;

## “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**” là phần diện tích trong Nhà Chung Cư nhưng Bên Bán chưa bán hoặc không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ;

## “**Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**” hoặc “**Phần Sở Hữu Chung**”là phần diện tích, cơ sở vật chất, các hệ thống thiết bị và hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của Pháp Luật Về Nhà Ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này;

## “**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**” hoặc “**Bản Nội Quy**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm theo Hợp Đồng này ở Phụ Lục 3 và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;

## “**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**” là khoản tiền 2% Giá Bán Thuần mà các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;

## “**Công Ty Quản Lý**” là doanh nghiệp có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định của Pháp Luật Về Nhà Ở, thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;

## “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này;

## “**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 Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, bao gồm Bên Mua, theo quy định của Luật Áp Dụng;

## “**Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến”** có nghĩa như được quy định tại Điều 2.1(b) của Hợp Đồng này;

## “**Diện Tích Thông Thủy Thực Tế**” có nghĩa như được quy định tại Điều 2.1(b) của Hợp Đồng này;

## “**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**“ có nghĩa như được quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này;

## “**Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo**” là ngày Bên Bán xác định để bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua và được thông báo cho Bên Mua theo Điều 8.2 của Hợp Đồng này;

## “**Ngày Bàn Giao Căn Hộ**” nghĩa là ngày mà Căn Hộ được bàn giao trên thực tế bởi Bên Bán cho Bên Mua được xác định theo Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc ngày Căn Hộ được coi là đã bàn giao theo Điều 8.4 của Hợp Đồng này;

## “**Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư**” hoặc “(các) Chủ Sở Hữu Đơn Vị” là bất kỳ cá nhân, tổ chức nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều căn hộ hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư trên cơ sở Giấy Chứng Nhận cho phần diện tích sở hữu riêng đó; hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có được quyền sở hữu hợp pháp trên cơ sở hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho phù hợp với quy định của pháp luật nhưng chưa được cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc tổ chức, cá nhân có quyền sở hữu hợp pháp phần sở hữu riêng nào trong Nhà Chung Cư.

## “**Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan**”nghĩa là bất kỳ Cơ Quan Nhà Nước nào có thẩm quyền quyết định vấn đề được nhắc tới tại từng điều khoản cụ thể theo quy định của Luật Áp Dụng;

## “**Các Cơ Quan Nhà Nước**”nghĩa là bất kỳ cơ quan nào sau đây của Việt Nam: Quốc Hội, Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội, Chủ Tịch Nước, Chính Phủ, Thủ Tướng, Văn Phòng Chính Phủ, các Bộ, Ủy Ban Nhân Dân, Hội Đồng Nhân Dân, Tòa Án Nhân Dân Tối Cao, Viện Kiểm Sát Nhân Dân Tối Cao và các cơ quan, tổ chức nhà nước và cá nhân khác có thẩm quyền theo Luật Áp Dụng.

## “**Luật Áp Dụng**” nghĩa là pháp luật Việt Nam bao gồm bộ luật, luật, quy tắc, nghị định, thông tư, sắc lệnh, quy định, quyết định, nghị quyết hoặc các văn bản pháp luật được ban hành khác, lệnh hoặc phán quyết của bất kỳ cơ quan chính phủ hoặc cơ quan tư pháp hoặc cơ quan hành chính nào có thẩm quyền đối với hoạt động kinh doanh hoặc hoạt động của Dự Án hoặc việc chào bán, bán và cho thuê các căn hộ, căn thương mại dịch vụ, căn văn phòng kết hợp lưu trú của Dự Án hoặc các vấn đề thuộc đối tượng của Hợp Đồng này.

## “**Ban Quản Trị Nhà Chung Cư**” hoặc “**Ban Quản Trị**” có nghĩa là ban quản trị của Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra để thay mặt các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và các cư dân khác thực hiện giám sát các hoạt động liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và các cư dân khác trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư;

## “**Phí Quản Lý**” có nghĩa như được quy định tại Điều 3.1(b) (iii) của Hợp Đồng này.

## “**Dự Án**” có nghĩa là Dự án ...............................................................................................do Bên Bán làm chủ đầu tư.

## “**Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng**” có nghĩa là các quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng đã được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 và Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 và như được sửa đổi, thay thế hoặc bổ sung tùy từng thời điểm.

## “**Pháp Luật Về Nhà Ở**” là Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn ban hành sau đó đã được sửa đổi, thay thế hoặc bổ sung và các văn bản pháp luật khác có liên quan trong lĩnh vực nhà ở.

## “**Ngày Làm Việc**” nghĩa là một ngày không phải là Thứ Bảy, Chủ Nhật hoặc ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của Luật Áp Dụng, mà vào ngày đó các ngân hàng ở Việt Nam mở cửa làm việc.

**1.33** “**Công Viên Công Cộng**” là công viên công cộng nằm liền kề với Dự Án.

**1.34** “**Vật liệu Hoàn thiện**” có nghĩa là tất cả đồ đạc, nội thất, vật liệu phủ tường, thảm, đồ đạc, thiết bị và hệ thống đặt tại, hoặc được sử dụng liên quan đến Căn Hộ, cùng với tất cả các thay thế và bổ sung các vật liệu đó như được quy định tại Phụ Đính 3.

**1.35** “**Luật Xây Dựng**” là Luật số 50/2014/QH13 về Xây dựng và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn ban hành sau đó được sửa đổi, thay thế hoặc bổ sung.

## “ **Đơn Vị Đo Diện Tích**” có nghĩa theo Điều 8.4.

## “**Công Trình Phụ Cận**” nghĩa là Dự Án khu dân cư liền kề Khu Phức Hợp.

## “**Đơn Vị Liên Kết**” của bất kỳ Đơn Vị nào, nghĩa là một Đơn Vị trực tiếp hoặc gián tiếp Kiểm Soát, Được Kiểm Soát bởi, hoặc cùng chịu sự Kiểm Soát với Đơn Vị được đề cập đến..

## “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” nghĩa là hội nghị của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, như được quy định chi tiết trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;

## “**Chỗ Đậu Xe Ôtô**” nghĩa là chỗ đậu xe ôtô nằm trong Dự Án được sở hữu đầu tiên bởi Bên Bán.

## “**Khu Phức Hợp**” nghĩa là Dự Án phức hợp là nơi tọa lạc Dự Án bao gồm, giữa các công trình khác, Dự Án, Các Dự Án Khu nhà ở Khác và các tiện ích khác được đầu tư xây dưng bởi Bên Bán và các Công ty Thành viên của họ.

## “**Các Dự Án Khu Dân Cư Khác**” có nghĩa là những Dự Án khu dân cư khác sẽ được đầu tư xây dưng bởi Bên Bán hoặc các Công ty Thành viên của nó nằm trong Khu Phức Hợp. Một hoặc nhiều Dự Án Khu dân cư khác có thể chia sẻ cơ sở vật chất, dịch vụ và/hoặc nhân viên với Dự Án theo Các Thỏa Thuận Chia Sẻ Chi Phí;

## “**Đơn Vị**” nghĩa là một cá nhân (và những người thừa kế, thực thi, quản lý hoặc bất kỳ đại diện pháp lý của cá nhân đó), đối tác, liên doanh, công ty, tập đoàn, chính phủ hoặc bất kỳ bộ phận hoặc cơ quan nào của chính phủ, đơn vị được ủy thác, quỹ ủy thác, tổ chức không có tư cách pháp nhân hoặc bất kỳ pháp nhân thuộc bất kỳ hình thức nào khác;

## **“(Các) Căn Hộ Tại Dự Án**” nghĩa là một hoặc nhiều Căn Hộ, bao gồm Căn Hộ, trong Dự Án;

# ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ MUA BÁN

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ như mô tả tại Điều 2 này và các đặc điểm chi tiết được nêu tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này, như sau:

## Đặc điểm của Căn Hộ:

### Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

### Căn Hộ số: [điền vào], tại tầng [điền vào], khối tháp [điền vào] thuộc Nhà Chung Cư (số Căn Hộ, Tầng, khối tháp có thể được thay đổi trong quá trình cấp số nhà theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan nhưng không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn Hộ).

### Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: [điền vào] m2 và được quy định chi tiết tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1 kèm theo Hợp Đồng này;

### Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là “**Diện Tích Thông Thủy**”) theo quy định tại Điều 1.8 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Thông Thủy ghi tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1 (“**Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến**”) chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ (“**Diện Tích Thông Thủy Thực Tế**”). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Thông Thủy Thực Tế của Căn Hộ nhưng không vượt quá …%[[2]](#footnote-2) so với Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến; trong trường hợp phần diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Thông Thủy Thực Tế và Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến thấp hơn một phần trăm (1%) Các Bên đồng ý không điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu phần diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Thông Thủy Thực Tế và Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến từ một phần trăm (1%) trở lên thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Thông Thủy Thực Tế theo quy định tại Điều 3(b) của Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

### Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong Phụ Lục của Hợp Đồng, hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Thông Thủy Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Thông Thủy Thực Tế so với Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc Phụ Lục như vậy của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Thông Thủy Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ.

### Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ được quy định tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1. Diện tích này được tính theo quy định tại Điều 1.9 của Hợp Đồng này.

### Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở

### Năm hoàn thành việc xây dựng được quy định tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1.

## Vị trí Nhà Chung Cư: [điền vào]

## Thông tin về quy hoạch:

## Nhà Chung Cư xây dựng mới theo Văn bản số ........ tại địa điểm số [điền vào].

## Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

### Thửa đất số: [điền vào];

### Tờ bản đồ số: [điền vào];

### Tổng diện tích sàn xây dựng: [điền vào] m2

### Tổng diện tích đất sử dụng: [điền vào] m2

### – Sử dụng riêng: [điền vào] m2

### – Sử dụng chung (nếu có): [điền vào] m2*.*

### Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

## Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà, công trình xây dựng; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung đối với Nhà Chung Cư theo Giấy Phép Xây Dựng số [điền vào] ngày [điền vào].

## Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà, công trình xây dựng:

* Đường giao thông nội khu;
* Hệ thống đèn chiếu sáng;
* Hệ thống cấp nước;
* Hệ thống thoát nước mưa, nước thải.

## Hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng Dự Án:

## Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số [điền vào] do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành Phố Hồ Chí Minh cấp ngày [điền vào] tháng [điền vào] năm [điền vào].

## Giấy phép xây dựng số [điền vào] do Sở Xây Dựng Thành Phố Hồ Chí Minh cấp ngày [điền vào].

## Chủ đầu tư đã thực hiện ký kết với Ngân hàng Hợp đồng bảo lãnh về nhà ở số: [điền vào] ngày [điền vào] tháng [điền vào] năm [điền vào] và nhận được Văn bản của Sở Xây Dựng về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai số [điền vào] ngày [điền vào] tháng [điền vào] năm [điền vào].

2.9 Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Căn Hộ, Nhà Chung Cư (nếu có): ....

# GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

## Giá Bán Căn Hộ

### Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01m2 của Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ. Giá Bán Căn Hộ cụ thể được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế GTGT (không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật) và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.

### Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1(a) không bao gồm các khoản sau:

#### Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của Luật Áp Dụng liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ cho Bên Mua. Các khoản lệ phí, phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán;

#### 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 điện, nước, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

#### Phí quản lý, vận hành Nhà Chung Cư (“**Phí Quản Lý**”) 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 Phí Quản Lý hàng tháng, các loại phí thu cho việc sử dụng các công trình công cộng, và các loại phí khác do các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, người sử dụng Nhà Chung Cư phải nộp theo quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Điều 11.4 của Hợp Đồng này;

#### các chi phí khác do Các Bên thỏa thuận bao gồm:

- các khoản phí, lệ phí và phí tổn khác liên quan đến việc mua và thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ chưa bao gồm trong Điều 3.1(b)(i) ở trên bao gồm phí dịch vụ thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, phí trả cho các bản vẽ Căn Hộ và bản đồ địa chính do Bên Mua yêu cầu thêm; các khoản này thu theo thỏa thuận cụ thể của Các Bên trước khi tiến hành và do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán trực tiếp cho bên cung cấp dịch vụ hoặc thông qua Bên Bán;

- Các loại phí thu cho việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và các công trình công cộng, chi phí bảo trì Nhà Chung Cư vượt quá Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư do các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đóng góp và các loại phí khác do các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phải nộp theo quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; và

* Phí đậu xe (xe máy và các loại xe khác) tại khu vực đậu xe thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, phí đậu xe ô tô tại bãi đỗ xe ô tô thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phải nộp theo quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

### Các Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua và Bên Bán đối với phần sở hữu riêng không bán của mình phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý hàng tháng và các khoản kinh phí bảo trì phát sinh vượt quá Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được phân bổ cho Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua hoặc Bên Bán trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư, các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình cáp v.v. cho nhà cung cấp dịch vụ.

## Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo thông tin tài khoản dưới đây hoặc theo thông tin khác theo thông báo của Bên Bán:

* Chủ tài khoản : **CÔNG TY..........**
* Tài khoản số : [điền vào]
* Ngân hàng : [điền vào]

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán bằng tiền mặt của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

## Thời hạn thanh toán:

### Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư) được quy định chi tiết tại Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này.

### Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Các Bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua để tạm quản lý và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư biết. Thông tin tài khoản như sau:

- Tên tài khoản: **Tiền gửi Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**

- Số tài khoản: [điền vào]

- Tại ngân hàng: [điền vào]

### Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản kinh phí này (bao gồm cả tiền lãi) bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập theo quy định để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Áp Dụng và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết. Trường hợp Bên Bán không bàn giao khoản kinh phí bảo trì đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư này thì Ban Quản Trị Nhà Chung Cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải bàn giao theo quy định của Luật Áp Dụng.

### Toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và bất kỳ khoản kinh phí bảo trì bổ sung do các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đóng chỉ được sử dụng để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các mục đích khác; trường hợp Nhà Chung Cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.

# CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

## Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Các Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.

## Tiến độ xây dựng: Các Bên thống nhất rằng Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Chung Cư theo đúng tiến độ quy định tại Phụ Đính 4 của Phụ Lục 1.

## 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 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 Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan quy định.

## Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Nhà Chung Cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông nội bộ; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc: điện thoại, internet, truyền hình cáp kết nối đến Căn Hộ; hệ thống công trình hạ tầng xã hội theo thiết kế và quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt như nhà sinh hoạt cộng đồng, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Để tránh hiểu lầm, Bên Bán không có trách nhiệm đầu tư các thiết bị đầu cuối tại Căn Hộ để sử dụng được hệ thống thông tin liên lạc, Bên Mua phải tự trang bị bằng chi phí của mình. Trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài của Căn Hộ.

# QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

## Quyền của Bên Bán:

### Yêu cầu Bên Mua thanh toán cho Bên Bán Giá Bán Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này và được tính lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán so với tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;

### Yêu cầu Bên Mua thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định tại Hợp Đồng này, quản lý Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Áp Dụng và Hợp Đồng này;

### Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;

### Yêu cầu Bên Mua cung cấp toàn bộ các giấy tờ có liên quan, tài liệu cần thiết theo yêu cầu để xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ cho Bên Mua, phù hợp với các quy định của Luật Áp Dụng;

### Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

### 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 của Bên Mua;

### 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; tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với Công Ty Quản Lý 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;

### Tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Nhà Chung Cư; số phiếu biểu quyết của Bên Bán sẽ được tính theo nguyên tắc mỗi mét vuông sở hữu riêng của Bên Bán trong Nhà Chung Cư có tương ứng một (01) phiếu biểu quyết;

### Đề xuất Công Ty Quản Lý để Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu thông qua;

### Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo thỏa thuận tại Điều 13 của Hợp Đồng này;

### 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 theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quy định của Luật Áp Dụng hoặc theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;

### Vào Căn Hộ khi đã thông báo trước và trong trường hợp khẩn cấp để thực hiện các công việc thuộc trách nhiệm bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư của Bên Bán;

### Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định của Luật Áp Dụng phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt;

### Yêu cầu Bên Mua cung cấp các bảo đảm đáp ứng yêu cầu của Bên Bán để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Căn Hộ (bao gồm việc thực hiện các thủ tục bảo đảm được yêu cầu trong trường hợp Bên Mua thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng); và

### Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của Luật Áp Dụng.

## Nghĩa vụ của Bên Bán:

### 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 kèm theo Hợp Đồng này gồm: 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ; 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ; và 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng toà nhà của Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;

### Xây dựng Nhà Chung Cư 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;

### Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan chấp thuận;

### 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;

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

### Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

### 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;

### Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan theo quy định của Luật Áp Dụng, bao gồm nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam;

### Trong thời hạn 50 ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải làm thủ tục đề nghị Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ 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 này cho Bên Mua;

Trong thời hạn 30 Ngày Làm Việc, 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 đối với Căn Hộ. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua để Bên Mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận;

### Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản Trị;

### 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;

### 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 quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quy định của Luật Áp Dụng hoặc theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;

### Nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Áp Dụng đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và bàn giao cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 3.3(c) của Hợp Đồng này;

### Cung cấp cho Bên Mua tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo lãnh của Ngân hàng để đảm bảo các nghĩa vụ thanh toán của Bên Bán theo Hợp Đồng này theo quy định của Luật Áp Dụng;

### Bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cho mục đích thực hiện Hợp Đồng này hoặc theo yêu cầu của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;

### Nộp đủ các khoản thuế liên quan đến hoạt động kinh doanh cũng như thuế thu nhập do nhận được thanh toán Giá Bán Căn Hộ phù hợp với Hợp Đồng này;

### Thông báo cho Bên Mua các hạn chế về quyền sở hữu Căn Hộ (nếu có) bao gồm các quyền và nghĩa vụ đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;

### Thực hiện các thủ tục mua bán Căn Hộ theo quy định của Luật Áp Dụng;

### Thực hiện các quy định về bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai cho Bên Mua theo quy định của Luật Kinh doanh Bất động sản và pháp luật về tín dụng; và

### Các nghĩa vụ khác theo quy định Hợp Đồng và quy định của Luật Áp Dụng.

# QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

## Quyền của Bên Mua:

### Yêu cầu Bên Bán bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này theo đúng thời hạn, 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;

### Được sử dụng [điền vào] chỗ để xe máy trong bãi để xe thuộc Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư. Số chỗ để xe và vị trí để xe được quy định phù hợp với thiết kế dự án đã được phê duyệt và quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;

### Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ theo quy định của Luật Áp Dụng, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện hoặc được coi là tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 5.2(i) của Hợp Đồng này;

### Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của Luật Áp Dụng, 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;

### Nhận Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ sau khi được Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ với điều kiện là đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ (bao gồm cả Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư), các khoản lãi phạt chậm thanh toán (nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của Luật Áp Dụng;

### 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;

### 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 Điều 4.4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy Thực Tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn từ ....% (... phần trăm)[[3]](#footnote-3) trở lên so với Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến 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;

### 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 khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của Bộ Xây Dựng;

### Tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Nhà Chung Cư; số phiếu biểu quyết của Bên Mua được tính theo diện tích sở hữu riêng của Bên Mua trong Nhà Chung Cư theo nguyên tắc 1 m2 diện tích sở hữu riêng tương đương một (01) phiếu biểu quyết;

### Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo thỏa thuận tại Điều 13 của Hợp Đồng này;

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

### Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư đã thu của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3(c) của Hợp Đồng này;

### Yêu cầu Bên Bán hoàn thành các thủ tục mua bán Căn Hộ theo thời hạn đã thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

### Yêu cầu Bên Bán thực hiện Bảo Hành Căn Hộ và Bảo Hành Bổ Sung theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;

### Yêu cầu Bên Bán bồi thường thiệt hại do việc giao Căn Hộ không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong Hợp Đồng này;

### Được quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước theo Hợp Đồng này và kiểm tra thực tế tại công trình; và

### Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

## Nghĩa vụ của Bên Mua:

### Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ (bao gồm cả Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư) theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

### Nhận bàn giao Căn Hộ và hồ sơ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

### Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua 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 Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của Luật Áp Dụng;

### Kể từ Ngày 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 Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;

### Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của Luật Áp Dụng mà Bên Mua phải nộp như quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng này;

### Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, v.v và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;

### Thanh toán Phí Quản Lý được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.4 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;

### Chấp hành các quy định của Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;

### Tạo điều kiện thuận lợi cho Công Ty Quản Lý trong việc bảo trì, quản lý, vận hành Nhà Chung Cư;

### Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành Căn Hộ và các phần khác của Nhà Chung Cư;

### Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Pháp Luật Về Nhà Ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

### Trong thời gian Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ tại Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan, Bên Mua có nghĩa vụ hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của Luật Áp Dụng và yêu cầu của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan theo thông báo của Bên Bán. Trường hợp, Bên Mua chậm hoàn thiện các hồ sơ quy định tại Điều 6.2 (l) này dẫn đến quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ bị kéo dài thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán một khoản lãi phạt tính trên số tiền thanh toán đợt cuối với lãi suất là 0,05%/ngày tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán đến ngày Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ hoàn thiện hồ sơ;

### Tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ nếu không hoàn thiện hoặc nộp đầy đủ hồ sơ quy định tại Điều 6.2(l) trên đây trong vòng 30 Ngày Làm Việc kể từ ngày đến hạn theo thông báo và hướng dẫn của Bên Bán. Trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối theo quy định tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng này tại thời điểm Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết của Căn Hộ để Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận. Nếu Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại Điều 6.2(m) thì quyền và nghĩa vụ của các Bên được giải quyết theo quy định tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này.

### 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 các quy định của Luật Áp Dụng hoặc theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;

### Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Áp Dụng hoặc quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan khi vi phạm Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng;

### Bồi thường đầy đủ cho Bên Bán tất cả chi phí, tổn thất hoặc thiệt hại thực tế phát sinh mà Bên Bán phải gánh chịu liên quan đến bất kỳ vi phạm nào đối với Hợp Đồng này bởi Bên Mua;

### Phối hợp với Bên Bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn theo quy định tại Hợp Đồng này;

### Thực hiện và hoàn thành các hồ sơ mà Bên Mua cần phải cung cấp cho Bên Bán để Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ cho Bên Mua;

### Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán khi Bên Bán tuân thủ thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;

### Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của Luật Áp Dụng trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;

### Chịu trách nhiệm đối với việc sử dụng Căn Hộ của những người Bên Mua cho phép sử dụng Căn Hộ như chính Bên Mua là người sử dụng Căn Hộ và đảm bảo nhắc nhở những người đó tuân thủ Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;

### Nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ và thanh toán cho Bên Bán đợt cuối theo quy định tại Phụ lục 2 Hợp Đồng này. Trường hợp Bên Mua không nhận Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ này và/hoặc không thực hiện thanh toán quá 15 Ngày Làm Việc kể từ ngày đến hạn quy định tại Phụ lục 2 Hợp Đồng này, thì quyền và nghĩa vụ của các Bên được giải quyết theo quy định tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này; và

### Bên Mua cam kết các thông tin về quốc tịch mà Bên Mua cung cấp cho Bên Bán theo Hợp Đồng này là đầy đủ, chính xác và trung thực. Trường hợp Bên Mua vi phạm cam kết này, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và áp dụng biện pháp xử lý hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ như quy định tại Điều 13.2(b) và yêu cầu Bên Mua thực hiện các biện pháp khắc phục và bồi thường khác phù hợp với quy định của Luật Áp Dụng.

### Thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định cho Bên Mua theo Hợp Đồng này, các phụ lục, phụ đính và các thỏa thuận khác giữa Các Bên (nếu có), Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và các nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Áp Dụng.

# THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN

## Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ theo quy định của Luật Áp Dụng khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận này cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ.

## Bên Mua sẽ thanh toán tiền thuế cho Bên Bán để Bên Bán thay mặt Bên Mua nộp cho Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan, hoặc, trong trường hợp pháp luật yêu cầu Bên Mua nộp thuế trực tiếp cho Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan, thì Bên Mua sẽ nộp thuế trực tiếp cho Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan.

## Tất cả các khoản tiền Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này sẽ được thanh toán đầy đủ theo tiến độ quy định tại Phụ lục 2 mà không được ưu tiên khấu trừ hoặc giữ lại để thực hiện nghĩa vụ của Bên Mua trong bất kỳ giao dịch nào khác (như các khoản thuế khấu trừ hoặc khoản khác) trừ khi sự khấu trừ hoặc giữ lại đó được Luật Áp Dụng yêu cầu. Trong trường hợp Luật Áp Dụng yêu cầu Bên Mua phải thực hiện sự khấu trừ hoặc giữ lại đó từ khoản thanh toán của Bên Mua, khoản tiền Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán sẽ được tăng thêm ở mức tương ứng để bảo đảm rằng Bên Bán vẫn nhận được khoản tiền bằng với khoản tiền mà Bên Bán lẽ ra sẽ nhận nếu không có sự khấu trừ hoặc giữ lại đó.

## Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan theo quy định của pháp luật Việt Nam.

## Trong trường hợp Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 10.2, Bên Mua phải thanh toán các nghĩa vụ đến hạn và quá hạn chưa thanh toán (nếu có) theo như Hợp Đồng này trước khi Bên Bán thực hiện thủ tục xác nhận chuyển nhượng. Nhằm tránh hiểu lầm, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm hoàn trả cho Bên Mua hoặc bên thứ ba bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

# BÀN GIAO CĂN HỘ VÀ HỒ SƠ KÈM THEO

## Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

### Bên Mua không vi phạm Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ quy định của Luật Áp Dụng liên quan đến việc mua và sử dụng nhà ở dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu;

### Bên Mua đã thanh toán đủ các khoản tiền phải thanh toán trước khi nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Phụ Lục 2, tiền lãi phải trả đối với các khoản thanh toán chậm trước đó, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và các khoản phí quản lý trả trước; và

### Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ như quy định tại Điều 8.3 của Hợp Đồng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà Chung Cư theo tiến độ Dự Án đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực như quy định tại Điều 4.4 của Hợp Đồng; Diện Tích Thông Thủy Thực Tế của Căn Hộ không nhỏ hơn /lớn hơn từ ...%[[4]](#footnote-4) trở lên so với Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng này.

## Ngày dự kiến bàn giao Căn Hộ: ngày [điền vào] tháng [điền vào] năm [điền vào] (“**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”). Tuy nhiên, Bên Mua chỉ có trách nhiệm nhận bàn giao và Bên Bán chỉ có nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ trên thực tế cho Bên Mua khi các điều kiện giao nhận Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.1 nói trên đã được đáp ứng.

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày nêu trên nhưng không được chậm quá ...[[5]](#footnote-5) (...) tháng kể từ ngày nêu trên; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

Trước Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ theo mẫu Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Phụ Lục 5.

## 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 tại Hợp Đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1(f) của Hợp Đồng này.

## Vào Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, Bên Mua hoặc người được uỷ quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế của Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, và kiểm tra lại Diện Tích Thông Thủy Thực Tế của Căn Hộ do đơn vị đo đạc độc lập có chức năng theo quy định của Luật Áp Dụng (“**Đơn Vị Đo Diện Tích**”) thực hiện và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ (“**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**”) theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục 6 nếu đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ. Trong trường hợp không đồng ý với kết quả đo đạc, Bên Bán sẽ mời Bên Mua tiến hành đo đạc lại cùng với Đơn Vị Đo Diện Tích thêm một lần nữa và/hoặc Bên Mua có thể thuê bên thứ ba độc lập có chức năng theo quy định của Luật Áp Dụng để tiến hành đo đạc lại bằng chi phí của Bên Mua. Tranh chấp phát sinh (nếu có) sẽ được giải quyết theo quy định của Luật Áp Dụng.

### Nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với thiết kế, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được Các Bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn Hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải thay đổi thiết bị, vật liệu như đã thỏa thuận tại Phụ đính [3] Phụ lục 1 Hợp Đồng này và không ảnh hưởng đến việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn Hộ (ví dụ như: các vết xước một vài điểm nhỏ ở cửa, sàn, bếp, tủ bếp, gạch đá ốp lát...) không được xem là lý do hợp lý để từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này. Đối với trường hợp Bên Mua ký đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn Hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với Hợp Đồng như đã được liệt kê trong bảng đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định tại Điều này. Đối với trường hợp Bên Mua đã ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ được ghi trong Biên Bản Bàn Giao sẽ được áp dụng theo quy định về Bảo Hành Căn Hộ và Bảo Hành Bổ Sung.

Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả tại Điều 2.1 của Hợp Đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn tối đa là 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục, trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng.

Trong trường hợp Bên Mua hoặc người được uỷ quyền hợp pháp của Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng 7 (bảy) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, hoặc kể từ ngày hoàn tất việc sửa chữa các sai sót, khiếm khuyết so với Hợp Đồng như được Bên Bán thông báo hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mặc dù Căn Hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 6.1(g) của Hợp Đồng này) thì kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, Bên Mua được xem như 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; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 13.2(c) của Hợp Đồng này.

## Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ, trừ các trường hợp bảo đảm tính pháp lý của Căn Hộ và việc Bảo Hành Căn Hộ và Bảo Hành Bổ Sung của Bên Bán.

# BẢO HÀNH CĂN HỘ

## Bên Bán có trách nhiệm Bảo Hành Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan vào từng thời điểm.

## Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bắt đầu Bảo Hành Căn Hộ.

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

## Bảo Hành Bổ Sung. Bên cạnh Bảo Hành Căn Hộ, Bên Bán đảm bảo rằng (i) tất cả Vật Liệu Hoàn Thiện mà Bên Bán trang bị cho Căn Hộ không thuộc phần Bảo Hành Căn Hộ sẽ không bị hỏng hóc trong điều kiện sử dụng thông thường trong thời hạn một (1) năm kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ; và (ii) tất cả công việc, vật liệu và thiết bị khác (ngoại trừ Nội Thất và Thiết Bị) do Bên Bán trang bị cho Căn Hộ không thuộc phần Bảo Hành Căn Hộ sẽ không bị hỏng hóc trong điều kiện sử dụng bình thường trong thời hạn hai (2) năm kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ. Chi tiết thời gian bảo hành cho các hạng mục bảo hành sẽ được quy định tại Phụ đính 3 của Phụ lục 1 đính kèm Hợp đồng này.

## Bên Bán có trách nhiệm thực hiện Bảo Hành Căn Hộ và Bảo Hành Bổ Sung bằng cách sửa chữa, khắc phục các điểm bị khuyết tật cần bảo hành hoặc thay thế các đồ vật 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 uỷ quyền thực hiện phù hợp quy định của Luật Áp Dụng.

Dịch Vụ Theo Dõi Công Tác Bảo Hành Của Bên Mua. Ngoài những điều kể trên, Bên Bán sẽ thực hiện việc theo dõi công tác bảo hành cho Bên Mua trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ ba mươi (30) ngày và trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ và khắc phục kịp thời những hạng mục còn mang khiếm khuyết trong Căn Hộ được Bên Mua xác định như phương thức quy định tại Điều 9.3 này. Bên Bán cũng sẽ thực hiện việc theo dõi công tác Bảo Hành Bổ Sung với Bên Mua trước khi hết thời hạn Bảo Hành Căn Hộ sáu mươi (60) ngày và trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày hết thời hạn Bảo hành Căn Hộ quy định tại Điều 9.5 và trước khi hết Thời hạn Bảo Hành Bổ Sung được quy định trong Điều 9.3 này và khắc phục kịp thời mọi hạng mục mang khiếm khuyết khác mà Bên Mua đã xác định trong thời hạn bảo hành.

## Bên Mua phải kịp thời (trong mọi trường hợp trước khi hết thời hạn bảo hành) thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được Bảo Hành Căn Hộ và Bảo Hành Bổ Sung. Bên Bán, trong thời hạn 05 (năm) ngày ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, có trách nhiệm đến Căn Hộ kiểm tra các hạng mục cần bảo hành. Bên Bán, trong thời hạn được thống nhất với Bên Mua nhưng không quá 30 ngày từ thời điểm kiểm tra, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của Luật Áp Dụng; 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. Nếu Bên Mua không tiến hành các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế phát sinh thêm hư hỏng thì Bên Mua có trách nhiệm chịu một phần chi phí bảo hành tương ứng với mức độ vi phạm.

## Thời gian Bảo Hành Căn Hộ là 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng như thể hiện tại biên bản đã cung cấp cho Bên Mua theo Điều 9.2 hoặc thời hạn khác theo quy định của Luật Áp Dụng có hiệu lực tại thời điểm nghiệm thu bàn giao đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng. Thời hạn bảo hành đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ có nội dung bảo hành theo quy định của nhà sản xuất như quy định tại Điều 9.3 là thời hạn bảo hành của nhà sản xuất.

Thời hạn bảo hành cho Bảo Hành Bổ Sung được quy định trong Điều 9.3.

## Bên Bán không thực hiện bảo hành Nhà Chung Cư hoặc Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:

### Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;

### 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;

### Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;

### Trường hợp đã hết thời hạn Bảo Hành Căn Hộ hoặc Bảo Hành Bổ Sung theo thỏa thuận tại Điều 9.5;

### Các thiết bị không nằm trong phạm vi Bảo Hành Căn Hộ hoặc Bảo Hành Bổ Sung theo thỏa thuận tại Điều 9.3, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc các thiết bị thuộc phạm vi Bảo Hành Căn Hộ và Bảo Hành Bổ Sung của Bên Bán nhưng Bên Mua tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.

## Sau thời hạn Bảo Hành Căn Hộ và Bảo Hành Bổ Sung theo thỏa thuận tại Điều 9.5, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

## Bên Bán cam kết và đảm bảo với Bên Mua rằng tất cả các vật liệu và thiết bị được sử dụng để xây dựng và hoàn thiện Căn Hộ là các vật liệu và thiết bị mới (trừ trường hợp ngoại lệ được quy định rõ ràng tại Hợp Đồng này hoặc do hao mòn thông thường) và đều có chất lượng tốt.

# CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

## Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế 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 đối với Căn Hộ 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 ngân hàng và Luật Áp Dụng vào từng thời điểm.

## Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán hoặc đã nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán nhưng hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ chưa được nộp cho Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan 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 này theo quy định của Pháp Luật Về Nhà Ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản chi phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng này cho Bên Mua.

## Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

### Căn Hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba; hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan hoặc theo thỏa thuận khác giữa Các Bên phù hợp quy định pháp luật; hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba;

### Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

### Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Áp Dụng tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng; và

### Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này và thỏa thuận khác giữa Các Bên phù hợp quy định pháp luật (nếu có).

## Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.1 và Điều 10.2, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này 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 Nhà Chung Cư đính kèm tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này và thỏa thuận khác giữa Các Bên (nếu có).

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

## Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ được quy định tại Phụ Đính 3, Phụ Lục 1; có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư quy định tại Điều 11.3.

## Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán được quy định chi tiết tại Phụ lục 8 của Hợp Đồng.

## Các phần diện tích và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được quy định chi tiết tại Phụ lục 8 của Hợp Đồng.

## Các Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý như sau:

### Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ từ Bên Bán sang Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng đến thời điểm Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành Nhà Chung Cư với Công Ty Quản Lý dự kiến là [điền vào] đồng/m2/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT). Mức phí này có thể được điều chỉnh theo thỏa thuận của các Bên nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Phí Quản Lý sẽ được tính theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này lần đầu cho Bên Bán tại thời điểm bàn giao Căn Hộ và sau đó là thanh toán hàng tháng vào thời điểm ngày mùng 05 (năm) hàng tháng.

### Phí Quản Lý được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư như quy định tại Điều 9.4 của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và phù hợp với Pháp Luật Về Nhà Ở nhưng không bao gồm phí quản lý vận hành và bảo trì cho Công Viên Công Cộng. Bên Bán có trách nhiệm chi trả các khoản phí phát sinh liên quan đến Công Viên Công Cộng này cho đơn vị quản lý vận hành Công Viên Công Cộng đến khi Công Viên Công Cộng được bàn giao cho các Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền.

### Trường hợp Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh có quy định về mức phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác; để tránh hiểu lầm, các thỏa thuận tại Điều 11.4 này chính là các thỏa thuận khác đó.

### Vị trí đậu xe đạp, xe gắn máy, xe ô tô và/hoặc xe có động cơ khác của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và các cư dân khác tại Nhà Chung Cư và các khu vực liền kề Nhà Chung Cư sẽ theo các quyết định của Bên Bán sẽ được đưa ra vào từng thời điểm phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt. Đối với vị trí đậu xe ô tô sẽ được giải quyết theo thiết kế đã được phê duyệt, quy định của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành.

### Mức Phí Quản Lý sẽ được tính trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Biên Bản Bàn Giao.

### Mức Phí Quản Lý không bao gồm phí và các khoản tiền phát sinh do Bên Mua sử dụng các dịch vụ hoặc các hỗ trợ có liên quan tới Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và Bên Mua sẽ trả phí và các khoản tiền này cho Bên Bán theo các quyết định của Bên Bán sẽ được đưa ra vào từng thời điểm.

### Mức Phí Quản Lý không bao gồm các khoản phí sử dụng các dịch vụ từ nhà cung cấp dịch vụ thứ ba như điện, nước, internet, truyền hình cáp v.v... và Bên Mua sẽ trả các khoản phí sử dụng này theo quy định của các nhà cung cấp dịch vụ đó.

## Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Pháp Luật Về Nhà Ở.

# .XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

## Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán Giá Bán Căn Hộ:

### Nếu quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 3.3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Bên Mua ngoài việc phải thanh toán số tiền đến hạn thanh toán, sẽ bị tính lãi phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 0,05%/ngày từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày Bên Bán nhận được khoản tiền thanh toán chậm đó.

### 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 quy định tại Điều 3.3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này (bao gồm cả khoản tiền lãi chậm thanh toán) vượt quá .... (...)[[6]](#footnote-6) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 13 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp này, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ như quy định tại Điều 13.2(b)*.*

## Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua:

### Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán, ngoại trừ Điều 12.1(b), nhưng quá ... (...)[[7]](#footnote-7) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến 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 tính với lãi suất bằng 0,05%/ngày trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.

### Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá ... (...)[[8]](#footnote-8) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến, 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 này theo thỏa thuận tại Điều 13 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, Điều 13.2(d) sẽ được áp dụng.

Trường hợp Bên Mua và Bên Bán có thỏa thuận gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ mới thì Các Bên thực hiện bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận gia hạn này.

# CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

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

### Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng này bằng văn bản, trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng này;

### Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.1(b) của Hợp Đồng này;

### Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này;

### Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.2(b) của Hợp Đồng này;

### Trong trường hợp một Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng và không thể khắc phục trong thời hạn 180 ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này. Việc chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này không bị coi là vi phạm Hợp Đồng.

## Hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng

### Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 13.1(a) ở trên, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ do Các Bên thỏa thuận.

### Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 6.2(w) hoặc 13.1(b) ở trên, không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên Bán có thể có theo Hợp Đồng này và theo Luật Áp Dụng:

#### Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua; và

#### Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi) sau khi khấu trừ tiền lãi do chậm thanh toán theo quy định tại Điều 12.1(a) mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng này và một khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 30% Giá Bán Thuần. Bên Bán phải thực hiện các nghĩa vụ thanh toán này trong vòng 30 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng. Trường hợp Bên Bán chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán quy định tại điểm này, Bên Bán sẽ phải chịu lãi chậm thanh toán trên tổng số tiền chậm thanh toán với mức lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả cho Bên Mua.

### Trong trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 13.1(c) ở trên, không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên Bán có thể có theo Hợp Đồng này và theo Luật Áp Dụng:

#### Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi) sau khi trừ một khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 30% Giá Bán Thuần và Bên Bán vẫn phải thanh toán cho Bên Mua tiền lãi tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (sau khi trừ khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng) với mức lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng đến ngày Bên Bán hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền mà Bên Mua đã thanh toán;

#### Sau khi thanh toán các khoản trên cho Bên Mua, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

### Trong trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 13.1(d) ở trên, không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên Mua có thể có theo Hợp Đồng này và theo Luật Áp Dụng:

#### Bên Bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi);

#### Bên Bán sẽ trả cho Bên Mua tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 30% Giá Bán Thuần và Bên Bán vẫn phải thanh toán cho Bên Mua tiền lãi tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán với mức lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày thứ…[[9]](#footnote-9) sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày Bên Bán hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền mà Bên Mua đã thanh toán;

#### Bên Bán phải thực hiện các nghĩa vụ thanh toán trên trong vòng 30 ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng. Trường hợp Bên Bán chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán quy định tại điểm này, Bên Bán sẽ phải chịu lãi chậm thanh toán trên tổng số tiền chậm thanh toán với mức lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả cho Bên Mua; và

#### Sau khi thanh toán các khoản trên cho Bên Mua, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

### Trong trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 13.1(e) ở trên:

#### Bên Bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi) theo phương thức do Các Bên thỏa thuận; và

#### Sau khi thanh toán các khoản trên cho Bên Mua, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

# SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

## Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là một sự kiện bất khả kháng (“**Sự Kiện Bất Khả Kháng**”) :

### Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

### Do phải thực hiện chỉ thị hoặc quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan mà không do lỗi của một hoặc Các Bên hoặc các trường hợp khác do Luật Áp Dụng quy định;

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

### Do cháy nổ, bão, lũ lụt, động đất, chiến tranh, bạo loạn, bạo động dân sự, khởi nghĩa, hành động khủng bố, đình công (không do lỗi của một hoặc các Bên), dịch bệnh hoặc hạn chế do kiểm dịch, thiết bị hư hỏng không do lỗi của một hoặc các Bên và không thể lường trước được;

### không có khả năng có được bất kỳ các phê chuẩn có liên quan nào từ Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan do thay đổi pháp luật, hoặc bất kỳ các hạn chế hoặc ngăn cấm nào do Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan ban hành mà không do lỗi của Bên Bán;

### các trường hợp khác theo quy định của Luật Áp Dụng.

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

## Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên kia biết trong thời hạn 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng kèm theo giấy tờ chứng minh về Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có). Sau khi đưa ra thông báo, Bên bị tác động bởi Sự Kiện 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.

## Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Bên bị ảnh hưởng sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Bên bị ảnh hưởng 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 Điều 13.1(e) của Hợp Đồng này.

## Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải gửi thông báo cho Bên kia khi không còn bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng và tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ đã bị tạm dừng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng.

# THÔNG BÁO

## Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia là như sau:

### Bên Bán:

### CÔNG TY ............

### Người nhận : Bộ phận Dịch vụ Khách hàng

Địa chỉ : [điền vào]

Điện thoại : [điền vào] Fax : [điền vào]

Email : [điền vào]

### Bên Mua:

**Ông/Bà [ĐIỀN TÊN BÊN MUA LÀ CÁ NHÂN**]

Địa chỉ liên hệ: [điền vào]

Điện thoại: [điền vào]

Email : [điền vào]

Hoặc chọn:

**[ĐIỀN TÊN BÊN MUA LÀ TỔ CHỨC]**

Địa chỉ liên lệ: [điền vào]

Điện thoại: [điền vào] Điện thoại: [điền vào]

Email : [điền vào]

## Hình thức thông báo giữa Các Bên: là giao trực tiếp, gửi bằng thư bảo đảm (có ký nhận), gửi bằng fax.

## Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Các Bên thống 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 Điều 15.1 và 15.2 và trong thời gian như sau:

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

### Vào ngày gửi nếu bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công từ máy fax gửi đi trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

### Vào ngày giao thư theo chữ ký của người thông báo trong trường hợp gửi bằng thư bảo đảm (có ký nhận);

### Vào ngày thứ 3 kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

## 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 trước ít nhất 7 (bảy) Ngày Làm Việc; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo như quy định tại Điều 15.1 và 15.2 ở trên mà Bên có thay đổi không thông báo cho Bên kia biết, Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

# LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

## **Luật Điều Chỉnh**. Hợp Đồng này sẽ được hiểu và giải thích theo luật pháp Việt Nam.

**16.2 Giải quyết tranh chấp.** Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng nhau bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu tòa án có thẩm quyền của Việt Nam giải quyết theo quy định của Luật Áp Dụng. Mỗi Bên theo đây đồng ý một cách rõ ràng và không thể hủy ngang rằng các tòa án của Việt Nam sẽ có thẩm quyền duy nhất liên quan đến bất kỳ tranh chấp nào như vậy.

# CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

## Bên Bán cam kết:

### Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của Luật Áp Dụng;

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

## Bên Mua cam kết:

### Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin liên quan đến Căn Hộ do Bên Bán cung cấp;

### 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, phụ đính và thỏa thuận đính kèm (nếu có). 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;

### Số tiền dùng để thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp giữa Bên Mua và bên thứ ba về khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền dùng để thanh toán Giá Bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;

### Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của Luật Áp Dụng để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

### Bên Mua là đối tượng được mua và sở hữu Căn Hộ theo Luật Áp Dụng của Việt Nam.

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

## Trong trường hợp một hoặc nhiều điều khoản trong Hợp Đồng này bị Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của Luật Áp Dụng thì các điều khoản khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của Luật Áp Dụng và phù hợp với ý chí của Các Bên.

## Các bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

# THỎA THUẬN CHUNG

## Tài liệu đính kèm sau đây là những phần không thể tách rời của Hợp Đồng này:

* Phụ Lục 1 - Phần Mô Tả Căn Hộ
  + Phụ Đính 1: Các Đặc Điểm Của Căn Hộ
  + Phụ Đính 2: Các Bản Vẽ
  + Phụ Đính 3: Danh Mục Vật Liệu Hoàn Thiện Bên Trong Căn Hộ
  + Phụ Đính 4: Tiến Độ Xây Dựng Dự Kiến
* Phụ Lục 2 - Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, Phương Thức Thanh Toán
* Phụ Lục 3 - Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư
* Phụ Lục 4 - Mẫu Đề Nghị Thanh Toán
* Phụ Lục 5 - Mẫu Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ
* Phụ Lục 6 - Mẫu Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ
* Phụ Lục 7 - Mẫu Thông Báo Tiến Độ Thi Công Xây Dựng
* Phụ lục 8 - Diện tích và Thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư
* Phụ lục 9 – Thỏa Thuận Công Khai Thông Tin Cư Dân.

Các Bên đã đọc kỹ và đồng ý với các nội dung được nêu trong các Phụ Lục và Phụ Đính này.

## Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

# HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG

## Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

## Hợp Đồng này có 19 Điều, được lập thành 03 bản tiếng Việt và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 02 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Nếu Bên Mua là cá nhân/tổ chức nước ngoài, Hợp Đồng này sẽ lập thêm 02 bản tiếng Anh, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 01 bản. Trong trường hợp có khác biệt hoặc mâu thuẫn giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh thì bản tiếng Việt ưu tiên áp dụng.

## Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà của Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

Các Phụ lục, Phụ đính đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.

## 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 Các Bên.

Các Bên đã đọc toàn bộ nội dung, hiểu rõ và đồng ý tuân thủ đầy đủ các quy định của Hợp Đồng. ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG, Hợp Đồng này được đại diện của Các Bên đã ký kết vào ngày được ghi ở trang đầu tiên của Hợp Đồng này.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN MUA**  *(ký và ghi rõ họ tên, nếu là Bên Mua là  tổ chức thì đóng dấu của tổ chức)* | **BÊN BÁN**  *(ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của Bên Bán)* |

**PHỤ LỤC 1**

*(đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: [mã căn]/HĐMB – [ ])*

**PHẦN MÔ TẢ CĂN HỘ**

Các phụ đính của Phụ Lục 1 này bao gồm:

1. Phụ Đính 1: Chi Tiết Căn Hộ

2. Phụ Đính 2: Các Bản Vẽ

- Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ;

- Bản vẽ thiết kế mặt bằng của tầng có Căn Hộ;

- Bản vẽ thiết kế mặt bằng của Nhà Chung Cư.

3. Phụ Đính 3: Danh Mục Các Vật Liệu Hoàn Thiện Bên Trong Căn Hộ

4. Phụ Đính 4: Tiến Độ Xây Dựng Dự Kiến

**Phụ Đính 1**

**Các Đặc Điểm Của Căn Hộ**

1. Các đặc điểm của Căn Hộ như sau:

|  |  |
| --- | --- |
| Loại Căn Hộ | Căn hộ chung cư |
| Năm xây dựng | [điền vào] |
| Năm dự kiến hoàn thành | [điền vào] |
| Căn Hộ số: | [điền vào] |
| Tầng (tầng có Căn Hộ): | [điền vào] |
| Tên Dự án | *........................................................* |
| Toà Nhà Chung Cư |  |
| Khối tháp | [điền vào] trong Dự án |
| Địa chỉ | Số 2 Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh; |
| Mục đích sử dụng: | Dùng để ở |
| Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến): | [điền vào] **m2**  Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến) được nêu cụ thể trong bản vẽ liên quan trong Phụ Đính 2 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng. |
| Diện tích sàn Căn Hộ | [điền vào] m2 |
| Vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ: | Được nêu tại Phụ Đính 3 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng |
| Thời gian dự kiến bàn giao Căn Hộ: | Tháng [điền vào] năm [điền vào] |

**Phụ Đính 2**

**Các Bản Vẽ**

**Phụ Đính 3**

**Danh Mục Các Vật Liệu Hoàn Thiện Bên Trong Căn Hộ[[10]](#footnote-10)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Vị trí /** | **Danh mục** | **Diễn giải** | **Thương hiệu** | **Thời gian bảo hành** |
| 1 | **LỐI VÀO** | Cửa chính |  |  |  |
| Sàn |  |  |  |
| Tường |  |  |  |
| Trần |  |  |  |
| Hệ thống điện |  |  |  |
|  | Thông tin liên lạc nội bộ |  |  |  |
| 2 | **PHÒNG KHÁCH** | Cửa sổ, cửa đi ra ban công |  |  |  |
| Sàn |  |  |  |
| Tường |  |  |  |
| Trần |  |  |  |
| Hệ thống điện |  |  |  |
|  |  |  |
| Hệ thống lạnh |  |  |  |  |  | Cửa sổ, cửa đi | Cửa sổ hoặc cửa đi ra ban công | Tacheng/ Eurowindow/ Tungkuang/ Swisswindow/ EBM/ Hoàn Thiện II |
| 3 | **NHÀ BẾP** | Sàn |  |  |  |
| Tường |  |  |  |
| Trần |  |  |  |
| Hệ thống điện |  |  |  |
| Hệ thống nước |  |  |  |
|  |  |  |
| 4 | **LOGIA, PHÒNG GIẶT PHƠI** | Cửa |  |  |  |
| Sàn |  |  |  |
| Tường |  |  |  |
| Trần |  |  |  |
| Hệ thống nước |  |  |  |
|  |  |  |
| 5 | **PHÒNG NGỦ** | Cửa |  |  |  |
| Cửa sổ, cửa đi ra ban công |  |  |  |
| Sàn |  |  |  |
| Tường |  |  |  |
| Trần |  |  |  |
| Hệ thống điện |  |  |  |
|  |  |  |
| Hệ thống lạnh |  |  |  |
| 6 | **PHÒNG TẮM** | Cửa |  |  |  |
| Sàn |  |  |  |
| Tường |  |  |  |
| Trần |  |  |  |
| Hệ thống điện |  |  |  |
|  |  |  |
| Hệ thống nước |  |  |  |
| Thiết bị vệ sinh |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN MUA**  *(ký và ghi rõ họ tên, nếu Bên Mua là tổ chức thì đóng dấu của tổ chức)* | **BÊN BÁN**  *(ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của Bên Bán)* |

**Phụ Đính 4**

**Tiến Độ Xây Dựng Dự Kiến**[[11]](#footnote-11)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Hạng mục công việc** | **Thời hạn hoàn thành theo dự kiến** |
| 1 | Tầng hầm |  |
| 2 | Tầng….. |  |
| 3 | Tầng …. |  |
| 4 | Tầng….. |  |
| 5 | Tầng …. |  |
| 6 | Tầng …. |  |
| 7 | Hoàn thiện và bàn giao |  |

**PHỤ LỤC 2**

*(đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: [mã căn]/HĐMB –[])*

**GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

1. Giá Bán Căn Hộ:

Giá Bán Căn Hộ được tính bằng đồng Việt Nam theo công thức lấy đơn giá [điền vào] đồng/01m2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể:

Giá Bán Căn Hộ tạm tính dựa trên Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến [điền vào] m2 là

[điền vào]m2 (x) [điền vào]đồng/1m2 = [điền vào] đồng. (*Bằng chữ:* [điền vào]). (“**Giá Bán Căn Hộ Tạm Tính**”)

bao gồm:

- Giá Bán Thuần: [điền vào] đồng (*Bằng chữ: [điền vào]*)

- Thuế GTGT (không tính trên giá trị quyền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật): [điền vào] đồng (*Bằng chữ: [điền vào]*);

- Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư (bằng 2% Giá Bán Thuần): [điền vào] đồng (*Bằng chữ: [điền vào]*)

1. Phương thức thanh toán
2. Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này được thực hiện bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo tài khoản của Bên Bán nêu tại Điều 3.2 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này hoặc tài khoản khác theo thông báo của Bên Bán*.*
3. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.
4. Bên Mua phải tự chịu tất cả các khoản phí phải trả cho ngân hàng của Bên Mua, phí chuyển tiền phải trả liên quan đến việc thanh toán đó, trừ trường hợp thanh toán bằng tiền mặt đã được Bên Bán chấp thuận.
5. Thời hạn thanh toán:
6. Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ:

Trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác, thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo tiến độ như sau:[[12]](#footnote-12)

- Đợt 1: ......% Giá Bán Thuần Căn Hộ + thuế GTGT tương ứng............... ngay khi ký Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ;

- Đợt 2: .....% Giá Bán Thuần Căn Hộ + thuế GTGT tương ứng...............................thanh toán vào thời điểm ..........;

- Đợt 3: .....% Giá Bán Thuần Căn Hộ + thuế GTGT tương ứng...............................: thanh toán vào thời điểm ..........;

- Đợt 4: .....% Giá Bán Thuần Căn Hộ + thuế GTGT tương ứng...............................: thanh toán vào thời điểm ..........;

- Đợt 5: .....% Giá Bán Thuần Căn Hộ + thuế GTGT tương ứng...............................: thanh toán vào thời điểm ..........;

- Đợt 6: .....% Giá Bán Thuần Căn Hộ + thuế GTGT tương ứng...............................: thanh toán vào thời điểm ..........;

- Đợt 7: .....% Giá Bán Thuần Căn Hộ + thuế GTGT tương ứng...............................: thanh toán vào thời điểm ..........;

- Đợt 8: 25% Giá Bán Thuần Căn Hộ + toàn bộ thuế GTGT còn lại của Giá Bán Căn Hộ + 2% Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung và Phí Quản Lý dự kiến ............ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán.

- Đợt 9: 5% Giá Bán Thuần Căn Hộ vào ngày Căn Hộ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên Mua.

Tùy theo thời điểm ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ thì tất cả các khoản tiền thanh toán trước (nếu có) sẽ được kết chuyển thành các đợt thanh toán nêu trên. Trường hợp việc kết chuyển từ tiền thanh toán trước còn thiếu so với đợt thanh toán tương ứng thì Bên Mua phải có nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu này cho Bên Bán tại ngày kết chuyển.

1. Giá Bán Căn Hộ có thể được điều chỉnh do chênh lệch về Diện Tích Thông Thủy Thực Tế so với Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến theo quy định tại Điều 2.1(b) của Hợp Đồng. Nếu có chênh lệch về Diện Tích Thông Thủy Thực Tế, số tiền chênh lệch của Giá Bán Căn Hộ, Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và Phí Quản Lý ước tính sẽ được Các Bên thanh toán cho nhau như sau:

* Nếu Diện Tích Thông Thủy Thực Tế vượt quá Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến: Bên Mua phải thanh toán thêm đối với Giá Bán Căn Hộ, Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và Phí Quản Lý ước tính cho Bên Bán trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ và trước Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo.
* Nếu Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến vượt quá Diện Tích Thông Thủy Thực Tế: Bên Bán sẽ khấu trừ phần tiền dư cho phần thanh toán Giá Bán Căn Hộ, Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và Phí Quản Lý ước tính cho Bên Mua trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ.

**PHỤ LỤC 3**

*(đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: [mã căn]/HĐMB – [])*

**BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG**

**NHÀ CHUNG CƯ [ ]**

**Điều 1. Định nghĩa, phạm vi và đối tượng áp dụng**

1.1 Trong bản nội quy này, các từ, từ sau đây, sẽ có nghĩa như sau:

* + 1. “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ tòa nhà chung cư bao gồm các Căn Hộ, các Căn Văn Phòng Kết Hợp Lưu Trú (Officetel), các Căn Thương Mại, Chỗ Để Xe Ôtô và các diện tích khác thuộc sở hữu riêng và Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc dự án ……………………………………, tại địa chỉ Số 02 Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Hưng Phát Invest Hà Nội làm chủ đầu tư.
    2. “**Căn Hộ**” hoặc “**các Căn Hộ**” nghĩa là bất kỳ hoặc tất cả các căn hộ thuộc Nhà Chung Cư được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt .
    3. “**Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư**” hoặc “**Chủ Sở Hữu Đơn Vị**” là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ hoặc các Đơn Vị khác trong Nhà Chung Cư trên cơ sở Giấy Chứng Nhận cho phần sở hữu riêng đó; hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có được quyền sở hữu hợp pháp trên cơ sở hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho phù hợp với quy định của Luật Áp Dụng nhưng chưa được cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc tổ chức, cá nhân có quyền sở hữu hợp pháp phần sở hữu riêng nào trong Nhà Chung Cư.
    4. “**các Chủ Sở Hữu Đơn Vị**” có nghĩa là tất cả các Chủ Sở Hữu Đơn Vị.
    5. “**Cư Dân**” hoặc “**các Cư Dân**” bao gồm bất kỳ Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị nào và bất kỳ người nào khác ngoài Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, dù ngắn hạn hay dài hạn, sống hay cư ngụ hay sử dụng Căn Hộ hoặc phần diện tích khác dưới bất kỳ hình thức nào phù hợp với Luật Việt Nam, bao gồm:

1. Những thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ Sở Hữu; và/hoặc
2. Các Bên Thuê Đơn Vị; và/hoặc
3. Khách /người hoặc các bên được mời của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Bên Thuê Đơn Vị hoặc các Cư Dân khác, bao gồm cả Nhà thầu; và/hoặc
4. Bất kỳ người nào khác mà Chủ Sở Hữu cho phép được vào, sống, cư ngụ hay sử dụng Căn Hộ hoặc bất kỳ Đơn Vị nào trong bất kỳ khoảng thời gian nào.
   * 1. “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” là hội nghị có sự tham gia của các Chủ Sở Hữu (hoặc người sử dụng Nhà Chung Cư được Chủ Sở Hữu ủy quyền trước bằng văn bản để tham dự thay cho Chủ Sở Hữu theo giấy ủy quyền được cung cấp cho Công Ty Quản Lý) được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Bản Nội Quy và quy định của Luật Áp Dụng.
     2. “**Ban Quản Trị**” là ban quản trị của Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra để thay mặt các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và các Cư Dân khác thực hiện giám sát các hoạt động liên quan đến quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Cư Dân khác trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư.
     3. “**Ngày Làm Việc**” nghĩa là một ngày không phải là Thứ Bảy, Chủ Nhật hoặc ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của pháp luật, mà vào ngày đó các ngân hàng ở Việt Nam mở cửa làm việc.
     4. “**Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**” hoặc “**Phần Sở Hữu Chung**” là phần diện tích, cơ sở vật chất, các hệ thống thiết bị và hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu chung và được sử dụng chung trong Nhà Chung Cư, bao gồm:

* Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Chủ Đầu Tư như quy định tại Điều 1.1.10 và 1.1.11 của Bản Nội Quy này;
* Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hàng lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, phòng rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, 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, 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 được phê duyệt.
* Nơi để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt;
* Đường giao thông được thiết kế làm lối đi chung để vào ô đậu xe; và
* Các tiện ích chung giải trí theo thiết kế dự án đã được phê duyệt bao gồm trung tâm cộng đồng của Nhà Chung Cư, hồ bơi, sàn hồ bơi, phòng tập thể dục và khu vực sảnh của tòa nhà, nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư (bao gồm cả thư viện và phòng chờ thư viện); phòng chiếu phim; khu vui chơi trẻ em.
  + 1. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư**” là phần diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu Đơn Vị, bao gồm phần diện tích riêng bên trong Căn Hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia, hệ thống trang thiết bị gắn liền với Căn Hộ đó) hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư được công nhận là sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật riêng gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng đó, được xác định chi tiết tại Hợp Đồng Mua Bán.
    2. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư**” là các khu vực và tiện nghi thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư hoặc một bên khác do Chủ Đầu Tư chỉ định mà tại đó, Chủ Đầu Tư hoặc bên được chỉ định có quyền tiến hành kinh doanh, bao gồm:

1. Các Căn Hộ chưa bán;
2. Các Căn Thương Mại Dịch Vụ chưa bán;
3. Các Căn Officetel chưa bán;
4. Chỗ Để Xe Ô tô; và
5. [[13]](#footnote-13)
   * 1. “**Bản Nội Quy**” hoặc “**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**” nghĩa là bản nội quy về việc quản lý, sử dụng và vận hành Nhà Chung Cư, các phụ lục kèm theo và các văn bản sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm (nếu có).
     2. “**Chủ Đầu Tư**” là Công ty TNHH Hưng Phát Invest Hà Nội, Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107662609 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/12/2016 và các lần sửa đổi bổ sung.
     3. “**Luật Việt Nam**” nghĩa là hiến pháp và tất cả các luật, nghị quyết, pháp lệnh, lệnh, nghị định, thông tư, quyết định và các văn bản khác do Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan ban hành, đang có hiệu lực pháp luật tại thời điểm áp dụng, và các thay thế, bổ sung hay sửa đổi vào từng thời điểm.
     4. “**Công Ty Quản Lý**” là đơn vị thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành và bảo trì Nhà Chung Cư và cung cấp các dịch vụ khác theo Hợp Đồng Quản Lý ký kết giữa Công Ty Quản Lý và Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị hoặc người được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị ủy quyền hợp pháp và là đơn vị có chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 Luật Nhà ở.
     5. “**Hợp Đồng Mua Bán**” là hợp đồng mua bán Căn Hộ hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản (nếu có) được các bên lập và ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư.
     6. “**Các Cơ Quan Nhà Nước**” nghĩa là một, một số và/hoặc tất cả các cơ quan sau của Việt Nam: Quốc Hội, Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội, Chủ Tịch Nước, Chính Phủ, Thủ Tướng, Văn Phòng Chính Phủ, các Bộ, Ủy Ban Nhân Dân, Hội Đồng Nhân Dân, Tòa Án Nhân Dân Tối Cao, Viện Kiểm Sát Nhân Dân Tối Cao và các cơ quan, tổ chức và cá nhân khác có thẩm quyền theo quy định của pháp luật Việt Nam.
     7. “**Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan**” nghĩa là bất kỳ Cơ Quan Nhà Nước nào có thẩm quyền quyết định vấn đề được nhắc tới tại từng điều khoản cụ thể theo quy định của Luật Áp Dụng.
     8. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” nghĩa là một trong các sự kiện khách quan không thể lường trước, ngoài tầm kiểm soát của con người và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, bao gồm các sự kiện sau đây:

### Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

### Do phải thực hiện chỉ thị hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không do lỗi của một hoặc các bên hoặc các trường hợp khác do Luật Áp Dụng quy định;

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

### Do cháy nổ, bão, lũ lụt, động đất, chiến tranh, bạo loạn, bạo động dân sự, khởi nghĩa, hành động khủng bố, đình công (không do lỗi của một hoặc các bên), dịch bệnh hoặc hạn chế do kiểm dịch;

### Không có khả năng có được bất kỳ các phê chuẩn có liên quan nào từ Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan do thay đổi pháp luật, hoặc bất kỳ các hạn chế hoặc ngăn cấm nào do các Cơ Quan Nhà Nước ban hành mà không do lỗi của Chủ Đầu Tư;

### Các trường hợp khác theo quy định của Luật Áp Dụng.

* + 1. “**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 Chủ Sở Hữu Đơn Vị theo quy định của Luật Áp Dụng.
    2. “**Bên Liên Kết**” có nghĩa là bất kỳ Người mà trực tiếp hoặc gián tiếp có quyền hoặc bị kiểm soát bởi một Người có quyền: (x) biểu quyết trên 50% số phiếu biểu quyết của một Người; hoặc (y) chỉ đạo hoặc ảnh hưởng đến các chỉ đạo về quản lý và chính sách của một Người thông qua việc sở hữu quyền biểu quyết, trên cơ sở hợp đồng hay theo quy định khác..
    3. “**Hội Nghị Thường Niên**” có nghĩa như quy định tại Điều 6.3.
    4. “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” có nghĩa là hội nghị của Chủ Sở Hữu như được quy định chi tiết tại Bản Nội Quy của Nhà Chung Cư;
    5. “**Luật Áp Dụng**” có nghĩa là pháp luật Việt Nam bao gồm bộ luật, luật, quy tắc, nghị định, thông tư, sắc lệnh, quy định, quyết định, nghị quyết hoặc các văn bản pháp luật được ban hành khác, lệnh hoặc phán quyết của bất kỳ cơ quan chính phủ hoặc cơ quan tư pháp hoặc cơ quan hành chính nào có thẩm quyền đối với hoạt động kinh doanh hoặc hoạt động của Dự Án hoặc việc chào bán, bán và cho thuê các Căn Hộ, Căn Thương Mại Dịch Vụ, Căn Văn Phòng Kết Hợp Lưu Trú của Dự Án hoặc các vấn đề thuộc đối tượng của Hợp Đồng và Bản Nội Quy này.
    6. “**Tên Được Chấp Thuận**” có nghĩa như quy định tại Điều 4.6 (a).
    7. “**Hợp Đồng Quản Lý Theo Thương Hiệu**” có nghĩa như quy định tại Điều 4.6 (a).
    8. “**Công Ty Quản Lý Theo Thương Hiệu**” có nghĩa là Công Ty Quản Lý cho Nhà Chung Cư cho phép Dự Án được biết đến dưới tên thương hiệu và các nhãn hiệu liên kết với Công Ty Quản Lý đó được sử dụng trong Tên Được Chấp Thuận trong thời gian mà pháp nhân đó được thuê với tư cách Công Ty Quản Lý.
    9. “**Ngân Sách Phí Quản Lý”** nghĩa là ngân sách Phí Quản Lý hàng năm cho việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư cho một Năm Tài Chính được chuẩn bị phù hợp với Bản Nội Quy này và Hợp Đồng Quản Lý áp dụng.

1.1.29 “**Chỗ Để Xe Ô Tô**” là phần diện tích đậu xe ô tô trong Nhà Chung Cư theo thiết kế dự án đã được phê duyệt do Chủ Đầu Tư sở hữu ban đầu.

1.1.30 “**Các Căn Thương Mại Dịch Vụ**” có nghĩa là các Đơn Vị trong Nhà Chung Cư được sử dụng cho mục đích thương mại.

1.1.31 “**Khu Phức Hợp**”[[14]](#footnote-14) có nghĩa là dự án hỗn hợp mà Dự Án được đặt tại đó sẽ bao gồm, giữa những diện tích khác, Dự Án, Các Dự Án Khu Dân Cư Khác và bất kỳ tiện ích nào khác do Chủ Đầu Tư hoặc các chủ đầu tư của Các Dự Án Khu Dân Cư Khác phát triển.

1.1.32 “**Dịch Vụ Hỗ Trợ Đặc Biệt**” có nghĩa là như quy định tại điều 4.6(d).

1.1.33 “**Luật Xây Dựng**” là Luật số 50/2014/QH13 về Xây dựng và các Nghị định, Thông tư ban hành sau đó được sửa đổi, thay thế hoặc bổ sung.

1.1.34 “**Thỏa Thuận Chia Sẻ Chi Phí**” nghĩa là một hoặc nhiều thỏa thuận chia sẻ chi phí được ký kết giữa Công Ty Quản Lý, Bên Bán và các chủ đầu tư Các Dự Án Khu dân cư khác và các Công Ty Quản Lý khác liên quan đến việc chia sẻ cơ sở vật chất, dịch vụ và nhân viên cũng như phân bổ các chi phí liên quan, giữa Dự Án và Các Dự Án Khu dân cư khác.

1.1.35 “**Tài Khoản Dự Phòng Cho Nhân Viên**” có nghĩa là tài khoản dự phòng do Công Ty Quản Lý lập để chi trả cho Các Chi Phí Dự Phòng Cho Các Nghĩa Vụ Đối Với Nhân Viên.

1.1.36 “**Các Chi Phí Dự Phòng Cho Các Nghĩa Vụ Đối Với Nhân Viên**” có nghĩa là (i) chi phí và phí của tất cả nhân sự được Công Ty Quản Lý thuê để thực hiện các dịch vụ quy định tại Hợp Đồng Quản Lý như đồng phục, thù lao, phụ cấp, bảo hiểm y tế và phúc lợi cho nhân viên của Công Ty Quản Lý theo Luật Áp Dụng; và (ii) chi phí liên quan đến việc chấm dứt hợp đồng lao động do chấm dứt Hợp Đồng Quản Lý như các chi phí chi trả cho: (a) luật sư, kế toán và các chuyên gia khác cần thiết để giải quyết việc chấm dứt hợp đồng lao động của nhân viên, (b) việc thông báo và tuân thủ Nội Quy, Luật Áp Dụng, (c) trợ cấp thôi việc.

1.1.37 “**Luật Môi Trường**” là Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 và các Nghị định, Thông tư ban hành sau đó đã được sửa đổi, thay thế hoặc bổ sung.

1.1.38 “**Nội Thất Và Thiết Bị cho Phần Sở Hữu Chung**” có nghĩa là tất cả đồ đạc, nội thất, vật liệu phủ tường, thảm, đồ đạc, thiết bị và hệ thống (bao gồm thiết bị văn phòng, thiết bị xử lý vật liệu, thiết bị làm sạch và kỹ thuật, hệ thống điện thoại, hệ thống kế toán máy tính và phương tiện) đặt tại, hoặc được sử dụng để hoàn thiện Phần Sở Hữu Chung, cùng với tất cả các thay thế và bổ sung trong đó.

1.1.39 “**Nhãn Hiệu Grand Marina**” có nghĩa được nêu trong Điều 3.14.

1.1.40 “**Vật Liệu Nguy Hiểm**” có nghĩa là bất kỳ chất hoặc vật liệu nào có chứa bất kỳ thành phần nào sau đây: vật liệu nguy hại, chất thải nguy hại, chất độc hại, hợp chất độc hại, dầu mỏ, chất gây có khả năng gây ô nhiễm, polychlorinated biphenyls, chì hoặc sơn gốc chì hoặc amiăng, mà các chất này được định nghĩa là vật liệu nguy hiểm theo quy định của Luật Môi Trường hoặc, nói chung, được hiểu là, các chất hoặc vật liệu với nồng độ hoặc khối lượng nhất định có thể phát sinh nghĩa vụ dọn dẹp, thải bỏ, kiểm soát hoặc bất kỳ nghĩa vụ nào khác theo quy định của Luật Môi Trường, hoặc là các chất hoặc vật liệu có nguy cơ gây hại đáng kể cho người ở, khách, những người được mời hoặc nhân viên của Nhà Chung Cư.

1.1.41 “**Pháp Luật Về Nhà Ở**” là Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 và các Nghị định, Thông tư ban hành sau đó đã được sửa đổi, thay thế hoặc bổ sung.

1.1.42 “**Thuế**” nghĩa là thuế và các khoản phí khác do Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan áp đặt.

1.1.43 “**Hợp Đồng Thuê**” là hợp đồng thuê được ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Bên Thuê Đơn Vị để cho thuê Căn Hộ, Căn Văn Phòng Kết Hợp Lưu Trú (Officetel) hoặc Căn Thương Mại.

1.1.44 “**Các Yêu Cầu Cho Thuê**” nghĩa là các điều khoản nhất định đối với việc cho thuê một Đơn Vị được đề ra trực tiếp bởi Chủ Sở Hữu hoặc thông qua đại lý cho thuê.

1.1.45 “**Kinh Phí Bảo Trì**” có nghĩa là khoản tiền mà mỗi Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình và bất kỳ khoản kinh phí bảo trì được thu bổ sung phù hợp quy định của Pháp Luật Về Nhà Ở trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.

1.1.46 “**Tài Khoản Kinh Phí Bảo Trì**” có nghĩa là tài khoản tiền gửi do Ban Quản Trị mở để tiếp nhận quản lý Kinh Phí Bảo Trì

1.1.47 “**Nghiên Cứu Tài Khoản Kinh Phí Bảo Trì**” có nghĩa là một nghiên cứu của bên thứ ba do Ban Quản Trị thuê, không ít hơn 3 năm một lần, để đánh giá nhu cầu sửa chữa và bảo trì cho Phần Sở Hữu Chung và mức độ đầy đủ của Kinh Phí Bảo Trì được giữ trong Tài Khoản Kinh Phí Bảo Trì.

1.1.48 “**Dịch Vụ Bảo Trì**” có nghĩa là những dịch vụ được quy định tại Điều 9.1 (d) của Bản Nội Quy này.

1.1.49 “**Kế Hoạch Bảo Trì**” có nghĩa là kế hoạch hàng năm do Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý lập và được Hội Nghị Nhà Chung Cư phê duyệt để sửa chữa và bảo trì Phần Sở Hữu Chung được thanh toán bằng Kinh Phí Bảo Trì.

1.1.50 “**Hợp Đồng Quản Lý**” có nghĩa là hợp đồng cung cấp Dịch Vụ Quản Lý được ký kết giữa Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý. Một Hợp Đồng Quản Lý Theo Thương Hiệu là một Hợp Đồng Quản Lý.

1.1.51 “**Phí Quản Lý**” có nghĩa là các khoản phí mà Chủ Sở Hữu Đơn Vị và người sử dụng Đơn Vị phải trả định kỳ theo các điều khoản của Bản Nội Quy này để chi trả cho các chi phí của các hoạt động quản lý vân hành được quy định tai Pháp Luật Về Nhà Ở.

1.1.52 “**Tài Khoản Phí Quản Lý**” có nghĩa là tài khoản ngân hàng riêng biệt do Công Ty Quản Lý nắm giữ để thu và chi đối với Phí Quản Lý theo quy định của Pháp Luật Về Nhà Ở.

1.1.53 **“Dịch Vụ Quản Lý”** có nghĩa là dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư, được quy định chi tiết tại Điều 9.4 Bản Nội Quy này.

1.1.54 “**Thù Lao Quản Lý**” nghĩa là khoản thù lao được trả cho Công Ty Quản Lý để cung cấp các dịch vụ theo các điều khoản của Hợp Đồng Quản Lý. Thù Lao Quản Lý là một phần của Phí Quản Lý và sẽ được tính toán theo quy định trong Hợp Đồng Quản Lý.

1.1.55 “**Thư Mời Họp**” có ý nghĩa được nêu trong Điều 6.3.

1.1.56 “**Các** **Căn Officetel**” là một số đơn vị trong Nhà Chung Cư được xây dựng phù hợp với thiết kế được duyệt. Cho các mục đích tại Bản Nội Quy này, các Căn Officetel được xem là Căn Hộ có thể lưu trú của Nhà Chung Cư, trừ khi pháp luật có quy định khác.

1.1.57 “**Quy Tắc Vận Hành**” nghĩa là các quy tắc vận hành và sử dụng nhất định do Công Ty Quản Lý hoặc Ban Quản Trị ban hành vào từng thời điểm cho Nhà Chung Cư áp dụng cho Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và Cư Dân khác và khách của họ, những người được mời và người dùng được phép, hoặc khách, khách hàng hoặc những người được mời khác của bất kỳ người thuê hoặc người sử dụng nào của Căn Thương Mại Dịch Vụ. Quy Tắc Vận Hành sẽ không mâu thuẫn với Bản Nội Quy này hoặc bất kỳ Luật Áp Dụng nào. Công Ty Quản Lý sẽ cung cấp cho Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Người Bên Thuê Đơn Vị bản sao Quy Tắc Vận Hành ban đầu và bất kỳ sửa đổi nào tùy từng thời điểm.

1.1.58 “**Chi Phí Và Phí Hoạt Động**” có nghĩa là (i) tất cả các chi phí và phí chi trả cho các dịch vụ được Pháp Luật Về Nhà Ở quy định là “dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư”, ngoại trừ Thù Lao Của Công Ty Quản Lý, được thanh toán từ Phí Quản Lý thu từ Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Bên Thuê Đơn Vị, và (ii) các chi phí và phí liên quan đến Các Dịch Vụ Khác Của Công Ty Quản Lý.

1.1.59 “**Các Dịch Vụ Khác Của Công Ty Quản Lý**” có nghĩa là các dịch vụ do Công Ty Quản Lý cung cấp cho Nhà Chung Cư không được xác định là “dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư” hoặc “dịch vụ bảo trì” theo Pháp Luật Về Nhà Ở và Hợp Đồng Quản Lý, ví dụ như Dịch Vụ Hỗ Trợ Đặc Biệt và các dịch vụ khác được quy định trong Ngân Sách Phí Quản Lý tại đề mục các “chi phí Thương Hiệu” tùy từng thời điểm. Các Dịch Vụ Khác Của Công Ty Quản Lý được lập ngân sách và thanh toán theo quy định tại Điều 9.4(a).

