

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Số /HĐMB/LSGP

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Hợp đồng ủy quyền ngày 17/12/2021 giữa Công ty Cổ phần CDC Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư NNP;
- Căn cứ đơn đề nghị mua nhà ở xã hội của Ông/Bà..... ngàytháng.....năm.....;
- Căn cứ các văn bản pháp luật có liên quan.

Hai bên chúng tôi gồm:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NNP

Giấy Chứng Nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0103754513 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 06 tháng 05 năm 2021

Đại diện bởi : **Ông Phan Sỹ Bình** Chức vụ: **Tổng Giám Đốc**

Địa chỉ : Tầng 1 toà 18T1, Lô đất CT15 Khu đô thị mới Việt Hưng, phường Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội

Điện thoại : 0243.6574448 Fax: 0243.6574456

Mã số thuế : 0103754513

Tên tài khoản : Công ty Cổ phần Đầu tư NNP

Số Tài khoản : 112639336666

Tại ngân hàng : TMCP Công thương Việt Nam- Vietinbank Chi nhánh Đông Anh

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

- Ông (bà):
- Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số cấp ngày/...../..... tại
- Hộ khẩu thường trú (hoặc đăng ký tạm trú) tại:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại: Email.....Zalo/Viber
- Số tài Khoản: tại Ngân hàng:
- Mã số thuế:

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

Bên Mua công nhận rằng trong trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này đều là nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ và Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua

nhưng Bên Bán có thể yêu cầu từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng. Để tránh nhầm lẫn, những người thuộc Bên Mua sẽ ủy quyền cho Ông/Bà trên đây làm đại diện để giao dịch với Bên Bán liên quan đến việc mua bán nhà ở nêu tại Hợp Đồng này và mọi hành động của người được ủy quyền này sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua, và Bên Bán không cần phải có sự chấp thuận riêng của từng người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, không phụ thuộc vào việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản giấy tờ đòi hỏi phải có chữ ký của Bên Mua đều phải được từng người thuộc Bên Mua ký vào đây đủ.

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp Đồng mua bán nhà ở xã hội ("**Hợp Đồng**") với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà ở mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua 01 (một) Căn Hộ như sau:

1. Loại nhà ở: Căn hộ chung cư
2. Địa chỉ nhà ở: được xác định chi tiết tại Mục 4 Phần I Phụ lục 1 của Hợp Đồng này
3. Diện tích sử dụng: Được xác định tại Mục 5 Phần I Phụ lục 1 của Hợp Đồng này.
 - 3.1 Diện tích quy định tại khoản này là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ tính theo kích thước thông thủy, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó và không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toán toàn bộ diện tích sàn và tính hết mép ngoài của ban công, đối với logia thì tính như bên trong Căn Hộ; 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 đính kèm Phụ lục 2 của Hợp Đồng này ("**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**");
 - 3.2 Các Bên nhất trí và thừa nhận rằng, Diện tích Sử Dụng Căn Hộ quy định trên đây chỉ là tạm tính và có thể bị điều chỉnh (tăng lên hoặc giảm đi) theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ ("**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế**"). Trong trường hợp phân diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và Diện tích Sử dụng căn hộ ghi trong ghi trong Phụ lục 1 của Hợp Đồng này vượt quá 0.5% thì giá bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh theo diện tích đo đạc thực tế tại thời điểm bàn giao Căn Hộ.
 - 3.3 Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, các Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ và phần diện tích chênh lệch so với Diện tích Sử dụng Căn Hộ (nếu có).
4. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung (tại Phụ lục 5 đính kèm).
 - 4.1 Phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo Khoản 3 Điều này
 - 4.2 Phần Sở Hữu Chung: tuân theo các quy định của Pháp luật
 - 4.3 Phần Sử Dụng Riêng: tuân theo các quy định của Pháp luật
 - 4.4 Phần Sử Dụng Chung: tuân theo các quy định của Pháp luật
5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở: chi tiết tại Phần II Phụ lục 1 của Hợp Đồng này
6. Đặc điểm về đất xây dựng: chi tiết tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng này

Điều 2. Giá bán, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán nhà ở: Chi tiết tại Mục I Phần A Phụ lục 3 của Hợp Đồng này
2. Kinh phí bảo trì 2% giá bán Căn Hộ : Chi tiết tại Mục I Phần A Phụ lục 3 của Hợp Đồng này ("**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư**"; "**Kinh Phí Bảo Trì**"). Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì vào số tài khoản quỹ Kinh Phí Bảo Trì do Bên Bán mở tại tổ chức tín dụng theo quy định của Pháp Luật được quy định tại Mục II Phần B Phụ lục 3 của Hợp Đồng này.
3. Tổng giá trị Hợp Đồng: Tổng Giá Trị Hợp Đồng được xác định chi tiết tại Mục I Phần A Phụ lục 3 của Hợp Đồng này ("**Tổng Giá Trị Hợp Đồng**")
4. Phương thức thanh toán:
 - 4.1 Bên Mua thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển Khoản qua ngân hàng theo tài khoản sau đây hoặc một tài khoản khác do Bên Bán chỉ định và thông báo cho Bên Mua tại từng thời điểm:

| | |
|-------------------|---|
| Tên chủ tài khoản | : Công ty Cổ phần Đầu tư NNP |
| Số tài khoản | : 112639336666 |
| Địa chỉ ngân hàng | : TMCP Công thương Việt Nam - Vietinbank Chi nhánh Đông Anh |

Phí Ngân hàng, phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản thanh toán đó sẽ do Bên Mua chịu.
 - 4.2 Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu ghi nhận về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua (nếu Bên Mua thanh toán bằng tiền mặt) hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán (nếu Bên Mua thanh toán bằng chuyển khoản).
5. Thời hạn thực hiện thanh toán:
 - 5.1. Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán Tổng Giá Trị của Hợp Đồng theo các đợt thanh toán cụ thể quy định tại Mục II Phần A Phụ lục 3 của Hợp Đồng này.
 - 5.2 Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Khoản này, Bên Bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản hoặc email/zalo/viber theo quy định tại Điều 11 Hợp Đồng này cho Bên Mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo này.
 - 5.3 Trong mọi trường hợp khi Bên Mua chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ("**Giấy Chứng Nhận**") thì Bên Bán không được thu quá 95% giá trị Hợp Đồng, giá trị còn lại của Hợp Đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
6. Mức phí và nguyên tắc Điều chỉnh mức phí quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị nhà chung cư.
 - 6.1 Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký Hợp Đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, phí quản lý vận hành nhà chung cư dự kiến là 4.400 đồng/m²/tháng (*Bằng chữ: Bốn nghìn bốn trăm đồng/m²/tháng; giá đã bao gồm thuế VAT*) và được tính theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế được quy định cụ thể trong biên bản bàn giao Căn Hộ. Mức phí chính xác sẽ được thực hiện theo quyết định phê duyệt của UBND tỉnh Lạng Sơn. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này sau khi nhận bàn giao Căn Hộ (không

phụ thuộc vào việc Bên Mua có sử dụng Căn Hộ hay không) với mức phí và vào thời điểm theo thông báo cụ thể của Bên Bán.

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

Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao nhà ở kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà ở đó và giấy tờ pháp lý về nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này cho Bên Mua trong thời hạn là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày Bên Mua thanh toán cho Bên Bán đến đủ 95% giá trị Hợp Đồng mua bán (đã bao gồm Kinh Phí Bảo Trì) và nhận bàn giao nhà. Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên ("**Biên Bản Bàn Giao**").
 - Trước ngày bàn giao thực tế Căn Hộ là 30 (ba mươi) ngày, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ ("**Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ**").
 - Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến được quy định tại Khoản này nhưng không được sớm hơn hoặc chậm quá chín mươi (90) ngày kể từ ngày Bên Bán Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ.
 - Trong trường hợp chậm tiến độ thì Bên Bán thông báo cho Bên Mua biết bằng văn bản và nỗ lực tìm biện pháp đẩy nhanh tiến độ để đảm bảo việc bàn giao và nghiệm thu Căn Hộ không chậm quá một trăm hai mươi (120) ngày theo ngày dự kiến bàn giao, quá thời hạn này, Bên Bán chịu các chế tài xử lý theo tại Khoản 2, Điều 7 Hợp Đồng này. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.
2. Các thỏa thuận khác.
 - 2.1 Ngày bàn giao dự kiến: Quý IV/năm 2025 ("**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**")
 - 2.2 Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua theo thiết kế đã được duyệt; 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 trong Hợp Đồng.
 - 2.3 Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán ký vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Thứ Ba (là một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập) để xác định lại diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế với chi phí do Bên Mua chịu. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ được nêu trong Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng bằng văn bản nào gửi cho Bên Bán thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo Bàn giao Căn Hộ của Bên Bán, 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 theo Hợp Đồng
 - 2.4 Kể từ thời điểm hai bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc ngày Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử

dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

- 2.5 Trường hợp quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bàn Giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thoả thuận trong Hợp Đồng mà Bên Mua không nhận hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điểm 2.3 Khoản 2 Điều 10 của Hợp Đồng.

Điều 4. Bảo hành nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo đúng quy định của Luật Nhà ở.
2. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn tối đa 10 (mười) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện việc 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 thực hiện mọi nỗ lực để hạn chế thiệt hại (như không kịp thời thông báo) thì Bên Mua phải chịu toàn bộ hoặc một phần chi phí bảo hành tùy mức độ vi phạm.
3. Bên Bán có quyền từ chối thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
 - 3.1 Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - 3.2 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, kể cả những hư hỏng do thiết bị và/hoặc tài sản do Bên Thứ Ba gây ra;
 - 3.3 Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - 3.4 Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo quy định của pháp luật;
 - 3.5 Trường hợp hư hỏng thuộc nội dung bảo hành theo thoả thuận tại Điểm 5.1 Khoản 5 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua.
5. Các thoả thuận khác.
 - 5.1. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước, hệ thống cấp nước sinh hoạt, hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các vật tư, thiết bị do Bên Bán lắp đặt tại Căn Hộ, Bên Bán bảo hành theo thời hạn do nhà sản xuất hoặc đơn vị phân phối quy định. Đối với các vật liệu, thiết bị do Bên Mua tự lắp đặt thì Bên Mua có trách nhiệm tự bảo hành.
 - 5.2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán sẽ 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 bảo hành nhà ở.
 - 5.3. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các 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 ủy quyền thực hiện.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

- 1.1 Yêu cầu Bên Mua trả đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Khoản 2,3,5 Điều 2 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 7 của Hợp Đồng này;
- 1.2 Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao nhà ở theo đúng thỏa thuận nêu tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng này;
- 1.3 Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật;
- 1.4 Các quyền khác
 - i. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối Bàn Giao Căn Hộ và/hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và các Phụ lục, Biên bản thanh lý (nếu có);
 - ii. 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 thông báo cho Bên Mua biết;
 - iii. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành và chỉnh sửa Bản Nội Quy Quản Lý và Sử Dụng Nhà Chung cư; thành lập Ban Quản Trị; lựa chọn và ký Hợp Đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý để quản lý vận hành Khu Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;
 - iv. Được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này theo quy định tại Điểm 2.3 Khoản 2 Điều 10 của Hợp Đồng này;
 - v. Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, tài liệu, văn bản, các khoản thuế, phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên Bán sẽ thực hiện các thủ tục cần thiết tại cơ quan có thẩm quyền để Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định hiện hành của pháp luật.
 - vi. Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng này và các Phụ lục kèm theo.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- 2.1 Bàn giao nhà ở kèm theo hồ sơ cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng này;
 - i. Xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế và danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài nhà ở theo quy định tại Phần II Phụ Lục 1 kèm theo Hợp Đồng này;
 - ii. Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và đảm bảo việc hoàn thành việc xây dựng theo đúng tiến độ; Tạo điều kiện cho Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình nếu có yêu cầu nhưng Bên Mua phải đảm bảo tuân thủ các quy định về an toàn;