1.1.60 “**Các Dự Án Khu Dân Cư Khác**” có nghĩa là các dự án khu dân cư do các chủ đầu tư khác phát triển nằm ngoài Dự Án và là một phần của Khu Phức Hợp.

1.1.61 “**Thẻ Để Xe**” có ý nghĩa như được nêu trong Điều 15.1 (a).

1.1.62 “**Người**” có nghĩa là cá nhân (và những người thừa kế, người được ủy nhiệm, quản lý tài sản hoặc bất kỳ đại diện hợp pháp của một cá nhân), công ty hợp danh, công ty liên doanh, doanh nghiệp, chính phủ hoặc sở, ban ngành hoặc các cơ quan của chính phủ, đơn vị ủy thác, đơn vị được ủy thác, tổ chức không có tư cách pháp nhân hoặc bất kỳ Người thuộc bất kỳ hình thức pháp nhân nào khác.

1.1.63 “**Dự Án**” là Dự án ……………………………………………………làm chủ đầu tư.

1.1.64 “**Tiêu Chuẩn Chất Lượng Dự Án**” có nghĩa là tiêu chuẩn cao nhất trong số các tiêu chuẩn sau: (i) tiêu chuẩn cần thiết để duy trì và vận hành Dự Án trong điều kiện và ở mức chất lượng tương đương thời điểm Dự Án hoàn thành đưa vào sử dụng (ngoại trừ hao mòn thông thường), và (ii) tiêu chuẩn chất lượng của việc quản lý, vận hành và bảo trì được quy định tại Hợp Đồng Quản Lý giữa Công Ty Quản Lý và Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị, nếu có.

1.1.65 “**Công Viên Công Cộng**” là công viên công cộng nằm liền kề với Khu Phức Hợp thuộc phần phải bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền sau khi hoàn thành xây dựng… và Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư được phép sử dụng chung.

1.1.66 “**Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng**” là các quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng đã được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 1/2/2017 và Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 và như được sửa đổi, thay thế hoặc bổ sung tùy từng thời điểm.

1.1.67 “**Các Khu Vực Chia Sẻ**” nghĩa là các phần của Khu Phức Hợp được sử dụng chung cho Dự Án và một hoặc nhiều Dự Án Khu Dân Cư Khác, nếu có, chi phí được phân bổ giữa Dự Án và Các Dự Án Khu Dân Cư Khác áp dụng phù hợp với Các Thỏa Thuận Chia Sẻ Chi Phí.

1.1.68 “**Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường**” có nghĩa được nêu trong Điều 6.4.

1.1.69 “**Chi Phí Không Thể Kiểm Soát**” nghĩa là chi phí thực tế phát sinh cần chi trả để duy trì hoạt động quản lý vận hành Nhà Chung Cư bao gồm: các tiện ích, phí bảo hiểm, lệ phí và phí xin giấy phép duy trì hoạt động của các tiện ích phát sinh; các chi phí cần thiết để ngăn ngừa hoặc khắc phục Sự Kiện Bất Khả Kháng ảnh hưởng đến Nhà Chung Cư thuộc trách nhiệm chung của Chủ Sở Hữu Đơn Vị theo Luật Áp Dụng và Nội Quy mà trong khả năng nhận biết tối đa của Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý không nhận biết được tại thời điểm lập Ngân Sách Phí Quản Lý.

1.1.70 “**Đơn Vị**” hoặc “**Các Đơn Vị**” có nghĩa là một hoặc nhiều phần diện tích sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư, bao gồm Các Căn Hộ, Các Căn Thương Mại Dịch Vụ, Các Căn Officetel, Chỗ Để Xe Ô tô và bất kỳ diện tích nào khác thuộc sở hữu riêng.

1.1.71 “**Bên Thuê Đơn Vị**” có nghĩa làbất kỳ người thuê nào của một Đơn Vị, bao gồm cả tổ chức hoặc cá nhân.

1.1.72 “**Các** **Sản Phẩm Câu Lạc Bộ Nghỉ Dưỡng**” có nghĩa là các sản phẩm chia sẻ kỳ nghỉ (timeshare), chia phần (fractional), trao đổi kỳ nghỉ (interval), câu lạc bộ điểm đến (destination), thành viên kỳ nghỉ, câu lạc bộ thành viên kín, câu lạc bộ cư trú kín, và các sản phẩm, chương trình và dịch vụ câu lạc bộ tích điểm và sẽ được hiểu theo nghĩa rộng là bao gồm các loại hình sản phẩm, chương trình và dịch vụ mà người mua hoặc tham gia các sản phẩm, chương trình hoặc dịch vụ đó sẽ có được quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc các quyền khác để sử dụng một hoặc nhiều căn hộ nghỉ dưỡng trên cơ sở bán thời gian, định kỳ và thanh toán trước cho quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bất cứ quyền nào khác như vậy.

1.1.73 **“Dự án Liền Kề”** có nghĩa là tòa nhà chung cư nằm liền kề với Khu Phức Hợp và không nằm trong khuôn viên của Dự Án theo thiết kế được phê duyệt.

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

* 1. Bản Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý, sử dụng và vận hành Nhà Chung Cư được áp dụng đối với Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác, Ban Quản Trị, Công Ty Quản Lý và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư.

2.2 Các phần diện tích và cơ sở vật chất khác không phải là một phần của Nhà Chung Cư sẽ không được điều chỉnh bởi Bản Nội Quy này. Chủ sở hữu/cư dân phần diện tích này sẽ không chịu sự điều chỉnh của Bản Nội Quy này cũng như không có quyền và trách nhiệm tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư.

* 1. Tất cả Cư Dân phải kịp thời khắc phục những vi phạm về Bản Nội Quy mà mình chịu trách nhiệm sau khi Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý có thông báo về vi phạm đó.
  2. Bản Nội Quy này đã được cung cấp cho tất cả Các Chủ Sở Hữu Đơn Vị như là một phụ lục đính kèm Hợp Đồng Mua Bán được ký kết giữa mỗi Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Chủ Đầu Tư cũng như được cung cấp cho tất cả Bên Thuê Đơn Vị như là một phụ lục đính kèm Hợp Đồng Thuê được ký kết giữa mỗi Bên Thuê Đơn Vị và Chủ Đầu Tư. Bằng việc ký kết Hợp Đồng Mua Bán hoặc Hợp Đồng Thuê, mỗi Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Bên Thuê Đơn Vị đã đồng ý hoàn toàn và vô điều kiện đối với các nội dung phù hợp với quy định pháp luật của Bản Nội Quy này và các thỏa thuận khác được ký kết giữa các bên (nếu có). Vì vậy, tất cả Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Bên Thuê Đơn Vị đều chịu sự ràng buộc bởi Bản Nội Quy và có trách nhiệm tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các quy định trong Bản Nội Quy này, các phụ lục và bất kỳ sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm được phê duyệt bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư (nếu có). Đồng thời, mỗi Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Bên Thuê Đơn Vị thừa nhận và đồng ý rằng họ sẽ đảm bảo rằng các Cư Dân, khách mời hoặc những người sử dụng khác người mà cư ngụ hoặc sử dụng Nhà Chung Cư theo sự cho phép, ủy quyền của họ cũng tôn trọng, tuân thủ và thực hiện nghiêm túc tất cả các nghĩa vụ áp dụng được quy định Bản Nội Quy này. Trong trường hợp Bản Nội Quy đã được cung cấp cho Các Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Bên Thuê Đơn Vị theo quy định tại Điều 2.4 này và Bản Nội Quy này đã được niêm yết công khai tại Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư không chịu trách nhiệm về việc: (i) không được cung cấp Bản Nội Quy; hoặc (ii) không chịu sự ràng buộc bởi Bản Nội Quy.
  3. Cư Dân, trong mọi trường hợp và không có ngoại lệ, phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng bất kỳ nghĩa vụ áp dụng trong Bản Nội Quy này, các phụ lục và bất kỳ sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm được phê duyệt bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư (nếu có).
  4. Bản Nội Quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan đến việc quản lý, vận hành và sử dụng Nhà Chung Cư.
  5. Việc quản lý và sử dụng Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư sẽ tuân theo các quy định do Chủ Đầu Tư ban hành tùy từng thời điểm và phù hợp với các quy định của Luật Áp Dụng. Chủ Đầu Tư có trách nhiệm đảm bảo việc vận hành, kinh doanh tại Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư không ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Cư Dân và việc quản lý, vận hành và bảo trì của Nhà Chung Cư theo Tiêu Chuẩn Chất Lượng Dự Án.
  6. Đối với những vấn đề Bản Nội Quy này không quy định thì tuân theo quy định của Luật Áp Dụng.

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

Chủ Đầu Tư có các quyền và trách nhiệm sau:

3.1 Lựa chọn và ký Hợp Đồng Quản Lý với các doanh nghiệp (bao gồm cả Bên Liên Kết Của Chủ Đầu Tư) có chức năng và chuyên môn phù hợp để quản lý và vận hành Nhà Chung Cư kể từ ngày Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng cho đến ngày Ban Quản Trị được thành lập và đề xuất một Công Ty Quản Lý có đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở để Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu tham khảo;

3.2 Thu Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung theo quy định tại Điều 108, 109 của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và bàn giao lại Kinh Phí Bảo Trì này cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của Pháp Luật Về Nhà Ở, Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng và Bản Nội Quy này và các quy định sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm;

3.3 Hướng dẫn Các Chủ Sở Hữu Đơn Vị sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Nhà Chung Cư;;

3.4 Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư xây dựng cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định;

3.5 Lập, bàn giao 01 (một) bộ bản vẽ hoàn công; lý lịch lắp đặt thiết bị, quy trình vận hành, khai thác công trình, quy trình bảo trì công trình; thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành Nhà Chung Cư vào sử dụng, bản vẽ mặt bằng khu vực để xe được lập theo hồ sơ dự án được duyệt, và hồ sơ có liên quan đến việc quản lý và sử dụng Phần Sở Hữu Chung, hồ sơ Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị lưu giữ theo quy định của Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng;

3.6 Chủ trì tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu và cử người đại diện tham gia Ban Quản Trị theo quy định của Luật Áp Dụng như quy định tại Điều 6.2 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 Của Bộ Xây Dựng nếu còn sở hữu bất kỳ Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư trong Nhà Chung Cư. Phù hợp với trách nhiệm của Chủ Đầu tư về việc tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu quy định tại Điều 6.2, Chủ Đầu Tư sẽ trình, hoặc phối hợp với Công Ty Quản Lý để trình các tài liệu như quy định tại Điều 6.2 (c) tại Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu.

3.7 Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của Các Chủ Sở Hữu Đơn Vị và các Cư Dân khác của Nhà Chung Cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự án đã được phê duyệt;

3.8 Bảo trì Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư, có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.

3.9 Yêu cầu Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của Chủ Đầu Tư hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp của Chủ Đầu Tư theo nội dung Dự án đã được duyệt. Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan 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.

3.10 Trong khoảng thời gian từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng đến khi Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu bầu Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư sẽ cử ra Ban Quản Trị lâm thời để, đại diện cho Chủ Đầu Tư, thực hiện các quyền hạn và nhiệm vụ của Ban Quản Trị theo quy định tại Bản Nội Quy. Thành viên, nguyên tắc hoạt động của Ban Quản Trị lâm thời sẽ do Chủ Đầu Tư quyết định tùy từng thời điểm phù hợp với Luật Áp Dụng và Chủ Đầu Tư sẽ thông báo công khai cho các Cư Dân trên bản tin/bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin điện tử khác của Nhà Chung Cư. Các quyết định hợp pháp của Ban Quản Trị lâm thời sẽ có giá trị ràng buộc đối với tất cả Các Chủ Sở Hữu Đơn Vị và các Cư Dân khác trong Nhà Chung Cư.

3.11 Phối hợp với Ban Quản Trị Nhà Chung Cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư;

3.12 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 và các bảo hiểm khác cho Nhà Chung Cư được chấp thuận bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư;

3.13 Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận giữa các bên hoặc theo quy định của Luật Áp Dụng; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

3.14 Chủ Đầu Tư sử dụng tên và nhãn hiệu “Grand Marina” (“Nhãn Hiệu Grand Marina”) như một phần tên của Nhà Chung Cư; tuy nhiên nếu (i) một bên thứ ba phản đối việc sử dụng Nhãn Hiệu Grand Marina làm một phần tên của Nhà Chung Cư, hoặc (ii) việc đăng ký Nhãn Hiệu Grand Marina không chấp thuận bởi Cục Sở Hữu Trí Tuệ Việt Nam (hoặc Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan khác) vì bất kỳ lý do gì tại bất kỳ thời điểm nào, Chủ Đầu Tư có quyền đổi tên Nhà Chung Cư để loại bỏ Nhãn Hiệu Grand Marina.;

3.15 Di dời tất cả các Vật Liệu Nguy Hiểm được phát hiện tại bất kỳ phần nào của Dự Án vào bất kỳ thời điểm nào nằm trong phạm vi trách nhiệm của Chủ Đầu Tư theo quy định của Luật Áp Dụng; và

3.16 Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của Luật Áp Dụng và Bản Nội Quy này.

**Điều 4. Công Ty Quản Lý; Hợp Đồng Quản Lý, Quản Lý Theo Thương Hiệu**

* 1. Công Ty Quản Lý là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực để quản lý và vận hành Nhà Chung Cư theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 Luật Nhà Ở.
  2. Công Ty Quản Lý là đơn vị được Chủ Đầu Tư, hoặc Ban Quản Trị sau khi Ban Quản Trị đã được thành lập, ký Hợp Đồng Quản Lý để cung cấp dịch vụ quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và Các Dịch Vụ Khác Của Công Ty Quản Lý (nếu có) theo quy định của Hợp Đồng Quản Lý và phù hợp với quy định của Luật Áp Dụng.
  3. Trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị, việc lựa chọn và ký Hợp Đồng Quản Lý với Công Ty Quản Lý được chọn để cung cấp dịch vụ quản lý đối với Nhà Chung Cư sẽ do Chủ Đầu Tư toàn quyền quyết định.
  4. Công Ty Quản Lý có các quyền và trách nhiệm sau:

(a) Được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác để cung cấp dịch vụ cần thiết cho việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư, và giám sát việc cung cấp các dịch vụ này đối với các doanh nghiệp đó để đảm bảo thực hiện đúng các hợp đồng đã ký. Trong trường hợp đó, Công Ty Quản Lý vẫn phải chịu trách nhiệm về việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư theo nội dung Hợp Đồng Quản Lý;

(b) Thực hiện việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư, bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động và bảo dưỡng thường xuyên hệ thống trang thiết bị (bao gồm 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 của Nhà Chung Cư, và một số dịch vụ nhất định được cung cấp cho Phần Sở Hữu Chung (chẳng hạn như bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;

(c) Thông báo cho các Cư Dân trong các trường hợp khẩn cấp như thiên tai, dịch bệnh hoặc hỏa hoạn;

(d) Giám sát việc lắp đặt các thiết bị trong bất kỳ Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Đơn Vị mà được kết nối với bất kỳ hệ thống thiết bị nào trong hoặc thuộc Phần Sở Hữu Chung;

(e) Định kỳ kiểm tra Phần Sở Hữu Chung liên quan đến việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư. Liên quan đến việc bảo trì và sửa chữa Phần Sở Hữu Chung, Công Ty Quản Lý được ủy quyền để vào bất kỳ Đơn Vị nào khi có thông báo trước ít nhất hai mươi bốn (24) giờ để thực hiện các công việc bảo trì và sửa chữa Phần Sở Hữu Chung nằm trong, hoặc được tiếp cận từ, một Đơn Vị. Công Ty Quản Lý luôn được ủy quyền và có quyền vào bất kỳ Đơn Vị nào nếu cần thiết mà không cần thông báo trước để sửa chữa khẩn cấp nhằm ngăn ngừa thiệt hại cho bất kỳ Đơn Vị hoặc bất kỳ (các) thành phần nào của Phần Sở Hữu Chung và trong phạm vi được phép bởi Luật Áp Dụng nhằm mục đích ngăn chặn bất kỳ hoạt động bất hợp pháp hoặc bị cấm nào;

(f) Công Ty Quản Lý có quyền cung cấp hoặc thực hiện các dịch vụ sửa chữa và bảo dưỡng định kỳ cho mặt ngoài của từng ban công Đơn Vị (bao gồm phần kết cấu của ban công, mặt ngoài, và các phần khác của ban công), Công Ty Quản Lý có trách nhiệm thực hiện phù hợp với Tiêu Chuẩn Chất Lượng Dự Án. Liên quan đến việc sửa chữa và bảo dưỡng như vậy, Công Ty Quản Lý có quyền đi vào bất kỳ Đơn Vị nào nếu cần thiết ngay sau khi đã thông báo trước hai mươi bốn (24) giờ đến Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Người Thuê Đơn Vị về việc thực hiện các công việc sửa chữa hoặc bảo dưỡng mặt ngoài của bất kỳ ban công Đơn Vị nào;

(g) Có hành động kịp thời để ngăn ngừa nguy cơ thiệt hại cho người cư trú hoặc người sử dụng Nhà Chung Cư và sửa chữa bất kỳ phần nào của Phần Sở Hữu Chung hoặc bất kỳ phần nào của thiết bị dùng chung trong Nhà Chung Cư bị hư hỏng để đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường theo Ngân Sách Phí Quản Lý do Chủ Đầu Tư phê duyệt hoặc theo Hội Nghị Nhà Chung Cư, nếu có, cho bất kỳ Dịch Vụ Quản Lý, hoặc theo Kế Hoạch Bảo Trì được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua;

(h) Thu Phí Quản Lý theo Hợp Đồng Quản Lý; chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư. Thu tất cả các khoản phạt, phí mà đối tượng vi phạm có nghĩa vụ phải trả theo Bản Nội Quy này phù hợp với bất kỳ hướng dẫn thu tiền nào do Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua vào từng thời điểm và theo các yêu cầu của Bản Nội Quy này và Pháp Luật Về Nhà Ở và nộp các khoản tiền đó vào Tài Khoản Phí Quản Lý. Mọi hướng dẫn thu tiền không được mâu thuẫn với Bản Nội Quy này hoặc Luật Áp Dụng. Trong trường hợp Công Ty Quản Lý đã thông báo và yêu cầu khắc phục vi phạm và thiệt hại mà đối tượng vi phạm vẫn không tiến hành khắc phục trong vòng 07 ngày kể từ ngày thông báo, Công Ty Quản Lý sẽ được ủy quyền bởi Ban Quản Trị để thu từ đối tượng vi phạm chi phí thực tế khắc phục thiệt hại đã gây ra để: (a) sửa chữa hoặc thay thế toàn bộ hoặc bất kỳ phần nào của Phần Sở Hữu Chung, Các Khu Vực Chia Sẻ hoặc tài sản của Nhà Chung Cư bị hư hại, mà các hư hại này do lỗi sơ suất hoặc cố tình của Cư Dân hoặc khách hoặc người sử dụng được phép của Cư Dân, hoặc khách hàng hoặc những người được mời khác của bất kỳ người thuê hoặc người sử dụng nào của một Đơn Vị; hoặc (b) bù đắp tổn thất gây ra bởi bất kỳ hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy này bởi Cư Dân hoặc khách hoặc người dùng được phép của họ, hoặc khách hàng hoặc những người được mời khác của bất kỳ người thuê hoặc người sử dụng nào của một Đơn Vị, mà (i) làm tăng chi phí và phí bảo trì và/hoặc sửa chữa Nhà Chung Cư hoặc Các Khu Vực Chia Sẻ), (ii) phải chi trả cho việc sửa chữa và/hoặc loại bỏ các hạng mục không tuân thủ, hoặc (iii) làm tăng thêm mức phí đóng bảo hiểm;

(i) Tạm ngừng cung cấp các dịch vụ và tiện ích mà Công Ty Quản Lý cung cấp hoặc đề nghị đơn vị cung cấp ngừng cấp điện, nước, các dịch vụ và tiện ích khác nếu Công Ty Quản Lý đã thông báo bằng văn bản trước ít nhất ba (3) Ngày Làm Việc cho Cư Dân, nếu Cư Dân đó đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai bởi Công Ty Quản Lý nhưng vẫn không nộp các khoản Phí Quản Lý hoặc các khoản kinh phí khác do Công ty Quản lý thu;

(j) Định kỳ 6 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan, báo cáo công khai về công tác quản lý và vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị và tại Hội Nghị Nhà Chung Cư, và lấy ý kiến của Cư Dân về các dịch vụ được cung cấp cho Nhà Chung Cư;

(k) Phối hợp với Ban Quản Trị và tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề liên quan khác trong quá trình quản lý và vận hành Nhà Chung Cư;

(l) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan liên quan đến bất kỳ tranh chấp, vi phạm nào theo quy định của Bản Nội Quy;

(m) Chuẩn bị bản dự toán Ngân Sách Phí Quản Lý và Kế Hoạch Bảo Trì cho mỗi Năm Tài Chính (như được mô tả tại Điều 1.1.50) cho Nhà Chung Cư và nộp bản dự toán Ngân Sách Phí Quản Lý và Kế Hoạch Bảo Trì trước khi bắt đầu Năm Tài Chính đó cho Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị hoặc Hội Nghị Nhà Chung Cư để phê duyệt theo Luật Áp Dụng và các quy định của Hợp Đồng Quản Lý. Bản dự toán Ngân Sách Phí Quản Lý sẽ bao gồm chi phí Thù Lao Của Công Ty Quản Lý và Chi phí và Phí Hoạt Động như được mô tả tại Điều 9.4;

(n) Công Ty Quản Lý có thể thực hiện các biện pháp sau đây khi xảy ra các vi phạm Bản Nội Quy này như sau:

#### Đối với việc không thanh toán Phí Quản Lý, Kinh Phí Bảo Trì hoặc bất kỳ khoản nào khác theo quy định của Bản Nội Quy này, Công Ty Quản Lý được quyền yêu cầu thanh toán, yêu cầu bồi thường và thực hiện tất cả các hành động thay mặt cho Chủ Đầu Tư trong giai đoạn Ban Quản Trị chưa thành lập hoặc tự mình hoặc thay mặt cho Ban Quản Trị sau khi Ban Quản Trị được thành lập, khi có uỷ quyền từ Ban Quản Trị, phù hợp với Luật Áp Dụng, Pháp Luật Về Nhà Ở và Bản Nội Quy này, để thu Phí Quản Lý, Kinh Phí Bảo Trì và các khoản phí và tiền phạt khác thuộc nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Bên Thuê Đơn Vị như quy định tại Điều 9.4 (g);

#### Đối với các vi phạm Bản Nội Quy không liên quan đến các nghĩa vụ thanh toán, Công Ty Quản Lý được quyền thực hiện các hành động dưới đây thay mặt cho Chủ Đầu Tư trong giai đoạn Ban Quản Trị chưa thành lập hoặc thay mặt cho Ban Quản Trị sau khi Ban Quản Trị được thành lập theo sự ủy quyền của Ban Quản Trị, phù hợp với Luật Áp Dụng, Pháp Luật Về Nhà Ở và Bản Nội Quy này để thi hành các điều khoản khắc phục vi phạm không phải là vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị, khách, người được mời và người sử dụng được phép, đối với các quy định của Bản Nội Quy này mà vi phạm này chưa được khắc phục trong vòng ba mươi (30) ngày sau khi có thông báo bằng văn bản của Công Ty Quản Lý, như sau:

#### thu tiền phạt và áp dụng lãi chậm nộp đối với khoản phạt được xác định bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Bản Nội Quy này và Luật Áp Dụng;

1. Đình chỉ quyền ra vào Phần Sở Hữu Chung, bao gồm cả việc sử dụng các tiện ích giải trí, Dịch Vụ Hỗ Trợ Đặc Biệt, Dịch Vụ Khácvà/hoặc quyền ưu tiên sử dụng dịch vụ trước thanh toán sau;
2. Tạm dừng các quyền ưu tiên, quyền ra vào và các quyền khác được cấp cho Chủ Sở Hữu Đơn Vị theo bất kỳ Thỏa Thuận Chia Sẻ Chi Phí nào hoặc các thỏa thuận tiếp cận khác; và
3. thực hiện hành động khác nhằm mục đích thực thi Bản Nội Quy này phù hợp với Pháp Luật Về Nhà Ở hoặc Luật Áp Dụng khác và Bản Nội Quy này, nhân danh mình hoặc thay mặt của Ban Quản Trị, nếu được ủy quyền.

Hơn nữa, Công Ty Quản Lý được quyền thực hiện các hành động như quy định trên đây phù hợp với Luật Áp Dụng liên quan đến việc thi hành Các Yêu Cầu Cho Thuê. Sau khi Ban Quản Trị được thành lập, theo yêu cầu, bằng bất kỳ hình thức nào, của Công Ty Quản Lý, Ban Quản Trị sẽ hỗ trợ Công Ty Quản Lý, trong việc thu các khoản phạt, phí, lệ phí cũng như trong việc thực thi Các Yêu Cầu Cho Thuê và các quy định khác trong Bản Nội Quy này. Mọi khoản thuế, lệ phí và/hoặc tiền phạt đối với Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Người Thuê Đơn Vị sẽ chỉ áp dụng đối với Đơn Vị được sở hữu bởi hoặc được thuê bởi Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Bên Thuê Đơn Vị vi phạm và sẽ không được áp dụng để gây ảnh hưởng xấu đến bất kỳ Đơn Vị nào được sở hữu hoặc được thuê bởi bất kỳ Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Bên Thuê Đơn Vị mà không vi phạm. Các khoản thuế, lệ phí, tiền lãi và tiền phạt mà Công Ty Quản Lý thu theo Điều 4.4(n) này sẽ được chuyển vào Tài Khoản Phí Quản Lý;

(o) Công Ty Quản Lý có quyền ghi nợ đối với các khoản thanh toán từ Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Người Thuê Đơn Vị đối với các khoản phí, lệ phí và tiền phạt và có thể phát hành báo cáo về tình trạng công nợ hiện tại của Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Người Thuê Đơn Vị;

(p) Theo yêu cầu của Ban Quản Trị, Công Ty Quản Lý sẽ hỗ trợ lên lịch và tổ chức các cuộc họp của Ban Quản Trị và Hội Nghị Nhà Chung Cư, bao gồm cả việc chuẩn bị thông báo các cuộc họp, chuẩn bị chương trình cho tất cả các cuộc họp đó và hỗ trợ việc tiến hành các cuộc họp đó, bao gồm giám sát việc bầu cử thành viên Ban Quản Trị và các hoạt động khác tại Hội Nghị Nhà Chung Cư;

(q) Công Ty Quản Lý sẽ quản lý, vận hành và duy trì Nhà Chung Cư theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng Quản Lý; tất cả các Luật Áp Dụng; và Bản Nội Quy này;

(r) Công Ty Quản Lý có quyền chuẩn bị và thực thi Các Quy Tắc Vận Hành cho Nhà Chung Cư, bao gồm các quy tắc về hoạt động sử dụng đối với Các Căn Hộ, Các Căn Officetel, Các Căn Thương Mại Dịch Vụ và Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư.; với điều kiện là bất kỳ Các Quy Tắc Vận Hành nào không được mâu thuẫn với Bản Nội Quy này và Luật Áp Dụng và được thông báo công khai đến Chủ Sở Hữu Các Đơn Vị;

(s) Công Ty Quản Lý sẽ có các quyền và nghĩa vụ khác như được quy định trong Hợp Đồng Quản Lý giữa Công Ty Quản Lý và Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị và theo quy định của Luật Áp Dụng; và

(t) Công Ty Quản Lý có quyền và nghĩa vụ thông báo cho Cư Dân bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan cho Công Ty Quản Lý phù hợp với Luật Áp Dụng và Nội Quy.

4.5 **Trách Nhiệm Của Công Ty Quản Lý.** Các trách nhiệm của Công Ty Quản Lý theo quy định trong Hợp Đồng Quản Lý hoặc các quy định khác trong Bản Nội Quy này là thay mặt Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị thực hiện các trách nhiệm quản lý Nhà Chung Cư; và do đó, trong trường hợp Công Ty Quản Lý đã tuân thủ quy định trong Hợp Đồng Quản Lý hoặc các quy định khác trong Bản Nội Quy này, Công Ty Quản Lý không phải chịu trách nhiệm trước Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác trong trường hợp bất kỳ người nào đó không hài lòng với việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư hoặc bất kỳ hoạt động nào khác do Công Ty Quản Lý thực hiện phù hợp Hợp Đồng Quản Lý hoặc các quy định khác trong Bản Nội Quy này.

4.6 **Quản Lý Có Thương Hiệu**. Các điều khoản và điều kiện sau đây được áp dụng trong trường hợp Nhà Chung Cư được quản lý bởi Công Ty Quản Lý Theo Thương Hiệu (“**Công Ty Quản Lý Theo Thương Hiệu**”):

(a) Hợp Đồng Quản Lý Theo Thương Hiệu; Tên Được Chấp Thuận. Trên cơ sở hợp đồng quản lý Nhà Chung Cư ký kết giữa Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị với Công Ty Quản Lý Theo Thương Hiệu (“**Hợp Đồng Quản Lý Theo Thương Hiệu**”), Nhà Chung Cư sẽ được phép được biết đến dưới tên thương hiệu và nhãn hiệu liên kết với Công Ty Quản Lý Theo Thương Hiệu hoặc bằng bất kỳ tên nào khác có thể được Công Ty Quản Lý Theo Thương Hiệu chấp thuận, có thể được gắn nhãn hiệu của Công Ty Quản Lý Theo Thương Hiệu (“**Tên Được Chấp Thuận**”) theo Hợp Đồng Quản Lý Theo Thương Hiệu; tuy nhiên với điều kiện là Tên Được Chấp Thuận không được đăng ký làm tên Nhà Chung Cư.

Hợp Đồng Quản Lý Theo Thương Hiệu có thể bị chấm dứt bất kỳ lúc nào theo các điều khoản của hợp đồng này, ví dụ như (i) việc Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của họ theo Hợp Đồng Quản Lý Theo Thương Hiệu, hoặc (ii) nếu Công Ty Quản Lý Theo Thương Hiệu hoặc các Bên Liên Kết của Công Ty Quản Lý Theo Thương Hiệu có thể phải chịu các khiếu nại hoặc trách nhiệm liên quan đến bất kỳ nhãn hiệu nào hoặc các vụ kiện, tố tụng, khiếu nại hoặc điều tra tương tự liên quan đến việc sử dụng các nhãn hiệu tại Nhà Chung Cư nếu Hợp Đồng Quản Lý Theo Thương Hiệu không bị chấm dứt. Trong trường hợp đó: (1) mọi việc sử dụng Tên Được Chấp Thuận và các nhãn hiệu liên quan sẽ chấm dứt tại Nhà Chung Cư; (2) tất cả các dấu hiệu liên quan đến Nhà Chung Cư, bao gồm tất cả các bảng hiệu hoặc các vật liệu khác mang bất kỳ Tên Được Chấp Thuận và các nhãn hiệu liên quan, sẽ bị xóa khỏi Nhà Chung Cư; và (3) tất cả các dịch vụ được cung cấp bởi Công Ty Quản Lý Theo Thương Hiệu, và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào được Công Ty Quản Lý Theo Thương Hiệu ủy quyền cung cấp các dịch vụ đó liên quan đến Tên Được Chấp Thuận và các nhãn hiệu liên quan, cho Nhà Chung Cư sẽ chấm dứt. Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị hoặc Cư Dân không có quyền khiếu nại, khiếu kiện dưới bất kỳ hình thức nào đối với bất kỳ thiệt hại nào, bao gồm thiệt hại mang tính trực tiếp hoặc thiệt hại mang tính gián tiếp hoặc thiệt hại mang tính đặc biệt hoặc thiệt hại mang tính trừng phạt, phát sinh từ, hoặc theo bất kỳ cách nào, liên quan đến việc ngừng sử dụng của Tên Được Chấp Thuận và các nhãn hiệu liên quan tại hoặc liên quan đến Nhà Chung Cư khi Hợp Đồng Quản Lý Theo Thương Hiệu hết hạn hoặc chấm dứt.

(b) Sử dụng Tên Được Chấp Thuận và Nhãn Hiệu Marriott. Khi Hợp Đồng Quản Lý Theo Thương Hiệu chưa hết hạn hoặc không bị chấm dứt do lỗi của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị, Nhà Chung Cư sẽ được phép biết đến với tên “Marriott Residences, Grand Marina Saigon” (“**Tên Được Chấp Thuận**”). Tất cả các văn bản pháp lý và tài liệu liên quan đến Nhà Chung cư sẽ gọi Nhà Chung Cư là “Khu Dân Cư” nhưng cũng có thể “được gọi với” Tên Được Chấp Thuận. Việc sử dụng Tên Được Chấp Thuận và các nhãn hiệu liên quan sẽ được giới hạn ở: (i) trên các biển báo chỉ dẫn của Nhà Chung Cư hoặc liên quan đến Nhà Chung Cư; và (ii) bởi Ban Quản Trị, Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị hoặc Cư Dân khác và các đại diện của họ sử dụng xác định địa chỉ của Nhà Chung Cư hoặc của một Đơn Vị. Ngoài mục đích trên đây, Tên Được Chấp Thuận và các nhãn hiệu liên quan không được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác. Mọi việc sử dụng Tên Được Chấp Thuận và các nhãn hiệu có liên quan sẽ bị Công Ty Quản Lý Theo Thương Hiệu xóa ngay lập tức khi hết hạn hoặc chấm dứt Hợp Đồng Quản Lý Theo Thương Hiệu do lỗi của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị. Không Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị nào, bằng cách việc sở hữu Đơn Vị hoặc quyền khác, được sở hữu bất kỳ quyền, giấy phép hoặc khả năng nào để sử dụng Tên Được Chấp Thuận và các nhãn hiệu liên quan.

(c) Tiêu Chuẩn Chất Lượng Dự Án; Các Chi Phí. Trong thời gian Hợp Đồng Quản Lý Theo Thương Hiệu được ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý Theo Thương Hiệu hoặc khi Hội Nghị Nhà Chung Cư đã chấp thuận cho Công Ty Quản Lý Theo Thương Hiệu quản lý và vận hành Nhà Chung Cư, Nhà Chung Cư sẽ được quản lý, vận hành và bảo trì theo các Tiêu Chuẩn Chất Lượng Dự Án được yêu cầu theo Hợp Đồng Quản Lý Theo Thương Hiệu. Phí dịch vụ, chi phí và phí dự kiến ​​trong bản dự toán Ngân Sách Phí Quản Lý và Kế Hoạch Bảo Trì được đề xuất hàng năm trong thời gian Nhà Chung Cư được quản lý theo Hợp Đồng Quản Lý Theo Thương Hiệu có thể cao hơn mức phí chung trung bình cho việc quản lý, vận hành và bảo trì các khu nhà ở (không có thương hiệu hoặc có thương hiệu tại bất kỳ phân khúc nào ) tại Việt Nam do thực hiện Tiêu Chuẩn Chất Lượng Dự Án tuân thủ các tiêu chuẩn của Hợp Đồng Quản Lý Theo Thương Hiệu. Mức cụ thể sẽ được Chủ Đầu Tư thông báo và quy định tại Hợp Đồng Mua Bán trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị. Sau khi Ban Quản Trị được thành lập, việc lựa chọn và ký kết hợp đồng quản lý thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Nhà Chung Cư và Ban Quản Trị. Trong trường hợp Hợp Đồng Quản Lý Theo Thương Hiệu không được phê duyệt chuyển giao từ Chủ Đầu Tư sang cho Ban Quản Trị tại Hội Nghị Nhà Chung Cư lần thứ nhất hoặc Ngân Sách Hoạt Động hằng năm không được thông qua để đảm bảo việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư theo Tiêu Chuẩn Chất Lượng Dự Án, Hợp Đồng Quản Lý Theo Thương Hiệu có thể bị chấm dứt và việc sử dụng Tên Được Chấp Thuận và các dịch vụ tương ứng sẽ bị chấm dứt như quy định tại Điều 4.6(a).

(d) Dịch Vụ Hỗ Trợ Đặc Biệt. Công Ty Quản Lý Theo Thương Hiệu có thể cung cấp hoặc sắp xếp bên thứ ba cung cấp Dịch Vụ Hỗ Trợ Đặc Biệt theo các điều khoản của Hợp Đồng Quản Lý Theo Thương Hiệu, các dịch vụ này như là dịch vụ hỗ trợ đặc biệt, dịch vụ di chuyển hành lý ban ngày, dịch vụ sắp xếp, may vá, giặt ủi, giặt khô và vận chuyển, dịch vụ trung tâm dịch vụ thương mại, dịch vụ thư thoại, phát sóng công cộng và dịch vụ khác theo thỏa thuận của Công ty Quản Lý Theo Thương Hiệu và Ban Quản Trị tại từng thời điểm (“**Dịch Vụ Hỗ Trợ Đặc Biệt**”). Chi phí và phí tổn cho cơ sở hạ tầng và bảo trì các cơ sở hạ tầng chung để cung cấp các Dịch Vụ Hỗ Trợ Đặc Biệt được quy định tại Điều 9.4. Chi phí và phí tổn khi cung cấp các dịch vụ theo yêu cầu của Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác như là dịch vụ may vá, giặt ủi, giặt khô và vận chuyển sẽ được Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác thanh toán trực tiếp cho Công Ty Quản Lý. Công Ty Quản Lý có quyền sửa đổi hoặc ngừng tất cả hoặc một phần của Dịch Vụ Hỗ Trợ Đặc Biệt theo quy định của Hợp Đồng Quản Lý Theo Thương Hiệu.

(e) Người Bị Hạn Chế. Do Công Ty Quản Lý Theo Thương Hiệu phải tuân thủ các hạn chế và các điều kiện cụ thể, trong suốt thời hạn của Hợp Đồng Quản Lý Theo Thương Hiệu: (i) Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị sẽ không bán, chuyển giao, chuyển nhượng hoặc cho thuê Đơn Vị cho bất kỳ Người nào nếu Người đó hoặc bất kỳ Bên Liên Kết của Người đó là Người Bị Hạn Chế, với điều kiện khi Đơn Vị được bán, chuyển giao, chuyển nhượng hoặc cho thuê cho Người Bị Hạn Chế, Công Ty Quản Lý Theo Thương Hiệu sẽ có quyền ngừng cung cấp dịch vụ quản lý và bất kỳ dịch vụ nào khác cho các bên đó theo Hợp Đồng Quản Lý Theo Thương Hiệu và (ii) do quy định của pháp luật Hoa Kỳ mà Công Ty Quản Lý Theo Thương Hiệu phải tuân thủ, Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị sẽ không chào bán, bán, chuyển giao, chuyển nhượng hoặc cho thuê một Đơn Vị trong lãnh thổ Hợp Chủng Quốc Hoa Kỳ hoặc cho bất kỳ Người nào ở Hợp Chủng Quốc Hoa Kỳ.