- 2.2 Thực hiện bảo hành nhà ở cho Bên Mua theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này;
- 2.3 Bảo quản nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở trong thời gian chưa bàn giao nhà cho Bên Mua;
- 2.4 Nộp tiền sử dụng đất và các Khoản phí, lệ phí khác (nếu có) liên quan đến mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật;
- 2.5 Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày, kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua hoặc kể từ thời điểm Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán (Bao gồm cả gốc và lãi - nếu có). Thời hạn cấp Giấy Chứng Nhận thực tế cho Bên Mua theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua;
- 2.6 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 Khoản 2 Điều 7 của Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 2.7 Các nghĩa vụ khác
- i. 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 cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
 - ii. 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;
 - iii. 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,...
 - iv. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật khi có yêu cầu của Bên Mua;
 - v. Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư nơi có Căn Hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị nhà Chung cư khi Nhà Chung cư chưa thành lập được Ban Quản Trị;
 - vi. Có trách nhiệm bảo vệ thông tin cá nhân của Bên Mua, không được phép chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ 3 khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
 - vii. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Hợp Đồng và các Phụ lục kèm theo.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

- 1.1. Yêu cầu Bên Bán bàn giao nhà kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Yêu cầu Bên Bán xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế, tiến độ và sử dụng đúng hoặc tương đương các vật liệu về nhà ở mà hai Bên đã thỏa thuận;
- 1.2. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật. Yêu cầu Bên Bán phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận (nếu Bên Mua đi làm thủ tục này);
- 1.3. Yêu cầu Bên Bán bảo hành nhà ở theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này; bồi thường thiệt hại do việc giao nhà ở không đúng thời hạn, chất lượng và cam kết khác trong Hợp Đồng;
- 1.4. Các quyền khác
 - i. Được sử dụng chỗ đỗ xe máy/xe đạp/ xe máy điện trong bãi đỗ xe hoặc phần diện tích khác của Nhà Chung Cư. Việc bố trí chỗ để xe máy/ xe đạp/ xe máy điện của khu 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;
 - ii. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận Bàn Giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
 - iii. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Tổng Giá Trị Hợp Đồng {bao gồm: giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư và Giá trị của phần diện tích chênh lệch (nếu có)} và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật;
 - iv. 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 quy định của Pháp luật hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% (*năm phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
 - v. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có Căn Hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng và Bản Nội Quy Quản Lý và Sử Dụng Nhà Chung Cư;
 - vi. Thực hiện các quyền khác được quy định trong Hợp Đồng và các Phụ lục kèm theo Hợp Đồng.
2. Nghĩa vụ của Bên Mua
 - 2.1 Trả đầy đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn Hộ của Bên Bán;
 - 2.2 Nhận bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận của Hợp Đồng này;
 - 2.3 Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến mua bán nhà ở cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;
 - 2.4 Các nghĩa vụ khác

- i. 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 sự hợp pháp của Căn Hộ và các trường hợp thuộc trách nhiệm 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 pháp luật;
- ii. Chỉ được thực hiện các giao dịch nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng quy định cho tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- iii. 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 Nội Quy Quản Lý và Sử Dụng Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Quản Lý và Sử Dụng Nhà Chung Cư;
- iv. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- v. Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Mục 6.1 Khoản 6 Điều 2 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
- vi. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Quản Lý và Sử Dụng Nhà Chung Cư;
- vii. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- viii. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- ix. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- x. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- xi. Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng quy định của Hợp Đồng;
- xii. Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;
- xiii. Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung;
- xiv. Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp Đồng, các phụ lục kèm theo.

Điều 7. Trách nhiệm của Các Bên do vi phạm Hợp Đồng

1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ và/hoặc Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo lịch biểu thanh toán được quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng như sau:

- 1.1 Kể từ ngày đến hạn phải thanh toán mọi khoản tiền theo thoả thuận tại Hợp Đồng này thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 0,05%/1 ngày chậm nộp (*Không phải không năm phần trăm trên một ngày chậm nộp*) được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả;
- 1.2 Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán {bao gồm cả gốc và lãi (nếu có)} theo thoả thuận tại Hợp Đồng vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thoả thuận tại Điểm 2.3- Khoản 2- Điều 10 của Hợp Đồng này.
2. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ như sau:
 - 2.1 Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ tất cả các đợt thanh toán theo đúng tiến độ quy định trong Hợp Đồng hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì kể từ thời điểm này đến thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua, Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm là 0,05%/01 ngày chậm (*Không phải không năm phần trăm trên một ngày*) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (trừ tiền thuế giá trị gia tăng).
 - 2.2 Với điều kiện Bên Mua đã thực hiện đầy đủ theo nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này, nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thoả thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thoả thuận tại Điểm 2.4 Khoản 2 Điều 10 của Hợp Đồng này.

Điều 8. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Bên Mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua nhà ở, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.
2. Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày Bên Mua nhà ở xã hội đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong Hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.
3. Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, Bên Mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy chứng nhận; Bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế, trừ trường hợp bán nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì Bên bán phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 2 và khoản 3 của Điều này, người mua nhà ở đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua quy định trong Hợp đồng này.

Điều 9. Cam kết của Các Bên và giải quyết tranh chấp

1. Cam kết của các Bên

- 1.1 Việc ký Hợp Đồng giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
 - 1.2 Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên;
 - 1.3 Các Bên xác nhận: (i) Đã đọc kỹ, hiểu rõ toàn bộ các điều khoản và điều kiện ghi trong Hợp Đồng này; (ii) Công nhận là nội dung được thể hiện đúng với ý chí của Các Bên; (iii) Cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung của Hợp Đồng.
 - 1.4 Hai Bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung Hợp Đồng đã ký. Trường hợp hai Bên có tranh chấp về nội dung Hợp Đồng này thì hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp hai Bên không thương lượng được thì một trong hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.
2. Các cam kết khác.
- 2.1 Bên Bán cam kết:
 - i. Căn Hộ nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng 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 pháp luật;
 - ii. Căn Hộ nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng được xây dựng theo 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;
 - iii. Trên cơ sở được Bên Mua đồng ý, Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính của Căn Hộ và đảm bảo các quy định hiện hành.
 - 2.2 Bên Mua cam kết:
 - i. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
 - ii. 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 cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó.
 - iii. Có quyền hợp pháp để mua Căn Hộ và đứng tên sở hữu Căn Hộ. Việc Bên Bán ký kết và thực hiện các giao dịch quy định trong Hợp Đồng này sẽ không dẫn đến việc vi phạm bất kỳ quy định nào của Pháp luật hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua đã biết hoặc phải biết khi ký kết Hợp Đồng này; hoặc yêu cầu Bên Mua phải có được bất kỳ phê chuẩn hay chấp thuận nào hoặc gửi bất kỳ thông báo nào hay đăng ký với bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào khác.
 - iv. Số tiền mua Căn Hộ thỏa thuận trong Hợp Đồng là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ thì Hợp Đồng vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;

- v. Cung cấp giấy tờ cần thiết hoặc thực hiện các công việc liên quan để thực hiện Hợp Đồng này khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của Pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- vi. Đã nghiên cứu kỹ, hiểu rõ và đồng ý với các quy định hợp pháp trong bản Nội Quy Quản Lý và Sử Dụng Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng cũng như đồng ý ký cam kết, xác nhận đối với Bản Nội Quy Quản Lý và Sử Dụng Nhà Chung Cư. Bên Mua cam kết tuân thủ và thông báo để người sử dụng hộ tuân thủ nghiêm túc các quy định tại Bản Nội Quy Quản Lý và Sử Dụng Nhà Chung Cư.

Điều 10. Chấm dứt Hợp Đồng

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

1. Hợp Đồng này sẽ thanh lý sau khi Các Bên tiến hành bàn giao Giấy Chứng Nhận và Các Bên đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ của mỗi Bên quy định tại Hợp Đồng này, các Phụ Lục kèm theo và Biên Bản thanh lý Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Các Bên thống nhất rằng Bản Nội Quy Quản Lý và Sử Dụng Nhà Chung Cư được coi là một tài liệu độc lập với Hợp Đồng này và sẽ tiếp tục có hiệu lực ràng buộc Các Bên không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp Đồng.
2. Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - 2.1 Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - 2.2 Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng;
 - 2.3 Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng theo các nội dung sau:
 - i. Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mà không phải bồi thường thiệt hại và phạt vi phạm trong trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán {bao gồm cả gốc và lãi (nếu có)} theo Hợp Đồng phù hợp với Điểm 1.2 Khoản 1 Điều 7 của Hợp Đồng này và/hoặc nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Mục 2.5 Khoản 2 Điều 3 của Hợp Đồng này mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán;
 - ii. Bên Bán và/hoặc các cơ quan quản lý nhà nước phát hiện Bên Mua có hành vi gian lận trong việc chuẩn bị hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội đã nộp cho Bên Bán hoặc Bên Bán phát hiện Bên Mua không thuộc đối tượng được hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật hiện hành. Trong trường hợp này Bên Mua phải bồi thường cho Bên Bán toàn bộ các thiệt hại và phải bồi thường cho Bên Bán 08 % (tám phần trăm) trên tổng giá trị hợp đồng.
 - iii. Trường hợp Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, ngoài các khoản phạt nêu trên, Bên Bán được quyền tự do bán Căn Hộ mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong trường hợp Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải gửi thông báo bằng văn bản qua đường bưu điện cho Bên Mua đến địa chỉ liên lạc của Bên Mua ghi tại phần đầu của Hợp Đồng này; và Hợp Đồng chấm dứt vào ngày Bên Mua nhận

được thông báo của Bên Bán (theo quy định Điều 11 của Hợp Đồng). Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi khấu trừ các khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại Điểm 1.1 Khoản 1 Điều 7 của Hợp Đồng, các chi phí, phí tổn và thiệt hại thực tế mà Bên Bán phải gánh chịu do việc chấm dứt Hợp Đồng và khoản phạt mà Bên Mua phải chịu. Việc hoàn trả tiền này sẽ được Bên Bán thực hiện ngay sau khi Bên Mua bàn giao cho Bên Bán toàn bộ bản chính Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ. Trong trường hợp Bên Mua không hoàn trả bản chính Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ thì Hợp Đồng này sẽ vô hiệu.