**Điều 5. Ban Quản Trị**

5.1 **Mô hình Ban Quản Trị**

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

Trường hợp Ban Quản Trị được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của hợp tác xã thì việc triệu tập và tổ chức cuộc họp của Ban Quản Trị được thực hiện theo quy định của Luật Hợp Tác Xã. Trường hợp Ban Quản Trị được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phần thì việc triệu tập và tổ chức cuộc họp của Ban Quản Trị được thực hiện theo quy định của Luật Doanh Nghiệp.

Việc biểu quyết và ghi biên bản cuộc họp của Ban Quản Trị phải tuân thủ theo quy định của Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng.

5.2 **Thành phần và cơ cấu tổ chức của Ban Quản Trị**

(a) Ban Quản Trị Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra, trừ khi có quy định khác của Luật Áp Dụng sẽ bao gồm các thành viên sau:

(i) Chủ Sở Hữu Đơn Vị đang sử dụng Nhà Chung Cư hoặc Người đang sử dụng Căn Hộ và/hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư được Chủ Sở Hữu ủy quyền bằng văn bản để đại diện Chủ Sở Hữu, với điều kiện ủy quyền phải ghi rõ thời hạn ủy quyền và ủy quyền này phải được cung cấp cho Ban Quản Trị hiện tại hoặc Công Ty Quản Lý (trong trường hợp bầu Ban Quản Trị lần đầu) trước ngày tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư tối thiểu 30 ngày; và

(ii) Đại diện Chủ Đầu Tư trong trường hợp Chủ Đầu Tư còn sở hữu diện tích trong Nhà Chung Cư.

(b) Số lượng thành viên Ban Quản Trị phù hợp với quy định tại Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng. Thành phần Ban Quản Trị bao gồm một Trưởng ban, một hoặc hai Phó ban và các thành viên khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định. Trường hợp Chủ Đầu Tư còn sở hữu bất kỳ Đơn Vị nào trong Nhà Chung Cư thì Chủ Đầu Tư được cử đại diện của Chủ Đầu Tư tham gia làm Phó Ban Quản Trị, và có thể được Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu làm Trưởng Ban Quản Trị.

5.3 **Quyền hạn và trách nhiệm của Ban Quản Trị:**

(a) Đôn đốc và nhắc nhở Các Chủ Sở Hữu Đơn Vị, các Cư Dân khác, các khách mời và người sử dụng được phép của họ trong việc tuân thủ Bản Nội Quy này;

(b) Quản lý và sử dụng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung theo quy định Của Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng và quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư và Bản Nội Quy này; báo cáo Hội Nghị Nhà Chung Cư việc thu và chi Kinh Phí Bảo Trì này;

(c) Đề nghị Hội Nghị Nhà Chung Cư (i) thông qua Ngân Sách Phí Quản Lý hàng năm cho Năm Tài Chính áp dụng; (ii) xem xét và điều chỉnh Ngân Sách Phí Quản Lý hàng năm đã được phê duyệt trong bất kỳ Năm Tài Chính nào do yêu cầu của Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc các tình huống đe dọa đến sức khỏe và sự an toàn của Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Bên Thuê Đơn Vị hoặc Nhà Chung Cư;

(d) Ký Hợp Đồng Quản Lý Nhà Chung Cư với Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư (có thể là Công Ty Quản Lý) sau khi đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư lựa chọn;

(e) Ký kết các hợp đồng Dịch Vụ Bảo Trì với đơn vị có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng để cung cấp Dịch Vụ Bảo Trì cho Phần Sở Hữu Chung và giám sát hoạt động bảo trì; với điều kiện nếu (i) có tình huống khẩn cấp đe dọa đến Nhà Chung Cư hoặc tính mạng, tài sản của Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Bên Thuê Đơn Vị hoặc Cư Dân khác, hoặc nhân viên của Nhà Chung Cư, hoặc có nguy cơ gây thiệt hại đáng kể cho Nhà Chung Cư; (ii) hợp đồng Dịch Vụ Bảo Trì là cần thiết nhằm để tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành hoặc là cần thiết để thực hiện các dịch vụ nhằm bảo đảm bảo toàn kết cấu của Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung (bao gồm Nội Thất Và Thiết Bị cho Phần Sở Hữu Chung trong đó) theo Tiêu Chuẩn Chất Lượng Dự Án; hoặc (iii) Ban Quản Trị, Công Ty Quản Lý hoặc các Bên Liên Kết có thể phải chịu trách nhiệm dân sự hoặc hình sự nếu các hợp đồng Dịch Vụ Bảo Trì không được ký kết, và trong trường hợp Ban Quản Trị không phê duyệt hợp đồng Dịch Vụ Bảo Trì đó trong vòng hai (2) ngày kể từ ngày Công Ty Quản Lý yêu cầu, Công Ty Quản Lý có thể xem xét ký kết hợp đồng Dịch Vụ Bảo Trì đó và khấu trừ các chi phí liên quan mà Công Ty Quản Lý phải chịu từ Tài Khoản Kinh Phí Bảo Trì. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung có thể được thực hiện bởi Công Ty Quản Lý hoặc một công ty khác có năng lực pháp lý để cung cấp Dịch Vụ Bảo Trì;

(f) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của Cư Dân 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;

(g) Phối hợp với Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong Nhà Chung Cư;

(h) Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban Quản Trị;

(i) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;

(j) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Các Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Cư Dân của Nhà Chung Cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này, quy định pháp luật; chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;

(k) Thực hiện các công việc khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư giao mà không trái với quy định Luật Áp Dụng;

(l) 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 Công Ty Quản Lý;

(m) Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng và quy định của Luật Áp Dụng; 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;

(n) 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 để Hội Nghị Nhà Chung Cư kiểm tra, giám sát, thông qua theo quy định của Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng.

(o) Thay mặt Chủ Sở Hữu để thực hiện các quyền đối với Phần Sở Hữu Chung theo quy định của Luật Áp Dụng; giữ gìn trật tự không gây mất trật tự, an ninh tại khu vực Nhà Chung Cư;

(p) Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư, công nhận Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng; tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư để quyết định thay thế Công Ty Quản Lý trong trường hợp Công Ty Quản Lý không còn đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Áp Dụng;

(q) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi Chủ Đầu Tư không bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư, không bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung theo quy định Luật Áp Dụng;

(r) Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban Quản Trị mới sau khi được công nhận;

(s) Thành viên Ban Quản Trị nếu có hành vi vi phạm Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng và quy định của Luật Áp Dụng thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng, 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;

(t) Có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có Nhà Chung Cư trong việc thực hiện các quyền và trách nhiệm của mình liên quan đến quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư theo quy định của Pháp Luật Về Nhà Ở và Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng; 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 Luật Áp Dụng;

(u) Các quyền và nghĩa vụ 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, quy định của Bản Nội Quy này và quy định của Luật Áp Dụng.

5.4 **Chi Phí.**

Ban Quản Trị Nhà Chung Cư có kinh phí hoạt động do Các Chủ Sở Hữu Đơn Vị, người sử dụng Nhà Chung Cư đóng góp hàng năm trên cơ sở quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư; kinh phí này được ghi rõ trong quy chế hoạt động của Ban Quản Trị và được quản lý thông qua một tài khoản hoạt động của Ban Quản Trị; Ban Quản Trị Nhà Chung Cư phải sử dụng kinh phí hoạt động đúng mục đích, không được dùng để kinh doanh và phải báo cáo việc thu, chi tại cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên.

5.5 **Thành viên Ban Quản Trị**

a) Mỗi Chủ Sở Hữu Đơn Vị có quyền ứng cử hoặc đề cử Chủ Sở Hữu Đơn Vị khác làm thành viên Ban Quản Trị nhưng người này phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định tại Khoản 1 Điều 19 của Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng và Luật Áp Dụng được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.

b) Nhiệm kỳ, số lượng thành viên Ban Quản Trị

(i) Ban Quản Trị gồm ít nhất năm (05) thành viên và số lượng thành viên phải luôn luôn là số lẻ, số lượng cụ thể do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định tùy từng thời điểm.

(ii) Nhiệm kỳ của Ban Quản Trị là ba (3) năm và được bầu lại tại Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên của năm cuối nhiệm kỳ, trừ trường hợp họp Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường để thay thế Ban Quản Trị. Thành viên Ban Quản Trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

(iii) Ban Quản Trị của nhiệm kỳ vừa kết thúc tiếp tục hoạt động cho đến khi Ban Quản Trị mới được bầu và tiếp quản công việc.

(iv) Trong vòng mười (10) Ngày Làm Việc kể từ khi Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu Ban Quản Trị, Ban Quản Trị có trách nhiệm đăng ký với Ủy Ban Nhân Dân cấp có thẩm quyền nơi có Nhà Chung Cư để được công nhận. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị sẽ được tính từ ngày Ủy Ban Nhân Dân cấp có thẩm quyền ký quyết định công nhận, trừ trường hợp Luật Áp Dụng quy định khác.

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

* + 1. Các thành viên Ban Quản Trị được hưởng thù lao khi thực hiện nhiệm vụ với tư cách là thành viên của Ban Quản Trị. Mức thù lao của các thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư do Các Chủ Sở Hữu Đơn Vị, người sử dụng Nhà Chung Cư đóng góp theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư trên cơ sở điều kiện cụ thể của Nhà Chung Cư và từng địa phương, trừ trường hợp thành viên Ban Quản Trị từ chối nhận thù lao. Ngoài ra, các thành viên còn được hoàn trả các chi phí hợp lý phát sinh trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của mình theo nguyên tắc được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.
    2. Trường hợp Nhà Chung Cư có Công Ty Quản Lý thì Các Chủ Sở Hữu Đơn Vị, người đang sử dụng Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng thù lao qua Công Ty Quản Lý này để chi trả cho các thành viên Ban Quản Trị; khoản tiền này không được hạch toán vào hoạt động kinh doanh của Công Ty Quản Lý.

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

5.7 Trường hợp Nhà Chung Cư phải có Công Ty Quản Lý theo quy định của Pháp Luật Về Nhà Ở thì Ban Quản Trị không được thuê người lao động, không được thành lập các bộ phận trực thuộc. Các thành viên Ban Quản Trị chịu trách nhiệm thực hiện các công việc theo phân công tại quy chế hoạt động của Ban Quản Trị.

5.8 **Thủ tục công nhận và thông báo hoạt động của Ban Quản Trị**

1. Trong thời hạn 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày được Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu (bao gồm trường hợp bầu Ban Quản Trị lần đầu; bầu Ban Quản Trị khi hết nhiệm kỳ hoặc bị bãi miễn, thay thế; hoặc bầu thay thế Trưởng Ban, các Phó Ban Quản Trị); Ban Quản Trị có trách nhiệm nộp hồ sơ đề nghị công nhận ban quản trị tại Ủy Ban Nhân Dân cấp quận nơi có Nhà Chung Cư.
2. Trong thời hạn 07 Ngày Làm Việc, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ đề nghị của Ban Quản Trị, Ủy Ban Nhân Dân có thẩm quyền có trách nhiệm kiểm tra và ban hành quyết định công nhận ban quản trị (sau đây gọi là “**Quyết Định**”).
3. Nội dung của Quyết Định bao gồm:
4. Tên ban quản trị và mô hình hoạt động của ban quản trị;
5. Số lượng thành viên ban quản trị;
6. Họ, tên và chức danh trưởng ban, phó ban quản trị;
7. Nhiệm kỳ hoạt động của ban quản trị;
8. Trách nhiệm thi hành Quyết Định của các tổ chức, cá nhân có liên quan.
9. Thay thế Quyết Định trước đó (nếu có).

(d) Sau khi Quyết Định được ban hành, Ban Quản Trị được công nhận có trách nhiệm lập tài khoản hoạt động của Ban Quản Trị và Tài Khoản Kinh Phí Bảo Trì cho Phần Sở Hữu Chung theo quy định của Pháp Luật Về Nhà Ở và Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng và đăng ký con dấu theo quy định của Luật Áp Dụng về đăng ký quản lý con dấu (tên Ban Quản Trị khắc trên con dấu phải trùng với tên Ban Quản Trị đã được Ủy Ban Nhân Dân có thẩm quyền công nhận), trừ trường hợp Ban Quản Trị đã có con dấu và tài khoản được lập theo quy định.

(e) Ban Quản Trị được hoạt động kể từ khi có con dấu được đăng ký theo quy định của Luật Áp Dụng và có tài khoản được lập theo quy định tại Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng.

5.9 **Hồ sơ đề nghị công nhận Ban Quản Trị được thực hiện như sau**:

(a)  Trường hợp thành lập Ban Quản Trị lần đầu thì hồ sơ đề nghị công nhận Ban Quản Trị bao gồm:

(i) Văn bản đề nghị của Ban Quản Trị, trong đó nêu rõ tên Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định thông qua;

(ii) Biên bản họp Hội Nghị Nhà Chung Cư về việc bầu Ban Quản Trị;

(iii) Danh sách các thành viên Ban Quản Trị; họ tên trưởng ban và phó ban quản trị;

(iv) Quy chế hoạt động của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.

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

(i)  Văn bản đề nghị của Ban Quản Trị;

(ii) Bản gốc Quyết định công nhận Ban Quản Trị Nhà Chung Cư;

(iii) Biên bản họp Hội Nghị Nhà Chung Cư về việc bầu lại, bầu thay thế Ban Quản Trị hoặc bầu thay thế trưởng ban, phó ban quản trị;

(iv) Danh sách Ban Quản Trị (bao gồm danh sách các thành viên Ban Quản Trị, vị trí trưởng ban, phó ban quản trị);

(v) Quy chế hoạt động của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua (nếu có sửa đổi, bổ sung quy chế này).

5.10 **Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị**

(a)  Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua, bảo đảm công khai, minh bạch, tuân thủ quy định của Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng, quy định của Pháp Luật Về Nhà Ở và pháp luật có liên quan.

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

### Mô hình hoạt động của Ban Quản Trị; mối quan hệ giữa các thành viên Ban Quản Trị và giữa Ban Quản Trị với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư và các cơ quan, tổ chức có liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;

* + 1. Nguyên tắc tổ chức họp Ban Quản Trị, bao gồm quy định về người triệu tập họp, điều kiện họp, người chủ trì họp, nội dung biên bản họp, cách thức biểu quyết, quyết định các vấn đề thuộc trách nhiệm, quyền hạn của Ban Quản Trị, hiệu lực các quyết định của Ban Quản Trị;
    2. Quyền, nghĩa vụ của Ban Quản Trị và trách nhiệm cụ thể của từng thành viên Ban Quản Trị, trong đó nêu rõ trách nhiệm ký các văn bản của Ban Quản Trị, ký kết hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành, đơn vị bảo trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư; trách nhiệm điều hành, ký văn bản khi vắng mặt Trưởng Ban hoặc Phó Ban Quản Trị; trách nhiệm quản lý con dấu của Ban Quản Trị (nếu có con dấu);
    3. Quyền được cung cấp thông tin và trách nhiệm cung cấp thông tin giữa các thành viên Ban Quản Trị;
    4. Việc tiếp nhận, phản hồi các kiến nghị của Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư, việc xử lý các trường hợp liên quan đến việc bãi miễn, miễn nhiệm thành viên Ban Quản Trị và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của người có hành vi vi phạm;
    5. Cơ chế báo cáo, thông qua quyết định các khoản chi của Ban Quản Trị; người chịu trách nhiệm quản lý hồ sơ, giấy tờ hoạt động của Ban Quản Trị;
    6. Các nội dung khác tùy thuộc vào đặc điểm của Nhà Chung Cư.

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

(i)  Quy định về các khoản thu do Ban Quản Trị quản lý, tên người đứng chủ tài khoản hoạt động, Tài Khoản Kinh Phí Bảo Trì cho việc chi trả cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung do Ban Quản Trị quản lý, quy định về kỳ hạn tiền gửi Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung;

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

(iii) Phân công trách nhiệm trong việc thu kinh phí, thay mặt Ban Quản Trị để ký duyệt chi các kinh phí hoạt động của Ban Quản Trị, ký văn bản đề nghị rút Kinh Phí Bảo Trì cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung và ký các giấy tờ thanh quyết toán kinh phí với đơn vị bảo trì, đơn vị quản lý vận hành;

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

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

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

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

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

5.11 **Biểu quyết thông qua các quyết định của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư**

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

(d) Đối với quyết định chi tiêu kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung thì: Ban Quản Trị Nhà Chung Cư quyết định việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư thì phải có tối thiểu 75% tổng số thành viên Ban Quản Trị đồng ý.

5.12 **Miễn nhiệm, bãi miễn thành viên Ban Quản Trị hoặc bãi miễn Ban Quản Trị**

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

1. Thành viên Ban Quản Trị thôi tham gia hoặc xin miễn nhiệm;
2. Thành viên Ban Quản Trị không còn là Chủ Sở Hữu Đơn Vị;
3. Thành viên Ban Quản Trị chuyển đi nơi khác;

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

1. Ban Quản Trị không báo cáo kết quả hoạt động cho Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng;
2. Ban Quản Trị không hoạt động sau khi được bầu;
3. Thành viên Ban Quản Trị vi phạm quy chế hoạt động hoặc quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;
4. Thành viên Ban Quản Trị không tham gia các hoạt động của Ban Quản Trị trong 06 tháng liên tiếp hoặc không tham dự tối thiểu 30% tổng số các cuộc họp của Ban Quản Trị trong 01 năm.

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

1. Trường hợp bầu thay thế Ban Quản Trị hoặc bầu thay thế Trưởng Ban, Phó Ban Quản Trị thì phải tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường để quyết định theo quy định tại Điều 6.4 của Bản Nội Quy này; trường hợp miễn nhiệm hoặc bãi miễn Phó Ban Quản Trị là đại diện của Chủ Đầu Tư thì Chủ Đầu Tư cử đại diện khác thay thế mà không phải tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường;
2. Trường hợp bầu thành viên Ban Quản Trị không thuộc đối tượng quy định tại tiết (i) điểm (c) này thì Ban Quản Trị đề xuất người thay thế và gửi xin ý kiến của Các Chủ Sở Hữu Đơn Vị; nếu được tối thiểu 50% đại diện Chủ Sở Hữu Đơn Vị đã nhận bàn giao hoặc có số lượng ít hơn theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư đồng ý thì người được đề xuất được công nhận là thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; trường hợp không có đủ số người đồng ý theo quy định tại Điểm này thì phải họp Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường để bầu người thay thế theo quy định tại Điều 6.4 của Bản Nội Quy này.

**Điều 6. Hội Nghị Nhà Chung Cư**

6.1 **Thẩm quyền của Hội Nghị Nhà Chung Cư**

Hội Nghị Nhà Chung Cư có quyền cao nhất trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư. Phụ thuộc vào các quy định của Luật Áp Dụng, Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định các vấn đề sau thông qua bỏ phiếu tại Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên, Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường, hoặc thông qua việc lấy ý kiến bằng văn bản theo cách thức quy định tại Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng:

* 1. Đề cử, bầu, bổ sung, bãi miễn một hoặc một số thành viên Ban Quản Trị; thông qua, bổ sung, sửa đổi Bản Nội Quy này;
  2. Thông qua, bổ sung, sửa đổi Quy chế hoạt động của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; quyết định mức phụ cấp trách nhiệm của các thành viên Ban Quản Trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ hoạt động của Ban Quản Trị;
  3. Thông qua Ngân Sách Phí Quản Lý theo quy định tại Điều 9.4 phù hợp với Luật Áp Dụng và Kế Hoạch Bảo Trì cho việc sử dụng Kinh Phí Bảo Trì cho việc sửa chữa và bảo trì Phần Sở Hữu Chung;
  4. Quyết định lựa chọn Công Ty Quản Lý trong trường hợp Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu như đã thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Ban Quản Trị;
  5. Thông qua báo cáo về hoạt động quản lý vận hành, hoạt động bảo trì Phần Sở Hữu Chung; và
  6. Quyết định các nội dung khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.

6.2 **Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu**

1. Điều kiện để tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu (“**Hội Nghị Lần Đầu**”) được quy định như sau:
   1. Hội Nghị Lần Đầu phải được tổ chức trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày Nhà Chung Cư đó được bàn giao đưa vào sử dụng và có tối thiểu 50% số Căn Hộ đã được bàn giao cho Chủ Sở Hữu Đơn Vị (không bao gồm số Căn Hộ mà Chủ Đầu Tư giữ lại không bán hoặc chưa bán);
   2. Trường hợp quá thời hạn quy định tại điểm này mà Nhà Chung Cư chưa có đủ 50% số Căn Hộ được bàn giao thì Hội Nghị Lần Đầu được tổ chức sau khi có đủ 50% số Căn Hộ được bàn giao cho Chủ Sở Hữu Đơn Vị.
2. Điều kiện về số lượng người tham dự cuộc họp Hội Nghị Lần Đầu được quy định như sau:
3. Đối với Hội Nghị Lần Đầu thì phải có tối thiểu 50% đại diện Chủ Sở Hữu Đơn Vị đã nhận bàn giao tham dự.
4. Trường hợp không đủ số người tham dự quy định tại Điều 6.2 (b) (i) này thì trong thời hạn 07 Ngày Làm Việc kể từ ngày tổ chức họp hội nghị được ghi trong Thông Báo Mời Họp, Chủ Đầu Tư hoặc đại diện Chủ Sở Hữu Đơn Vị có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có Nhà Chung Cư (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư;
5. Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung họp, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư như mô tả tại Điều 3.6. Chủ Đầu Tư hoặc Các Chủ Sở Hữu Đơn Vị có thể tổ chức họp trù bị để chuẩn bị các nội dung cho Hội Nghị Nhà Chung Cư chính thức. Chủ Đầu Tư có thể phối hợp với Công Ty Quản Lý để trình một số tài liệu tại Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu. Nội dung chuẩn bị tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu bao gồm các công việc sau đây:
6. Kiểm tra, xác định tư cách đại diện Các Chủ Sở Hữu Đơn Vị tham dự hội nghị; trường hợp ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền bao gồm các nội dung sau: Họ, tên và số điện thoại liên hệ (nếu có) của người ủy quyền và người được ủy quyền, địa chỉ Đơn Vị hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư của người ủy quyền, các nội dung ủy quyền liên quan đến Hội Nghị Nhà Chung Cư, quyền và trách nhiệm của bên ủy quyền và bên được ủy quyền, văn bản ủy quyền phải có đầy đủ chữ ký của người ủy quyền và người được ủy quyền;
7. Dự thảo quy chế họp Hội Nghị Nhà Chung Cư;
8. Dự kiến đề xuất sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy này (nếu có);
9. Dự thảo quy chế bầu Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, đề xuất tên gọi của Ban Quản Trị theo quy định của Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng, đề xuất danh sách, số lượng thành viên Ban Quản Trị, dự kiến trưởng ban, phó ban quản trị; dự kiến kế hoạch bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư cho các thành viên Ban Quản Trị;
10. Chuẩn bị và trình bày Ngân Sách Phí Quản Lý đề xuất, Kế Hoạch Bảo Trì cho Phần Sở Hữu Chung;
11. Đề xuất Công Ty Quản Lý trong trường hợp Nhà Chung Cư phải có đơn vị quản lý vận hành nhưng Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành và không ủy thác cho đơn vị khác quản lý vận hành;
12. Chuẩn bị và trình bày đề xuất mô hình hoạt động của Ban Quản Trị, dự thảo quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;
13. Thông báo giá dịch vụ phải trả phí như bể bơi, phòng tập, sân tennis, khu spa, siêu thị và các dịch vụ khác (nếu có); và
14. Chuẩn bị và trình bày các thông tin và tài liệu khác mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý cho là cần thiết hoặc mong muốn cho việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư một cách có trật tự , có thể bao gồm một một số điều khoản và chi tiết của Hợp Đồng Quản Lý của Công Ty Quản Lý; và
15. Các đề xuất khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư cần báo cáo Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu.
16. Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu quyết định các nội dung sau đây:
17. Quy chế họp Hội Nghị Nhà Chung Cư (bao gồm họp lần đầu, họp thường niên và họp bất thường);
18. Quy chế bầu Ban Quản Trị, tên gọi của Ban Quản Trị, số lượng, danh sách thành viên Ban Quản Trị, trưởng ban, phó ban quản trị (nếu Nhà Chung Cư có thành lập Ban Quản Trị); kế hoạch bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho các thành viên Ban Quản Trị;
19. Sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư (nếu có);
20. Các nội dung quy định tại tiết (v), (vi), (vii) Điểm c Khoản 2 Điều này; đối với Phí Quản Lý thì Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định trên cơ sở quy định của Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng và thỏa thuận với Công Ty Quản Lý;
21. Các khoản kinh phí mà Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Người Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác phải đóng góp trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư;
22. Các nội dung khác có liên quan được xác định bởi Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý hoặc Ban Quản Trị.
23. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu khi có một trong các trường hợp sau đây:
24. Nhà Chung Cư đã được bàn giao đưa vào sử dụng quá thời hạn 12 tháng và đã có đủ 50% số Căn Hộ được bàn giao theo quy định tại Điều 6.2 (a) (i) nhưng Chủ Đầu Tư không tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư và có đơn của đại diện các Chủ Sở Hữu Đơn Vị đã nhận bàn giao đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức hội nghị;
25. Trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định tại Điều 6.2 (b) này;
26. Chủ Đầu Tư chấm dứt hoạt động do bị giải thể hoặc phá sản theo quy định của Luật Áp Dụng; hoặc
27. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội Nghị Lần Đầu thì kinh phí tổ chức hội nghị này do Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Cư Dân Nhà Chung Cư đóng góp.
28. Trong thời hạn 30 Ngày Làm Việc, kể từ ngày nhận được đơn của đại diện Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc nhận được văn bản đề nghị của Chủ Đầu Tư theo quy định tại Điều 6.2 (b) này, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu. Kết quả của Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu do Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức có giá trị áp dụng đối với Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác như Hội Nghị Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư tổ chức.

6.3 **Hội Nghị Thường Niên**

* 1. Thời gian và địa điểm: Hội Nghị Nhà Chung Cư sẽ được tổ chức hàng năm do Ban Quản Trị triệu tập (“**Hội Nghị Thường Niên**”) tại địa điểm và thời gian do Ban Quản Trị quyết định và được nêu trong Thông báo mời họp như quy định tại Điều 6.3(b) dưới đây.
  2. Triệu tập Hội Nghị Thường Niên

Ban Quản Trị có trách nhiệm chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu và gửi thông báo mời dự Hội Nghị Thường Niên (“**Thông Báo Mời Họp**”) đến từng Đơn Vị, tối thiểu bảy (07) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp. Thông Báo Mời Họp phải nêu rõ thời gian, địa điểm và chương trình họp, cách thức cử đại biểu. Kèm Thông Báo Mời Họp là chương trình và tài liệu liên quan đến nội dung cuộc họp. Thông Báo Mời Họp có thể gửi qua đường bưu điện, trao tay, hoặc hình thức khác mà Ban Quản Trị cho rằng thích hợp. Ban Quản Trị có thể tổ chức họp trù bị để chuẩn bị các nội dung cho cuộc họp hội nghị chính thức.

* 1. Điều kiện và thể thức tiến hành họp:

Hội Nghị Nhà Chung Cư được coi là tiến hành hợp lệ khi có tối thiểu 30% đại diện Chủ Sở Hữu Đơn Vị đã nhận bàn giao tham dự hoặc có số lượng ít hơn do các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư thống nhất. Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên có các nội dung sau đây:

* + 1. Nghe báo cáo kết quả hoạt động của Ban Quản Trị và thông qua các khoản thu, chi hàng năm của Ban Quản Trị;
    2. Xem xét, thông qua quyết toán kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư trong năm và thông qua Kế Hoạch Bảo Trì của Năm Tài Chính tiếp theo;
    3. Nghe báo cáo tình hình quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
    4. Phê duyệt Ngân Sách Phí Quản Lý hằng năm;
    5. Quyết định các nội dung khác theo quy định tại Điều 102 của Luật Nhà ở (nếu có).
  1. Đối với Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên mà kết hợp quyết định một trong các vấn đề sau đây thì phải có tối thiểu 50% đại diện Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đã nhận bàn giao tham dự: (i) Bầu thay thế Trưởng Ban hoặc Phó Ban Quản Trị do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích; trường hợp thay thế Phó Ban Quản Trị là đại diện của Chủ Đầu Tư thì Chủ Đầu Tư cử người khác đảm nhận mà không phải tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư; (ii) miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới; (iii) Bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị không phải là Trưởng Ban, Phó Ban do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định tại Điều 5.12 (c) (ii) của Bản Nội Quy này hoặc bầu thành viên của Ban Quản Trị như quy định tại Điều 5.12 (c) (i).
  2. Trong trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định tại điểm (d) Điều 6.3 này thì Ban Quản Trị Nhà Chung Cư có văn bản đề nghị Ủy Ban Nhân Dân cấp phường tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định tại điểm (d) và điểm (e) Điều 6.4 của Bản Nội Quy này.
  3. Trường hợp qua giám sát, thảo luận tại Hội Nghị Nhà Chung Cư mà Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phát hiện hành vi vi phạm về tài chính của Ban Quản Trị, thành viên Ban Quản Trị thì tùy theo mức độ vi phạm, Hội Nghị Nhà Chung Cư có thể quyết định bãi miễn một, một số hoặc toàn bộ thành viên Ban Quản Trị và bầu thay thế các thành viên khác theo quy định tại Điều 6.3 (d) và (e) này; nếu người có hành vi vi phạm thuộc diện bị truy cứu trách nhiệm hình sự thì Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua quyết định đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý trách nhiệm hình sự theo quy định của Luật Áp Dụng.

Trong trường hợp cần thiết, Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định lập tổ kiểm tra hoặc thuê đơn vị có chuyên môn để kiểm tra sổ sách và việc thu, chi tài chính của Ban Quản Trị; trường hợp thuê đơn vị chuyên môn thì các Chủ Sở Hữu, Cư Dân và người đang sử dụng Nhà Chung Cư phải đóng góp kinh phí để thanh toán chi phí cho đơn vị này theo thỏa thuận.

6.4 **Hội Nghị Bất Thường**

1. Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường (“**Hội Nghị Bất Thường**”) được tổ chức khi có một trong các trường hợp sau đây:
   * 1. Bầu thay thế trưởng ban hoặc phó ban quản trị do bị miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bị chết, mất tích; trường hợp thay thế phó ban quản trị là đại diện của Chủ Đầu Tư thì Chủ Đầu Tư cử người khác đảm nhận mà không phải tổ chức Hội Nghị Bất Thường;
     2. Miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới;
     3. Bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị không phải là trưởng ban, phó ban do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 26 của Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng;
     4. Ban Quản Trị đề nghị thay thế Công Ty Quản Lý hoặc đề nghị điều chỉnh Phí Quản Lý;
     5. Các trường hợp khác khi có đơn đề nghị của trên 50% đại diện Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đã nhận bàn giao.
2. Điều kiện về số lượng người tham dự Hội Nghị Bất Thường được quy định như sau:
   * 1. Trường hợp họp Hội Nghị Bất Thường để bầu Trưởng Ban hoặc bầu mới toàn bộ Ban Quản Trị Nhà Chung Cư hoặc quyết định nội dung quy định tại tiết (iv) điểm (a) Khoản 6.4 Điều này thì phải có tối thiểu 50% đại diện Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đã nhận bàn giao tham dự.
     2. Trường hợp tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo đề nghị của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư quy định tại tiết (v) điểm (a) Khoản 6.4 Điều này thì phải có tối thiểu 75% số người đã có đơn đề nghị tổ chức họp Hội Nghị Bất Thường tham dự.
3. Ban Quản Trị có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo, thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư.
4. Ủy Ban Nhân Dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Bất Thường để quyết định một trong các nội dung quy định tại các tiết (i), (ii) hoặc (iii) điểm (a) Khoản 6.4 Điều này khi có một trong các trường hợp sau đây:
   * 1. Ban Quản Trị đã tổ chức Hội Nghị Bất Thường nhưng không có đủ số người tham dự theo quy định tại tiết (i) điểm (b) Khoản 6.4 Điều này và có văn bản đề nghị của Ban Quản Trị;
     2. Có đơn của tối thiểu 50% đại diện Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đã nhận bàn giao đề nghị tổ chức Hội Nghị Nhà Bất Thường để quyết định một trong các nội dung quy định tại các tiết (i), (ii) hoặc (iii) điểm (a) Khoản 6.4 Điều này nhưng Ban Quản Trị không tổ chức Hội Nghị Bất Thường.
     3. Chủ Đầu Tư đã chấm dứt hoạt động do bị giải thể, sáp nhập hoặc phá sản.
5. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban Quản Trị hoặc nhận được đơn của đại diện Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư quy định tại điểm (d) Khoản 6.4 Điều này, Ủy Ban Nhân Dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Bất Thường. Kết quả của Hội Nghị Bất Thường do Ủy Ban Nhân Dân cấp phường tổ chức có giá trị áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu, Cư Dân và người đang sử dụng Nhà Chung Cư như Hội Nghị Nhà Chung Cư do Ban Quản Trị tổ chức quy định tại Điều này.

6.5 **Thành phần tham dự và việc biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư:**

* 1. Thành phần tham dự và biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư được quy định như sau:
     1. Trường hợp tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu thì thành phần tham dự bao gồm đại diện Chủ Đầu Tư, đại diện Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đã nhận bàn giao, đại diện Công Ty Quản Lý (nếu có) và mời đại diện của Ủy Ban Nhân Dân cấp phường;
     2. Trường hợp tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường và Hội Nghị Nhà Chung Cư Thường Niên thì thành phần tham dự bao gồm đại diện Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đã nhận bàn giao, đại diện Chủ Đầu Tư (nếu Chủ Đầu Tư còn sở hữu diện tích trong Nhà Chung Cư), đại diện Công Ty Quản Lý mời đại diện của Ủy Ban Nhân Dân cấp phường.
     3. Mỗi Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư được ủy quyền, bằng văn bản ủy quyền cung cấp cho Công Ty Quản Lý, cho Chủ Sở Hữu Đơn Vị khác trong Nhà Chung Cư đó hoặc người đang sử dụng Căn Hộ hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư đó để tham dự họp và thay mặt chủ sở hữu biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư.
  2. Quyền biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư được tính theo diện tích sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư theo nguyên tắc 1 m2 diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết.
  3. Mọi quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu; nội dung cuộc họp phải được lập thành biên bản, có chữ ký của các thành viên chủ trì và thư ký cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư.

**Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Cư Dân**

7.1 Cư Dân là Các Chủ Sở Hữu Đơn Vị có các quyền và nghĩa vụ sau:

(a) Được quyền sở hữu, sử dụng Phần Sở Hữu Riêng;

(b) Được quyền sử dụng Phần Sở Hữu Chung phù hợp theo quy định của Pháp Luật Về Nhà Ở và Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng;

(c) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý, Ban Quản Trị cung cấp thông tin và công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư;

(d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư kể cả trường hợp không tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;

(e) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Đơn Vị theo quy định của Pháp Luật Về Nhà Ở và Bản Nội Quy này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây thiệt hại cho các Đơn Vị khác hoặc tài sản của Các Chủ Sở Hữu Đơn Vị khác;

(f) Đóng góp đầy đủ và đúng thời hạn Phí Quản Lý, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung và các khoản phí khác phải nộp theo Hợp Đồng Mua Bán, Hợp Đồng Thuê, Bản Nội Quy này, quy định của Luật Áp Dụng hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ. Trường hợp Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Bên Thuê Đơn Vị không đóng các khoản phí như trên theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong Hợp Đồng Quản Lý mà Ban Quản Trị đã ký với Công Ty Quản Lý;

(g) Tạo điều kiện thuận lợi để tổ chức/cá nhân có trách nhiệm thực hiện việc quản lý, vận hành và bảo trì Phần Sở Hữu Chung;

(h) Chấp hành Bản Nội Quy, Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng và Quy Tắc Vận Hành, thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ và chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh và trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm xuất hiện trong Nhà Chung Cư cho cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

(i) Đăng ký tạm vắng và/hoặc tạm trú theo quy định của Luật Áp Dụng;

(j) Thông báo các quy định nêu tại Bản Nội Quy này cho người được ủy quyền hợp pháp, những người sử dụng khác và các tổ chức và cá nhân khác có liên quan đến việc sử dụng Đơn Vị đó;

(k) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Ủy Ban Nhân Dân cấp phường tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng; tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Pháp Luật Về Nhà Ở và Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng;

(l) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với Phần Sở Hữu Chung hoặc Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Các Khu Vực Chia Sẻ hoặc Công Viên Chung hoặc tài sản cá nhân của Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Cư Dân khác bị hư hỏng do mình và/hoặc những người sử dụng Đơn Vị của mình gây ra; bị xử lý theo quy định của Luật Áp Dụng và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Sở Hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại;

(m)Thông báo cho Chủ Đầu Tư và/hoặc Công Ty Quản Lý 05 ngày trước ngày sửa chữa đối với những thay đổi nhỏ không làm ảnh hưởng đến kết cấu Đơn Vị (như sơn tường, lát sàn). Đối với những trường hợp cải tạo, sửa chữa khác cần đạt được chấp thuận bằng văn bản của Chủ Đầu Tư và/hoặc Công Ty Quản Lý. Nếu được phép, các thay đổi đó phải được thực hiện phù hợp với các bản vẽ, thông số kỹ thuật và lịch biểu do Chủ Đầu Tư và/hoặc Công Ty Quản Lý phê chuẩn và theo cách thức đảm bảo kiến trúc, mỹ quan và đặc tính của Đơn Vị và không gây thiệt hại cho các Đơn Vị liền kề. Cư Dân phải chịu các chi phí và phí tổn phát sinh từ việc thực hiện các công việc đó;

(n) Các Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc người sử dụng Đơn Vị khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Công Ty Quản Lý hoặc đại diện theo ủy quyền hợp pháp của họ đưa các máy móc, thiết bị cần thiết vào Các Đơn Vị để phục vụ công tác quản lý, vận hành và bảo trì Nhà Chung Cư. Khi thực hiện các công việc nêu trên, Công Ty Quản Lý hoặc những người được ủy quyền hợp lệ của họ phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị hoặc các Cư Dân khác và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Các Đơn Vị, Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác và tài sản của họ trong Các Đơn Vị, trường hợp gây thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh;

(o) 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; được khuyến khích mua phù hợp với quy định pháp luật (i) bảo hiểm tài sản bên trong Đơn Vị và (ii) bảo hiểm trách nhiệm đối với bên thứ ba liên quan đến các hoạt động của Đơn Vị tuân theo quy định của Pháp Luật Về Nhà Ở;

(p) Tuân thủ tất cả Luật Áp Dụng liên quan đến việc sở hữu và sử dụng Đơn Vị, Bản Nội Quy này và tất cả Quy Tắc Vận Hành (miễn là bất kỳ Quy Tắc Vận Hành không mâu thuẫn với Bản Nội Quy này hoặc Luật Áp Dụng), và các sửa đổi, bổ sung của những quy định này tùy từng thời điểm; và

(q) Thực hiện các quy định khác của Bản Nội Quy này và Luật Áp Dụng.