2.4 Bên Mua thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng theo các nội dung như sau:

- i. Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mà không phải bồi thường thiệt hại và phạt vi phạm trong trường hợp Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điểm 2.2 Khoản 2 Điều 7 của Hợp Đồng này;
- ii. Trong trường hợp Bên Mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định nêu trên, Bên Mua gửi thông báo bằng đường Buu Điện cho Bên Bán đến địa chỉ liên lạc của Bên Bán ghi tại phần đầu của Hợp Đồng này và Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực vào ngày Bên Bán nhận được thông báo của Bên Mua (theo quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng). Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng và khoản tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại Điểm 2.1 Khoản 2 Điều 7 của Hợp Đồng tính từ ngày đến hạn bàn giao cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng và các khoản chi phí, phí tổn thiệt hại thực tế khác mà Bên Mua phải chịu do việc chấm dứt Hợp Đồng. Đồng thời Bên Bán phải trả thêm cho Bên Mua một khoản phạt là 8% (*tám phần trăm*) tính trên Tổng Giá Trị Hợp Đồng. Việc thanh toán này phải được Bên Bán thực hiện trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác. Riêng đối với khoản thuế Giá trị gia tăng tính trên khoản tiền mua Căn Hộ mà Bên Mua đã nộp, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua sau khi hoàn tất các thủ tục kê khai và được cơ quan thuế hoàn trả hoặc khấu trừ khoản thuế này.

Điều 11. Các thỏa thuận khác

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận rằng các sự kiện bất khả kháng xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép sẽ được coi là sự kiện bất khả kháng bao gồm các sự kiện sau:
 - 1.1 Do Chiến tranh có tuyên chiến hoặc không tuyên chiến, bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, bệnh dịch, thiên tai, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia, bãi công hay hành động có tính liên kết của công nhân;
 - 1.2 Do thay đổi chính sách pháp luật, quyết định của cơ quan Nhà nước hoặc do phải thực hiện quy tắc, quy định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của các Bên;
 - 1.3 Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ về lý do bất khả kháng. Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điểm 2.2 Khoản 2 Điều 10 của Hợp Đồng này.
5. Địa chỉ nhận thông báo của mỗi Bên như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng và hình thức gửi thông báo như quy định tại Khoản 6 Điều này. Nếu Bên nào có thay đổi về địa chỉ, hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo mà không thông báo lại cho bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.
6. Hình thức thông báo giữa Các Bên: gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng email/zalo/viber, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.
7. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng phải được lập thành văn bản. Các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu được gửi theo chi tiết nêu tại Khoản 5 Điều này và trong thời gian như sau (nếu ngày là ngày nghỉ theo quy định của pháp luật thì được tính là ngày liền kề sau đó):
 - 7.1 Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo; hoặc ngày thư từ giao dịch được nhập thành công vào hệ thống thông tin do Bên Mua và/hoặc Bên Bán đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng trong trường hợp gửi bằng thư điện tử; hoặc ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - 7.2 Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát).

Điều 12. Hiệu lực của Hợp Đồng

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký
2. Hợp Đồng này được lập thành 05 bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản lưu tại cơ quan thuế, 01 bản lưu tại cơ quan công chứng hoặc chứng thực (nếu có) và 01 bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận.

BÊN MUA

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì
đóng dấu và ghi chức vụ người ký)*

BÊN BÁN

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì
đóng dấu và ghi chức vụ người ký)*

PHU LUC 1

CHI TIẾT VỀ CĂN HỘ MUA BÁN

(Kèm theo Hợp đồng mua bán Căn Hộ số/HĐMB/LSGP ngày...../...../20.....)

I. Đặc điểm Căn hộ:

1. Tên và ký hiệu Căn hộ:
2. Sơ đồ vị trí: Xem bản vẽ đính kèm tại Phụ lục 2
3. Công trình: Dự án nhà ở xã hội số 2 TP Lạng Sơn
4. Địa điểm: phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.
5. Diện tích sử dụng Căn hộ: m². Diện tích Căn hộ được đo, tính toán theo quy định của Luật và pháp luật có liên quan và theo Điểm 3.1 Khoản 3 Điều 1 của Hợp đồng này. Diện tích này là căn cứ để tính giá mua bán của Hợp đồng này, được điều chỉnh theo diện tích thực tế tại thời điểm bàn giao.
6. Mức độ hoàn thiện của Căn hộ: Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua là được xây dựng theo bản thiết kế đã được phê duyệt đính kèm với những nguyên vật liệu được sử dụng xây dựng đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, tiêu chuẩn của nhà nước ban hành. Cụ thể như sau:
 - a. Công trình hoàn thiện mặt ngoài (bao gồm cả hành lang chung và logia)
 - b. Căn hộ: Theo bảng danh mục tại Mục II dưới đây
7. Mục đích : Để ở
8. Thời hạn sử dụng : Lâu dài

II. Danh mục vật liệu, nội thất, ngoại thất

| TT | CÁC HẠNG MỤC | MÔ TẢ VẬT LIỆU CƠ BẢN SỬ DỤNG |
|------------|------------------------------|--|
| I | HẠNG MỤC CHUNG CĂN HỘ | |
| 1 | Cửa chính | Cửa chống cháy, khoá cơ sản xuất trong nước |
| 2 | Cửa thông phòng | Cửa công nghiệp, khoá cơ sản xuất trong nước |
| 3 | Cửa sổ, vách kính+ phụ kiện | Nhôm kính kiểu dáng hệ Xingfa, phụ kiện đồng bộ |
| 4 | Cửa ra logia | Nhôm kính kiểu dáng hệ Xingfa, phụ kiện đồng bộ, có khoá cửa |
| 5 | Sàn Logia | Lát gạch ceramic chống trơn |
| II | PHÒNG KHÁCH | |
| 1 | Tường | Xây và trát, sơn bả |
| 2 | Sàn | Lát gạch ceramic |
| 3 | Trần | Thạch cao, sơn bả |
| 4 | Đèn chiếu sáng | Đèn ốp trần |
| III | PHÒNG NGỦ | |
| 1 | Tường | Xây và trát, sơn bả |

| | | |
|-----------|-----------------------------------|---|
| 2 | Sàn | Lát gạch ceramic |
| 3 | Trần | Thạch cao, sơn bả |
| 4 | Đèn chiếu sáng | Đèn ốp trần |
| IV | PHÒNG BẾP | |
| 1 | Tường | Xây và trát, sơn bả |
| 2 | Sàn | Lát gạch ceramic |
| 3 | Trần | Thạch cao, sơn bả |
| 4 | Đèn chiếu sáng | Đèn ốp trần |
| 5 | Hút mùi | Đề lỗ chờ và đường điện chờ (không có thiết bị) |
| 6 | Đường cấp nước | Lắp sẵn đến đầu chờ |
| 7 | Đường thoát nước | Lắp sẵn đến đầu chờ |
| 8 | Đường cấp nguồn điện | Chờ dây nguồn cho bếp từ, bình nóng lạnh |
| V | PHÒNG VỆ SINH | |
| 1 | Cửa phòng | Cửa có khoá |
| 2 | Tường | Trát ốp gạch ceramic |
| 3 | Sàn | Chống thấm, lát gạch ceramic |
| 4 | Trần | Thạch cao chịu ẩm, sơn bả |
| 5 | Bệ xí | Sản xuất trong nước hoặc tương đương |
| 6 | Lavabor | Sản xuất trong nước hoặc tương đương |
| 7 | Sen tắm, vòi chậu lavabor | Sản xuất trong nước hoặc tương đương |
| 8 | Đèn chiếu sáng | Đèn ốp trần |
| 9 | Quạt hút mùi | ốp trần, sản xuất trong nước |
| 10 | Bình nóng lạnh | Bình 20 lít, sản xuất trong nước |
| VI | CÁC CHI TIẾT KHÁC | |
| 1 | Điện thoại, internet, truyền hình | Lắp đặt đầy đủ đến ổ cắm điện thoại, ổ cắm internet, truyền hình tại phòng khách; lắp đặt ống chờ tới phòng ngủ |
| 2 | Hệ thống PCCC | Lắp đặt đầy đủ theo thiết kế được duyệt |
| 3 | Hệ thống cấp điện | - Tủ điện tổng trong căn hộ - Hoàn thiện đến ổ cắm, công tắc |
| 4 | Chuông cửa | Chuông điện và nút ấn sản xuất trong nước |
| 5 | Điều hoà | Chờ nguồn điện cấp cho điều hoà |

Ghi chú:

Các Bên xác nhận và đồng ý rằng:

- Các vật liệu trên được cung cấp bởi các nhà sản xuất có uy tín trên thị trường và đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật chung theo tiêu chuẩn hiện hành.
- Bên Bán có quyền có thể điều chỉnh, thay đổi nguyên vật liệu, trang thiết bị của Căn Hộ nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương hoặc tốt hơn theo quy định của Pháp luật về xây dựng.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC 2

CÁC BẢN VẼ MẶT BẰNG KÈM THEO HỢP ĐỒNG MUA BÁN

(Kèm theo Hợp đồng mua bán Căn Hộ số/HĐMB/LSGP ngày...../...../20.....)

- Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ
- Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà Căn Hộ
- Bản vẽ thiết kế mặt bằng toà Chung Cư

PHU LUC 3

TỔNG GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ THANH TOÁN TỔNG GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG

(Kèm theo Hợp đồng mua bán Căn Hộ số/HĐMB/LSGP ngày...../...../20.....)

A. Tổng Giá Bán Căn Hộ và tiến độ thanh toán

I. Giá bán Căn Hộ và giá trị hợp đồng

| STT | Khoản mục | Đơn vị | Diễn giải | Ghi chú |
|-----|--|--------------------|-----------|---------|
| 1 | Diện tích sàn xây dựng Căn Hộ | m ² | | |
| 2 | Đơn giá | VNĐ/m ² | | |
| 3 | Giá trị hợp đồng chưa bao gồm thuế VAT | VNĐ | | (B) |
| 4 | Thuế VAT | VNĐ | | (C) |
| 5 | Giá trị hợp đồng đã bao gồm thuế VAT | VNĐ | | (A) |
| 6 | Kinh phí bảo trì (KPBT) | VNĐ | | (B)*2% |
| 7 | Tổng giá trị hợp đồng (bao gồm thuế VAT và KPBT) | VNĐ | | |

Bằng chữ:

Tổng Giá Bán Căn Hộ nêu trên chưa bao gồm:

- i. Lệ phí trước bạ, các khoản phí, lệ phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản phí, lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- ii. Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ hoặc cho riêng Bên Mua. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- iii. Phí Quản Lý: kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thoả thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản lý theo mỗi quý (3 tháng 1 lần) theo thoả thuận tại Điểm 6.1 Khoản 6 Điều 2 của Hợp đồng, áp dụng kèm điều khoản trong điểm 2, mục II Phần A Phụ lục này
- iv. Trường hợp giá bán chưa được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thẩm định thì giá bán này là tạm tính và được xác định cụ thể theo giá bán được cơ quan quản lý nhà nước thẩm định. Trường hợp văn bản thông báo kết quả thẩm định mà giá thẩm định cao hơn giá do chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải ký lại hợp đồng hoặc điều chỉnh bổ sung phụ lục hợp đồng và phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê, thuê mua nhà ở

II. Tiến độ thanh toán

1. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán tổng giá bán Căn Hộ theo tiến độ sau đây:

Bảng II.1: Bảng tiến độ thanh toán Tòa GP3

| Đợt | Tiến độ | Số tiền thanh toán |
|-------|---------|--------------------|
| Đợt 1 | | |
| Đợt 2 | | |
| Đợt 3 | | |
| Đợt 4 | | |
| Đợt 5 | | |
| Đợt 6 | | |

Lưu ý: Nếu KH chậm giải ngân theo tiến độ quy định tại chính sách, KH sẽ thanh toán thêm lãi trả chậm 0,05%/ngày (trên số tiền và số ngày KH thanh toán chậm).

2. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản Phí Dịch Vụ của 06 tháng đầu tiên kể từ thời điểm phát sinh Phí Dịch Vụ theo quy định của Hợp Đồng cùng với đợt thanh toán Tổng Giá Bán Căn Hộ theo thông báo bàn giao Căn Hộ của Bên Bán như quy định tại điểm 1 Mục II Phụ lục này (bao gồm cả các bản sửa đổi, bổ sung).

B. Tài khoản thanh toán

I. Tài khoản thanh toán tiền mua căn hộ

- Tên tài khoản : Công ty Cổ phần Đầu tư NNP
- Số Tài khoản : 112639336666
- Tại ngân hàng : TMCP Công thương Việt Nam- Vietinbank Chi nhánh Đông Anh

II. Tài khoản thanh toán Kinh Phí Bảo Trì

- Tên tài khoản : Công ty Cổ phần Đầu tư NNP-Tài khoản KPBT Tòa GP3
- Số Tài khoản : 112002941502
- Tại ngân hàng : TMCP Công thương Việt Nam- Vietinbank Chi nhánh Lạng Sơn

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC 4

NỘI QUY QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Dự án Lạng Sơn Green Park

(Kèm theo Hợp đồng mua bán Căn Hộ số/HDMB/LSGP ngày...../...../20.....)

Điều 1. Phạm vi, đối tượng điều chỉnh

1. Bản Nội quy này quy định việc quản lý, sử dụng nhà chung cư Dự án Lạng Sơn Green Park tại địa chỉ: phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, do Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư NNP và Công ty Cổ phần CDC Hà Nội làm chủ đầu tư.
2. Bản Nội quy này được áp dụng đối với các đối tượng sau:
 - a. Chủ đầu tư (giai đoạn trước khi bàn giao cho Ban quản trị);
 - b. Ban quản trị;
 - c. Đơn vị quản lý vận hành chung cư do Chủ đầu tư chỉ định (giai đoạn trước khi bàn giao cho Ban quản trị) và Đơn vị quản lý vận hành chung cư do Ban quản trị chỉ định (giai đoạn sau khi bàn giao cho Ban quản trị);
 - d. Chủ sở hữu Căn hộ;
 - e. Chủ sở hữu/đơn vị kinh doanh diện tích thương mại;
 - f. Các đơn vị cung cấp dịch vụ phục vụ vận hành chung cư;
 - g. Cư dân;
 - h. Tất cả các thành viên, người trong gia đình, khách của Cư dân;
 - i. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
3. Bất kỳ sự vi phạm hay không tuân thủ của bất kỳ Chủ sở hữu Căn hộ nào, người trong gia đình, khách của/và người sử dụng Căn hộ của Chủ sở hữu đó đối với nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư sẽ bị coi là sự vi phạm của chính Chủ sở hữu đó và Chủ sở hữu đó sẽ phải chịu trách nhiệm cá nhân trước Đơn vị quản lý Nhà chung cư và Chủ đầu tư về việc vi phạm hay không tuân thủ đó.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong Bản Nội quy này, các từ ngữ dưới đây sẽ có nghĩa như sau:

1. “*Chủ đầu tư*” là Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư NNP và Công ty Cổ phần CDC Hà Nội.
2. “*Chủ sở hữu Căn hộ*” là người sở hữu hợp pháp Căn hộ thuộc Nhà chung cư.
3. “*Người sử dụng hợp pháp Căn hộ*” (hoặc “*Cư dân*”) là những người đang có quyền sử dụng hợp pháp Căn hộ thuộc Nhà chung cư, bao gồm: Chủ sở hữu Căn hộ; Những thành viên trong gia đình chủ sở hữu Căn hộ, họ hàng, người thân hoặc người giúp việc (nếu có) cho chủ sở hữu Căn hộ có đăng ký tạm trú lâu dài trong Căn hộ; Người thuê/mượn Căn hộ của Chủ sở hữu.
4. “*Nhà chung cư*” là Nhà chung cư thuộc Dự án: Lạng Sơn Green Park.
5. “*Đơn vị quản lý Nhà chung cư*” là chính Chủ đầu tư hoặc đơn vị do Chủ đầu tư thành lập, chỉ định hoặc ký hợp đồng quản lý để quản lý vận hành Nhà chung cư, vận hành hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị, cung cấp các Dịch vụ, bảo trì Nhà chung cư và thực hiện các công việc khác theo yêu cầu của Chủ đầu tư cho đến khi Ban quản trị được thành lập và đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà chung cư.

6. “*Dịch vụ quản lý Nhà chung cư*” là các dịch vụ liên quan đến việc quản lý, vận hành Nhà chung cư và sử dụng các Căn hộ bên trong Nhà chung cư, bao gồm:
 - a. Dịch vụ quản lý chung các Căn hộ, quản lý vận hành công trình công cộng thuộc Nhà chung cư;
 - b. Quản lý, vận hành hệ thống kỹ thuật chung;
 - c. Dịch vụ bảo vệ 24/24h cho các Căn hộ, công trình công cộng thuộc Nhà chung cư;
 - d. Dịch vụ chiếu sáng công cộng bên trong hành lang, cầu thang, các khu vực công cộng, lối đi và xung quanh Nhà chung cư;
 - e. Dịch vụ dọn dẹp và làm sạch các công trình công cộng, thu gom, xử lý rác thải và bảo tồn cảnh quan cho Nhà chung cư, các Căn hộ;
 - f. Các dịch vụ vận hành công trình công cộng: Thang máy, máy phát điện dự phòng, máy bơm cấp nước, máy bơm thoát nước, tủ báo cháy, hệ thống tủ tổng điều khiển thông tin, hệ thống camera giám sát, hệ thống trang bị cứu hộ cứu nạn (nếu có)...; Xử lý các vi phạm Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư và các vi phạm về an ninh, trật tự bên trong và xung quanh khu vực Nhà chung cư;
 - g. Các dịch vụ khác có liên quan;
7. “*Phần sở hữu chung của nhà chung cư*” là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư và các thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điểm 4.2 Khoản 4 Điều 1 của Hợp Đồng này;
8. “*Phần sở hữu riêng của Bên Mua*” là phần diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại Điểm 4.1 Khoản 4 Điều 1 của Hợp Đồng này;
9. “*Phần sở hữu riêng của Bên Bán*” là phần diện tích của nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán hoặc 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;
10. “*Ban quản trị*” là Ban quản trị của Nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư bầu ra để thay mặt các Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Cư Dân thực hiện, giám sát các hoạt động liên quan tới quản lý, sử dụng Nhà chung cư và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan trong quá trình sử dụng các Căn Hộ;
11. “*Bản nội quy*” là nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư này và tất cả các phụ lục, các văn bản đính kèm và các sửa đổi, bổ sung của Hội nghị nhà chung cư theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm;
12. “*Phí dịch vụ*” là các khoản phí phải trả cho Dịch vụ hàng tháng như được quy định tại Bản nội quy;
13. “*Quỹ bảo trì*” là khoản tiền được sử dụng để bảo trì Phần sở hữu chung theo quy định tại Bản nội quy;
14. “*Hội nghị Nhà chung cư*” là hội nghị có sự tham gia của các bên được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Bản nội quy;
15. “*Hợp đồng mua bán Căn hộ*” là hợp đồng mua bán Căn hộ ký giữa Chủ đầu tư và Chủ sở hữu Căn hộ để chuyển quyền sở hữu Căn hộ từ Chủ đầu tư cho Chủ sở hữu Căn hộ.
16. “*Phiếu biểu quyết*” được tính trên cơ sở mỗi 1m² diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết; nếu diện tích căn hộ có số lẻ không đủ 1m² thì không được tính 01 phiếu để biểu quyết, được sử dụng để tính tỷ lệ Phiếu biểu quyết trong các Hội nghị Nhà chung cư. Trong thời gian có bất kỳ Căn hộ nào chưa được bán, thì phần diện tích Căn hộ đó được tính vào Phiếu biểu quyết của Chủ đầu tư.

Điều 3. Trách nhiệm, quyền hạn của Chủ đầu tư

1. Có quyền tự mình hoặc thành lập hoặc lựa chọn và ký hợp đồng thuê một đơn vị chuyên nghiệp để quản lý, vận hành Nhà Chung Cư (kể cả đơn vị trực thuộc Chủ Đầu Tư) sau khi Nhà chung cư hoàn thành và đưa vào sử dụng cho tới khi Ban quản trị được thành lập; Đề xuất doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư để Hội nghị Nhà chung cư lần thứ nhất thông qua;
2. Thu kinh phí bảo trì phân diện tích thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư, quản lý kinh phí bảo trì Nhà chung cư theo quy định của pháp luật hiện hành;
3. Chủ trì tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu theo quy định của pháp luật;
4. Được quyền cử người tham gia Ban quản trị của Nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
5. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định; lập, bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Pháp luật;
6. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng nội dung nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt;
7. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra cho chủ sở hữu khác;
8. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ đầu tư;
9. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư;
10. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Nhà chung cư cho Chủ sở hữu để phổ biến tới Cư dân;
11. Bàn giao bộ hồ sơ hoàn công công trình và các hồ sơ, tài liệu có liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư cho Đơn vị quản lý Nhà chung cư lưu giữ;
12. Trước khi Ban Quản trị thành lập, Chủ Đầu Tư có quyền yêu cầu đơn vị QLVH hoặc nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn hộ từ Bên Mua) không đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà chung cư và vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành theo Thông tư 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021 và Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư (Những hành vi bị cấm trong quản lý sử dụng nhà chung cư) Bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này, sau khi thông báo bằng văn bản về hình thức xử lý cho bên vi phạm biết trước 03 ngày làm việc mà không khắc phục;
13. Không sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;

Điều 4. Trách nhiệm, quyền hạn của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư

1. Thành lập Đơn vị quản lý
 - a. Trong thời gian chưa thành lập được Ban quản trị, việc lựa chọn Đơn vị quản lý sẽ do Chủ đầu tư toàn quyền lựa chọn và ký hợp đồng. Sau khi Ban quản trị chính thức được thành lập, Ban quản trị sẽ tiếp nhận toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Chủ đầu tư trong hợp đồng Dịch vụ ký kết với Đơn vị quản lý trong trường hợp hợp đồng quản lý Nhà chung cư này chưa hết hạn. Sau khi chuyển giao hợp đồng Dịch vụ cho Ban quản trị, Chủ đầu tư sẽ không còn bất kỳ quyền hạn hay trách nhiệm nào theo hợp đồng Dịch vụ với Đơn vị quản lý, nếu Chủ đầu tư và Ban quản trị không có thỏa thuận khác.
 - b. Sau khi kết thúc thời hạn của hợp đồng dịch vụ quản lý đầu tiên với Đơn vị quản lý nêu trên, Ban quản trị có toàn quyền lựa chọn gia hạn tiếp hợp đồng dịch vụ quản lý với Đơn vị quản lý đó hoặc ký kết hợp đồng mới với bất kỳ doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư nào khác với điều kiện được Hội nghị Nhà chung cư chấp thuận lựa chọn này hoặc đã ủy quyền cho Ban quản trị việc lựa chọn.
 - c. Đơn vị quản lý được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Nhà chung cư (nếu có), có trách nhiệm giám sát việc cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành Nhà chung cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký.
2. Quyền và trách nhiệm của Đơn vị quản lý
 - a. Ký kết hợp đồng với các đơn vị cung cấp để cung cấp dịch vụ công cộng cho Nhà chung cư theo quy định của pháp luật cho tới khi Ban quản trị được thành lập;
 - b. Thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư theo đúng quy định của pháp luật và Bản nội quy này bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc Phần sở hữu chung; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo Nhà chung cư vận hành bình thường;
 - c. Thông báo những chỉ dẫn cần thiết cho Chủ sở hữu hoặc Cư dân khi bắt đầu sử dụng Căn hộ. Yêu cầu và hướng dẫn Chủ sở hữu hoặc Cư dân lắp đặt, đấu nối các thiết bị điện, nước, điều hoà nhiệt độ, viễn thông, internet, truyền hình, v.v... thuộc Căn hộ vào hệ thống chung của Nhà chung cư đúng các vị trí quy định;
 - d. Định kỳ kiểm tra các trang thiết bị, thang máy, hệ thống cung cấp điện, nước, các hệ thống an toàn phòng chống cháy nổ của Nhà chung cư;
 - e. Thực hiện việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng Nhà chung cư và sửa chữa (được tính chi phí) bất kỳ chi tiết nào của Phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong Nhà chung cư bị hư hỏng đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường;
 - f. Thu phí dịch vụ quản lý, vận hành Nhà chung cư theo quy định khi được Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị ủy quyền;
 - g. Phối hợp với Ban quản trị đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu Cư dân không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng và vi phạm Điều 8 (Những hành vi bị cấm trong quản lý sử dụng nhà chung cư) Bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này, sau khi thông báo bằng văn bản về hình thức xử lý cho bên vi phạm biết trước 03 ngày làm việc mà không khắc phục;

- h. Phối hợp với chính quyền địa phương, các cơ quan hữu quan trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Nhà chung cư;
- i. Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Chủ sở hữu và Cư dân thuộc Nhà chung cư trong việc sử dụng Nhà chung cư. Kiểm tra, đôn đốc Chủ sở hữu, Cư dân thuộc Nhà chung cư thực hiện đúng Bản nội quy này và các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
- j. Thu thập, tập hợp ý kiến, kiến nghị của Chủ sở hữu, Cư dân liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư để chuyển đến các cơ quan, đơn vị có thẩm quyền và các tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;
- k. Có quyền vào bên trong Căn hộ (mà không cần sự chấp thuận của Chủ sở hữu) để xử lý các tình huống khẩn cấp như phòng chống cháy nổ, xử lý bệnh dịch, cấp cứu người bệnh, đảm bảo an toàn và an ninh của Căn hộ và của chung tòa nhà;
- l. Có quyền phong tỏa hoặc ngăn cấm hoặc di tản người cư ngụ bên trong Căn hộ để xử lý các tình huống khẩn cấp như phòng chống cháy nổ, xử lý bệnh dịch, cấp cứu người bệnh, đảm bảo an toàn và an ninh của Căn hộ và của chung tòa nhà;
- m. Có quyền yêu cầu Chủ sở hữu thanh toán toàn bộ chi phí, tiền bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại trong trường hợp người cư ngụ trong Căn hộ có các hành động không phù hợp Bản nội quy và gây thiệt hại cho Chủ đầu tư hoặc Đơn vị quản lý, như sử dụng các đường cấp điện, nước, khí gas, điện thoại của chung tòa nhà cho mục đích riêng;

Điều 5. Trách nhiệm, quyền hạn của Chủ sở hữu, người sử dụng không phải là Chủ sở hữu, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư

- 1. Trách nhiệm, quyền hạn của Chủ sở hữu Căn hộ:
 - a. Được quyền sở hữu đối với phần diện tích sàn Căn hộ đã mua theo Hợp đồng mua bán Căn hộ ký với Chủ đầu tư;
 - b. Có quyền đồng sở hữu, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư;
 - c. Được cung cấp các thông tin liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
 - d. Chủ Sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật;
 - e. Tham gia Hội nghị Nhà chung cư;
 - f. Nộp đầy đủ, đúng thời hạn Phí dịch vụ Nhà chung cư theo thông báo của Đơn vị quản lý tòa nhà;
 - g. Nộp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư và các khoản phí khác theo quy định của pháp luật và Đơn vị quản lý Nhà chung cư;
 - h. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện quản lý, vận hành và bảo trì phần diện tích thuộc sở hữu chung và các công trình công cộng của Nhà chung cư;
 - i. Chấp hành Bản nội quy; thực hiện đúng các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật và Bản nội quy này xảy ra bên trong Nhà chung cư;
 - j. Thực hiện việc đăng ký thường trú, tạm trú, tạm vắng theo đúng quy định của pháp luật;
 - k. Thông báo Bản nội quy cho Cư dân của mình biết và thực hiện;
 - l. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với các công trình thuộc Phần sở hữu chung hoặc thuộc khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ bị hư hỏng do mình gây ra;

- m. Cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban quản trị và những công ty chuyên nghiệp do Đơn vị quản lý thuê được vào Căn hộ và cho phép họ đưa vào Căn hộ các máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện Dịch vụ. Khi thực hiện Dịch vụ, Đơn vị quản lý không được gây bất kỳ thiệt hại nào cho Căn hộ, cho Chủ sở hữu Căn hộ và cho các tài sản của họ trong Căn hộ. Nếu gây thiệt hại, thì Ban quản trị và Đơn vị quản lý phải liên đới bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật.
- n. Chủ sở hữu Căn hộ phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và bản nội quy này;
 - 2. Trách nhiệm, quyền hạn của người sử dụng không phải là Chủ sở hữu Căn hộ:
 - a. Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này.
 - b. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu.
 - c. Thay mặt chủ sở hữu tham dự hội nghị nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu được chủ sở hữu ủy quyền (đối với trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu); trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư.
 - d. Bên thuê căn hộ không có quyền biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư trừ trường hợp được Chủ sở hữu/Chủ đầu tư ủy quyền tham dự hội nghị nhà chung cư.
 - e. Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan theo quy định của pháp luật về quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.
 - 3. Trách nhiệm, quyền hạn của người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư (không phải là Chủ sở hữu):
 - a. 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 văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này;
 - b. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định;
 Khi được sự đồng ý của Chủ sở hữu Căn hộ, được sử dụng hợp pháp Căn hộ và các Phần sở hữu chung;
 - c. Yêu cầu Chủ sở hữu Căn hộ cung cấp bản Bản nội quy này và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Nhà chung cư;
 - d. Có các quyền hạn, trách nhiệm như được quy định tại điểm b, c, e, f, g, h, i, j, l, m Điều 5.1 trên đây.

Điều 6. Ban Quản trị

Khuyến khích thành lập 01 Ban quản trị cụm chung cư gồm các tòa chung cư cao tầng để tập trung nguồn lực trong công tác quản lý vận hành tòa nhà và tiết kiệm chi phí.

- 1. 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 pháp luật hoặc Hội nghị Nhà chung cư có quyết định khác, sẽ bao gồm:

- Đại diện các Chủ sở hữu nhà chung cư;
 - Đại diện Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý nhà chung cư
 - Người sở hữu các diện tích khác của nhà chung cư (nếu có).
- b. Ban quản trị sẽ bầu một thành viên làm Trưởng ban, 1 hoặc 2 Phó ban, trong đó có 1 Phó ban là thành phần do Chủ đầu tư (trường hợp chủ đầu tư không cử đại diện tham gia Ban quản trị thì Hội nghị nhà chung cư bầu một trong các chủ sở hữu của toà nhà chung cư để làm Phó ban quản trị thay thế cho Phó ban quản trị của chủ đầu tư). Trưởng ban có trách nhiệm lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Ban quản trị, chủ tọa họp Hội nghị Nhà chung cư và thực hiện các quyền, nhiệm vụ khác do Ban quản trị giao cho. Trưởng ban có thể ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên khác để thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của Trưởng ban. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Trưởng ban không thực hiện nghĩa vụ của mình thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên giữ chức Trưởng ban theo nguyên tắc đa số quá bán.
2. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị
- a. Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
 - b. Quyết toán kinh phí bảo trì đã thực hiện và nhận bàn giao quỹ bảo trì từ Chủ đầu tư để quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật hiện hành và quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
 - c. Xây dựng kế hoạch thu chi tài chính, kế hoạch bảo trì hàng năm để báo cáo Hội nghị nhà chung cư thông qua việc thu, chi khoản kinh phí này;
 - d. Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư/đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn;
 - e. Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;
 - f. Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan tới việc quản lý sử dụng để phản ánh với Đơn vị quản lý, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;
 - g. Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong Nhà chung cư được giao quản lý;
 - h. Định kỳ 6 tháng một lần, Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng Nhà chung cư làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của Đơn vị quản lý;
 - i. Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua, không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;
 - j. Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư;
 - k. Bồi hoàn theo nguyên tắc được Hội nghị Nhà chung cư thông qua hoặc phù hợp các quy định của pháp luật, Đơn vị quản lý và các nhân viên và đại lý của Đơn vị quản lý đối với mọi khiếu nại, yêu cầu, hành động, vụ kiện, tố tụng, mất mát và thiệt hại mà người yêu cầu bồi hoàn, trong quá trình thực hiện đúng đắn các nhiệm vụ của mình theo hợp đồng Dịch vụ, có trách nhiệm pháp lý về các việc đó;