7.2 **Cư Dân là người sử dụng hợp pháp nhưng không phải chủ sở hữu Đơn Vị có các quyền và nghĩa vụ sau:**

(a) Khi được sự đồng ý của Chủ Sở Hữu Đơn Vị, được sử dụng hợp pháp Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư theo quy định của Pháp Luật Về Nhà Ở và Quy Chế Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng;

(b) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Đơn Vị trong trường hợp người sử dụng không phải là Chủ Sở Hữu Đơn Vị;

(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; trường hợp trong một Căn Hộ hoặc phần diện tích khác của Nhà Chung Cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư; đóng góp Phí Quản Lý, Kinh Phí Bảo Trì và các chi phí và phí khác theo quy định của Bản Nội Quy, Hội Nghị Nhà Chung Cư áp dụng cho Căn Hộ nếu có thỏa thuận với Chủ Sở Hữu hoặc trong trường hợp Chủ Sở Hữu không thực hiện các nghĩa vụ này;

(d) Thực hiện quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các điểm c, d, f, g, h, i, k, l, p và q của khoản 1 Điều này.

**Điều 8. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư**

8.1 **Các hành vi bị nghiêm cấm**. Các hành vi sau bị nghiêm cấm trong việc quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư:

(a) Sử dụng Phí Quản Lý, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung không đúng quy định của Luật Áp Dụng.

(b) Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của Luật Bảo Vệ Môi Trường, Pháp Luật Về Nhà Ở và Luật Áp Dụng, hoặc bất kỳ Các Quy Tắc Vận Hành; miễn là Các Quy Tắc Vận Hành này sẽ không trái với Bản Nội Quy và Luật Áp Dụng.

(c) Nuôi, gây giống hoặc nuôi nhốt động vật, bò sát hoặc động vật gặm nhấm nào khác trong bất kỳ Đơn Vị nào hoặc trong Phần Sở Hữu Chung, ngoại trừ chó, mèo hoặc chim, nhưng trong mọi trường hợp sẽ không quá hai con trong mỗi Căn Hộ (bao gồm cả các Căn Officetel), phù hợp với quy định do Công Ty Quản Lý hoặc Ban Quản Trị thông qua; với điều kiện là chó, mèo và chim đó không được nuôi, gây giống hoặc duy trì cho bất kỳ mục đích thương mại nào; và với điều kiện thêm rằng bất kỳ vật nuôi nào như vậy gây ra hoặc tạo ra phiền toái, quấy rầy không hợp lý hoặc tiếng ồn sẽ bị loại bỏ vĩnh viễn khỏi Nhà Chung Cư sau ba (3) ngày thông báo bằng văn bản từ Công Ty Quản Lý hoặc Ban Quản Trị. Trong mọi trường hợp, chó, mèo hoặc chim không được phép vào bất kỳ phần nào của Phần Sở Hữu Chung trừ khi được mang theo hoặc bị xích trong bất kỳ trường hợp nào. Vật nuôi phải được cấp phép nuôi, tiêm chủng và kiểm dịch, tuân thủ các yêu cầu khác phù hợp theo Luật Áp Dụng và chủ sở hữu vật nuôi phải cung cấp cho Công Ty Quản Lý bằng chứng về việc tiêm chủng và kiểm dịch và đáp ứng các điều kiện khác theo yêu cầu của Luật Áp Dụng. Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và Cư Dân sẽ bồi thường cho tất cả các bên thứ ba, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý về bất kỳ thiệt hại, mất mát hoặc trách nhiệm nào do vật nuôi đó gây ra. Vật nuôi sẽ không bị bỏ mặc khi ở trong Nhà Chung Cư. Bể cá có dung tích dưới một trăm (100) lít được phép trong Căn Hộ.

* 1. Sơn, trang trí mặt ngoài Các Căn Hộ, Nhà Chung Cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
  2. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần Sở Hữu Chung; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong Nhà Chung Cư so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

(f) Sử dụng Căn Hộ để tham gia vào chương trình Sản Phẩm Câu Lạc Bộ Nghỉ Dưỡng.

(g) Bất kỳ hành vi bị cấm khác liên quan đến việc quản lý và sử dụng nhà chung cư như quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở, Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Luật Áp Dụng.

* 1. **Các hạn chế đối với Các Căn Thương Mại Dịch Vụ**.

(a) Các hành vi bị cấm. Các hành vi sau bị nghiêm cấm trong Các Căn Thương Mại Dịch Vụ:

(i) tàng trữ hoặc bán chất nổ hoặc bất kỳ Vật Liệu Nguy Hiểm nào (bao gồm cả pháo hoa); tàng trữ, xử lý, chế biến rác hoặc chất thải dưới bất kỳ hình thức nào; và bất kỳ hành vi kinh doanh nào gây nguy hiểm đến tính mạng và tài sản của các Cư Dân và người sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Áp Dụng về an toàn phòng cháy chữa cháy;

(ii) bất kỳ hoạt động nào phát ra tiếng ồn lớn hoặc khó chịu hoặc ánh sáng rực rỡ mà những người trong Dự Án có thể nghe thấy hoặc nhìn thấy được;

(iii) kinh doanh bất kỳ ngành nghề nào sau đây: (1) vũ trường; (2) cung cấp dịch vụ sửa xe có động cơ; (3) cơ sở y tế hoặc phòng khám khẩn cấp; (4) nhà tang lễ; (5) cơ sở bác sĩ thú y; (6) cơ sở giết mổ động vật; (7) hoạt động của một cơ sở kinh doanh giặt thường hoặc giặt khô (trừ khi việc giặt ủi được thực hiện bên ngoài cơ sở); (8) hoạt động của một cửa hàng chủ yếu bán hàng giảm giá, chẳng hạn như cửa hàng tiết kiệm, cửa hàng cầm đồ hoặc chợ trời; (9) cung cấp và bán các tài liệu hoặc dịch vụ khiêu dâm; (10) việc sử dụng Các Căn Thương Mại Dịch Vụ có liên quan đến các loại thuốc bất hợp pháp hoặc nguy hiểm; (11) hoạt động kinh doanh nhà hàng thức ăn nhanh hoặc cơ sở kinh doanh chủ yếu bán các bữa ăn chế biến sẵn, khôngăn tại cơ sở (mua mang đi); và (12) sòng bạc hoặc cơ sở trò chơi khác; và

(iv) bất kỳ việc sử dụng nào có thể gây ra hoặc đe dọa việc hủy bỏ bất kỳ bảo hiểm nào do Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý duy trì, hoặc có thể làm tăng đáng kể mức phí bảo hiểm đối với bất kỳ bảo hiểm nào do Ban Quản Trị, Công Ty Quản Lý hoặc Các Chủ Sở Hữu Đơn Vị duy trì cao hơn mức phí mà sẽ áp dụng trong trường hợp không sử dụng như vậy.

(b) Các Yêu cầu và Hạn chế của Các Căn Thương Mại Dịch Vụ. Các Căn Thương Mại Dịch Vụ phải tuân theo các yêu cầu và hạn chế sau:

(i) Kinh doanh Thực phẩm và Đồ uống. Bất kỳ nhà hàng, quán bar hoặc cơ sở kinh doanh karaoke nào cũng không được (1) không tạo ra bất kỳ tiếng ồn, rung, chói, mùi, hoặc nhiễu điện hoặc điện tử nào mà Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác có thể phát hiện được, (2) tuân thủ tất cả Luật Áp Dụng, bao gồm các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, và (3) có lối thoát hiểm;

(ii) Phê duyệt. Mỗi Chủ Sở Hữu Căn Thương Mại Dịch Vụ phải cung cấp cho Công Ty Quản Lý để được phê duyệt (với điều kiện Công Ty Quản Lý không được từ chối phê duyệt mà không có lý do chính đáng): (1) bất kỳ hoạt động trực tiếp nào của Căn Thương Mại Dịch Vụ bởi Chủ Sở Hữu Căn Thương Mại Dịch Vụ, mục đích sử dụng của Căn Thương Mại Dịch Vụ và các thông tin khác do Công Ty Quản Lý yêu cầu hợp lý, và (2) trước khi ký kết bất kỳ hợp đồng cho thuê Căn Thương Mại Dịch Vụ nào, tên của người thuê tiềm năng, mục đích sử dụng Căn Thương Mại Dịch Vụ, hình thức cho thuê (nếu hình thức đó chưa được Công Ty Quản Lý phê duyệt trước đó) và các thông tin khác liên quan do Công Ty Quản Lý yêu cầu hợp lý;

(iii) Tiêu chuẩn Căn Thương Mại Dịch Vụ. Các Căn Thương Mại Dịch Vụ phải tuân theo các điều kiện sau: (1) nếu Nhà Chung Cư được quản lý bởi Công Ty Quản Lý Theo Thương Hiệu, thì không Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê hoặc người sử dụng của Căn Thương Mại Dịch Vụ hoặc bất kỳ phần nào trong đó có thể sử dụng các nhãn hiệu liên kết với Công Ty Quản Lý Theo Thương Hiệu cho bất kỳ mục đích nào liên quan đến Căn Thương Mại Dịch Vụ; (2) mặt ngoài và biển hiệu của Căn Thương Mại Dịch Vụ phải phù hợp với tiêu chuẩn chất lượng mặt ngoài của Nhà Chung Cư và việc thiết kế, hoàn thiện và vận hành nội thất của Căn Thương Mại Dịch Vụ phải không ảnh hưởng đến hệ thống an toàn phòng cháy chữa cháy và sinh mạng trong Căn Thương Mại Dịch Vụ; và (3) Căn Thương Mại Dịch Vụ phải được sử dụng theo cách mà các không gian tương tự trong các dự án khu dân cư cao cấp ở Việt Nam được sử dụng;

* + 1. Cho thuê Căn Thương Mại Dịch Vụ. Bất kỳ việc cho thuê Căn Thương Mại Dịch Vụ phải được lập thành văn bản và được chấp thuận như quy định tại Điều 8.2 (b) (ii). Không phụ thuộc vào việc cho thuê Căn Thương Mại Dịch Vụ, Chủ Sở Hữu Căn Thương Mại Dịch Vụ sẽ tiếp tục chịu trách nhiệm đối với tất cả các nghĩa vụ của mình theo Bản Nội Quy này, bao gồm cả việc thanh toán Phí Quản Lý được phân bổ cho Căn Thương Mại Dịch Vụ đó trong trường hợp Bên Thuê Đơn Vị không thanh toán các khoản Phí Quản Lý đó. Đối với bất kỳ Căn Thương Mại Dịch Vụ được cho thuê nào, Công Ty Quản Lý sẽ có quyền, nhưng không có nghĩa vụ, áp dụng các điều khoản cho thuê trực tiếp đối với người thuê hoặc bất kỳ người sử dụng nào; và
    2. Các yêu cầu đối với Căn Thương Mại Dịch Vụ. Mỗi Chủ Sở Hữu Căn Thương Mại Dịch Vụ phải và phải đảm bảo rằng mỗi người thuê hoặc người sử dụng Căn Thương Mại Dịch Vụ của mình phải (1) tuân thủ tất cả các Quy Tắc Vận Hành cho Căn Thương Mại Dịch Vụ do Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý ban hành; với điều kiện là bất kỳ Quy Tắc Vận Hành nào như vậy sẽ không trái với Bản Nội Quy và Luật Áp Dụng, , 2) tuân thủ tất cả các yêu cầu của Luật Áp Dụng đối với việc cho thuê và vận hành Căn Thương Mại Dịch Vụ, ví dụ như, xin và duy trì tất cả các giấy phép và giấy phép cần thiết và tuân thủ tất cả pháp luật về lao động và việc làm, và (4) không cản trở hoặc cạnh tranh với hoạt động của Nhà Chung Cư hoặc Khu Phức Hợp bao gồm cung cấp bất kỳ dịch vụ quản lý và vận hành tương tự như Công Ty Quản Lý đang thực hiện trong phạm vi Nhà Chung Cư hoặc các dịch vụ khác mà Công Ty Quản Lý, hoặc cản trở việc sử dụng Nhà Chung Cư hoặc Khu Phức Hợp của Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác, và khách, những người được mời hoặc nhân viên của Nhà Chung Cư hoặc Khu Phức Hợp. Mỗi Chủ Sở Hữu Căn Thương Mại Dịch Vụ phải cung cấp bằng chứng về bảo hiểm, giấy phép, giấy chứng nhận của người thuê hoặc người sử dụng đó cho Công Ty Quản Lý theo yêu cầu.

8.3 **Các giới hạn đối với việc sử dụng mang tính chất thương mại của Các Căn Hộ và Các Căn Officetel.**

(a) Các Căn Hộ chỉ được sử dụng cho mục đích ở. Chủ Sở Hữu Đơn Vị cam kết (i) không sử dụng Căn Hộ làm địa điểm kinh doanh;; (iii) không sử dụng thiết bị nào tạo ra tiếng ồn, độ rung, ánh sáng chói, khói, mùi, hoặc nhiễu điện hoặc điện tử mà các Đơn Vị và Cư Dân khác trong Dự Án có thể phát hiện; (iv) không được sử dụng Căn Hộ làm nơi dự trữ số lượng hàng hóa lớn cho mục đích kinh doanh hoặc tàng trữ bất kỳ Vật Liệu Nguy Hiểm nào; (v) không sử dụng Phần Sở Hữu Chung hoặc Nhà Chung Cư liên quan đến bất kỳ chiến dịch truyền thông xã hội nào nhằm phục vụ mục đích kinh doanh; và (iv) các Cư Dân của một Căn Hộ sẽ không được thuê nhân viên để hoạt động kinh doanh trong Căn Hộ.

(b) Các Căn Officetel có thể được sử dụng cho mục đích kinh doanh và lưu trú, với điều kiện (a) các khách doanh nghiệp hoặc khách hàng và Cư Dân của Căn Officetel sẽ sử dụng các phòng họp được dành riêng cho các cuộc họp kinh doanh*;* (b) số lượng những người khác đến cơ sở kinh doanh đó và tần suất của các chuyến thăm đó sẽ chỉ được ở mức hợp lý theo ý kiến thống nhất của Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý; (c) việc sử dụng đó tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của bất kỳ Luật Áp Dụng nào bao gồm Luật quy hoạch; (d) cơ sở kinh doanh đó không sử dụng thiết bị hoặc quy trình tạo ra tiếng ồn, độ rung, ánh sáng chói, khói, mùi, hoặc nhiễu điện hoặc điện tử mà các Đơn Vị và Cư Dân khác trong Dự Án có thể phát hiện, không làm tăng Phí Quản Lý có thể áp dụng trực tiếp cho cơ sở kinh doanh bằng việc sử dụng một cách không phù hợp các dịch vụ của Nhà Chung Cư trực tiếp cho cơ sở kinh doanh, và không được sử dụng Phần Sở Hữu Chung hoặc Nhà Chung Cư liên quan đến bất kỳ chiến dịch truyền thông xã hội nào nhằm phục vụ mục đích kinh doanh; (e) hoạt động kinh doanh đó không liên quan đến việc sử dụng, lưu trữ, xử lý, chế biến hoặc thải bỏ bất kỳ Vật Liệu Nguy Hiểm nào; (f) hoạt động kinh doanh tại Căn Officetel không yêu cầu số lượng hàng hóa hoặc giao nhận không phù hợp đối với Căn Officetel; (g) cơ sở kinh doanh sẽ không có bất kỳ dấu hiệu hoặc màn hình quảng cáo nào khác có thể được nhìn thấy từ các phần khác của Dự Án; và (h) Cư Dân của Căn Officetel đã thông báo bằng văn bản trước ba mươi (30) ngày cho Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý về ý định kinh doanh trong Căn Officetel. Hơn nữa, đối với nhân viên, bất kỳ Cư Dân nào của Căn Officetel sẽ yêu cầu sự chấp thuận từ, và đăng ký trước với, Công Ty Quản Lý tất cả nhân viên hoặc nhân viên sẽ làm việc trong Căn Officetel và bất kỳ khách doanh nghiệp nào đến Căn Officetel. Công Ty Quản Lý hoặc Ban Quản Trị có thể ban hành Quy Tắc Vận Hành cho Căn Officetel giới hạn số lượng người lao động hoặc nhân viên có thể làm việc trong bất kỳ Căn Officetel nào; với điều kiện là bất kỳ Quy Tắc Vận Hành đó sẽ không trái với Bản Nội Quy này và Luật Áp Dụng.

8.4 **Yêu Cầu Cho Thuê.** Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Bên Thuê Đơn Vị thừa nhận và đồng ý rằng bất kỳ hoạt động cho thuê nào đối với bất kỳ Căn Hộ hoặc Căn Officetel nào đều phải tuân theo các yêu cầu quy định tại Điều này 8.4.

(a) Cho Thuê Ngắn Hạn. Không có Căn Hộ hoặc Căn Officetel nào được cho thuê trong thời gian dưới bốn mươi lăm (45) ngày.

(b) Đại Lý Cho Thuê Đủ Tiêu Chuẩn. Một Căn Hộ hoặc Căn Officetel có thể được cho thuê trực tiếp từ Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Bên Thuê Đơn Vị hoặc thông qua đại lý được Công Ty Quản Lý chấp thuận đáp ứng các tiêu chuẩn chất lượng tối thiểu của Công Ty Quản Lý (ví dụ như có kinh nghiệm làm đại lý cho thuê và có hiểu biết về Nhà Chung Cư và thị trường cho thuê mục tiêu) (mỗi đại lý đạt yêu cầu là một “**Đại Lý Cho Thuê Đủ Tiêu Chuẩn**”), Để đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng tối thiểu, mỗi đại lý cho thuê phải (a) có ngành nghề kinh doanh được cấp tuân theo quy định của Luật Áp Dụng; (b) cung cấp dịch vụ tương xứng với Tiêu Chuẩn Chất Lượng Dự Án; (c) có đầy đủ các thông tin về Dự Án và Bản Nội Quy này đảm bảo thông báo cho các bên thuê hoặc người thuê tiềm năng về nội quy và quy định tại Dự Án; và (d) duy trì bảo hiểm trách nhiệm bắt buộc đầy đủ. Các công ty dịch vụ cho thuê trực tuyến (như Airbnb, HomeAway và VRBO) hoặc các công ty dịch vụ hoán đổi và trao đổi nhà/Căn Hộ không đáp ứng các tiêu chuẩn của Đại Lý Cho Thuê Đủ Tiêu Chuẩn. Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Bên Thuê Đơn Vị sẽ cung cấp bằng chứng Đại Lý Cho Thuê Đủ Tiêu Chuẩn đã mua bảo hiểm theo quy định tại Nội Quy này nếu được Công Ty Quản Lý yêu cầu. Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Bên Thuê Đơn Vị có thể lấy danh sách các Đại Lý Cho Thuê Đủ Tiêu Chuẩn từ phía Công Ty Quản Lý và Công Ty Quản Lý sẽ xem xét để bổ sung thêm các đại lý khác vào danh sách các Đại Lý Cho Thuê Đủ Tiêu Chuẩn theo yêu cầu của Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Bên Thuê Đơn Vị. Việc cho thuê các Căn Hộ và các Căn Officetel thông qua một Đại Lý Cho Thuê Đủ Tiêu Chuẩn nhằm đảm bảo hoạt động cho thuê được thực hiện theo tiêu chuẩn phù hợp với Dự Án và các bên thuê sẽ có được đầy đủ thông tin về các đặc điểm của Dự Án trước khi ký kết hợp đồng thuê.

(c) Quảng cáo. Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và bất kỳ Đại Lý Cho Thuê Đủ Tiêu Chuẩn nào đều bị cấm sử dụng Tên Được Chấp Thuận và các nhãn hiệu liên quan trong bất kỳ tài liệu quảng cáo hoặc tiếp thị nào được sử dụng với mục đích cho thuê Căn Hộ hoặc Căn Officetel.

(d) Giấy phép; Thuế. Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và bất kỳ Đại Lý Cho Thuê Đủ Tiêu Chuẩn phải có được toàn bộ giấy phép theo quy định của Luật Áp Dụng để thực hiện các hoạt động cho thuê đối với bất kỳ Căn Hộ hoặc Căn Officetel nào, và sẽ chịu trách nhiệm đối với các yêu cầu báo cáo và việc thu và nộp thuế cho Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan đối với toàn bộ các hoạt động cho thuê.

(e) Phê Duyệt Việc Cho Thuê; Cung Cấp Thông Tin. Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Bên Thuê Đơn Vị phải cung cấp mẫu hợp đồng cho thuê cho Công Ty Quản Lý phê duyệt trước khi sử dụng với điều kiện Công Ty Quản Lý không được từ chối nếu Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Bên Thuê Đơn Vị đã tuân thủ các quy định tại Nội Quy này mà không có lý do chính đáng. Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Bên Thuê Đơn Vị phải cung cấp cho bên thuê các thông tin sau: (1) bên thuê đang thuê một Căn Hộ từ bên cho thuê chứ không phải từ Công Ty Quản Lý; (2) Công Ty Quản Lý không có quyền di dời bên thuê sang một Căn Hộ khác trong Nhà Chung Cư hoặc thay đổi giá thuê; (3) tiền thuê phải được thanh toán cho Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Bên Thuê Đơn Vị và không phải cho Công Ty Quản Lý; và (4) các chi phí phát sinh được Công Ty Quản Lý thực hiện cho bên thuê trên cơ sở thỏa thuận giữa bên thuê và Công Ty Quản Lý phải được trực tiếp thanh toán cho Công Ty Quản Lý.

(f) Trách Nhiệm. Tại mọi thời điểm, Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Bên Thuê Đơn Vị sẽ chịu trách nhiệm đối với việc bên thuê của mình tuân thủ tất cả các nội dung của Bản Nội Quy này và các quy định trong Hợp Đồng Quản Lý, đồng thời sẽ có trách nhiệm liên đới và riêng rẽ với bên thuê đối với các khoản thanh toán đã đến hạn phải trả cho Công Ty Quản Lý đối với các hoạt động của bên thuê đó trong quá trình thuê Căn Hộ, bao gồm, (1) bất kỳ khoản phí chưa thanh toán và các chi phí dịch vụ liên quan được cung cấp cho bên thuê và khách của bên thuê, và (2) các chi phí đền bù hư hại trong Dự Án hoặc Các Dự Án Khu Dân Cư Khác trong Khu Phức Hợp hoặc các khoản bồi thường cho các yêu cầu bồi thường của bên thứ ba đối với thương tật hoặc hư hại tài sản phát sinh do hành động hoặc sơ suất của bên thuê hoặc khách của bên thuê.

(g) Bảo hiểm. Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Bên Thuê Đơn Vị sẽ phải có và duy trì bảo hiểm bắt buộc đầy đủ liên quan đến Căn Hộ hoặc Căn Officetel tuân theo Pháp Luật Về Nhà Ở và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư. Trong trường hợp bảo hiểm bên cho thuê được cung cấp với các điều khoản thương mại hợp lý, Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Bên Thuê Đơn Vị được khuyến khích mua và duy trì bảo hiểm của bên cho thuê với khoản tiền bảo hiểm đủ để trang trải toàn bộ nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua và duy trì bảo hiểm của người cho thuê với số tiền đủ để trang trải tất cả trách nhiệm pháp lý liên quan đến việc cho thuê Căn Hộ hoặc Căn Officetel. Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Bên Thuê Đơn Vị sẽ cung cấp chứng từ bảo hiểm này khi Công Ty Quản Lý yêu cầu.

(h) Phạt. Các chế tài phạt đối với Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Người Thuê Đơn Vị do vi phạm các Yêu Cầu Cho Thuê này bao gồm phạt tiền với mức do Hội nghị Nhà Chung cư quyết định phù hợp với Bản Nội Quy và Luật Áp Dụng, đình chỉ quyền ra vào các tiện ích giải trí thuộc Phần Sở Hữu Chung và các hành động khác như được quy định trong Bản Nội Quy này hoặc có sẵn theo Luật Áp dụng. Tất cả các khoản phạt được Công Ty Quản Lý thu theo quy định tại Điều 8.4(h) này sẽ được chuyển vào Tài Khoản Phí Quản Lý.

(i) Đơn Vị Cho Thuê. Công Ty Quản Lý có quyền, nhưng không có nghĩa vụ, áp dụng các Yêu Cầu Cho Thuê trên trực tiếp đối với một Bên Thuê Đơn Vị. Bất kỳ Chủ Sở Hữu Đơn Vị nào cho thuê Căn Hộ hoặc Căn Officetel theo Hợp Đồng Thuê sẽ hợp tác và hỗ trợ Công Ty Quản Lý trong việc áp dụng các Yêu Cầu Cho Thuê ở trên đối với bất kỳ Bên Thuê Đơn Vị nào.

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

* 1. **Kinh Phí Bảo Trì**

1. Quỹ bảo trì được hình thành từ các khoản sau:
2. Khoản tiền mà các Chủ Sở Hữu Đơn Vị có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư theo quy định của Pháp Luật Về Nhà Ở.
3. Khoản thu bổ sung trong trường hợp khoản phí bảo trì được thu ban đầu không đủ để bảo trì Phần Sở Hữu Chung. Các khoản thu bổ sung cụ thể sẽ được Ban Quản Trị hoặc Chủ Đầu Tư đề xuất, trong trường hợp Ban Quản Trị chưa được thành lập, trên nguyên tắc các khoản thu bổ sung sẽ được các Chủ Sở Hữu trong Nhà Chung Cư đóng góp tương ứng với Phần Diện Tích Thuộc Sở Hữu Riêng và được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận. Khoản kinh phí bảo trì bổ sung này được thu để bổ sung vào Kinh Phí Bảo Trì theo từng thời điểm có thể được thanh toán một lần hoặc thanh toán định kỳ phù hợp với quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư.
4. Các khoản đóng góp của Cư Dân trong trường hợp các công trình thuộc Phần Sở Hữu Chung bắt buộc phải bảo trì, sửa chữa do lỗi của Cư Dân hoặc người được Cư Dân cho phép vào Nhà Chung Cư gây ra.
5. Các khoản tiền khác (nếu có) được quy định rõ ràng tại Bản Nội Quy này là sẽ được sử dụng làm kinh phí bảo trì và trong phạm vi Luật Áp Dụng cho phép.

(b) Phí Bảo Trì Nhà Chung Cư áp dụng đối với từng Căn Hộ và phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư mà Chủ Đầu Tư giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao Nhà Chung Cư đưa vào sử dụng trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư sẽ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và quy định Luật Áp Dụng.

(c) Các khoản đóng góp trên sẽ được gửi vào một tài khoản **Tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn có tên gọi là Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư** tại Ngân Hàng [điền vào] do Chủ Đầu Tư lập như quy định tại điểm b Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng Mua Bán. Sau khi Ban Quản Trị được thành lập và có yêu cầu bàn giao kinh phí bảo trì mà Chủ Đầu Tư đang tạm quản lý thì Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị thống nhất lập hồ sơ quyết toán số liệu kinh phí bảo trì; căn cứ vào số liệu quyết toán do hai bên thống nhất, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuyển kinh phí bảo trì thuộc diện phải chuyển giao (bao gồm cả tiền lãi) theo quy định của Pháp Luật Về Nhà Ở sang cho Ban Quản Trị quản lý thông qua hình thức chuyển khoản. Cách thức lập Tài Khoản Kinh Phí Bảo Trì của Ban Quản Trị và thủ tục bàn giao kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư sang cho Ban Quản Trị được thực hiện Điều 36 của Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm. Số tiền lãi phát sinh trong mỗi kỳ do gửi tiền tại ngân hàng phải được bổ sung vào Quỹ Bảo Trì.

(d) Kinh Phí Bảo Trì sẽ được sử dụng để thanh toán cho Các Dịch Vụ Bảo Trì cho Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư và phù hợp với Kế Hoạch Bảo Trì Hàng Năm được Chủ Đầu Tư (trong thời gian chưa tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu) hoặc Hội Nghị Nhà Chung Cư phê duyệt theo quy định của Luật Áp Dụng, bao gồm các hạng mục:

(i) Bảo trì các hạng mục và phần diện tích thuộc sở hữu chung quy định tại Khoản 2 Điều 100 và điểm a khoản 1 Điều 101 của Luật Nhà ở;

(ii) Bảo trì hệ thống các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư, bao gồm thang máy, máy phát điện, máy bơm nước, hệ thống thông gió, hệ thống cấp điện chiếu sáng, điện sinh hoạt, các thiết bị điện dùng chung, hệ thống cấp, thoát nước, bể phốt, hệ thống cấp ga, phát thanh truyền hình, thông tin liên lạc, phòng cháy, chữa cháy, cột thu lôi và các thiết bị khác dùng chung cho Nhà Chung Cư;

(iii) Xử lý nước thải ứ nghẹt, hút bể phốt định kỳ; cấy vi sinh cho hệ thống nước thải của Nhà Chung Cư;

(iv) Bảo trì các hạng mục khác của Nhà Chung Cư thuộc Phần Sở Hữu Chung theo thỏa thuận trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc theo quy định của Pháp Luật Về Nhà Ở;

(v) Sửa chữa, thay đổi, cải tiến, gia hạn, thay thế hoặc bổ sung lớn hoặc bất thường cho Phần Sở Hữu Chung bao gồm các hạng mục: (1) cần thiết để tuân thủ bất kỳ Luật Áp Dụng nào; (2) cần thiết cho hoạt động an toàn và có trật tự liên tục của Nhà Chung Cư; hoặc (3) cần thiết để duy trì Phần Sở Hữu Chung phù hợp với Tiêu Chuẩn Chất Lượng Dự Án và Bản Nội Quy này;

(vi) Loại bỏ Các Vật Liệu Nguy Hiểm (và tất cả đất và thùng chứa bị ô nhiễm) được phát hiện bất cứ lúc nào trên bất kỳ phần nào của Dự Án, sửa chữa việc vi phạm bất kỳ quy định nào của Luật Môi Trường liên quan đến Dự Án và/hoặc thực hiện tất cả các bước cần thiết khác để khắc phục vấn đề đó theo quy định của Luật Môi Trường trừ trường hợp có bằng chứng rõ ràng xác định rằng việc loại bỏ Các Vật Liệu Nguy Hiểm này thuộc trách nhiệm của Chủ Đầu Tư theo quy định tại Điều 3.15;

(vii) Sửa chữa, xây dựng lại và/hoặc thay thế Phần Sở Hữu Chung, do hỏa hoạn, thương vong hoặc bất kỳ nguyên nhân tương tự nào khác, trong phạm vi không được bảo hiểm chi trả và trong phạm vi sửa chữa, xây dựng lại và/hoặc thay thế đó được yêu cầu bởi Bản Nội Quy này và/hoặc Tiêu Chuẩn Chất Lượng Dự Án, hoặc đã được Ban Quản Trị hoặc Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận, nếu có, phù hợp với Bản Nội Quy này hoặc Pháp Luật Về Nhà Ở này;

(viii) Thay đổi, sửa chữa, xây dựng lại và/hoặc thay thế Phần Sở Hữu Chung trong trường hợp bị chiếm dụng hoàn toàn hoặc một phần từ bất kỳ thu hồi hoặc thực hiện quyền lực nhà nước, sự xử phạt nào, mua lại bắt buộc hoặc thủ tục tương tự nào của Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan nhưng phần bồi hoàn không đủ chi trả trong phạm vi sửa chữa, xây dựng lại mà dẫn đến trách nhiệm đến hạn và phải thanh toán bởi Ban Quản Trị hoặc thuộc trách nhiệm của Chủ Đầu Tư khi việc bị thu hồi bởi lỗi của Chủ Đầu Tư, và trong giới hạn mà Thay đổi, sửa chữa, xây dựng lại và/hoặc thay thế được yêu cầu trong Bản Nội Quy và/hoặc Tiêu Chuẩn Chất Lượng Dự Án, hoặc đã được Ban Quản Trị hoặc Hội Nghị Nhà Chung Cư phê duyệt, tùy trường hợp áp dụng, theo quy định của Bản Nội Quy hoặc Pháp Luật Về Nhà Ở ;

(ix) Bổ sung Tài Khoản Kinh Phí Bảo Trì theo quy định tại Điều 9.1(a)(ii);

(x) Bảo trì, sửa chữa, thay đổi, cải tiến, gia hạn, thay thế hoặc bổ sung không thường xuyên cho Phần Sở Hữu Chung bao gồm các hạng mục: (i) cần thiết để tuân thủ bất kỳ Luật Áp Dụng nào; (ii) cần thiết cho việc tiếp tục hoạt động an toàn và có trật tự của Dự Án; hoặc (iii) cần thiết để duy trì Phần Sở Hữu Chung theo cách thức phù hợp với Tiêu Chuẩn Chất Lượng Dự Án và Bản Nội Quy này;

(xi) Khắc phục các điều kiện có thể dẫn đến mối đe dọa đối với sức khỏe hoặc sự an toàn của nhân viên của Dự Án hoặc Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và Cư Dân khác hoặc khách, người mời hoặc người thuê nhà của họ hoặc nguy cơ thiệt hại đáng kể cho Dự Án trong phạm vi số tiền để thanh toán là từ Kinh Phí Bảo Trì theo Luật Áp Dụng;

(xii) Bảo trì, sửa chữa mặt ngoài của từng ban công Đơn Vị (bao gồm phần kết cấu của ban công, mặt ngoài, và các phần khác của ban công nhưng không thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Đơn Vị) theo Tiêu Chuẩn Chất Lượng Dự Án ngoại trừ trường hợp thuộc phạm vi Bảo Hành Căn Hộ và trong thời hạn bảo hành. Theo Pháp Luật Về Nhà Ở, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý, có quyền vào bất kỳ Đơn Vị nào khi cần thiết với thông báo trước ít nhất 01 (một) ngày cho mục đích thực hiện sửa chữa hoặc bảo trì mặt ngoài của bất kỳ ban công Đơn Vị nào. Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý không có trách nhiệm bảo trì hoặc sửa chữa bất kỳ tài sản cá nhân nào của Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Bên Thuê Đơn Vị trong phạm vi ban công của Đơn Vị, trừ trường hợp thiệt hại đối với tài sản cá nhân đó trực tiếp do bất kỳ hoạt động bảo trì sửa chữa nào gây ra.;

(xiii) Chi phí thực hiện dịch vụ bảo trì được phân bổ cho Nhà Chung Cư theo bất kỳ Thỏa Thuận Chia Sẻ Chi Phí phù hợp quy định pháp luật nào, nếu có;

(xiv) các hạng mục khác theo thỏa thuận của Công Ty Quản Lý và Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị/Hội Nghị Nhà Chung Cư, nếu có, phù hợp với Pháp Luật Về Nhà Ở.

(e) Sử dụng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung:

(i) Ban Quản Trị chỉ được sử dụng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư vào việc bảo trì các hạng mục quy định tại điểm (d) Khoản 9.1 này; trường hợp Nhà Chung Cư phải phá dỡ mà Kinh Phí Bảo Trì chưa sử dụng hết thì Kinh Phí Bảo Trì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư mới (nếu được xây dựng lại).

(ii) Ban Quản Trị phải thông báo công khai và cung cấp một bản tóm tắt thông tin về tài khoản tiền gửi Kinh Phí Bảo Trì đã lập tại Hội Nghị Nhà Chung Cư và không được thay đổi tài khoản này. Việc sử dụng Kinh Phí Bảo Trì cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung phải theo đúng quy định của Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng và Luật Áp Dụng và phải có sổ sách, hóa đơn, chứng từ liên quan đến các công việc bảo trì và sửa chữa tương ứng.

(iii) Tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản tiền gửi Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư có trách nhiệm chuyển tiền vào tài khoản của bên thực hiện bảo trì trong thời hạn 03 Ngày Làm Việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của Ban Quản Trị. Hồ sơ đề nghị chuyển tiền bao gồm các giấy tờ sau đây:

- Văn bản đề nghị của Ban Quản Trị, trong đó nêu rõ lý do đề nghị chuyển tiền và số tiền cần chuyển cho bên thực hiện bảo trì;

- Biên bản cuộc họp Ban Quản Trị về nội dung rút kinh phí bảo trì;

- Kế Hoạch Bảo Trì đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua, trừ trường hợp cần bảo trì đột xuất theo quy định tại Điều 9.1(e)(v);

- Hợp đồng bảo trì ký với cá nhân, đơn vị có năng lực bảo trì theo quy định của Luật Áp Dụng.

(iv) Trường hợp thực hiện công việc bảo trì có giá trị hợp đồng nhỏ trong mức mà Hội Nghị Nhà Chung Cư cho phép được thanh toán bằng tiền mặt như được ghi trong quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị thì sau khi nhận được hồ sơ đề nghị quy định tại mục (iii) điểm (e) Khoản 1 của Điều này, tổ chức tín dụng thực hiện thủ tục rút tiền mặt để Ban Quản Trị thanh toán trực tiếp cho bên thực hiện bảo trì.

(v) Trường hợp phát sinh công việc bảo trì đột xuất mà được phép chi theo quy chế thu, chi tài chính thì Ban Quản Trị có văn bản đề nghị chuyển tiền kèm theo biên bản họp Ban Quản Trị về nội dung rút tiền và hợp đồng bảo trì đã ký gửi tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì; căn cứ vào hồ sơ đề nghị, tổ chức tín dụng có trách nhiệm chuyển tiền cho bên thực hiện bảo trì trong thời hạn 03 Ngày Làm Việc; việc chuyển tiền qua tài khoản hoặc thanh toán bằng tiền mặt được thực hiện theo quy định tại mục (iii) và (iv) điểm (e) Khoản 1 Điều này.