- l. Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;
 - m. Chủ trì Hội nghị Nhà chung cư; báo cáo kết quả công tác quản lý sử dụng Nhà chung cư trong thời gian giữa hai kỳ hội nghị;
 - n. Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những người sử dụng Nhà chung cư trong việc sử dụng Nhà chung cư; kiểm tra đôn đốc người sử dụng Nhà chung cư thực hiện đúng bản Bản nội quy này và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư; tạo điều kiện để Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết;
 - o. Ủy quyền cho Đơn vị quản lý, sau khi được Hội nghị Nhà chung cư đồng ý, bất kỳ hay tất cả quyền hạn và trách nhiệm của mình;
 - p. Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì Nhà chung cư do Đơn vị quản lý, doanh nghiệp bảo trì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị Nhà chung cư theo quy định tại điểm (b) khoản này;
 - q. Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật.
3. Nguyên tắc hoạt động của Ban quản trị: Theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số quá bán.
 4. Cuộc họp của Ban quản trị:
 - a. Cuộc họp Ban quản trị được tiến hành khi có quá bán các thành viên tham gia. Nếu sau 2 lần triệu tập, mỗi lần cách nhau tối thiểu ba (03) ngày mà vẫn chưa đủ số thành viên tham gia thì cuộc họp Ban quản trị được triệu tập lần 3 vẫn được thực hiện và coi là hợp lệ bất kể số lượng thành viên tham gia.
 - b. Cuộc họp đầu tiên của Ban quản trị sẽ được tổ chức trong vòng mười (10) ngày sau khi Hội nghị Nhà chung cư đầu tiên được thực hiện. Sau đó, các cuộc họp định kỳ của Ban quản trị có thể được tổ chức tại thời điểm và địa điểm do đa số thành viên quyết định, nhưng ít nhất một cuộc họp sẽ được tổ chức mỗi năm. Mọi thông báo sẽ được gửi cho các thành viên bằng thư hoặc email. Các cuộc họp bất thường của Ban quản trị sẽ do từ 2 thành viên Ban quản trị trở lên yêu cầu triệu tập họp.
 - c. Thành viên Ban quản trị được ủy quyền bằng văn bản cho thành viên Ban quản trị khác tham dự cuộc họp. Trong trường hợp này, thành viên được ủy quyền sẽ có một phiếu biểu quyết của mình và một phiếu biểu quyết của thành viên ủy quyền. Việc ủy quyền cho người không phải là thành viên dự họp phải được đa số thành viên Ban quản trị chấp thuận. Các quyết định của Ban quản trị theo hình thức này sẽ được thông qua theo nguyên tắc quá bán trên cơ sở số người tham gia và có mặt tại cuộc họp.
 - d. Ban quản trị có thể thông qua các quyết định thuộc thẩm quyền của mình bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản. Trình tự, thủ tục lấy ý kiến bằng văn bản được thực hiện khi có 2 thành viên Ban quản trị trở lên yêu cầu lấy ý kiến của các thành viên. Các quyết định của Ban quản trị theo hình thức này sẽ được thông qua theo nguyên tắc quá bán trên cơ sở tổng số thành viên của Ban quản trị.
 5. Thành viên Ban quản trị
 - a. Mỗi Chủ sở hữu Căn hộ có quyền ứng cử hoặc đề cử Chủ sở hữu Căn hộ hoặc Cư dân khác làm thành viên Ban quản trị. Việc ứng cử, đề cử phải được gửi cho Ban quản trị lâm thời (trong trường hợp bầu Ban quản trị nhiệm kỳ đầu tiên), cho Ban quản trị (sau khi Ban quản trị đã được thành lập) ít nhất là ba mươi (30) ngày trước ngày dự kiến khai mạc Hội nghị Nhà chung cư để bầu thành viên Ban quản trị. Phương thức tiến hành bầu cử, số

- phiếu biểu quyết cần thiết và cách thức bỏ phiếu sẽ do Ban quản trị lâm thời/ Ban quản trị quy định phù hợp với Bản nội quy này.
- b. Thành viên Ban quản trị có thể bị bãi nhiệm, bãi miễn trước thời hạn nhiệm kỳ bởi Hội nghị Nhà chung cư, có hoặc không có lý do, theo nguyên tắc quá bán. Thành viên Ban quản trị có thể từ chức tại bất kỳ thời điểm nào và việc từ chức đó có hiệu lực ngay khi văn bản thông báo từ chức được gửi cho Ban quản trị, trừ khi thông báo chỉ rõ việc từ chức sẽ có hiệu lực tại thời điểm khác. Trừ khi Bản nội quy này hoặc pháp luật quy định khác đi, việc từ chức của thành viên Ban quản trị không bắt buộc phải được Hội nghị Nhà chung cư hoặc Ban quản trị hoặc bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào phê chuẩn.
- c. Nhiệm kỳ, số lượng thành viên Ban quản trị
- (i) Ban quản trị gồm ít nhất sáu (6) thành viên và không quá mười lăm (15) thành viên, số lượng cụ thể do Hội nghị Nhà chung cư quyết định tùy từng thời điểm.
 - (ii) Nhiệm kỳ của Ban quản trị là 03 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp quận ký quyết định công nhận. Thành viên của 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) Trường hợp có thành viên được bầu bổ sung hoặc thay thế thành viên bị từ chức, bị miễn nhiệm, bãi nhiệm trong thời hạn nhiệm kỳ thì nhiệm kỳ của thành viên đó là thời hạn còn lại của nhiệm kỳ của Ban quản trị.
 - (v) Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày có biên bản bầu Ban quản trị hoặc thành viên Ban quản trị theo quy định (bao gồm trường hợp bầu Ban quản trị lần đầu, bầu Ban quản trị khi hết nhiệm kỳ, bầu Ban quản trị khi bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, bầu Ban quản trị mới khi tách, nhập Ban quản trị), Ban quản trị có trách nhiệm nộp trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến 01 bộ hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị quy định tại Điều 22 của Quy chế này tại Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư. 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 cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra và ban hành quyết định công nhận Ban quản trị hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư kiểm tra hồ sơ và ban hành quyết định công nhận Ban quản trị.
- d. Phụ cấp của thành viên Ban quản trị
- Các thành viên Ban quản trị được hưởng phụ cấp khi thực hiện nhiệm vụ với tư cách là thành viên Ban quản trị do Hội nghị Nhà chung cư quyết định. 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.

Điều 7. Hội nghị nhà chung cư

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. Không mâu thuẫn với các quy định của pháp luật đang được áp dụng hoặc có thể ban hành tùy từng thời điểm, Hội nghị Nhà chung cư quyết định các vấn đề sau:

- a. Đề cử, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban quản trị nhà chung cư; thông qua, sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- b. Thông qua, sửa đổi, bổ sung quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư; quyết định mức thù lao của thành viên Ban quản trị nhà chung cư và chi phí khác phục vụ hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư;

- c. Thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và việc sử dụng kinh phí bảo trì; đối với nhà chung cư quy định tại khoản 4 Điều 155 của Luật này mà trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ nhà chung cư các bên không có thỏa thuận về việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì thì Hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định việc phân chia tỷ lệ kinh phí này;
 - d. Quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp không còn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở 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 đã thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Ban quản trị nhà chung cư;
 - e. Thông qua kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;
 - f. Thông qua báo cáo về hoạt động quản lý vận hành, hoạt động bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;
 - g. Nội dung khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- 2. Quyết định của Hội nghị nhà chung cư về vấn đề quy định tại khoản 1 Điều này được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu, được lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì Hội nghị và thư ký Hội nghị nhà chung cư.**
- 3. Hội nghị nhà chung cư lần đầu**
- a. Hội nghị Nhà chung cư lần đầu sẽ do Chủ đầu tư triệu tập và tổ chức khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi thư mời họp cho từng Chủ sở hữu Căn hộ theo địa chỉ đăng ký của họ. Hội nghị này được tổ chức khi có tối thiểu 50% số căn hộ của mỗi tòa nhà trong cụm đã được bàn giao cho người mua, thuê mua (không bao gồm số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua) và có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ của từng tòa nhà đã nhận bàn giao đưa vào sử dụng đồng ý nhập tòa nhà vào cụm nhà chung cư. trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định thì trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức họp hội nghị được ghi trong thông báo mời họp, chủ đầu tư hoặc đại diện chủ sở hữu căn hộ có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội nghị nhà chung cư.
 - b. **Hội nghị nhà chung cư lần đầu quyết định các nội dung sau đây:**
 - Quy chế họp Hội nghị nhà chung cư (bao gồm họp lần đầu, họp thường niên và họp bất thường);
 - Quy chế bầu Ban quản trị, tên gọi của Ban quản trị, số lượng thành viên Ban quản trị, danh sách thành viên Ban quản trị, Trưởng ban, Phó ban quản trị (nếu nhà chung cư có thành lập Ban quản trị); nếu chủ đầu tư còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư thì chủ đầu tư cử đại diện làm Phó ban quản trị, trừ trường hợp chủ đầu tư có văn bản thông báo không cử đại diện tham gia Ban quản trị nhà chung cư;
 - Kế hoạch bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho các thành viên Ban quản trị;
 - Sửa đổi, bổ sung Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư (nếu có);
 - Đối với giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì Hội nghị nhà chung cư quyết định trên cơ sở quy định của Quy chế này và thỏa thuận, thống nhất với đơn vị quản lý vận hành;
 - Các khoản kinh phí mà chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng nhà chung cư;

- Tỷ lệ số lượng chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư tham dự Hội nghị nhà chung cư thường niên trong trường hợp có ít hơn 30% số đại diện chủ sở hữu tham dự theo quy định tại khoản 1 Điều 17 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư được ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024.
- Hình thức lựa chọn đơn vị bảo trì, các hạng mục bảo trì cần giám sát, phương thức thanh toán kinh phí thực hiện bảo trì, trừ trường hợp bảo trì đột xuất phát sinh không trong thời gian tổ chức Hội nghị nhà chung cư thường niên hoặc không tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường;
- Các nội dung khác phải thông qua Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này hoặc các nội dung khác có liên quan đến quản lý vận hành nhà chung cư.

4. Hội nghị thường niên

- a. Điều kiện tổ chức hội nghị nhà chung cư thường niên
 - Hội nghị nhà chung cư thường niên được tổ chức mỗi năm một lần khi có tối thiểu 30% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự hoặc có số lượng ít hơn do các chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất trong Hội nghị nhà chung cư lần đầu.
- b. Hội nghị tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư thường niên có các nội dung sau đây:
 - Thông qua báo cáo của Ban quản trị về kết quả hoạt động của Ban quản trị và thông qua các khoản thu, chi hàng năm của Ban quản trị;
 - Xem xét, thông qua quyết toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư trong năm và thông qua kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư của năm sau do Ban quản trị báo cáo;
 - Xem xét, quyết định việc tiếp tục ký hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp hợp đồng có thời hạn 12 tháng;
 - Quyết định các nội dung khác theo quy định tại điểm g khoản 3 Điều 145 của Luật Nhà ở (nếu có).
- c. Đối với Hội nghị tòa nhà chung cư thường niên mà kết hợp quyết định một trong các vấn đề sau đây thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự:
 - Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó ban quản trị trong trường hợp phải bầu các vị trí này theo quy định tại điểm a khoản 3 hoặc điểm a khoản 4 Điều 26 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư được ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024.
 - Miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm toàn bộ các thành viên Ban quản trị và bầu Ban quản trị mới;
 - Bầu thay thế thành viên Ban quản trị không phải là Trưởng ban, Phó ban do bị miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các chủ sở hữu nhà chung cư nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 26 hoặc theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 26 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư được ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024.
 - Quyết định nội dung thay thế đơn vị quản lý vận hành hoặc đề nghị điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc việc tiếp tục ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành với đơn vị đang thực hiện quản lý vận hành nhưng hết hạn hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư được ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024.

- d. Đối với Hội nghị cụm nhà chung cư thường niên mà kết hợp quyết định các vấn đề quy định tại điểm a, b, c và điểm d khoản 1 Điều 16 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư được ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của cụm nhà chung cư đó tham dự.
- e. Đối với Hội nghị tòa nhà, cụm nhà chung cư thường niên mà kết hợp quyết định việc phá dỡ để cải tạo xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.
- f. Ban quản trị có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; Ban quản trị có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho cuộc họp hội nghị chính thức

5. Hội nghị bất thường

Ban quản trị sẽ triệu tập một cuộc họp Hội nghị Nhà chung cư phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự.

- Trường hợp quyết định việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì thực hiện theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.
- Trường hợp họp Hội nghị nhà chung cư theo đề nghị của các chủ sở hữu căn hộ thì phải có tối thiểu 75% số người đã có đơn đề nghị tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư bất thường tham dự.
- 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.