9.2 Chi phí cho việc sử dụng các tiện ích thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư sẽ Chủ Đầu Tư quyết định vào từng thời điểm.

9.3 **Chi phí bảo trì Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Đơn Vị.**

Phí bảo trì, sửa chữa và mọi thiệt hại phát sinh từ hoạt động bảo trì, sửa chữa hoặc không bảo trì, sửa chữa Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Đơn Vị sẽ do Chủ Sở Hữu Đơn Vị chịu trách nhiệm chi trả. Trong trường hợp chưa xác định được hoặc không xác định được Chủ Sở Hữu Đơn Vị thì Cư Dân đang sử dụng thực tế Đơn Vị có trách nhiệm chi trả.

Việc bảo trì Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Đơn Vị được thực hiện theo các quy định của Luật Áp Dụng về bảo trì công trình xây dựng.

9.4 **Phí Quản Lý**

(a) Phí Quản Lý sẽ được sử dụng để chi trả cho chi phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư, bao gồm: Thù Lao Quản Lý cho Công Ty Quản Lý, chi phí vận hành Văn phòng quản lý (Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý), và các Chi Phí và Phí Hoạt Động hợp lý khác phù hợp với bản dự toán Ngân Sách Phí Quản Lý hàng năm được Chủ Đầu Tư hoặc Hội Nghị Nhà Chung Cư phê duyệt theo quy định của Luật Áp Dụng, bao gồm:

1. dịch vụ bảo vệ;

2. dịch vụ vệ sinh và sức khoẻ cộng đồng (bao gồm chất khử trùng, hóa chất và dụng cụ); dịch vụ và vật tư làm vườn; xử lý côn trùng định kỳ; thu gom, vận chuyển rác thải;

3. các hoạt động sửa chữa và bảo dưỡng hàng ngày đối với Phần Sở Hữu Chung được thực hiện bởi nhân sự tại chỗ của Công Ty Quản Lý, tối thiểu bao gồm: 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;

4. dụng cụ, vật tư để vận hành thiết bị, máy móc, cơ sở vật chất thuộc Phần Sở Hữu Chung;

5. các loại thuế và các khoản phí tương tự khác do Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan quy định mà Ban Quản Trị và/hoặc Nhà Chung Cư phải chịu liên quan tới dịch vụ quản lý vận hành theo quy định pháp luật (nếu có);

6. báo, sách và tài liệu thông tin liên quan cho sảnh;

7. điện thoại, internet, văn phòng phẩm cho hoạt động của Ban Quản Trị;

8. thư từ với chính quyền địa phương, theo yêu cầu của Ban Quản Trị;

9. vật tư xử lý cống rãnh và bể tự hoại, nếu có;

10. huấn luyện phòng cháy và chữa cháy hàng năm;

11. kiểm tra định kỳ mẫu nước máy; làm sạch bể chứa nước ngầm và bể nước máy (nếu có);

12. chi phí, phí và số tiền chi trả cho việc thực hiện các thủ tục lựa chọn nhà thầu phụ cung cấp dịch vụ (nếu có) nhằm đảm bảo lựa chọn đơn vị cung cấp tôt nhất cho Nhà Chung Cư, vận hành và duy trì Nội Thất Và Thiết Bị cho Phần Sở Hữu Chung, bao gồm đồ nội thất và bàn làm việc, máy tính, máy in, v.v., điện thoại, internet và văn phòng phẩm cho hoạt động của văn phòng của Công Ty Quản Lý tại Nhà Chung Cư và các chi phí liên quan ví dụ như thư từ, phí vận chuyển, phí in ấn, phí fax và các chi phí tương tự phục vụ cho việc thực hiện Hợp Đồng Quản Lý;

13. Chi phí và phí của tất cả nhân viên được Công Ty Quản Lý tuyển dụng hoặc thuê để thực hiện các dịch vụ được thực hiện theo Hợp Đồng Quản Lý, như đồng phục, thù lao, phụ cấp, bảo hiểm y tế và các phúc lợi khác theo quy định Bộ luật Lao Động cho nhân viên của Nhà Chung Cư để cung cấp Dịch Vụ Quản Lý liên quan đến việc quản lý, vận hành và bảo trì định kỳ Phần Sở Hữu Chung và Nhà Chung Cư và Các Dịch Vụ Khác Của Công Ty Quản Lý;

14. chi phí và phí bao gồm trong các hợp đồng dịch vụ cho các nhà cung cấp bên thứ ba, chuyên gia, tư vấn và các chuyên gia khác được Công Ty Quản Lý tuyển dụng hoặc thuê để cung cấp một số dịch vụ quản lý nhất định, ví dụ như hợp đồng dịch vụ để thuê nhân sự để cung cấp các hợp đồng dịch vụ quản lý và dịch vụ tài chính đó;

15. chi phí phát sinh liên quan đến tài khoản ngân hàng đối với Tài Khoản Phí Quản Lý và Tài Khoản Kinh Phí Bảo Trì;

16. chi phí và chi phí phát sinh liên quan đến Nghiên Cứu Tài Khoản Kinh Phí Bảo Trì;

17. chi phí và phí của Ban Quản Trị, nếu có, phù hợp với Pháp Luật Về Nhà Ở;

18. phí bảo hiểm cho Bảo Hiểm Trách Nhiệm Công Cộng và Bảo Hiểm Rủi Ro cho Phần Sở Hữu Chung nếu Luật Áp dụng có quy định, và các loại bảo hiểm khác cho Nhà Chung Cư phù hợp với quy định của Luật Áp Dụng được mua bởi Công Ty Quản Lý hoặc Ban Quản Trị;

19. chi phí và phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư cho Các Khu Vực Chia Sẻ theo (các) Thỏa Thuận Chia Sẻ Chi Phí (nếu có);

20. các chi phí và phí khác mà Công Ty Quản Lý phát sinh trong quá trình thực hiện Dịch Vụ Quản Lý như được phê duyệt bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư (bao gồm chi phí thư tín, giao nhận, sao chụp tài liệu, chi phí chuyển tài liệu bằng facsimile, và các chí phí tương tư cho mục đích này);

21. chi phí và phí phát sinh liên quan đến việc thu phí, lệ phí, tiền phạt và mọi hành vi thu, cưỡng chế theo quy định tại Điều 4.4(n) của Bản Nội Quy này phù hợp với Pháp Luật Về Nhà Ở;

22. chi phí và phí phát sinh trong việc cung cấp Các Dịch Vụ Khác Của Công Ty Quản Lý;

23. chi phí và phí phát sinh trong việc vệ sinh, bảo dưỡng và sửa chữa định kỳ mặt ngoài ban công Đơn Vị (bao gồm mặt dựng và các yếu tố bên ngoài khác) theo Tiêu Chuẩn Chất Lượng Dự Án;

24. chi phí và phí phát sinh trong việc quản lý chương trình tiếp cận và an ninh cho các cơ sở giải trí, chẳng hạn như khu vực hồ bơi, cơ sở thể dục và sảnh chờ;

26. số tiền cho các quỹ dự phòng tương đương hai mươi phần trăm (20%) Chi Phí và Phí Hoạt Động được đệ trình trong bản dự toán Ngân Sách Phí Quản Lý hàng năm (không bao gồm quỹ dự phòng) cho các chi phí không lường trước được cần thiết để sửa chữa các tài sản, hoặc để bảo vệ sức khỏe hoặc sự an toàn của nhân viên của Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Bên Thuê Đơn Vị hoặc khách, người được mời hoặc bên thuê của họ, hoặc khắc phục các sự kiện có nguy cơ thiệt hại đáng kể cho Nhà Chung Cư hoặc các chi phí khẩn cấp khác theo quyết định hợp lý của Công Ty Quản Lý. Việc sử dụng quỹ dự phòng này phải phù hợp với bản dự toán ngân sách do hội nghị nhà chung cư phê duyệt. Bất kỳ quỹ dự phòng chưa được sử dụng nào còn lại vào cuối bất kỳ năm dương lịch nào sẽ được giữ lại trong quỹ dự phòng để sử dụng cho năm tiếp theo;

27. số tiền cho việc chênh lệch trong chi phí và phí ước tính, tương đương mười phần trăm (10%) Chi Phí và Phí Hoạt Động được đệ trình trong bản dự toán Ngân Sách Phí Quản Lý hàng năm (không bao gồm quỹ chênh lệch) cho Các Chi Phí Không Thể Kiểm Soát (như được mô tả trong Điều 1.1.69) và sự gia tăng không lường trước khác về chi phí và phí bao gồm trong ngân sách đó. Việc sử dụng quỹ dự phòng này phải phù hợp với bản dự toán ngân sách do Hội nghị nhà chung cư phê duyệt. Bất kỳ quỹ dự phòng chưa được sử dụng nào còn lại vào cuối bất kỳ năm dương lịch nào sẽ được giữ lại trong quỹ dự phòng để sử dụng cho năm tiếp theo;

28. số tiền được đưa vào Tài Khoản Dự Phòng Cho Nhân Viên theo quy định tại Điều 1.1.35; và

29. các hạng mục khác theo thỏa thuận của Công Ty Quản Lý và Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị, Hội Nghị Nhà Chung cư nếu có phù hợp quy định của Luật Áp dụng.

(b) Trong trường hợp một phần cụ thể Chi Phí và Phí Hoạt Động dùng để chi trả cho việc sử dụng dịch vụ của một số Các Căn Hộ và Các Căn Officetel, thì Chi Phí và Phí Hoạt Động đó sẽ chỉ được phân bổ theo tỷ lệ tương ứng giữa các Căn Hộ và căn Officetel đó mà không phân bổ cho các Đơn Vị còn lại trong Dự Án, chi tiết được quy định chi tiết thêm trong Hợp Đồng Quản Lý. Tương ứng thì Thù Lao Quản Lý cho các hoạt động này sẽ được tính và phân bổ cho các Căn Hộ và căn Officetel đó theo quy định trong Hợp Đồng Quản Lý. Hợp Đồng Quản Lý có quy định rằng Thù Lao Quản Lý chỉ được phân bổ cho Các Căn Hộ và Các Căn Officetel, mà không phân bổ cho Đơn Vị khác trong Dự Án và được tính toán theo quy định tại Hợp Đồng Quản Lý.

(c) Phí Quản Lý hàng tháng được thanh toán bởi Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Bên Thuê Đơn Vị cho năm đầu tiên sau khi Nhà Chung Cư được đưa vào vận hành sẽ được xác định phù hợp với quy định của Hợp Đồng Mua Bán được ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Hợp Đồng Thuê được ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Bên Thuê Đơn Vị.

(d) Phí Quản Lý lần đầu được Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Bên Thuê Đơn Vị thanh toán sẽ được xác định phù hợp với quy định của Hợp Đồng Mua Bán ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Hợp Đồng Thuê được ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Bên Thuê Đơn Vị. Sau đó việc thanh toán được Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Người Thuê Đơn Vị đó thực hiện theo tháng. Phí Quản Lý được tính trên cơ sở diện tích thông thủy bàn giao thực tế của Đơn Vị tương ứng.

(e) Phí Quản Lý hàng tháng có thể được điều chỉnh bởi Chủ Đầu Tư nếu được Chủ Sở Hữu Đơn Vị đồng ý hoặc do Ban Quản Trị đề xuất (khi Ban Quản Trị đã thành lập) phù hợp với thực tế nhu cầu quản lý vận hành Nhà Chung Cư, mặt bằng chung của thị trường tại từng thời điểm và quy định của pháp luật, sau khi tính toán, cân đối thu chi và được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận. Việc áp dụng mức phí điều chỉnh sẽ phải được thông báo bằng văn bản đến các Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và Cư Dân một (01) tháng trước khi áp dụng.

(f) Phí Quản Lý này sẽ không được áp dụng để thanh toán bất kỳ chi phí nào liên quan đến hoạt động kinh doanh của Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư, kinh phí bảo trì cho Phần Sở Hữu Chung, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, điện, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc và các chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác của Nhà Chung Cư.

(g) Chủ Sở Hữu Đơn Vị/Bên Thuê Đơn Vị phải thanh toán trước và đầy đủ Phí Quản Lý lần đầu theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán và Hợp Đồng Thuê và sau đó thanh toán hàng tháng trong vòng năm (05) ngày đầu tiên của mỗi tháng. Trong trường hợp có Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Bên Thuê Đơn Vị thanh toán chậm so với thời hạn quy định, Công Ty Quản lý có quyền:

1. Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 150% lãi suất quá hạn áp dụng đối với khoản vay ngắn hạn của Ngân Hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán và tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán;
2. Ngưng các dịch vụ tiện ích do mình cung cấp hoặc đề nghị các nhà cung cấp ngưng cung cấp điện, nước, các dịch vụ tiện ích cho đến khi Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Cư dân thanh toán đầy đủ các khoản Phí Quản Lý đến hạn trong trường hợp Chủ Sở Hữu, người sử dụng nhà chung cư đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp Phí Quản Lý và các khoản phí khác còn nợ do Công Ty Quản Lý thu nhưng vẫn không nộp các khoản phí này. Trước khi bắt đầu ngừng cung cấp các dịch vụ này, Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý sẽ gửi thông báo đến cho Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Cư Dân đó trước ít nhất ba (03) ngày làm việc. Trong trường hợp này, Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc / Cư Dân đó có trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí theo quy định của nhà cung cấp dịch vụ tương ứng để khôi phục lại dịch vụ;
3. Đình chỉ quyền ra vào các cơ sở giải trí, Dịch Vụ Trợ Giúp Đặc Biệt, Dịch Vụ Bổ Sung và/hoặc quyền ưu tiên sử dụng các dịch vụ thanh toán; và
4. Tạm ngưng các đặc quyền, quyền ra vào và các quyền khác dành cho Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Bên Thuê Đơn Vị theo bất kỳ Thỏa Thuận Chia Sẻ Chi Phí.

Hơn nữa, Công Ty Quản Lý được ủy quyền bởi Chủ Đầu Tư trong giai đoạn Ban Quản Trị chưa thành lập, (hoặc bởi Ban Quản Trị sau khi Ban Quan Trị được thành lập) để thực hiện các hành động phù hợp với Luật Áp Dụng, Pháp Luật Về Nhà Ở và Bản Nội Quy này liên quan đến việc thực thi Các Yêu Cầu Cho Thuê. Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị sẽ trợ giúp và hỗ trợ Công Ty Quản Lý, theo yêu cầu của Công Ty Quản Lý trong việc thu các khoản phạt, phí và lệ phí cũng như trong việc thực thi Các Yêu Cầu Cho Thuê và các quy định khác trong Bản Nội Quy này. Mọi khoản thuế, lệ phí và/hoặc tiền phạt nào đối với Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Bên Thuê Đơn Vị sẽ chỉ áp dụng đối với Đơn Vị được sở hữu hoặc được thuê bởi Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Bên Thuê Đơn Vị vi phạm, và sẽ không được áp dụng để gây ảnh hưởng xấu đến bất kỳ Đơn Vị nào được sở hữu hoặc được thuê bởi bất kỳ Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Bên Thuê Đơn Vị nào không vi phạm.

(h) Nếu tổng số tiền thu được từ Phí Quản Lý hàng tháng vào cuối năm dương lịch cao hơn số tiền quản lý vận hành đã thực chi cho năm đó, thì khoản chênh lệch này sẽ được giữ lại trong Tài Khoản Phí Quản Lý để thanh toán cho Dịch Vụ Quản Lý sử dụng trong tương lai.

9.5 **Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (nếu có)**

(a) Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác hoặc người sử dụng Đơn Vị hợp pháp khác, theo ủy quyền hoặc thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Đơn Vị, có trách nhiệm thanh toán các chi phí sinh hoạt riêng của Đơn Vị do mình sở hữu/sử dụng như chi phí điện, nước, điện thoại, internet, chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công Ty Quản Lý nếu được các đơn vị này ủy quyền, trong thời hạn yêu cầu của đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công Ty Quản Lý.

(b) Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác có nghĩa vụ bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và/hoặc Công Ty Quản Lý đối với các chi phí thực tế phát sinh mà Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và/hoặc Công Ty Quản Lý phải chi trả để khắc phục những vi phạm do Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị hoặc các Cư Dân khác hoặc khách mời của họ hoặc những người sử dụng được phép khác của họ gây ra.

**Điều 10. Quy định đối với Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị, Cư Dân và Khách ra vào Nhà Chung Cư**

10.1  Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng, Bản Nội Quy này và bất kỳ Các Quy Tắc Vận Hành miễn là Các Quy Tắc Vận Hành không trái với Bản Nội Quy này hoặc Luật Áp Dụng.

10.2  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 Căn Thương Mại Dịch Vụ thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này (nhưng sẽ được yêu cầu cho các chuyến thăm đến Các Căn Officetel).

10.3  Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.

10.4  Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác phải chịu trách nhiệm trước Luật Áp Dụng về các hành vi vi phạm Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Của Bộ Xây Dựng và Bản Nội Quy này.

10.5  Các Quy Tắc Vận Hành áp dụng đối với Các Căn Thương Mại Dịch Vụ và nhân viên làm việc tại Các Căn Thương Mại Dịch Vụ do Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý hoặc Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định. Bất kỳ Các Quy Tắc Vận Hành nào sẽ không được trái với Bản Nội Quy này hoặc Luật Áp Dụng.

10.6 Các Quy Tắc Vận Hành áp dụng đối với Các Căn Officetel do Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý hoặc Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định. Bất kỳ Các Quy Tắc Vận Hành nào sẽ không được trái với Bản Nội Quy này hoặc Luật Áp Dụng.

**Điều 11. Quy định về ra, vào Các Đơn Vị và Các Căn Hộ**

11.1 Bằng cách thông báo trước hai mươi bốn giờ hoặc thông báo hợp lý khác (trừ trường hợp khẩn cấp thì việc thông báo trước bằng văn bản sẽ không áp dụng) Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý có quyền vào bất kỳ Đơn Vị nào để kiểm tra và sửa chữa các thiết bị và các cơ sở tiện ích chung nằm trong Phần Sở Hữu Chung có thể tiếp cận thông qua Đơn Vị đó hoặc có thể được đặt trong Đơn Vị đó và chia sẻ với các Đơn Vị hoặc Phần Sở Hữu Chung, bao gồm cả việc sửa chữa cần thiết cho nguy cơ cháy nổ trong Đơn Vị, Chủ Sở Hữu Đơn Vị/Bên Thuê Đơn Vị/Cư Dân sẽ chấp thuận và tạo điều kiện cho Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý và các nhà thầu, công nhân và nhân viên của Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý ra vào Các Đơn Vị để:

(a) Xem xét, kiểm tra các thiết bị hoặc cơ sở vật chất đặt tại Các Đơn Vị và kể cả Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Đơn Vị (trong trường hợp các thiết bị thuộc sở hữu riêng này có khả năng gây ảnh hưởng tới phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác hoặc Phần Sở Hữu Chung).

(b) Nếu khi kiểm tra (định kỳ hoặc đột xuất) phát hiện thấy hành vi vi phạm cam kết trong Hợp Đồng Mua Bán hoặc Hợp Đồng Thuê, gây hỏng hóc, hư hao (do sử dụng sai chức năng hoặc bảo quản không đúng cách), dịch chuyển thiết bị cấm di dời hoặc tự ý thay đổi, gắn thêm thiết bị mà không có sự phê duyệt của Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý, Công Ty Quản Lý sẽ gửi hay để lại văn bản thông báo tại Đơn Vị đó, yêu cầu Cư Dân phải khắc phục, sửa chữa, thay thế hoặc gỡ bỏ những vi phạm đó. Trong trường hợp Cư Dân không đáp ứng yêu cầu của Công Ty Quản Lý trong vòng ba (03) ngày, kể từ ngày có thông báo thì Công Ty Quản Lý sẽ tự cho tiến hành các công việc sửa chữa, thay thế hay di dời đó và mọi chi phí thực tế liên quan sẽ do Cư Dân hoặc Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Bên Thuê Đơn Vị chi trả.

(c) Kiểm tra, lau dọn, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất cứ công việc gì liên quan đến hệ thống ống dẫn và các thiết bị hoặc công trình phụ trợ.

(d) Thực hiện hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác mà Công Ty Quản Lý thấy là phù hợp hay cần thiết với bất kỳ bộ phận nào của Các Đơn Vị và Nhà Chung Cư nhằm mục đích đảm bảo sự hoạt động bình thường của Nhà Chung Cư và các trang thiết bị thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư.

(e) Thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến việc sửa chữa, bảo dưỡng hay làm mới Căn Hộ hoặc các Đơn Vị khác hay Nhà Chung Cư.

(f) Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tu sửa bất cứ thứ gì thuộc về Nhà Chung Cư hay diện tích khác liền kề hoặc các công trình tiện ích chung chạy qua hoặc nằm trên hoặc trong Căn Hộ hoặc các Đơn Vị khác.

g) Trong trường hợp khẩn cấp, có thể sử dụng chìa khóa dự phòng để vào Căn Hộ hoặc các Đơn Vị khác để ngăn chặn nguy cơ cháy nổ hoặc xử lý, khắc phục hỏa hoạn, sự cố kỹ thuật hoặc các tình huống và trường hợp xảy ra tại Căn Hộ hoặc các Đơn Vị khác có thể gây nguy hiểm hoặc thiệt hại trực tiếp đến tài sản của Chủ Sở Hữu tại Căn Hộ hoặc các Đơn Vị khác nói riêng và của Nhà Chung Cư nói chung.

11.2 Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý khi ra vào Căn Hộ hoặc các Đơn Vị khác với mục đích, quyền hạn nêu trên sẽ phải hạn chế tối đa việc gây ra bất cứ phiền toái nào cho Chủ Sở Hữu. Trường hợp việc ra vào Căn Hộ hoặc các Đơn Vị khác không tuân thủ Điều 11.1 trên đây mà gây thiệt hại về tài sản cho Chủ Sở Hữu thì phải bồi thường các thiệt hại phát sinh theo quy định của Luật Áp Dụng.

**Điều 12. Sử dụng Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư**

Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác, và khách mời và những người sử dụng được phép khác phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư (nếu có).
3. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
4. Sử dụng Phần Sở Hữu Chung và nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của Pháp Luật Về Nhà Ở.
5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.
6. Tuân thủ các quy định khác theo Bản Nội Quy này và Luật Áp Dụng.
7. Các quy định khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với Nhà Chung Cư miễn là các quy định đó phù hợp với Luật Áp Dụng.

**Điều 13. Sửa chữa hư hỏng, thay đổi hay lắp đặt thêm trong Các Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng**

13.1. 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 Đơn Vị khác hoặc Các Đơn Vị khác.

13.2. 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.

13.3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung, sử dụng chung gắn liền với một Đơn Vị hoặc 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 Của Bộ Xây Dựng nhưng không được làm ảnh hưởng đến Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Đơn Vị đó. Khi phát hiện bất kỳ thiệt hại nào, Chủ Sở Hữu Đơn Vị (hoặc Bên Thuê Đơn Vị nếu có) phải thông báo cho Công Ty Quản Lý 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 và thay thế trong diện tích sở hữu riêng.

13.4. Trường hợp các cơ sở vật chất của khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà kết nối với Phần Sở Hữu Chung bị hư hỏng 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 Của Bộ Xây Dựng.

13.5. 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 Công Ty Quản Lý 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.

13.6. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư bị cấm xây dựng bất kỳ cấu trúc vĩnh viễn nào trên hoặc bao quanh ban công cho Đơn vị của họ hoặc sửa đổi bên ngoài ban công của họ (bao gồm các yếu tố cấu trúc, mặt tiền hoặc các yếu tố khác) dưới bất kỳ hình thức nào. Không việc trang trí nào được thêm vào ban công của Chủ Sở Hữu Đơn Vị mà có thể nhìn từ bên ngoài Nhà Chung Cư.

**Điều 14. Bảo hiểm Căn Hộ và Nhà Chung Cư**

Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị hoặc các Cư Dân khác của Nhà Chung Cư có nghĩa vụ mua và duy trì các bảo hiểm sau đây (nếu Luật Áp Dụng có yêu cầu) bao gồm:

14.1 Bảo hiểm trách nhiệm bên thứ ba, đối với thương tật cá nhân/ thiệt mạng, bao gồm cả thiệt hại về tài sản của bên thứ ba và/hoặc Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị hoặc các Cư Dân khác (“Bảo Hiểm Trách Nhiệm Công Cộng”).

14.2 Bảo hiểm mọi rủi ro về tài sản (“Bảo Hiểm Rủi Ro”) và bảo hiểm cháy nổ cho Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu.

14.3 Ban Quản Trị thay mặt cho các Chủ Sở Hữu Đơn Vị mua Bảo Hiểm Trách Nhiệm Công Cộng và Bảo Hiểm Rủi Ro cho Phần Sở Hữu Chung theo yêu cầu của Luật Áp Dụng. Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Bên Thuê Đơn Vị thanh toán lại phí bảo hiểm này tương ứng với phần tỷ lệ Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu hoặc phần diện tích thuê so với tổng diện tích trong Nhà Chung Cư. Phí bảo hiểm này sẽ được Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý thu cùng với Phí Quản Lý, nếu áp dụng. Ban Quản Trị có thể mua các loại bảo hiểm khác khi được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận.

14.4 Các loại bảo hiểm khác liên quan đến việc sở hữu, sử dụng Nhà Chung Cư (nếu có) theo quy định của Luật Áp Dụng.

**Điều 15. Nơi để xe và Phí gửi xe**

15.1 Nơi để xe ôtô và Phí gửi xe

a) Chỗ Để Xe Ôtô được sở hữu bởi Chủ Đầu Tư sẽ được Chủ Đầu Tư xây dựng phù hợp với thiết kế dự án đã được phê duyệt. Các Cư Dân của Nhà Chung Cư, tùy theo thực trạng của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, và các điều kiện và điều khoản xác định bởi Chủ Đầu Tư về việc bố trí vị trí đỗ xe Ôtô và phí đỗ xe Ôtô, các quy tắc ra vào theo thông lệ chung, có quyền được đỗ xe tại Chỗ Để Xe Ôtô được sở hữu bởi Chủ Đầu Tư và trả phí gửi xe theo mức phí do Chủ Đầu Tư quy định vào từng thời điểm; với điều kiện là khoản phí đậu xe đó sẽ không cao hơn giá thị trường và quy định đậu xe của chính quyền địa phương Nhà Chung Cư tọa lạc và theo các điều kiện ít nhất ưu đãi bằng với các điều kiện được cấp cho những người dùng khác trong Nhà Chung Cư (nếu có). Chủ Đầu Tư phải đảm bảo rằng Cư Dân của Nhà Chung Cư, khách của họ và nhân viên của Nhà Chung Cư là người có quyền sử dụng duy nhất đối với Chỗ Để Xe Ôtô và Chỗ Để Xe Ôtô này sẽ mở cửa phục vụ 24 giờ một ngày, bảy ngày một tuần.

Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

Đối với Chỗ Để Xe Ôtô, các quy định dưới đây phải được tuân thủ và thực hiện nghiêm túc: Chủ Đầu Tư sẽ cấp thẻ để xe cho Cư Dân để sử dụng Chỗ Để Xe Ôtô (“**Thẻ Để Xe**”) theo phương thức do Chủ Đầu Tư xác định tùy từng thời điểm. Chỉ có những xe ô tô có Thẻ Để Xe do Chủ Đầu Tư cấp mới được phép ra vào Chỗ Để Xe Ôtô ở tầng hầm của Nhà Chung Cư. Cư Dân cũng cần trình/cho xem Thẻ Để Xe trong khi đang để xe tại Chỗ Để Xe Ôtô hoặc khi được yêu cầu bởi nhân viên trông giữ xe của Chủ Đầu Tư.

* Khi ra vào Chỗ Để Xe Ôtô cho việc để xe cho Nhà Chung Cư, các xe đều phải giảm tốc độ, đảm bảo tốc độ trong tầng hầm để xe không vượt quá 5km/giờ và tuân thủ nghiêm túc các bản hướng dẫn.

- Các xe phải để đúng nơi quy định. Không để xe bừa bãi hay để xe tại hay xung quanh bất kỳ khu vực nào của Phần Sở Hữu Chung mà không được quy định làm nơi để xe.

- Nghiêm chỉnh chấp hành Bản Nội Quy này và các quy định trong Chỗ Để Xe Ôtô để đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy.

- Chủ Đầu Tư sẽ thông báo cho Cư Dân về các chỗ để xe (cố định hoặc không cố định) có sẵn cho Cư Dân.

- Cư Dân có trách nhiệm chủ động khai báo với nhân viên trông giữ xe của Chủ Đầu Tư về tình trạng, hư hỏng của xe (nếu có) trước khi đưa xe vào gửi.

- Cư Dân sẽ đóng phí giữ xe hàng tháng hoặc theo định kỳ khác theo thỏa thuân với mức phí do Chủ Đầu Tư tùy từng thời điểm phù hợp quy định của chính quyền địa phương trong vòng năm (5) ngày đầu tiên của mỗi tháng cho Chủ Đầu Tư.

- Cư Dân phải đảm bảo di chuyển xe theo đúng luồng/hướng đi quy định.

- Chủ Đầu Tư có quyền từ chối không cho bất cứ xe nào vào Chỗ Để Xe Ôtô nếu: (i) Thẻ Để Xe không hợp lệ hoặc không rõ ràng, hoặc (ii) các xe đó thải khói quá nhiều hoặc bị chảy dầu hoặc có nguy cơ mất an toàn, hoặc (iii) người điều khiển xe đang trong tình trạng mất khả năng do sử dụng rượu bia, chất kích thích hoặc không làm chủ được hành vi.

b) Nếu không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Chủ Đầu Tư thì Chỗ Để Xe Ôtô chỉ được phép sử dụng để để xe ôtô riêng (trọng tải không được quá 2,5 tấn) và không dành cho nhà di động, xe tải thương mại và xe tải hoặc các phương tiện khác không phải là xe hơi tư nhân. Chỗ Để Xe Ôtô không được sử dụng để lưu trữ hoặc sửa chữa xe.

c) Không Cư Dân nào được làm vệ sinh, lau chùi, sửa chữa hoặc rửa xe ôtô trong Chỗ Để Xe Ôtô hoặc trong bất kỳ nơi nào của Nhà Chung Cư.

d) Phải tuân thủ các hướng dẫn của Chủ Đầu Tư và các nhân viên, các quy định và thông báo được chỉ dẫn trong việc sử dụng Chỗ Để Xe Ôtô để điều tiết lưu lượng xe và hướng dẫn giao thông.

e) Không để xe hoặc lên xuống đón khách tại đoạn dốc hoặc lối ra vào Chỗ Để Xe Ôtô.

f) Trong trường hợp chuyển quyền sở hữu hoặc cho thuê Căn Hộ hoặc Đơn Vị khác, Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Bên Thuê Đơn Vị phải trả lại Thẻ Để Xe.

g) Phải bồi hoàn mọi chi phí thực tế phát sinh do lỗi của Chủ Sở Hữu hoặc Cư Dân liên quan đến việc: (i) Chủ Đầu Tư (hoặc Công ty Quản Lý) phải di dời khỏi hoặc giữ lại tại Chỗ Để Xe Ôtô bất cứ tài sản hoặc xe nào, và/hoặc (ii) bất cứ khiếu nại nào mà Chủ Đầu Tư (hoặc Công Ty Quản Lý) có thể phải gánh chịu theo khiếu nại hay kiện cáo của bất kỳ người nào đòi quyền lợi liên quan đến xe hoặc tài sản để trong Chỗ Để Xe Ôtô.

h) Không Cư Dân nào được phép cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại chỗ để xe trong Chỗ Để Xe Ôtô.

i) Chủ Đầu Tư tùy từng thời điểm có quyền sửa đổi, bổ sung các quy định về việc quản lý Chỗ Để Xe Ôtô này, và sẽ thông báo cho Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân bằng văn bản về sự thay đổi đó trong thời hạn năm (5) Ngày Làm Việc trước khi áp dụng. Các thay đổi về mức phí sẽ phải thực hiện phù hợp với quy định của chính quyền địa phương.

(j) Chỗ Để Xe Ôtô được vận hành và quản lý như sau: (i) Chủ Đầu Tư chịu trách nhiệm quản lý, vận hành, bảo dưỡng Chỗ Để Xe Ôtô và có thể thuê bên thứ ba quản lý Chỗ Để Xe Ôtô mà bên đó có thể là Công Ty Quản Lý; (ii) Chủ Đầu Tư có trách nhiệm quản lý, vận hành và bảo trì Chỗ Để Xe Ôtô như một cơ sở an toàn, phù hợp với dự án khu dân cư cao cấp tại Việt Nam; (iii) việc quản lý và vận hành Chỗ Để Xe Ôtô sẽ bằng chi phí của Chủ Đầu Tư và trong mọi trường hợp sẽ không phải là chi phí của Nhà Chung Cư; (iv) Chủ Đầu Tư có trách nhiệm thanh toán kịp thời Kinh Phí Bảo Trì và Phí Quản Lý được áp dụng đối với Chỗ Để Xe Ôtô theo Bản Nội Quy này và Luật Áp Dụng; và (v) thu nhập từ việc quản lý, vận hành Chỗ Để Xe Ôtô do Chủ Đầu Tư sở hữu và/hoặc quản lý sẽ là thu nhập của Chủ Đầu Tư.

(k) Lối ra vào Chỗ Để Xe Ôtô từ các Đơn Vị và/hoặc Phần Sở Hữu Chung sẽ được Chủ Đầu Tư kiểm soát và Chủ Đầu Tư sẽ thực hiện tất cả các bước cần thiết để bảo vệ an toàn và an ninh của Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Người Thuê Đơn Vị và Cư Dân khác và khách, người được mời hoặc bên thuê của họ và nhân viên của Nhà Chung Cư.

15.2 Nơi để các loại xe khác (xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh và xe động cơ ba bánh) thuộc Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư và sẽ phải chịu thêm phí gửi xe như sau:

a) Mỗi Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư được sử dụng [điền vào] chỗ để xe máy và [điền vào] chỗ để xe đạp trong khu vực để xe thuộc Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư theo thiết kế dự án đã được phê duyệt. Khu vực để xe cho xe đạp, xe cho người tàn tật, xe máy, xe động cơ hai bánh và xe động cơ ba bánh cho các Cư Dân sẽ do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý xác định tùy từng thời điểm phù hợp với thiết kế dự án đã được phê duyệt. Các Cư Dân có quyền được đỗ xe tại khu vực để xe thuộc Phần Sở Hữu Chung và trả phí gửi xe theo mức phí do Công Ty Quản Lý quy định vào từng thời điểm phù hợp với quy định của chính quyền địa phương.

b) Cư Dân có nghĩa vụ tuân thủ các quy định chung trong khu vực để xe thuộc Phần Sở Hữu Chung theo quy định tại Bản Nội Quy này và trong Các Quy Tắc Vận Hành được ban hành tùy từng thời điểm như quy định tại Bản Nội Quy này với điều kiện Các Quy Tắc Vận Hành đó sẽ không mâu thuẫn với Bản Nội Quy này hoặc Luật Áp Dụng.

**Điều 16. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư**

16.1 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 Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý và tạo điều kiện để Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý xử lý sự cố đó.

16.2 Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà Chung Cư thì Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác 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 17. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư**

17.1  Ban Quản trị, Công Ty Quản Lý phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư trên bảng tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin công khai khác của Nhà Chung Cư có thể là bảng tin điện tử, theo quyết định của Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý.

17.2  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 thang máy để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

**Điều 18. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư**

Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác và khách mời và những người sử dụng được phép của họ phải tuân thủ các quy định sau đây về phòng cháy chữa cháy:

1. Quản lý chặt chẽ và sử dụng an toàn các chất cháy, chất nổ, nguồn lửa, nguồn nhiệt, thiết bị và dụng cụ sinh lửa, sinh nhiệt, chất sinh lửa, sinh nhiệt; bảo đảm các điều kiện an toàn về phòng cháy.
2. Thường xuyên, định kỳ kiểm tra phát hiện các sơ hở, thiếu sót về phòng cháy và có biện pháp khắc phục kịp thời.
3. Phải bố trí hệ thống điện, bếp đun nấu, nơi thờ cúng bảo đảm an toàn; các chất dễ cháy, nổ phải để xa nguồn lửa, nguồn nhiệt; chuẩn bị các điều kiện, phương tiện để sẵn sàng chữa cháy.
4. Không được kinh doanh hay tàng trữ vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy.
5. Thực hiện các hành vi, công việc cần thiết khác để đảm bảo an toàn và phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư.

**Điều 19. Trách nhiệm chung của tất cả Cư Dân trong Nhà Chung Cư**

19.1 Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác phải tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các hướng dẫn mà Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý đưa ra phù hợp với quy định của Pháp Luật có liên quan đến:

1. Việc tuân thủ và thực hiện Bản Nội Quy này và bất kỳ Các Quy Tắc Vận Hành nào; và
2. Việc quản lý, điều hành và sử dụng Nhà Chung Cư, các Căn Hộ, Phần Sở Hữu Chung, Các Khu Vực Chia Sẻ và mọi vấn đề liên quan.

19.2 Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng mọi nghĩa vụ của mình theo Bản Nội Quy này và trong trường hợp có vi phạm thì Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác phải phải bồi thường theo quy định của pháp luật Việt Nam về các tổn thất và thiệt hại xảy ra cho các Đơn Vị khác và/hoặc Chủ Đầu Tư.

19.3 Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật Việt Nam và quy định riêng của Công Ty Quản Lý phù hợp với quy định của Luật Áp Dụng. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng Công ty Quản Lý để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy, tham gia diễn tập phòng cháy, chữa cháy định kỳ hằng năm của Nhà Chung Cư.

19.4 Thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đưa ra. Thiết lập và duy trì, giữ gìn mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng các Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác. Khi có vấn đề phát sinh, bất đồng, hay không hài lòng nên trực tiếp trao đổi với nhau một cách thẳng thắn trên tinh thần xây dựng và hợp lý, tránh to tiếng, cãi nhau, đánh nhau làm ảnh hưởng đến các Cư Dân của các Đơn Vị khác.

19.5 Nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện các quy định của pháp luật Việt Nam bao gồm bởi các quy định về đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh.

19.6 Phải thông báo ngay cho Công Ty Quản Lý về bất kỳ vi phạm nào đối với Bản Nội Quy của bất kỳ Cư Dân hay bất kỳ hành vi nào có ảnh hưởng nghiêm trọng hay gây hư hỏng, thiệt hại cho Cư Dân và Phần Sở Hữu Chung hoặc có hành vi ảnh hưởng đến sự an toàn, an ninh trật tự, sức khỏe, vệ sinh môi trường của các Đơn Vị trong Nhà Chung Cư mà mình biết hay phát hiện được.

19.7 Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý sẽ bảo quản tất cả các khóa bên ngoài của Các Căn Hộ và Các Căn Officetel đồng bộ và bàn giao chìa khóa cho Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Bên Thuê Đơn Vị (nếu có chỉ đạo của Chủ Sở Hữu Đơn Vị). Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý phải giữ 01 chìa khóa dự phòng của từng Căn Hộ và Căn Officetel trong phong bì niêm phong và cất giữ trong hộp an toàn của Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý. Các chìa khóa dự phòng này chỉ được sử dụng trong trường hợp khẩn cấp, chẳng hạn như hỏa hoạn, lũ lụt hoặc các trường hợp khẩn cấp khác có thể là mối đe dọa đối với sức khỏe và sự an toàn của Cư dân, Căn Hộ hoặc Các Căn Officetel nói riêng và Nhà Chung Cư nói chung. Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý phải nỗ lực hợp lý tối đa để liên hệ với Cư Dân của Căn Hộ hoặc Căn Officetel trước khi mở cửa Đơn Vị bằng chìa khóa dự phòng; tuy nhiên, trong trường hợp khẩn cấp đe dọa đến tính mạng con người, việc thông báo trước có thể được bỏ qua nhưng Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý phải thông báo kịp thời cho Cư Dân đó sau khi tiếp cận khẩn cấp. Trong trường hợp Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý quyết định thay đổi hệ thống khóa cửa ngoài của Căn Hộ và Căn Officetel, Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Bên Thuê Đơn Vị sẽ được thông báo và chìa khoa dự phòng mới sẽ được cấp trước khi hoàn thành việc triển khai hệ thống khóa mới. Chủ Sở Hữu Đơn Vị hoặc Cư Dân của một Căn Hộ hoặc Căn Officetel có thể thay đổi lõi của khóa cửa ngoài với điều kiện là chìa khoa dự phòng của lõi khóa mới phải được cung cấp cho Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý để lưu giữ như quy định tại mục này, nhưng không được thay khóa cửa ngoài của Đơn Vị của họ để đảm bảo tính thẩm mỹ của Nhà Chung Cư.

19.8 Đăng ký với Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban Quản Trị hoặc Công ty Quản Lý liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu Đơn Vị và Bên Thuê Đơn Vị có trách nhiệm phải thông báo ngay với Ban Quản Trị hoặc Công ty Quản Lý để cập nhật.

19.9 Chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với những hư hại, tai nạn hay mất mát gây ra do nhân viên, khách hàng, khách mời hay bất kỳ bên thứ ba nào khác, trừ những nơi được cung cấp dịch vụ trông giữ; tự chịu trách nhiệm quản lý tài sản và đồ dùng cá nhân của mình trong Các Đơn Vị.

19.10 Tự trang trải các chi phí về thiết kế và bày trí Đơn Vị và chi phí lắp đặt thêm hệ thống kỹ thuật (bao gồm các hệ thống điện, điều hòa không khí, vệ sinh v.v.) hay các vật liệu bên trong Đơn Vị sau khi được Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý phê duyệt bằng văn bản (trong trường hợp cần thiết vì có ảnh hưởng đến kết cấu của Nhà Chung Cư hoặc các Đơn Vị khác hoặc các Cư Dân khác).

19.11 Có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ cùng với Chủ Đầu Tư hoặc đại diện của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý trong các hoạt động vì mục đích chung cho Nhà Chung Cư, các hoạt động mang tính chất xã hội không phục vụ mục đích kinh doanh thu lợi, các hoạt động do chính quyền địa phương hoặc Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan phát động và yêu cầu, các chiến dịch ngăn chặn, phòng ngừa, các cuộc diễn tập phòng cháy, chữa cháy mà toàn bộ Chủ Sở Hữu Đơn Vị và các Cư Dân khác có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia, thực hiện.

**Điều 20. Xử lý các hành vi vi phạm**

20.1 Thành viên Ban Quản Trị, Công Ty Quản Lý, Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác, 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 Của Bộ Xây Dựng thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của Luật Áp Dụng và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

20.2 Thành viên Ban Quản Trị, Công Ty Quản Lý, Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

**Điều 21. Luật Áp Dụng; Giải Quyết Tranh Chấp; Sửa Đổi**

21.1 **Luật Điều Chỉnh**. Bản Nội Quy này được hiểu và giải thích theo quy định của pháp luật Việt Nam.

21.2 **Giải quyết tranh chấp**

(a) Bất kỳ tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Đơn Vị trong Nhà Chung Cư do Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết.

(b) Các tranh chấp liên quan đến Bản Nội Quy và Nhà Chung Cư. “**Tranh Chấp**” có nghĩa là và bao gồm bất kỳ và tất cả các hành động, khiếu nại hoặc tranh chấp giữa Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác liên quan đến, phát sinh từ hoặc liên quan đến các điều khoản và điều kiện của Bản Nội Quy này hoặc việc sử dụng và quản lý Nhà Chung Cư. Bất kỳ Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác có Tranh Chấp sẽ thông báo bằng văn bản về Tranh Chấp cho Ban Quản Trị, Công Ty Quản Lý và bất kỳ Người nào mà có liên quan trực tiếp đến Tranh Chấp, trong đó sẽ mô tả bản chất của Tranh Chấp (“**Thông Báo Tranh Chấp**”). Trong một khoảng thời gian hợp lý sau khi nhận được Thông Báo Tranh Chấp, khoảng thời gian này không quá hai mươi mốt (21) ngày dương lịch, các bên tham gia Tranh Chấp sẽ gặp nhau tại một địa điểm theo thỏa thuận bên trong hoặc gần Dự Án để thảo luận về Tranh Chấp. Các bên tham gia Tranh Chấp sẽ đàm phán một cách thiện chí để nỗ lực giải quyết Tranh Chấp. Nếu Ban Quản Trị không phải là một bên tham gia Tranh Chấp thì một hoặc nhiều thành viên của Ban Quản Trị có thể đóng vai trò là hòa giải viên trong Tranh Chấp. Nếu các bên tham gia Tranh Chấp không thể giải quyết Tranh Chấp thông qua đàm phán trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày bắt đầu đàm phán thiện chí, mỗi bên tham gia Tranh chấp có quyền theo đuổi hành động pháp lý, quyền và biện pháp khắc phục mà bên đó có tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền hoặc cơ quan có thẩm quyền theo Luật Áp Dụng để giải quyết.

21.3 Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý có trách nhiệm phổ biến Bản Nội Quy này tại các vị trí thuận lợi để các Cư dân biết và nghiêm chỉnh chấp hành.

21.4 Bất kỳ việc sửa đổi và bổ sung Bản Nội Quy này phải được lập thành văn bản và phải được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.

**Điều 22 Khu Phức Hợp; Thi Công; Thỏa Thuận Chia Sẻ Chi Phí; Công Trình Phụ Cận; Sở Hữu Nước Ngoài**

22.1 Khu Phức Hợp; Thi Công. Nhà Chung Cư nằm trong Khu Phức Hợp, sẽ có nhiều tòa nhà có các chức năng hỗn hợp và các cơ sở vật chất tương ứng được xây dựng. Có thể có việc các tòa nhà khác đang được thi công trong Khu Phức Hợp sau khi Nhà Chung Cư được hoàn thành và Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và Cư Dân khác đã bắt đầu cư trú hoặc sử dụng trong Nhà Chung Cư. Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và Cư Dân khác có thể bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn từ hoạt động thi công, bụi xây dựng (và/hoặc các tạp chất khác trong không khí) và các hoạt động thi công xây dựng liên quan trong quá trình xây dựng Khu Phức Hợp.

22.2 Khu Vực Chia Sẻ; Thỏa Thuận Chia Sẻ Chi Phí. Một hoặc nhiều Thỏa Thuận Chia Sẻ Chi Phí có thể được ký kết cho Nhà Chung Cư, và trong thời hạn hiệu lực của các thỏa thuận đó, Nhà Chung Cư, Ban Quản Trị, Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác trong Khu Phức Hợp sẽ được hưởng các lợi ích và đặc quyền của một cộng đồng dân cư tích hợp trong Khu Phức Hợp. Theo Thỏa Thuận Chia Sẻ Chi Phí, các Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác có thể có quyền tiếp cận và sử dụng một số Khu Vực Chia Sẻ nhất định thuộc sở hữu chung của Khu Phức Hợp, như được mô tả trong Thỏa Thuận Chia Sẻ Chi Phí áp dụng. Chủ Sở Hữu Đơn Vị, Bên Thuê Đơn Vị và các Cư Dân khác, Ban Quản Lý sẽ tuân thủ, thực hiện và tuân thủ tất cả các điều khoản và điều kiện của Thỏa Thuận Chia Sẻ Chi Phí, bao gồm mọi hạn chế và giới hạn về việc sử dụng bất kỳ Khu Vực Chia Sẻ nào và thanh toán một phần chi phí và phí theo tỷ lệ được phân bổ cho Nhà Chung Cư theo Thỏa Thuận Chia Sẻ Chi Phí.

22.3 Công Trình Xây Dựng Liền Kề. Công Trình Xây Dựng Liền Kề là dự án dân cư liền kề Khu Phức Hợp. Chủ Đầu Tư và các chủ đầu tư của các Dự Án Dân Cư Khác trong Khu Phức Hợp và trong các Công Trình Xây Dựng Liền kề có trách nhiệm chung với chi phí liên quan đến việc quản lý, vận hành và bảo trì Công Viên Công Cộng và bất kỳ các tiện ích chia sẻ nào có thể được sử dụng chung giữa Khu Phức Hợp và Công Trình Xây Dựng Liền Kề. Chủ Đầu Tư sẽ thanh toán phần chi phí và phí tổn của Chủ Đầu Tư cho đến khi Công Viên Công Cộng và các tiện ích chia sẻ đó được bàn giao cho các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan.

22.4 **Sở Hữu Nước Ngoài**. Nhà Chung Cư và Khu Phức Hợp phải tuân theo các giới hạn theo Luật Áp Dụng về số lượng Căn Hộ có thể thuộc sở hữu của chủ sở hữu nước ngoài và (i) người mua tiềm năng, nếu là người nước ngoài, có thể bị cấm mua Căn Hộ và (ii) Chủ Sở Hữu Đơn Vị có thể bị cấm bán Căn Hộ của mình cho người mua nước ngoài.

**PHỤ LỤC 4**

(*đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: [mã căn]/HĐMB -)*

**MẪU ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN**

***Kính gửi***:

Quý Công Ty/Ông/ Bà: [điền vào]

Địa chỉ liên hệ: [điền vào]

Điện thoại liên hệ: [điền vào]

Căn cứ vào Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [mã căn]/HĐMB - được ký giữa **Công ty .....................** (“Bên Bán”) và Bên Mua vào ngày [điền vào] tháng [điền vào] năm [điền vào] (“Hợp Đồng”), chúng tôi đề nghị Quý Công Ty/ Ông/ Bà thanh toán số tiền đợt [điền vào] theo quy định tại Hợp Đồng, với chi tiết cụ thể như sau:

* 1. **Số tiền phải trả và thời hạn thanh toán**
* Số tiền là: [điền vào] VND

(*bằng chữ*: [điền vào])

* Thời hạn thanh toán: đến hết ngày [điền vào]

Trường hợp Quý Công Ty/ Ông/ Bà chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng và/hoặc theo thời hạn được đề cập tại thông báo của chúng tôi vào từng thời điểm, Quý Công Ty/ Ông/ Bà phải trả lãi suất cho khoản chậm thanh toán theo đúng quy định tại Hợp Đồng.

* 1. **Hình thức thanh toán:**

Quý Công Ty/Ông/Bà có thể trả tiền mặt tại phòng kế toán địa chỉ: [điền vào] hoặc chuyển khoản vào tài khoản sau đây:

* Tài khoản ngân hàng số: [điền vào]
* Chủ tài khoản: CÔNG TY …………………………………..
* Tại: [điền vào]
* Nội dung thanh toán: trả tiền đợt thanh toán thứ [điền vào], theo Hợp Đồng số [mã căn]/HĐMB - , ký ngày [điền vào]
  1. **Lưu ý quan trọng**

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công Ty/Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán đúng và đủ số tiền và đúng thời hạn thanh toán theo thời hạn thanh toán quy định tại Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng Mua Bán đã ký. Nếu Quý Công Ty/Ông/Bà thanh toán sau thời hạn trên, chúng tôi có quyền yêu cầu Quý Công Ty/Ông/Bà trả tiền lãi quá hạn và có các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng.

Trân trọng cảm ơn.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày … tháng… năm …  Công ty .................. |

**PHỤ LỤC 5**

(*đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: [mã căn]/HĐMB - )*

# MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ

***Kính gửi***:

Quý Công Ty/Ông/ Bà: [điền vào]

Địa chỉ liên hệ: [điền vào]

Điện thoại liên hệ: [điền vào]

Căn cứ vào:

- Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [mã căn]/HĐMB - được ký giữa **Công ty ...........................** (“Bên Bán”) và Bên Mua vào ngày [điền vào] tháng [điền vào] năm [điền vào] (“Hợp Đồng”),

- Thông báo của Nhà thầu thi công và đơn vị tư vấn giám sát về việc hoàn thành Căn Hộ đưa vào sử dụng,

- Biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng số…

Chúng tôi xin thông báo đến Quý Công Ty/Ông/Bà rằng đến nay chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ [mã căn] phù hợp với quy định của Hợp Đồng đã ký. Chúng tôi trân trọng kính mời Quý Công ty/ Ông/ Bà có mặt trong khoảng thời gian từ [điền vào] đến [điền vào] ngày [điền vào] tại địa điểm số [điền vào], Thành Phố Hồ Chí Minh để làm thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ.

**1.** **Số tiền thanh toán**

Căn cứ vào quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng, Công ty/ Ông/ Bà có nghĩa vụ thanh toán số tiền là: [điền vào] VNĐ (bằng chữ: [điền vào]). Trong đó:

1. [điền vào] đồng: là khoản tiền phải trả đến hạn của tổng Giá Bán Căn Hộ.
2. [điền vào] đồng: là Phí quản lý hàng tháng cho tháng đầu tiên.
3. [điền vào] đồng: là kinh phí bảo trì phần sở hữu chung.
4. [điền vào] đồng: là thuế GTGT.
5. [điền vào] đồng: là khoản Phí và Lệ phí (nếu xác định được theo quy định tại Hợp Đồng).
6. [điền vào] đồng: là khoản tiền khác (nếu có theo quy định tại Hợp Đồng).
7. [điền vào] đồng: là các khoản Bên Mua được khấu trừ.

**2. Thời hạn thanh toán:**

Thời hạn thanh toán: đến hết ngày [điền vào]

Trường hợp Quý Công Ty/ Ông/ Bà chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng và/hoặc theo thời hạn được đề cập tại thông báo của chúng tôi vào từng thời điểm, Quý Công Ty/ Ông/ Bà phải trả lãi suất cho khoản chậm thanh toán theo đúng quy định tại Hợp Đồng.

**3. Hình thức thanh toán:**

Quý Công Ty/Ông/Bà có thể trả tiền mặt tại phòng kế toán, địa chỉ: [điền vào] hoặc chuyển khoản vào tài khoản sau đây:

* Tài khoản ngân hàng số: [điền vào]
* Chủ tài khoản: CÔNG TY ………………
* Tại: [điền vào]
* Nội dung thanh toán: trả tiền đợt thanh toán thứ [điền vào], theo Hợp Đồng số [mã căn]/HĐMB - , ký ngày [điền vào]
  1. **Lưu ý quan trọng**

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công Ty/Ông/Bà có trách nhiệm nhận bàn giao Căn Hộ, thanh toán đúng và đủ số tiền và đúng thời hạn thanh toán theo thông báo này phù hợp với quy định tại Hợp Đồng. Nếu Quý Công Ty/Ông/Bà thanh toán sau thời hạn trên, chúng tôi có quyền yêu cầu Quý Công Ty/Ông/Bà trả tiền lãi quá hạn và có các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng.

Trân trọng cảm ơn.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày … tháng… năm …  Công ty .................. |

**PHỤ LỤC 6**

(*Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ số: [mã căn]/HĐMB - )*

# BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

Căn cứ vào Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [mã căn]/HĐMB - được ký giữa **Công ty .................................** (“Bên Bán”) và Bên Mua vào ngày [điền vào] tháng [điền vào] năm [điền vào] (“Hợp Đồng”)

**BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “*Bên Bán*”):**

**Công ty …………………………..**

* Mã số DN/ Giấy chứng nhận ĐKDN : …………. do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hà Nội cấp lần đầu ngày ……….. các lần đăng ký thay đổi
* Trụ sở chính : ……………………………….
* Địa chỉ liên lạc : ………
* Điện thoại : …… Fax: ……..
* Đại diện bởi Ông (Bà):...........................Chức vụ:...................................
* Theo văn bản uỷ quyền số [\*] ngày [\*] của …….
* Số tài khoản : ………. tại Ngân Hàng …….
* Mã số thuế : ……….

**BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua):**

**Ông (Bà):** [**ĐIỀN TÊN BÊN MUA LÀ CÁ NHÂN**]

* Số CMND/hộ chiếu số: [điền vào] do [điền vào] cấp ngày: [điền vào]
* Hộ khẩu thường trú: [điền vào]
* Địa chỉ liên hệ: [điền vào]
* Điện thoại: [điền vào] Fax: [điền vào]
* Số tài khoản (nếu có): [điền vào] tại Ngân hàng [điền vào]

Hoặc chọn:

**[ĐIỀN TÊN BÊN MUA LÀ TỔ CHỨC]**

* Mã số DN/Giấy chứng nhận ĐKDN: [điền vào] do [điền vào] cấp ngày [điền vào].
* Trụ sở chính: [điền vào]
* Điện thoại: [điền vào] Fax: [điền vào]
* Đại diện bởi Ông (Bà): [điền vào] Chức vụ: [điền vào]
* Theo văn bản uỷ quyền số [điền vào] ngày [điền vào] của [điền vào]
* Số tài khoản: [điền vào] tại [điền vào]
* Mã số thuế: [điền vào]

Sau khi kiểm tra Căn Hộ**,** Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký Biên bản này với các điều kiện dưới đây:

* + - 1. Bên Bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận**,** quản lý và sử dụng Căn Hộ, chìa khóa Căn Hộ cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ (theo danh mục bàn giao đính kèm).
      2. Bên Mua đã kiểm tra Căn Hộ và xác nhận rằng Căn Hộ đã được hoàn thành theo đúng quy định của Hợp Đồng, theo đó:
* Diện Tích Thông Thủy Thực Tế của Căn Hộ được các bên đo đạc thống nhất là [điền vào] m2.
* Diện Tích Thông Thủy thỏa thuận trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ là: [điền vào] m2.
* Diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Thông Thủy Thực Tế và Diện Tích Thông Thủy thỏa thuận trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ (nếu có) là:
  + - 1. Bên Bán, theo yêu cầu của Bên Mua, đồng ý sẽ chỉnh sửa, hoàn thiện một số công việc được liệt kê tại Phiếu yêu cầu sữa chữa đính kèm theo Biên bản này (nếu có) trong vòng …….. ngày kể từ ngày ký Biên bản này.
      2. Bên Mua đồng ýthanh toán cho Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý do Bên bán chỉ định phí quản lý hàng tháng và thanh toán cho các đơn vị cung cấp các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh (nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí liên quan khác (nếu có) theo mức sử dụng thực tế hàng tháng, đóng góp và thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền khác (nếu có) mà đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý quy định phù hợp với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.
      3. Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không cư trú tại Căn Hộ sau thời điểm bàn giao Căn Hộ theo Biên bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán phí quản lý hàng tháng theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý quy định phù hợp với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư tính từ ngày ký Biên bản này.
      4. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ.
      5. Căn Hộ đã được chính thức chuyển giao cho Bên Mua ngay tại thời điểm Bên Mua ký Biên bản này.

Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành bốn (04) bản và có giá trị như nhau, một bản giao cho Bên Mua, ba bản còn lại do Bên Bán lưu giữ để làm thủ tục nộp thuế, lệ phí trước bạ, làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN MUA**  *(ký và ghi rõ họ tên, nếu bên mua là tổ chức thì đóng dấu của tổ chức)* | **BÊN BÁN**  *(ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của bên bán)* |

# PHỤ LỤC 7

(*đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: [mã căn]/HĐMB -…………. )*

**THÔNG BÁO TIẾN ĐỘ THI CÔNG XÂY DỰNG[[15]](#footnote-15)**

***Kính gửi***:

Quý Công Ty/Ông/ Bà: [điền vào]

Địa chỉ liên hệ: [điền vào]

Điện thoại liên hệ: [điền vào]

- Căn cứ báo cáo tiến độ thi công của nhà thầu xây dựng;

* Căn cứ báo cáo tình hình giám sát thi công của đơn vị tư vấn giám sát;
* Căn cứ các Biên bản nghiệm thu công tác xây dựng bê tông sàn tầng [điền vào] ngày [điền vào] tháng [điền vào] năm [điền vào]
* Căn cứ vào Hợp Đồng Mua Bán CănHộsố [mã căn]/HĐMB - đượcký giữa Công ty .............. (“Bên Bán”) và Bên Mua vào ngày [điền vào] tháng [điền vào] năm [điền vào] (“Hợp Đồng”),

Công ty .............. xin vui mừng thông báo đến Quý Công Ty/Ông/Bà rằng đến nay chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng sàn tầng [điền vào] của Nhà Chung Cư.

Chúng tôi cam kết sẽ nỗ lực phốihợp vớinhà thầu thi công xây dựng thi công Dự án đúng tiến độ và bàn giao Căn Hộ đưa vào sử dụng trong thời gian sớm nhất.

Trân trọng cảm ơn.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Thành phố Hồ Chí Minh, ngày … tháng… năm …  Công ty ...................... |

# PHỤ LỤC 8

(*đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số:* *[mã căn]/HĐMB –………….)*

**DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ**

### Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư quy định tại Điều 1.1.10 và 1.1.11 của Bản Nội Quy 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, sân thượng, hàng lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, phòng rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, 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 crhung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án được phê duyệt;

### Nơi để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt;

### Đường giao thông được thiết kế làm lối đi chung để vào ô đậu xe; và

### Các tiện ích chung giải trí theo thiết kế dự án đã được phê duyệt bao gồm trung tâm cộng đồng của Nhà Chung Cư, hồ bơi, sàn hồ bơi, phòng tập thể dục và khu vực sảnh của tòa nhà, thư viện và phòng chờ thư viện; phòng chiếu phim; khu vui chơi trẻ em.

# DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU RIÊNG CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

## Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm:

### (a) Phần diện tích các Căn hộ, Các Căn Thương Mại, Các Căn Officetel chưa bán và Chỗ Để Xe Ôtô; và

### (b) ....[[16]](#footnote-16).

**PHỤ LỤC 9**

*(Đính kèm với Hợp đồng Mua bán Căn Hộ số.: [mã Căn Hộ]/HĐMB)*

**MẪU CÔNG KHAI THÔNG TIN VỀ CƯ TRÚ**

Căn cứ theo Hợp đồng Mua bán Căn Hộ số. [Mã Căn Hộ]/HĐMB - ...... được ký kết giữa ....... Bên Bán và Bên Mua vào ngày .......... (“**Hợp Đồng**”)

**BÊN BÁN CĂN HỘ (sau đây được gọi là “Bên Bán”)**

**CÔNG TY TNHH HƯNG PHÁT INVEST HÀ NỘI**

Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số.: 0107662609 cấp lần đầu bởi Phòng Đăng ký Kinh Doanh Thành phố Hà Nội ngày 12/12/2016 và được sửa đổi, bổ sung theo từng thời điểm

Địa chỉ trụ sở chính: số 2 Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Địa chỉ liên hệ: số 2 Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Số điện thoại: 0327903274 Fax: ...................

Đại diện bởi : Ông. (Bà.) [điền thông tin] – Chức vụ: [điền thông tin]

Theo Giấy ủy quyền: số [điền thông tin] ký ngày [điền thông tin] của [điền thông tin]

Số tài khoản.:.......................... tại Ngân hàng ......................

Mã số thuế: ......

**BÊN MUA (sau đây được gọi là “Bên Mua”)**

**Ông./Bà.: [HỌ VÀ TÊN CỦA BÊN MUA LÀ CÁ NHÂN]**

* Số Giấy chứng thực cá nhân (hộ chiếu): [điền thông tin] cấp ngày: [điền thông tin] bởi [điền thông tin]
* Địa chỉ thường trú: [điền thông tin]
* Địa chỉ liên hệ: [điền thông tin]
* Số điện thoại: [điền thông tin] Fax (nếu có): [điền thông tin]
* Email: ….
* Số tài khoản (nếu có): [điền thông tin] tại [điền thông tin]

Hoặc chọn:

**[TÊN CÔNG TY NẾU BÊN MUA LÀ PHÁP NHÂN]**

* Số Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số.: [điền thông tin] cấp bởi [điền thông tin] cấp ngày [điền thông tin]
* Địa chỉ trụ sở chính: [điền thông tin]
* Số điện thoại: [điền thông tin] Fax (nếu có): [điền thông tin]
* Email: …..
* Đại diện bởi : Ông. (Bà.) [điền thông tin] Chức vụ: [điền thông tin]
* Theo Giấy ủy quyền: Số [điền thông tin] ngày [điền thông tin] của [điền thông tin]
* Số tài khoản: [điền thông tin] tại [điền thông tin]
* Mã số thuế: [điền thông tin]

1. **Tuyên bố, Cam kết và Thừa nhận.** Bên Mua tuyên bố và cam kết, đã hiểu rõ, thừa nhận và đồng ý, liên quan đến Dự Án, Nhà Chung Cư và Căn Hộ, đồng thời Bên Bán cam kết không có các hành động hay không hành động khiến Bên Mua nhận thức không đầy đủ hoặc sai lệch về các nội dung tuyên bố và cam kết dưới đây:
2. Việc Mua Bán Căn Hộ, Các Bên Marriott. Bên Mua đang giao kết Hợp Đồng này trực tiếp với Bên Bán để mua Căn Hộ. Bên Mua theo đó hiểu, thừa nhận và đồng ý rằng: (i) Căn Hộ đang được đầu tư xây dưng và bán bởi Bên Bán và không phải bởi bất kỳ bên nào trong Các Bên Marriott; (ii) Hợp Đồng này được ký kết giữa Bên Bán và Bên Mua, không bên nào trong Các Bên Marriott được xem là bên bán trong Hợp Đồng này; (iii) Các Bên Marriott không xác nhận tính chính xác của bất kỳ tài liệu quảng báo hoặc mua bán nào được cung cấp bởi Bên Bán; (iv) Các Bên Marriott không phải là thành viên, hoặc là đại lý, của Bên Bán hoặc không hành động như là một bên môi giới, tìm kiếm hoặc đại diện liên quan đến việc mua bán Căn Hộ; (v) không có bất kỳ bên nào trong Các Bên Marriott tham gia vào việc đầu tư xây dưng, quảng bá, cho thuê hoặc mua bán đối với Căn Hộ, ngoại trừ: (A) việc Các Bên Marriott cho phép Bên Bán sử dụng các Nhãn Hiệu Marriott cho việc tiếp thị Căn Hộ phù hợp với các nội dung cụ thể tại Mục 1.d (ii) dưới đây; và (B) Một Bên Marriott quản lý Dự Án; và (vi) Bên Mua không có quyền sử dụng, hoặc thừa hưởng lợi ích đối với Nhãn Hiệu Marriott, ngoại trừ việc sử dụng Tên Được Chấp Thuận như được quy định tại điều 1(d)(ii) của Phụ Lục 9 này.

Thêm vào đó, bất kỳ khoản đặt cọc hoặc khoản thanh toán giá mua theo đợt đã được thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này sẽ được Bên Bán sử dụng để phục vụ cho việc đầu tư, xây dựng Dự Án. Các Bên Marriott cùng với nhân viên, đại diện, thành viên, cổ đông, quản lý, cán bộ và giám đốc của Các Bên Marriott không có bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc Bên Bán không hoàn thành hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng này, bất kỳ tuyên bố hoặc sai sót nào, việc Bên Bán sử dụng khoản tiền đặt cọc và/hoặc khoản thanh toán theo đợt và/hoặc bất kỳ khoản nào khác được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán ngoài “Giá Bán Thuần” của Căn Hộ (như Phí Bảo Tri của Khu Vực Chung của Nhà Chung Cư), và/hoặc bất kỳ khiếu nại khác liên quan đến việc quảng bá, mua bán, cho thuê, thiết kế, đầu tư xây dưng, xây dựng, hoàn thiện của Căn Hộ, phần Khu Vực Chung hoặc Dự Án.

1. Hợp Đồng Quản Lý, Tên Được Chấp Thuận. Bên Bán, thay mặt cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, sẽ ký kết Hợp Đồng Quản Lý với Một Bên Marriott ("**Hợp Đồng Quản Lý**") để Một Bên Marriott quản lý và vận hành Nhà Chung Cư cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập và sau khi Hợp Đồng Quản Lý được ký kết, Dự Án sẽ được quản lý bởi Bên Marriott này. Bên Mua thừa nhận thêm rằng Dự Án sẽ được phép biết đến với tên là "**Marriott Residences, Grand Marina Saigon**" hoặc bất kỳ tên nào khác có thể được Bên Marriott chấp thuận ("**Tên Được Chấp Thuận**") theo Hợp Đồng Quản Lý; tuy nhiên, với điều kiện Tên Được Chấp Thuận không được sử dụng để đăng ký là tên của Nhà Chung Cư.
2. Mua Căn Hộ. Bên Mua theo đây tuyên bố và bảo đảm rằng: (i) Bên Mua ký kết Hợp Đồng này không phụ thuộc vào bất kỳ tuyên bố nào liên quan đến tiềm năng lợi nhuận của Dự Án trong tương lai, bất kỳ sự tăng giá trị trong tương lai, bất kỳ tiềm năng từ thu nhập cho thuê, lợi thế về chính sách thuế, khấu hao hoặc tiềm năng đầu tư nào và không phụ thuộc vào bất kỳ sự liên kết với chuỗi khách sạn hoặc bất kỳ lợi thế tiền tệ hoặc tài chính nào liên quan đến việc một Bên Marriott quản lý và vận hành Dự Án, việc sử dụng Nhãn Hiệu Marriott hoặc Tên Được Chấp Thuận (iii) quyết định ký kết Hợp Đồng này không dựa trên việc có chương trình cho thuê Căn Hộ hoặc dự đoán về lợi nhuận cho người tham gia bất kỳ chương trình cho thuê Căn Hộ nào; và (iv) quyết định ký kết Hợp Đồng này không dựa trên ước tính, tham khảo, phân tích thống kê hoặc giả định liên quan đến việc đầu tư, giá thuê hoặc tình trạng thuê dự kiến của Căn Hộ gắn liền với việc quản lý và vận hành Dự Án bởi một Bên Marriott, việc sử dụng các Nhãn Hiệu Marriott hoặc Tên Được Chấp Nhận. Đồng thời, Bên Bán cam kết: Bên Bán, Các Bên Marriott hoặc bất kỳ đại lý, nhân viên hoặc đại diện tương ứng của họ không tuyên bố, quảng cáo bất kỳ nội dung nào liên quan đến: (1) các lợi ích kinh tế hoặc thuế thu được từ bên thứ ba với việc cho thuê Căn Hộ hoặc Căn Hộ Tại Dự Án, (2) các lợi ích kinh tế hoặc thuế thu được từ quyền sở hữu Căn Hộ, hoặc (3) bất kỳ lợi nhuận tiềm năng trong tương lai, bất kỳ tăng giá trị nào trong tương lai về giá trị, bất kỳ tiềm năng thu nhập trong hoạt động cho thuê, các lợi thế về thuế, khấu hao hoặc tiềm năng đầu tư.
3. Nhãn Hiệu Marriott.
4. Quyền Sử Dụng Nhãn Hiệu Marriott và Tên Được Chấp Thuận. Các Bên Marriott có quyền duy nhất để sử dụng các Nhãn Hiệu Mariott đối với Dự Án. Bên Mua thừa nhận rằng khi Hợp Đồng Quản Lý có hiệu lực, trên cơ sở Các Bên Marriott có quyền sử dụng riêng đối với tên gọi “Marriott”, Dự Án sẽ có quyền được biết đến với Tên Được Chấp Thuận. Bên Mua thừa nhận thêm rằng, với việc Bên Mua sở hữu Căn Hộ, Bên Mua sẽ không nhận được quyền, cấp quyền hoặc khả năng sử dụng bất kỳ Nhãn Hiệu Marriott nào, ngoại trừ việc sử dụng Tên Được Chấp Thuận như quy định tại mục 1(d)(ii) của Phụ Lục 9 này**.** Bên Mua thừa nhận rằng Các Bên Marriott bảo lưu quyền (tự mình hoặc thông qua một Bên Liên Kết) để cấp quyền và/hoặc vận hành bất kỳ dự án nào khác (cho dù là nhà ở, khách sạn, sản phẩm chia sẻ thời gian sử dụng hoặc các dự án sản phẩm cư trú khác) sử dụng các Nhãn Hiệu Marriott hoặc bất kỳ dấu hiệu hoặc thương hiệu tại bất kỳ địa điểm nào khác, bao gồm địa điểm gần Dự Án. Tất cả các văn bản pháp lý và tài liệu liên quan đến Dự Án sẽ quy ước tên của Dự Án là "The Residences" nhưng có thể diễn giải "như được biết đến là" Tên Được Chấp Thuận.
5. Việc Sử Dụng Nhãn Hiệu Marriott và Tên Được Chấp Thuận. Nhãn Hiệu Marriott sẽ chỉ được sử dụng bằng việc Tên Được Chấp Thuận được sử dụng: (1) trên các biển báo chỉ dẫn đến hoặc về Dự Án; và (2) bởi Ban Quản Trị, Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Bên Thuê Căn Hộ và đại diện của họ, chỉ với mục đích để xác định địa chỉ của Dự Án hoặc của Căn Hộ tương ứng; tuy nhiên, với điều kiện Tên Được Chấp Thuận không được sử dụng để đăng ký tên của Nhà Chung Cư. Nhãn Hiệu Marriott không được sử dụng vào bất kỳ mục đích nào khác.
6. Hợp Đồng Quản Lý. Chấm Dứt Việc Sử Dụng Tên Được Chấp Thuận. Trong trường hợp Hợp Đồng Quản Lý không được ký kết với Bên Bán, không được Bên Bán chuyển giao và Ban Quản Trị kế thừa vì bất kỳ lý do gì, hoặc bị chấm dứt tại bất kỳ thời điểm nào theo các điều khoản của Hợp Đồng Quản Lý, như việc Bên Bán hoặc Ban Quản Trị không thể thực hiện được nghĩa vụ tương ứng của Bên Bán hoặc Ban Quản Trị theo Hợp Đồng Quản Lý, những việc sau sẽ được thực hiện: (1) Dự Án sẽ chấm dứt toàn bộ việc sử dụng Nhãn Hiệu Marriott, trong đó bao gồm cả việc sử dụng Tên Được Chấp Thuận; (2) tất cả các dấu hiệu liên kết với Dự Án, bao gồm tất cả các biển hiệu hoặc các tài liệu có chứa bất kỳ Nhãn Hiệu Marriott nào, sẽ được gỡ bỏ khỏi Dự Án; và (3) tất cả các dịch vụ do Các Bên Marriott cung cấp và/hoặc do bất kỳ bên thứ ba nào được Các Bên Marriott uỷ quyền cung cấp cho Dự Án liên quan đến Nhãn Hiệu Marriott sẽ bị chấm dứt.
7. Hiện Trạng. Một Bên Marriott đã nộp hồ sơ đăng ký các Nhãn Hiệu Marriott với Cục Sở Hữu Trí Tuệ Việt Nam, nhưng hồ sơ đăng ký chưa được chấp thuận. Nếu việc sử dụng các Nhãn Hiệu Marriott bị hạn chế, cấm hoặc khiếu nại bởi bất kỳ bên nào, Công Ty Quản Lý và Ban Quản Trị (nếu được Hội Nghị Nhà Chung Cư ủy quyền) sẽ bàn bạc, thống nhất phương án thay thế cho việc này hoặc nhãn hiệu “Marriott” được sử dụng tại Dự Án có thể được thay đổi thành một nhãn hiệu khác của Các Bên Marriott có mức xếp hạng bằng nhãn hiệu “Marriott” theo tiêu chuẩn toàn cầu của Các Bên Marriott. Các Bên đồng ý rằng trường hợp không thống nhất được phương án thay thế hoặc đổi thành nhãn hiệu khác như quy định tại Mục này, Các Bên Marriott có quyền (i) chấm dứt Hợp Đồng Quản Lý hoặc (ii) chấm dứt việc sử dụng các Nhãn Hiệu Marriott tại hoặc liên quan đến Dự Án, trong trường hợp đó, Dự Án có thể sẽ không được gọi là “Marriott Residences, Grand Marina Saigon”.
8. Chấm Dứt Việc Sử Dụng Các Nhãn Hiệu Marriott. Trong trường hợp mục 1.d.(iii) vàmục 1.d.(iv) trên đây được tuân thủ: (1) Bên Mua tự nguyện mua Căn Hộ cho dù các Nhãn Hiệu Marriott có thể không được tiếp tục sử dụng tại hoặc liên quan đến Dự Án tại bất kỳ thời điểm nào; và (2) Các Bên Marriott và các nhân viên, đại lý, cổ đông, quản lý, cán bộ và các giám đốc của Các Bên Marriott sẽ không có bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến việc chấm dứt việc sử dụng các Nhãn Hiệu Marriott tại hoặc liên quan đến Dự Án tại bất kỳ thời điểm nào và/hoặc liên quan đến bất kỳ thay đổi nào đối với tên hoặc thương hiệu của Dự Án. Các tranh chấp liên quan đến các điều khoản của Hợp Đồng Quản Lý sẽ được giải quyết theo quy định trong Hợp Đồng Quản Lý.
9. Nhãn Hiệu Grand Marina.

Chủ Sở Hữu Nhãn Hiệu Grand Marina đã nộp hồ sơ đăng ký Nhãn Hiệu Grand Marina với Cục Sở Hữu Trí Tuệ Việt Nam, nhưng hồ sơ đăng ký chưa được chấp thuận. Nếu (i) một bên thứ ba phản đối việc sử dụng Nhãn Hiệu Grand Marina trong tên của Dự Án; (ii) Đơn đăng ký Nhãn Hiệu Grand Marina của Chủ Sở Hữu Nhãn Hiệu Grand Marina bị Cục Sở Hữu Trí Tuệ Việt Nam (hoặc Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan khác) từ chối tại bất kỳ thời điểm nào; hoặc (iii) Bên Bán không còn được Chủ Sở Hữu Nhãn Hiệu Grand Marina chấp thuận được sử dụng Nhãn Hiệu Grand Marina liên quan đến Dự Án, Bên Bán có thể sửa Tên Được Chấp Thuận để loại bỏ Nhãn Hiệu Grand Marina và Dự Án có thể không còn được gọi là “Grand Marina Saigon”.