Thời gian tổ chức bầu Ban quản trị hoặc thành viên Ban quản trị trong trường hợp bị miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm tối đa không quá 60 ngày, kể từ ngày xuất hiện trường hợp bị miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm.

Điều 8. Các hành vi bị cấm trong việc quản lý sử dụng Nhà chung cư

1. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần diện tích sở hữu chung hoặc sử dụng chung trong Nhà chung cư dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của Căn hộ và của Nhà chung cư;
2. Phân chia, chuyển đổi phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc sử dụng chung của Nhà chung cư trái quy định;
3. Gây tiếng ồn quá mức làm ảnh hưởng đến sức khỏe, trật tự Nhà chung cư;
4. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm, trồng cây trong khu vực thuộc phần diện tích sở hữu chung hoặc sử dụng chung của Nhà chung cư;
5. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài Căn hộ hoặc Nhà chung cư trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn trên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá Căn hộ, cơi nới diện tích dưới mọi hình thức);
6. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu riêng trái với mục đích sử dụng Căn hộ theo quy định của pháp luật;

7. Nuôi gia súc, gia cầm, trồng các loại cây cảnh trong khu vực thuộc sở hữu riêng làm ảnh hưởng đến trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật);
8. Kinh doanh ngành nghề hoặc chứa, lưu trữ các loại hàng hoá dễ gây cháy, nổ, hư hỏng, ôi thiu trong phần diện tích thuộc phần sở hữu riêng hoặc sử dụng riêng.
9. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaoke, vũ trường, bar, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác);
10. Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an nhà chung cư;
11. Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì nhà chung cư (áp dụng đối với chủ đầu tư, ban quản trị và doanh nghiệp vận hành nhà chung cư).

Điều 9. Quy định chung

1. Tiếng ồn:
Cư dân sẽ không gây ra tiếng ồn trong Nhà chung cư làm ảnh hưởng đến sự yên tĩnh trong Nhà chung cư, Phần sở hữu chung, Phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu khác hoặc Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư hoặc của các Cư dân khác hoặc của những người khác được sử dụng hợp pháp Phần sở hữu chung.
2. Đỗ xe:
 - a. Cư dân sẽ đỗ xe của mình tại khu vực đỗ xe do Đơn vị quản lý Nhà chung cư quy định.
 - b. Đối với xe vô chủ để tại Phần sở hữu chung hoặc tại khu vực mà Đơn vị quản lý Nhà chung cư không quy định cho đỗ xe, Đơn vị quản lý Nhà chung cư sẽ có quyền:
 - Khóa chiếc xe đó.
 - Phạt chủ sở hữu chiếc xe đó một số tiền nhất định tính theo ngày do Đơn vị quản lý Nhà chung cư quy định hoặc theo mức độ vi phạm.
 - Đơn vị quản lý Nhà chung cư có quyền tự ý di chuyển xe đó vào khu vực đỗ xe. Mọi chi phí thực tế phát sinh cho việc di chuyển đó sẽ do chủ sở hữu của xe đó gánh chịu.
 - Đơn vị quản lý Nhà chung cư và nhân viên của Đơn vị quản lý Nhà chung cư không chịu trách nhiệm về thiệt hại do người khác gây ra cho xe trong khi giữ, trả hoặc di chuyển xe.
3. Cản trở người khác sử dụng Phần sở hữu chung.
Cư dân sẽ không cản trở việc sử dụng hợp pháp Phần sở hữu chung của bất kỳ người nào. Đơn vị quản lý Nhà chung cư tại đây có quyền di dời hoặc vứt bỏ mọi đồ vật vô chủ đặt hoặc để ở khu vực thuộc tài sản chung mà không cần thông báo trước cho chủ sở hữu và có quyền thu hồi mọi chi phí thực tế từ chủ sở hữu của vật đó cho việc di dời hay vứt bỏ.
4. Gây thiệt hại đối với cây cối trong khu vực thuộc tài sản chung.
 - a. Cư dân không được gây thiệt hại đối với bất kỳ bãi cỏ, vườn, cây hoặc hoa nào trong Phần sở hữu chung.
 - b. Cư dân sẽ không sử dụng Phần sở hữu chung để làm vườn riêng của mình.
5. Gây thiệt hại đối với Phần sở hữu chung .
 - a. Cư dân sẽ không viết, vẽ, khắc, đóng đinh hoặc các vật tương tự trong khu vực thuộc tài sản chung và không gây hư hại, không di dời tài sản chung hoặc bất kỳ kết cấu nào tạo thành bộ phận của tài sản chung mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý Nhà chung cư.
 - b. Cư dân sẽ không thực hiện bất kỳ hành vi phá hoại nào trong Nhà chung cư. Bất cứ ai bị phát hiện sẽ được thông báo cho cơ quan công an.
6. Thay đổi đối với ban công, cửa sổ và cửa chính.

- a. Cư dân sẽ không thay đổi ban công, cửa sổ và cửa ra vào chính đặt ở mặt ngoài của Căn hộ nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Đơn vị quản lý Nhà chung cư.
 - b. Cư dân sẽ không lắp đặt, duy trì, xây dựng hoặc cho lắp đặt, xây dựng thêm trong khu vực thuộc tài sản chung, duy trì lưới sắt bao quanh ban công mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý Nhà chung cư.
7. Mặt ngoài của Căn hộ.
- Cư dân sẽ không:
- a. Đặt bất kỳ bản thông báo, bảng quảng cáo, áp phích dưới mọi hình thức trong khu vực thuộc tài sản chung hoặc mặt ngoài Căn hộ của cư dân đó mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý Nhà chung cư. Lắp đặt ăng ten, thiết bị thu phát sóng nằm ngoài Căn hộ, trên mái, ban công hoặc mặt ngoài của Nhà chung cư mà không có chấp thuận trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý Nhà chung cư.
 - b. Thực hiện bất kỳ công việc nào có thể làm ảnh hưởng đến mặt ngoài của Nhà chung cư mà
 - c. Không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý Nhà chung cư.
8. Thái độ của cư dân.
- a. Cư dân nào khi vào Phần sở hữu chung sẽ phải ăn mặc đúng đắn, không dùng lời nói hoặc có thái độ có thể gây xúc phạm đến cư dân khác hoặc bất kỳ người nào khác sử dụng tài sản chung.
 - b. Cư dân sẽ chịu trách nhiệm đảm bảo rằng khách của mình không có thái độ gây ảnh hưởng đến sự yên tĩnh trong Nhà chung cư của cư dân khác hoặc bất kỳ người nào khác sử dụng Phần sở hữu chung.
9. Trẻ em chơi ở khu vực thuộc tài sản chung.
- Cư dân sẽ chịu trách nhiệm đảm bảo rằng con em mình khi chơi ở khu vực thuộc tài sản chung sẽ không:
- a. Gây bất kỳ thiệt hại nào cho Phần sở hữu chung.
 - b. Gây ồn ào ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của các cư dân Căn hộ khác.
 - c. Không ảnh hưởng đến các quy định trên, nghiêm cấm chơi trò chơi, đạp xe và các hành vi tương tự ở hành lang, cầu thang trong Nhà chung cư và trong khu để xe.
 - d. Cư dân phải chịu trách nhiệm và đảm bảo an toàn cho con em mình khi chơi và sinh hoạt tại Phần sở hữu chung.
10. Xả rác ra các khu vực thuộc Phần sở hữu chung.
- Cư dân sẽ không được xả rác, bụi, đất hoặc các vật tương tự ra khu vực thuộc tài sản chung làm ảnh hưởng đến việc sử dụng bình thường của cư dân khác hoặc bất kỳ người nào khác sử dụng Phần sở hữu chung.
11. Phơi quần áo
- Trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của Đơn vị quản lý Nhà chung cư, cư dân sẽ không được phơi bất kỳ quần áo, vải vóc hoặc các vật khác ở khu vực thuộc tài sản chung và/hoặc Căn hộ mà có thể nhìn thấy từ bên ngoài Nhà chung cư trừ khu vực đã được quy định cho mục đích này.
12. Chứa vật liệu dễ cháy.
- a. Cư dân sẽ không sử dụng hoặc chứa trong Căn hộ của mình hoặc khu vực thuộc tài sản chung bất kỳ hóa chất, chất lỏng dễ cháy nổ hoặc các dạng vật liệu dễ cháy khác trừ các hóa chất, chất lỏng, gas hoặc các vật liệu khác được sử dụng cho các mục đích gia đình hoặc được chứa trong bình xăng xe hoặc máy móc.

- b. Cư dân sẽ không được phép tiến hành, thực hiện bất kỳ hoạt động nào trong Nhà chung cư này có thể gây cháy hoặc gây hư hỏng đối với sàn, tường, lối đi, mái hoặc trần của Nhà chung cư, Căn hộ. (Ví dụ như đốt lò than, nướng thịt bằng than hoa, đốt vàng mã, nấu cơm ngoài hành lang.v.v.v)
13. Xả rác thải
- Đối với hệ thống phân loại rác trong Nhà chung cư, cư dân sẽ:
- a. Không được thải bất kỳ nhưng vật có kích thước lớn có thể gây hư hỏng đối với hệ thống phân loại rác thải.
 - b. Không được thải những vật đang cháy vào hệ thống phân loại rác thải.
 - c. Giữ gìn vệ sinh hệ thống phân loại thải rác trong Căn hộ của mình để tránh côn trùng.
14. Vật nuôi trong nhà.
- a. Cư dân sẽ không nuôi động vật trong Căn hộ của mình hoặc các khu vực thuộc tài sản chung làm ảnh hưởng đến các cư dân của Căn hộ khác.
 - b. Chỉ những con vật nuôi làm cảnh trong nhà mới được nuôi trong Nhà chung cư. Các loại gia súc, gia cầm hoặc các con vật khác không được phép nuôi trong Nhà chung cư.
 - c. Những con vật nuôi không được phép thả ở khu vực thuộc tài sản chung trừ khi có dây buộc và có sự kiểm soát của cư dân.
 - d. Chủ của vật nuôi sẽ chịu trách nhiệm về mọi chi phí cho việc dọn vệ sinh và/hoặc sửa chữa tài sản chung bị làm bẩn hoặc gây thiệt hại bởi vật nuôi của mình.
15. Trách nhiệm bảo trì Căn hộ
- Cư dân sẽ bảo trì Căn hộ của mình bao gồm nhưng không giới hạn đối với các thiết bị vệ sinh, ống dẫn nước, đường điện và các thiết bị khác trong điều kiện tốt để không làm ảnh hưởng đến các cư dân trong Căn hộ khác.
16. Sử dụng Căn hộ
- a. Cư dân sẽ không sử dụng Căn hộ của mình cho bất kỳ mục đích nào (bất hợp pháp hoặc mục đích nào khác) làm ảnh hưởng xấu đến uy tín chung cho các cư dân khác trong Nhà chung cư.
 - b. Cư dân sẽ chỉ sử dụng Căn hộ của mình làm nơi ở và sẽ không sử dụng hoặc cho phép sử dụng Căn hộ vào các mục đích khác gây thiệt hại hoặc gây nguy hiểm cho các cư dân khác trong Nhà chung cư.
 - c. Cư dân sẽ không sử dụng Căn hộ của mình dưới các hình thức và cách thức gây thiệt hại hoặc gây ra sự bất tiện cho các cư dân khác hoặc bất kỳ người nào được phép sử dụng hợp pháp Phần sở hữu chung.
17. Ra vào Căn hộ
- Cư dân sẽ cho phép đại diện Đơn vị quản lý Nhà chung cư vào Căn hộ của mình vào bất kỳ thời điểm hợp lý nào và với thông báo trước một cách hợp lý (trừ trường hợp khẩn cấp, thì không cần thông báo trước) để:
- a. Bảo trì, sửa chữa hoặc lắp đặt mới công thoát nước, ống nước, dây điện, dây điện thoại, mái, tường, máng nước trong, dưới hoặc trên Căn hộ liên quan đến việc sử dụng của các Căn hộ khác hoặc Phần sở hữu chung.
 - b. Kiểm tra, bảo trì, sửa chữa hoặc nâng cấp tài sản chung.
 - c. Thực hiện bất kỳ công việc cần thiết hợp lý nào cho hoặc liên quan tới việc thực hiện các trách nhiệm của mình hoặc thực thi Nội quy của Nhà chung cư hoặc bất kỳ quy định nào khác. Khi thực hiện nhiệm vụ, địa diện Đơn vị quản lý không được gây bất kỳ thiệt hại nào cho Căn hộ, cho Chủ sở hữu Căn hộ và cho các tài sản của họ trong Căn hộ. Nếu gây thiệt hại, thì Đơn vị quản lý phải bồi thường toàn bộ thiệt hại.