1. Người Bị Hạn Chế. Vì những hạn chế và điều kiện tổng thể được áp đặt và áp dụng cho Các Bên Marriott, bao gồm việc một số Bên Marriott chịu sự điều chỉnh của luật Hoa Kỳ và do đó bị cấm cung cấp dịch vụ cho những Người Bị Hạn Chế, cho dù là bất kỳ Bên Marriott nào được chỉ định để quản lý Dự Án: (i) Bên Mua và Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Bên Thuê Căn Hộ khác sẽ không bán, chuyển giao, chuyển nhượng hoặc cho thuê Căn Hộ Tại Dự Án cho bất kỳ Người nào khác nếu Người đó hoặc bất kỳ Bên Liên Quan nào của Người đó là Người Bị Hạn Chế; trong trường hợp Căn Hộ được bán, chuyển giao, chuyển nhượng hoặc cho thuê cho Người Bị Hạn Chế, Các Bên Marriott có quyền ngừng cung cấp dịch vụ quản lý và bất kỳ dịch vụ nào khác cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Bên Thuê Căn Hộ và bất kỳ cư dân nào tại Căn Hộ; và (ii) Bên Mua và Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Bên Thuê Căn Hộ sẽ không cung cấp thông tin để chào bán, chuyển giao, chuyển nhượng hoặc cho thuê Căn Hộ tại Hoa Kỳ hoặc cho bất kỳ Người nào ở Hoa Kỳ; và (iii) không quá 10 Căn Hộ tại Dự Án có thể được bán cho hoặc sở hữu bởi cùng một Người hoặc Bên Liên Quan của Người đó mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Marriott theo Hợp Đồng Quản Lý.
2. Các Dịch Vụ Khác Của Công Ty Quản Lý.

Một số dịch vụ hậu cần và các dịch vụ bổ sung khác không phải là là "dịch vụ quản lý" theo Luật Nhà ở có thể được cung cấp bởi các Bên Marriott cho Bên Mua và các Bên Sở Hữu Căn Hộ và Bên Thuê Căn Hộ khác. Các dịch vụ này bao gồm dịch vụ hỗ trợ đặc biệt; dịch vụ di chuyển hành lý ban ngày; dịch vụ sắp xếp việc may vá, giặt ủi, giặt khô và vận chuyển; dịch vụ trung tâm thương mại; và dịch vụ thư thoại và phát sóng công cộng và các dịch vụ khác theo thỏa thuận của Công Ty Quản Lý và Ban Quản Trị theo từng thời điểm ("**Dịch Vụ Hỗ Trợ Đặc Biệt**") và các dịch vụ khác có thể được xác định trong các tài liệu quảng cáo hoặc bán hàng do Bên Bán cung cấp (các dịch vụ khác cùng với các Dịch Vụ Hỗ Trợ Đặc Biệt sẽ được gọi chung là “**Các Dịch Vụ Khác Của Công Ty Quản Lý**”). Bên Mua thừa nhận và đồng ý thêm rằng các chi phí sử dụng Dịch Vụ Hỗ Trợ Đặc Biệt nào theo yêu cầu của Bên Mua (ví dụ như may vá, giặt, giặt khô và vận chuyển) sẽ được Bên Mua thanh toán trực tiếp cho Công Ty Quản Lý, hàng tháng hoặc trên cơ sở định kỳ khác tùy theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Công Ty Quản Lý. Bên Mua thừa nhận rằng tất cả hoặc một phần Dịch Vụ Khác Của Công Ty Quản Lý có thể được Công Ty Quản Lý ngừng hoặc thay đổi theo quyết định riêng của mình. Bên Mua đồng ý rằng Bên Mua đã không mua Căn Hộ dựa trên việc các dịch vụ này được cung cấp hoặc gia hạn.

1. Nghĩa vụ theo Hợp Đồng Quản Lý. Bên Bán đã ký kết hoặc sẽ ký kết Hợp Đồng Quản Lý với một Bên Marriott để Bên Marriott quản lý Dự Án với tư cách là Công Ty Quản Lý ban đầu cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập và bởi vì Dự Án sẽ được quản lý theo Tiêu Chuẩn Marriott, phí dịch vụ, chi phí và phí tổn dự kiến trong ngân sách đề xuất hàng năm có thể cao hơn chi phí chung trung bình để quản lý và bảo trì các dự án cư dân (không có thương hiệu hoặc có thương hiệu ở bất kỳ phân khúc nào) tại Việt Nam.
2. Chuyển Giao và Chấp Thuận. Để Hợp Đồng Quản Lý tiếp tục có hiệu lực, sau khi Ban Quản Trị được thành lập, Bên Bán sẽ phải chuyển giao Hợp Đồng Quản Lý cho Ban Quản Trị và điều này phụ thuộc vào chấp thuận của Hội Nghị Nhà Chung Cư khi thành lập Ban Quản Trị. Bên Mua hiểu và thừa nhận thêm rằng việc Hội Nghị Nhà Chung Cư áp dụng hoặc sửa đổi Nội Quy của Nhà Chung Cư, ngân sách hàng năm, và kế hoạch dịch vụ bảo trì hàng năm và các Chi Phí Bảo Trì cần thiết là cần thiết để đảm bảo Hợp Đồng Quản Lý tiếp tục có hiệu lực. Bên Mua hiểu và thừa nhận thêm rằng nếu Hợp Đồng Quản Lý không được chuyển giao cho và chấp thuận bởi Ban Quản Trị, hoặc Hội Nghị Nhà Chung Cư không thông qua bất kỳ chấp thuận hàng năm cần thiết nào để hỗ trợ cho Hợp Đồng Quản Lý, Hợp Đồng Quản Lý có thể bị chấm dứt và trong trường hợp đó, tất cả các dịch vụ quy định tại Hợp Đồng Quản Lý sẽ chấm dứt và toàn bộ việc sử dụng Nhãn Hiệu Marriott tại Dự Án sẽ bị chấm dứt như mô tả tại tiểu mục 1(d)(iii) của Phụ Lục 9 này.
3. Tuân Thủ Hợp Đồng Quản Lý. Trong thời gian Hợp Đồng Quản Lý có hiệu lực, Bên Mua, với tư cách là Chủ Sở Hữu Căn Hộ, sẽ, và cùng với các Chủ Sở Hữu Căn Hộ khác, Bên Thuê Căn Hộ và Ban Quản Trị, tuân thủ và thực hiện tất cả các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng Quản Lý tương ứng với nghĩa vụ của mình, như việc thanh toán Phí Quản Lý của Bên Mua cho Công Ty Quản Lý và phần Kinh Phí Bảo Trì của Bên Mua cho các Khu Vực Chung của Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị. Việc không thanh toán Phí Quản Lý hoặc Kinh Phí Bảo Trì này có thể dẫn đến việc Bên Mua và Căn Hộ của Bên Mua bị phạt, khiếu nại hoặc phải chịu trách nhiệm. Bên Mua đồng ý rằng nếu Công Ty Quản Lý đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua hai lần về các khoản phí cần phải nộp nhưng Bên Mua vẫn tiếp tục không thanh toán các khoản Phí Quản Lý và/hoặc Phí Bảo Trì phải trả đó trong vòng ba (3) Ngày Làm Việc kể từ ngày có thông báo bằng văn bản lần thứ hai, Công Ty Quản Lý có quyền ngừng việc cung cấp các tiện ích và dịch vụ mà mình cung cấp hoặc yêu cầu bên cung cấp ngừng việc cung cấp các dịch vụ và tiện ích, bao gồm cả điện, nước và các tiện ích khác) cho đến khi Bên Mua đã thanh toán đầy đủ khoản Phí Quản Lý và/hoặc Phí Bảo Trì này.
4. Ủy quyền cho Công Ty Quản Lý. (i) trước khi Ban Quản Trị được thành lập, Bên Bán sẽ uỷ thác và chỉ định Công Ty Quản Lý hoặc một đơn vị kế thừa hoặc được chuyển giao đã được chấp thuận của Công Ty Quản Lý, theo từng thời điểm, phù hợp với quy định của Hợp Đồng Quản Lý để thực hiện tất cả các hoạt động và chức năng của Bên Bán liên quan đến việc vận hành, quản lý và bảo trì hàng ngày của Dự Án như được quy định tại Nội Quy của Nhà Chung Cư; (ii) sau khi Ban Quản Trị được thành lập và sau khi Hợp Đồng Quản Lý được chuyển giao cho Bản Quản Trị theo tiểu mục 1(i) của Phụ Lục 9 này, Công Ty Quản Lý hoặc một đơn vị kế thừa hoặc được chuyển giao đã được chấp thuận của Công Ty Quản Lý, theo từng thời điểm, sẽ thực hiện các nghĩa vụ của Công Ty Quản Lý phù hợp với quy định của Hợp Đồng Quản Lý và sẽ thực hiện tất cả các hoạt động và chức năng của Ban Quản Trị mà Ban Quản Trị đã uỷ quyền cho Công Ty Quản Lý liên quan đến hoạt động vận hành, quản lý và bảo trì hàng ngày của Dự Án như đã thống nhất giữa Công Ty Quản Lý và Ban Quản Trị tùy từng thời điểm. Trong các trường hợp ủy quyền đó, Công Ty Quản Lý sẽ có thẩm quyền, thay mặt cho Bên Bán và/hoặc Ban Quản Trị, để thực thi các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; đồng thời, Bên Mua thừa nhận và đồng ý thêm rằng: Bên Mua không có quan hệ hợp đồng với Bên Marriott và do đó, trong trường hợp Bên Mua không hài lòng với việc quản lý, vận hành hoặc bảo trì Khu Vực Chung hoặc việc thực hiện bất kỳ hoạt động nào của Công Ty Quản Lý, Bên Mua có thể đóng góp ý kiến liên quan đến việc quản lý Nhà Chung Cư gửi đến Bên Bán (khi Ban Quản Trị chưa được thành lập) hoặc Ban Quản Trị (khi Ban Quản Trị đã được thành lập) và yêu cầu chủ thể ký kết Hợp Đồng Quản Lý (Bên Bán hoặc Ban Quản Trị) thực hiện các khiếu nại tương ứng với Công Ty Quản Lý.
5. Nghĩa vụ của Bên Bán. Bên Mua ký kết Hợp Đồng này với Bên Bán và không phải với Các Bên Marriott và rằng Bên Bán hoàn toàn chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ của mình đối với Bên Mua dưới đây, như việc hoàn trả cho Bên Mua bất kỳ khoản đặt cọc, khoản thanh toán theo đợt hoặc các khoản thanh toán được thực hiện bởi Bên Mua nếu các khoản hoàn trả này được yêu cầu theo Điều 13 của Hợp Đồng này.
6. Quyền sở hữu Căn Hộ. Bên Mua sẽ không có quyền sở hữu về mặt pháp lý đối với Căn Hộ trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ và Bên Mua đồng ý không thực hiện bất kỳ hành động nào trái Hợp Đồng này hoặc Luật Áp Dụng làm ảnh hưởng xấu đến Căn Hộ.
7. Căn Hộ Phức Hợp; Thi Công; Thỏa Thuận Chia Sẻ Chi Phí. Trong trường hợp Dự Án nằm trong Khu Phức Hợp, việc đầu tư xây dựng khu phức hợp sẽ bao gồm việc đầu tư xây dưng nhiều tòa nhà có các chức năng hỗn hợp và các cơ sở vật chất tương ứng. Bên Mua thừa nhận và hiểu rằng có thể sẽ có các tòa nhà khác đang được thi công trong Khu Phức Hợp sau khi Dự Án đã hoàn thiện và Bên Mua và Chủ Sở Hữu Căn Hộ khác và Bên Thuê Căn Hộ đã bắt đầu cư trú trong Dự Án, và rằng Bên Mua có thể bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn từ hoạt động thi công, bụi công trường (và/hoặc các tạp chất khác trong không khí) và các hoạt động thi công xây dựng khác.

Thêm vào đó, Bên Bán đã ký kết hoặc sẽ ký kết một hoặc nhiều Thỏa Thuận Chia Sẻ Chi Phí để trong thời hạn hiệu lực của các thỏa thuận đó, Dự Án, Ban Quản Trị, Chủ Sở Hữu Căn Hộ tại Nhà Chung Cư, Bên Thuê Căn Hộ và các chủ sở hữu và bên thuê khác trong Khu Phức Hợp sẽ được hưởng các lợi ích và đặc quyền của một cộng đồng dân cư tích hợp trong Khu Phức Hợp.

Bên Mua hiểu rằng để Thoả Thuận Chia Sẻ chi phí tiếp tục có hiệu lực, khi Ban Quản Trị được thành lập, Bên Bán phải chuyển giao Thỏa Thuận Chia Sẻ Chi Phí cho Ban Quản Trị. Bên Mua hiểu và thừa nhận thêm rằng nếu Thoả Thuận Chia Sẻ Chi Phí không được chuyển giao cho và chấp thuận bởi Ban Quản Trị, Thoả Thuận Chia Sẻ Chi Phí có thể bị chấm dứt và trong trường hợp đó, Bên Mua và các Chủ Sở Hữu Căn Hộ khác và Bên Thuê Căn Hộ trong Dự Án sẽ không được hưởng các lợi ích của việc nằm trong Khu Phức Hợp, sẽ không được tiếp cận và sử dụng các tiện ích và cơ sở vật chất chung trong Khu Phức Hợp, và chi phí và phí tổn của Dự Án sẽ tăng lên. Phần chi phí được phân bổ tại Dự Án tuân theo các Thoả Thuận Chia Sẻ Chi Phí này sẽ được tính cho các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Bên Thuê Căn Hộ như là một phần trong Phí Quản Lý.

1. Quyền tại Dự Án. Bên Bán sở hữu quyền sử dụng đất đối với khu đất nơi Dự Án sẽ được đầu tư xây dưng trong thời hạn đến ngày 08/04/2066 (tuân thủ các điều khoản và điền kiện cũng như luật và các quy định hiện hành). Việc đầu tư xây dưng Dự Án do Bên Bán thực hiện đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo Quyết định số 5760/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 30 tháng 10 năm 2017 và theo Quyết định điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư số 260/QĐ-UBND ngày 22 tháng 01 năm 2021.

1. Các Yêu Cầu Cho Thuê. Hoạt động cho thuê Căn Hộ phải tuân theo các điều kiện sau đây:

(i) Thuê Ngắn Hạn. Bên Mua sẽ không được cho thuê Căn Hộ với thời hạn ít hơn bốn mươi lăm (45) ngày.

(ii) Đại Lý Cho Thuê Đủ Tiêu Chuẩn. Căn Hộ sẽ được cho thuê trực tiếp từ Bên Mua, hoặc thông qua một đại lý được Công Ty Quản Lý chỉ định theo ý kiến quyết định của riêng họ để đáp ứng các tiêu chuẩn chất lượng tối thiểu cần thiết của Công Ty Quản Lý (ví dụ như, có kinh nghiệm phù hợp với vai trò đại lý cho thuê và có hiểu biết đầy đủ về Dự Án và thị trường cho thuê mục tiêu) (từng đại lý như miêu tả gọi là “**Đại Lý Cho Thuê Đủ Tiêu Chuẩn**”). Các đại lý cho thuê phải đạt được các tiêu chuẩn chất lượng tối thiểu đầu tiên bao gồm (a) được cấp phép hoạt động theo Luật Áp Dụng; (b) thực hiện hoạt động kinh doanh tương ứng với tiêu chuẩn được áp dụng trong việc vận hành và quản lý Dự Án; (c) có hiểu biết đầy đủ về Dự Án và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư nhằm thông báo cho các bên thuê hoặc Bên Bán tiềm năng về nội quy và quy định tại Dự Án; và (d) duy trì bảo hiểm trách nhiệm bắt buộc đầy đủ mà các đại lý bất động sản ở Việt Nam phải tuân thủ và cung cấp bằng chứng bảo hiểm trách nhiệm đó cho Công Ty Quản Lý khi Công Ty Quản Lý có yêu cầu tại từng thời điểm. Các công ty dịch vụ cho thuê trực tuyến (như là Airbnb, HomeAway, và VRBO) hoặc các công ty dịch vụ hoán đổi và trao đổi nhà/Căn Hộ không đáp ứng đủ tiêu chuẩn của một Đại Lý Cho Thuê Đủ Tiêu Chuẩn và Bên Mua (và bất cứ Đại Lý Cho Thuê Đủ Tiêu Chuẩn nào mà Bên Mua thuê) sẽ bị cấm sử dụng các dịch vụ trên để cho thuê Căn Hộ. Bên Mua có thể có lấy danh sách các Đại Lý Cho Thuê Đủ Tiêu Chuẩn từ phía Công Ty Quản Lý, và Công Ty Quản Lý sẽ xem xét để thêm đại lý vào danh sách các Đại Lý Cho Thuê Đủ Tiêu Chuẩn theo yêu cầu của Bên Mua. Việc cho thuê thông qua các Đại Lý Cho Thuê Đủ Tiêu Chuẩn nhằm đảm bảo rằng hoạt động kinh doanh cho thuê được thực hiện theo tiêu chuẩn cao cấp phù hợp với Dự Án và rằng bên thuê sẽ được thông báo đầy đủ về các đặc điểm riêng của Dự Án trước khi thuê.

(iii) Quảng cáo. Bên Mua và Đại Lý Cho Thuê Đủ Tiêu Chuẩn của họ bị cấm sử dụng các Nhãn Hiệu Marriott trong các tài liệu quảng cáo hoặc tiếp thị được sử dụng với mục đích cho thuê Căn Hộ.

(iv) Giấy phép; Thuế. Bên Mua và Đại Lý Cho Thuê Đủ Tiêu Chuẩn của họ phải có được toàn bộ giấy phép theo quy định của Luật Áp Dụng để thực hiện các hoạt động cho thuê Căn Hộ, và sẽ chịu trách nhiệm đối với các yêu cầu báo cáo và việc thu và nộp thuế cho Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan đối với toàn bộ hoạt động cho thuê.

(v) Phê Duyệt Việc Thuê Căn Hộ; Cung Cấp Thông Tin. Bên Mua phải cung cấp mẫu hợp đồng cho thuê cho Công Ty Quản Lý phê duyệt trước khi sử dụng. Bên Mua phải cung cấp cho bên thuê các thông tin sau: (1) bên thuê đang thuê Căn Hộ từ Bên Mua chứ không phải từ Công Ty Quản Lý; (2) Công Ty Quản Lý không có quyền di dời bên thuê sang một Căn Hộ khác thuộc Dự Án hoặc thay đổi giá thuê; (3) phí thuê Căn Hộ phải được thanh toán cho Bên Mua, và không phải cho Công Ty Quản Lý; và (4) các chi phí dịch vụ phát sinh được Công Ty Quản Lý cung cấp cho bên thuê trên cơ sở thỏa thuận với bên thuê, hoặc được trao đổi với bên thuê trước khi các dịch vụ đó được cung cấp phải được trực tiếp thanh toán trước cho Công Ty Quản Lý.

(vi) Trách Nhiệm. Bên Mua sẽ, tại mọi thời điểm, chịu trách nhiệm đối với việc bên thuê Căn Hộ của mình tuân thủ tất cả các nội dung của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, đồng thời sẽ có trách nhiệm chung và riêng rẽ với bên thuê đối với các khoản thanh toán đã đến hạn và phải trả cho Công Ty Quản Lý đối với các hoạt động của bên thuê đó trong quá trình thuê Căn Hộ, bao gồm, (1) các khoản phí chưa thanh toán và các chi phí dịch vụ liên quan được cung cấp cho bên thuê và khách của bên thuê, và (2) các chi phí đền bù hư hại trong Dự Án hoặc Các Dự Án Khu Dân Cư Khác trong Khu Phức Hợp hoặc các khoản bồi thường phù hợp Luật Áp Dụng cho các yêu cầu bồi thường của bên thứ ba đối với thương tật hoặc hư hại tài sản phát sinh từ việc thực hiện hoặc không thực hiện Bản Nội Quy Nhà Chung Cư của bên thuê hoặc bên mướn hoặc khách của họ.

(vii) Bảo hiểm. Bên Mua sẽ phải mua và duy trì bảo hiểm đầy đủ liên quan đến Căn Hộ tuân theo Luật Nhà Ở và Nội Quy Nhà Chung Cư. Trong trường hợp bảo hiểm bên cho thuê nhà được cung cấp với các điều khoản thương mại hợp lý, Bên Mua được khuyến khích mua và duy trì bảo hiểm của bên cho thuê với khoản tiền bảo hiểm đủ để trang trải toàn bộ nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc cho thuê Căn Hộ. Bên Mua đồng ý chia sẻ chứng từ bảo hiểm khi Công Ty Quản Lý yêu cầu cho mục đích quản lý theo quy định tại Hợp Đồng Quản Lý.

(viii) Phạt. Chế tài phạt vi phạm các yêu cầu cho thuê được quy định trong Nội Quy Nhà Chung Cư và Điều 1(q) của Phụ Lục 9 này có thể bao gồm các khoản phạt theo quy định tại Nội Quy của Nhà Chung Cư như được thông báo cho Bên Mua và Chủ Sở Hữu Căn Hộ, việc đình chỉ sử dụng các tiện ích giải trí trong Phần Sở Hữu Chung và các hành động khác theo quy định trong Nội quy của Nhà Chung cư hoặc theo Luật Áp Dụng. Tất cả các khoản phạt mà Công Ty Quản Lý thu được theo mục này sẽ được gửi vào tài khoản được lập cho Phí Quản Lý.

(q) Đậu Xe ôtô. Bên Bán có thể trực tiếp cung cấp chỗ đậu xe ôtô cho Bên Mua bằng một thỏa thuận riêng giữa Bên Mua và Bên Bán chứ không phải với bất kỳ Bên Marriott nào và khu vực đậu xe ô tô không phải là một phần trong Phần Sở Hữu Chung của Dự Án. Ngoài ra, Các Bên Marriott sẽ không quản lý, vận hành hoặc bảo trì Chỗ Đậu Xe Ôtô hoặc không cung cấp bất kỳ dịch vụ nào liên quan đến việc đậu xe ôtô. Bất kỳ chi phí nào liên quan đến việc sử dụng hoặc dịch vụ đậu xe ôtô phải được Bên Mua thanh toán trực tiếp cho Bên Bán và Bên Bán chỉ có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của mình đối với Bên Mua theo quy định trong thỏa thuận đậu xe ôtô.

(r) Công Trình Phụ Cận. theo các quyền dành cho việc đầu tư xây dưng Dự Án được Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan cấp, Bên Bán, các bên bán của Các Dự Án Khu Dân Cư Khác trong Khu Phức Hợp và bên đầu tư phát triển của Công Trình Phụ Cận có trách nhiệm đối với các chi phí liên quan đến việc quản lý, vận hành và bảo trì của Công Viên Công Cộng và các tiện ích chia sẻ khác có thể được chia sẻ giữa Khu Phức Hợp và Công Trình Phụ Cận. Bên Bán sẽ thanh toán các chi phí đó cho đến khi Công Viên Công Cộng và các tiện ích chia sẻ đó được bàn giao cho Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan.

(s) Chủ Sở Hữu Nước Ngoài. Luật Áp Dụng hạn chế số lượng Căn Hộ (bao gồm cả Căn Hộ Tại Dự Án) trong Dự Án và Khu Phức Hợp có thể thuộc sở hữu của chủ sở hữu nước ngoàivà (i) những người mua tiềm năng, nếu là người nước ngoài, có thể bị cấm mua Căn Hộ Tại Dự Án, và (ii) bất kỳ Chủ Sở Hữu Căn Hộ nào, bao gồm cả Bên Mua, có thể bị cấm bán Căn Hộ Tại Dự Án của mình cho người mua nước ngoài trong tương lai.

(t) Khoản Dự Phòng Ngân Sách Hàng Năm. Ngân sách hàng năm dành cho Dự Án sẽ bao gồm một số khoản nhất định được tính cho cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Bên Thuê Căn Hộ như một phần của Phí Quản Lý để thiết lập khoản dự phòng cho việc thanh toán các chi phí liên quan đến nhân viên, bao gồm cả thù lao, phúc lợi, tuân thủ và thôi việc, với điều kiện là hạng mục này được Luật Áp Dụng cho phép hoạch toán vào kinh phí quản lý, vận hành dự án, các khoản thu để dự phòng và mục đích sử dụng các khoản dự phòng đó được xác định rõ trong Kế Hoạch Ngân Sách hàng năm của Dự Án được phê duyệt.

(u) Sản Phẩm Câu Lạc Bộ Nghỉ Dưỡng. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư nghiêm cấm Bên Mua và các Chủ Sở Hữu Căn Hộ khác lẫn Bên Thuê sử dụng Căn Hộ Tại Dự Án làm Sản Phẩm Câu Lạc Bộ Nghỉ Dưỡng và Bên Mua đồng ý rằng sẽ không sử dụng Căn Hộ với mục đích dùng làm Sản Phẩm Câu Lạc Bộ Nghỉ Dưỡng.

(v) Phí Quản Lý. Tuân theo các điều khoản của thoả thuận đã ký với Bên Bán, Bên Bán phải thanh toán Phí Quản Lý dự kiến cho Căn Hộ trong khoảng thời gian được nêu trong thoả thuận đó giữa Bên Mua và Bên Bán.

1. **Quy định Bổ sung đối với Hợp Đồng.**
   1. Các định nghĩa sau sẽ bổ sung vào Điều 1 như sau:

**Định nghĩa**. Mỗi thuật ngữ in hoa được sử dụng và không được định nghĩa trong Phụ lục 9 này sẽ có nghĩa như được quy định cho thuật ngữ đó trong bối cảnh Hợp Đồng. Các thuật ngữ sau đây được sử dụng trong Phụ lục 9 và/hoặc trong Hợp Đồng có ý nghĩa như đã định nghĩa:

1. “**Tên Được Phê Duyệt**” được định nghĩa như trong Điều 1(b) của Phụ lục 9 này.
2. “**Dịch Vụ Hỗ Trợ Đặc Biệt**” được định nghĩa như trong Điều 1(g) của Phụ lục 9 này.
3. “**Kiểm Soát**”, “**Đang Kiểm Soát**”, “**Được Kiểm Soát Bởi**” và “**Dưới Sự Kiểm Soát Chung Với**” nghĩa là quyền trực tiếp hoặc gián tiếp: (x) nẵm giữ trên 50% số phiếu biểu quyết của một Đơn Vị; hoặc (y) chỉ đạo hoặc ảnh hưởng đến các chỉ đạo về quản lý và chính sách của một Đơn vị, thông qua việc sở hữu quyền biểu quyết, theo Hợp Đồng hoặc theo quy định khác.
4. “**Thỏa Thuận Chia Sẻ Chi Phí**” nghĩa là một hoặc nhiều Thỏa Thuận Chia Sẻ Chi Phí được ký kết giữa Công Ty Quản Lý, Bên Bán, và các Chủ đầu tư Dự Án Khu dân cư khác nếu có và các Công Ty Quản Lý liên quan đến việc chia sẻ cơ sở vật chất, dịch vụ và nhân viên, và phân bổ các chi phí liên quan, tại Dự Án và Các Dự Án Khu Dân Cư Khác.
5. “**Chủ Sở Hữu Nhãn Hiệu Grand Marina**” nghĩa là Công ty Cổ phần Tập đoàn Masterise, được thành lập tại Việt Nam là pháp nhân đã nộp đơn đăng ký Nhãn Hiệu Grand Marina với Cục Sở Hữu Trí Tuệ Việt Nam vào ngày 09/09/2020, với bằng chứng là Quyết định 50931/QD-SHTT được ký ngày 07/07/2020.
6. “**Nhãn Hiệu Grand Marina**” nghĩa là nhãn hiệu với chữ “GRAND MARINA”, dưới bất kỳ định dạng, kiểu, thiết kế hoặc logo nào.
7. “**Hợp Đồng Quản Lý**” được định nghĩa như trong Điều 1(b) của Phụ lục 9 này, được sửa đổi, hiệu chỉnh, hiệu đính hoặc bổ sung tùy từng thời điểm.
8. “**Nhãn Hiệu Marriott**” nghĩa là (i) tên và nhãn hiệu "Marriott", (ii) biểu tượng "M" của Marriott; (iii) bất kỳ từ, tên, thiết bị, ký hiệu, biểu tượng, khẩu hiệu, thiết kế, nhãn hiệu, nhãn hiệu dịch vụ, tên thương mại, đặc điểm đặc trưng, hoặc chỉ dẫn xuất xứ (bao gồm nhãn hiệu, tiêu ngữ, biểu tượng, tên chương trình và nhà hàng, spa và tên các cửa hàng, tùy từng trường hợp, được sử dụng tại hoặc liên quan đến khu Căn Hộ hoặc bất kỳ khu Căn Hộ, Căn Hộ, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, Các Sản Phẩm Câu Lạc Bộ Nghỉ Dưỡng nào khác và/hoặc các ý tưởng, và/hoặc các cơ sở lưu trú, sản phẩm hoặc ý tưởng được vận hành bởi Các Bên Marriott, hoặc dưới tên "Marriott"); (iv) tất cả các phiên bản ngôn ngữ địa phương của những hạng mục đã nói ở trên; và (v) bất kỳ sự kết hợp nào của những hạng mục đã nói ở trên; tùy từng trường hợp, được đăng ký hoặc chưa đăng ký, và bất kỳ các hạng mục trên hoặc nằm ngoài các hạng mục trên nhưng chứa nhãn hiệu “Marriott”, được sử dụng hoặc được đăng ký bởi Các Bên của Mariott, hoặc có liên hệ đến khu Căn Hộ, Căn Hộ, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, Các Sản Phẩm Câu Lạc Bộ Nghỉ Dưỡng nào khác và/hoặc các ý tưởng, và/hoặc các cơ sở lưu trú, sản phẩm hoặc ý tưởng được vận hành bởi Các Bên Marriott, hoặc dưới tên "Marriott”. Các Nhãn hiệu của Marriott có thể được thay đổi hoặc bổ sung bởi Các Bên của Mariott tùy từng thời điểm.
9. “**Các Bên Marriott**” nghĩa là Công ty Marriott International, Inc., Công Ty Quản Lý năm đầu tiên và các Công ty Thành viên và các đơn vị kế nhiệm và các đơn vị được chỉ định của Các Bên Marriott.
10. “**Tiêu chuẩn** **Marriott**” nghĩa là các tiêu chuẩn chất lượng đối với việc trang bị, lắp đặt trang thiết bị, vật liệu và vận hành Dự Án trong khi vẫn được quản lý bởi một Bên Mariott theo quy định trong Hợp Đồng Quản Lý.
11. “**Đại Lý Cho Thuê Đủ Tiêu Chuẩn”** được định nghĩa như trong Điều 1(o)(ii) của Phụ lục 9 này.
12. “**Người Bị Hạn Chế**” có nghĩa là Người bị bất kỳ chính phủ hoặc cơ quan luật pháp nào xác định là Người mà Các Bên Marriott bị cấm giao dịch kinh doanh, bao gồm bất kỳ Người nào: (i) trong Danh sách Kiểm soát Tài sản Nước ngoài của Công dân được chỉ định đặc biệt và Người bị Phong tỏa từ Văn phòng Bộ Ngân khố Hoa Kỳ, được quy định trong Phần I của Lệnh Hành pháp Hoa Kỳ 13224, theo các nghị quyết hoặc danh sách trừng phạt do Hội đồng Bảo an Liên hợp quốc hoặc theo Các lệnh trừng phạt tài chính hợp nhất của Liên minh Châu Âu; hoặc (ii) cư trú thường xuyên, được thành lập hoặc đặt tại bất kỳ quốc gia hoặc vùng lãnh thổ nào chịu các lệnh trừng phạt cục bộ của Hoa Kỳ hoặc Liên minh Châu Âu, hoặc bị sở hữu hoặc Kiểm soát, hoặc thay mặt cho chính phủ của các quốc gia hoặc vùng lãnh thổ đó. Một Đơn vị được xem là Đơn vị bị cấm nếu đơn vị đó trực tiếp hoặc gián tiếp được sở hữu hoặc bị kiểm soát từ 10% trở lên bởi bất kỳ Đơn vị nào được liệt kê trong mục (i).
13. “**Căn Hộ**” hoặc “**Các Căn Hộ**” nghĩa là một hoặc nhiều căn hộ riêng biệt trong Nhà chung cư, bao gồm toàn bộ Căn Hộ Tại Dự Án, Căn Hộ Dịch Vụ Thương Mại, và Chỗ Đậu Xe Ôtô.
14. “**Bên Thuê Căn Hộ**” nghĩa là một hoặc nhiều Người thuê một hoặc nhiều Căn trong Nhà chung cư.
15. **" Sản Phẩm Câu Lạc Bộ Nghỉ Dưỡng"** có nghĩa là sản phẩm: chia sẻ thời gian sử dụng phần diện tích khu nghỉ dưỡng của chủ sở hữu để đổi lấy chỗ nghỉ tại nhiều khu nghỉ dưỡng khác không thuộc sở hữu của mình nhưng thuộc trong mạng lưới (timeshare), sản phẩm được giao cho một công ty quản lý để kết hợp cho thuê chia lợi nhuận và có quyền sử dụng trong khoản thời gian thống nhất với công ty quản lý (fractional), trao đổi các quyền sử dụng các kỳ nghỉ mà chủ sở hữu có quyền sử dụng nhưng muốn sử dụng tại địa điểm khác trong mạng lưới (interval), câu lạc bộ điểm đến (destination), thành viên kỳ nghỉ, câu lạc bộ thành viên kín, câu lạc bộ cư trú kín, và các sản phẩm, chương trình và dịch vụ câu lạc bộ mà người tham gia được tích điểm để quy đổi thành quyền sử dụng các kỳ nghỉ, quyền lợi tại các câu lạc bộ, sản phẩm, chương trình đó trong hệ thống và sẽ được hiểu theo nghĩa rộng là bao gồm các loại hình sản phẩm, chương trình và dịch vụ nơi mà người mua "Sản Phẩm Câu Lạc Bộ Nghỉ Dưỡng" sẽ có được quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc các quyền khác để sử dụng một hoặc nhiều Căn Hộ trên cơ sở bán thời gian, định kỳ và thanh toán trước cho quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bất cứ quyền nào khác như vậy. Việc cho thuê một Căn Hộ theo các quy định về cho thuê được đề cập đến trong Nội Quy Nhà Chung Cư và Điều 1(q) của Phụ Lục 9 này sẽ không phải là một Sản Phẩm Câu Lạc Bộ Nghỉ Dưỡng*.*
16. **Hiệu lực sau khi Kết thúc Hợp Đồng***.* Các điều khoản của Phụ lục 9 này sẽ tiếp tục có hiệu lực sau khi Hợp Đồng chấm dứt cho đến hết thời hiệu khởi kiện áp dụng.
17. **Luật Điều Chỉnh**. Hợp Đồng và phụ lục kèm theo Hợp Đồng sẽ được hiểu và giải nghĩa theo quy định của Luật Việt Nam.
18. Phụ lục này có hiệu lực kể từ ngày ký và là phần không tách rời của Hợp Đồng. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Phụ lục này với Hợp Đồng, các quy định của Phụ lục này sẽ có giá trị áp dụng.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN MUA**  *(chữ ký, họ và tên, và đóng dấu nếu là tổ chức)* | **BÊN BÁN**  *(chữ ký, họ và tên, chức danh và đóng dấu)* |

1. HĐMB chỉ được ký khi đã có Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó. [↑](#footnote-ref-1)
2. Điền theo sự thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo mức 5% [↑](#footnote-ref-2)
3. Điền theo sự thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo mức 5% [↑](#footnote-ref-3)
4. Điền theo sự thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng tại Điều 6.1.g Hợp Đồng [↑](#footnote-ref-4)
5. Điền theo sự thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo 03 tháng [↑](#footnote-ref-5)
6. Điền theo sự thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo mức 60 ngày. [↑](#footnote-ref-6)
7. Điền theo sự thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo mức 90 ngày. [↑](#footnote-ref-7)
8. Điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết Hợp Đồng (Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo điền tối đa 180 ngày) [↑](#footnote-ref-8)
9. Điền ngày liền sau ngày các Bên thỏa thuận tại Điều 12.2.a Hợp Đồng [↑](#footnote-ref-9)
10. Được chi tiết tại thời điểm ký kết Hợp đồng theo thỏa thuận của các Bên. Trong trường hợp thay đổi vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ (bao gồm vật liệu tương đương), Bên Bán sẽ thỏa thuận với Bên Mua theo Điều 5.1.f Hợp Đồng [↑](#footnote-ref-10)
11. Điền tại thời điểm giao kết Hợp Đồng tương ứng với tiến độ thanh toán quy định tại Phụ lục 02 Hợp Đồng [↑](#footnote-ref-11)
12. Nội dung và số đợt cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết Hợp đồng theo quyết định của Chủ đầu tư nhưng đảm bảo hạn mức như sau: Lần 1: thu không quá 30% giá trị Hợp đồng; những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản quy định tại Phụ đính 4 Phụ lục 1 đính kèm hợp đồng này, khi chưa bàn giao nhà cho Bên Mua thì thu không quá 70% (50% đối với Bên Bán có vốn đầu tư nước ngoài) giá trị Hợp đồng; và khi chưa có giấy chứng nhận của Căn hộ thì thu không quá 95% giá trị Hợp đồng [↑](#footnote-ref-12)
13. Điền các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật khác thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo thiết kế được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phù hợp quy định pháp luật [↑](#footnote-ref-13)
14. Bản vẽ Khu Phức Hợp sẽ đính kèm tại thời điểm ký Hợp Đồng Mua Bán [↑](#footnote-ref-14)
15. *Thông báo này được gửi định kỳ …. tháng cho khách hàng, bao gồm cả các đợt xây dựng làm căn cứ thanh toán và đính kèm Thông báo đề nghị thanh toán tiền.* [↑](#footnote-ref-15)
16. *Điền nội dung chi tiết tại thời điểm giao kết Hợp Đồng theo hồ sơ dự án đã được phê duyệt và phù hợp với quy định pháp luật hiện hành* [↑](#footnote-ref-16)