Điều 10. Bảo hiểm của chủ sở hữu Căn hộ

Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Cư dân theo ủy quyền sẽ, bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Căn hộ kể từ ngày bàn giao Căn hộ tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Căn hộ, đồng thời có trách nhiệm: mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với Phần sở hữu riêng của Căn hộ và đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần sở hữu chung tương ứng theo tỷ lệ Phần sở hữu riêng của Căn hộ.

Điều 11. Quy định sử dụng phần sở hữu chung

Mọi Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Cư dân đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng Phần sở hữu chung của Nhà chung cư và chỉ được sử dụng Phần sở hữu chung của Nhà chung cư đúng với chức năng và quy định của Bản nội quy và Hợp đồng mua bán Căn hộ.

1. Quy định chung
 - a. Cư dân sẽ không lắp đặt, duy trì hoặc cho phép lắp đặt hoặc duy trì bất kỳ kết cấu, vật cản, công trình nào trong khu vực thuộc tài sản chung trừ khi được Đơn vị quản lý Nhà chung cư chấp thuận trước bằng văn bản.
 - b. Đơn vị quản lý Nhà chung cư có quyền phá hủy, di dời các kết cấu, vật cản hoặc công trình trái phép nếu cư dân vi phạm không phá hủy chúng trong vòng (07) bảy ngày kể từ ngày Đơn vị quản lý Nhà chung cư đưa ra thông báo bằng văn bản yêu cầu cư dân đó phá hủy, di dời kết cấu, vật cản hoặc công trình đó. Mọi chi phí thực tế phát sinh cho việc phá hủy hoặc di dời đó của Đơn vị quản lý Nhà chung cư sẽ do cư dân vi phạm chịu.
2. Sử dụng thang máy
 - a. Thang máy sẽ không được sử dụng để vận chuyển những vật nặng vượt quá công suất thiết kế của thang máy.
 - b. Không được ăn, uống và hút thuốc trong thang máy.
 - c. Nghiêm cấm mọi hành vi phá hoại hoặc thái độ gây ảnh hưởng đối với những người sử dụng thang máy khác.
 - d. Cư dân phải đảm bảo con em mình hoặc người do mình giám hộ không sử dụng thang máy để di chuyển bất hợp lý, cho mục đích không phù hợp, gây cản trở hoặc làm chậm việc vận hành thang máy của những người khác.
 - e. Nghiêm cấm mọi hành vi phá hoại, đe dọa hoặc hành động/thái độ gây ảnh hưởng đối với những người sử dụng thang máy khác.
 - f. Khi thang máy mở cửa, phải chờ đến khi người trong thang máy (có ý định đi ra) đã đi ra hết rồi mới đi vào thang máy.
3. Sử dụng bảng thông báo
 - a. Bảng thông báo sẽ do Đơn vị quản lý Nhà chung cư hoặc nhân viên của Đơn vị quản lý Nhà chung cư sử dụng để thông báo các vấn đề liên quan đến Nhà chung cư cho các cư dân.
 - b. Ngoài ra khi được Đơn vị quản lý Nhà chung cư đồng ý trước bằng văn bản, cư dân có thể sử dụng bảng thông báo để quảng cáo/ thông báo với điều kiện:
 - Cư dân phải nộp cho Đơn vị quản lý Nhà chung cư một bản sao quảng cáo/ thông báo sẽ được đặt trên bảng thông báo.
 - Cư dân sẽ thanh toán phí hành chính do Đơn vị quản lý Nhà chung cư quy định để đưa quảng cáo/ thông báo lên bảng thông báo.

- Đơn vị quản lý Nhà chung cư sẽ được quyền bỏ mọi quảng cáo/ thông báo trái phép trên bảng thông báo mà không cần thông báo trước.
- 4. Sử dụng khu vực để xe
 - a. Cư dân trong Nhà chung cư có thể để xe ở khu vực dành cho đỗ xe. Chỉ những cư dân có thể để xe còn giá trị do Đơn vị quản lý Nhà chung cư cấp mới được phép sử dụng đỗ xe.
 - b. Xe phải chạy chậm khi vào khu đỗ xe.
 - c. Cư dân phải tuân thủ mọi quy định do Đơn vị quản lý Nhà chung cư quy định trong khu đỗ xe.
- 5. Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp Phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo Bản nội quy và Hợp đồng mua bán Căn hộ, Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Cư dân trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau đây:
 - a. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần sở hữu chung của Nhà chung cư mà có thể ngăn cản hoặc gây trở ngại hoặc cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp Phần sở hữu chung của Nhà chung cư của Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Cư dân của các Căn hộ khác, Chủ đầu tư và Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Cư dân khác;
 - b. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần sở hữu chung của Nhà chung cư vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Nhà chung cư hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Cư dân của các Căn hộ khác, Chủ đầu tư và Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Cư dân khác, bao gồm nhưng không giới hạn việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thú vật, đốt lửa tại Phần sở hữu chung, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán mùi tại Phần sở hữu chung và sử dụng quá mức Phần sở hữu chung gây ảnh hưởng đến việc sử dụng Căn hộ và/hoặc hoạt động bình thường của Nhà chung cư và/hoặc gây thiệt hại cho các Chủ sở hữu Căn hộ khác;
 - c. Sử dụng các khu vực giải trí (nếu có) ngoài thời điểm được phép theo quy định chung của Chủ đầu tư ;
 - d. Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của (các) Căn hộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào;
 - e. Thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào toa-lét, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước. Phải sử dụng bộ lọc và/hoặc các thiết bị lọc rác thải đối với hệ thống thoát nước do Nhà chung cư cung cấp lắp đặt.
 - f. Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần sở hữu chung của Nhà chung cư không đúng với mục đích xây dựng ban đầu hoặc mục đích được phép theo Bản nội quy và Hợp đồng mua bán Căn hộ. Đặc biệt, nghiêm cấm Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Cư dân lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần sở hữu chung của Nhà chung cư vì mục đích chứa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, bán đấu giá, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác;
 - g. Vào bất cứ khu vực nào trong Phần sở hữu chung của Nhà chung cư mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ đầu tư/Ban quản trị/Đơn vị quản lý (tùy từng trường hợp cụ thể);
 - h. Cho phép bất kỳ người nào vào hoặc ra khỏi Căn hộ sau khi cổng bên ngoài đã đóng trong giờ quy định, tuy nhiên nếu được bảo vệ cho phép thì phải khóa cửa ngoài mỗi lần ra hoặc vào. Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Cư dân phải đăng ký với nhân viên tiếp tân hoặc nhân viên bảo vệ tất cả khách thăm ra vào Căn hộ ngoài thời gian quy định;

- i. Thực hiện bất cứ hành động nào mà có thể làm tăng phí bảo hiểm đối với Nhà chung cư. Trong trường hợp vi phạm dẫn tới việc tăng phí bảo hiểm đối với Nhà chung cư, phải bồi hoàn phần phí bảo hiểm tăng thêm;
- j. Điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào Phần sở hữu chung của Nhà chung cư mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện;
- k. Can thiệp vào các thiết bị điều hòa không khí và bộ phận kèm theo tại Phần sở hữu chung của Nhà chung cư bằng bất kỳ cách thức nào. Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Cư dân thuê (các) nhà thầu có chuyên môn và năng lực phù hợp để tiến hành các công việc có ảnh hưởng đến các dịch vụ dành cho Căn hộ bao gồm hệ thống điều hòa không khí, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chiếu sáng và hệ thống cung cấp điện;
- l. Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh Phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- m. Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên tường bên ngoài Căn hộ;
- n. Phá hoại, có chủ ý phá hoại, hoặc thực hiện hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hoặc không được phép nào khác đối với Phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- o. Hút thuốc trong Phần sở hữu chung của Nhà chung cư, ngoại trừ tại các khu vực được cho phép và có chỉ dẫn cho phép hút thuốc.
- p. Việc sử dụng các công trình tiện ích khác không thuộc Phần sở hữu chung của Nhà chung cư đều được tính phí độc lập và không tính vào Phí dịch vụ.

Điều 12. Thay đổi, xây thêm, lắp đặt hoặc nâng cấp.

- 1. Chủ sở hữu căn hộ sẽ phải xin chấp thuận bằng văn bản của Đơn vị quản lý Nhà chung cư trước khi tiến hành sửa chữa, xây thêm, lắp đặt hoặc nâng cấp dưới mọi hình thức (sau đây gọi chung là “công trình”). Đơn vị quản lý Nhà chung cư có nghĩa vụ trả lời bằng văn bản cho cư dân trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản xin chấp thuận của cư dân về việc sửa chữa công trình nêu trên. Đối với trường hợp thay đổi, sửa chữa nhỏ như: sơn tường, lắp sàn gỗ thì cần báo cho Đơn vị quản lý Nhà chung cư trước 02 ngày sửa chữa.
- 2. Chủ sở hữu căn hộ sẽ tuân thủ các điều khoản trong Nội quy này và các quy định khác do Đơn vị quản lý Nhà chung cư hoặc của Chủ đầu tư đặt ra trong khi tiến hành công trình.
- 3. Nghĩa vụ của cư dân khi tiến hành công trình:
 - a. Xin chấp thuận, giấy phép cần thiết từ các cơ quan chức năng có thẩm quyền trước khi bắt đầu bất kỳ công trình nào. Tuân thủ Nội quy này và các quy định điều chỉnh việc thực hiện công trình do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định vào từng thời điểm và hướng dẫn của Đơn vị quản lý Nhà chung cư.
 - b. Đảm bảo công trình sẽ được thực hiện an toàn, không gây ra bất kỳ sự thiệt hại hoặc gây ảnh hưởng đối với các cư dân khác hoặc những người sử dụng hợp pháp tài sản chung khác.
 - c. Bồi thường thiệt hại gây ra đối với Nhà chung cư cho Đơn vị quản lý Nhà chung cư hoặc công ty trong quá trình thực hiện công trình.
- 4. Cam kết bồi thường cho Đơn vị quản lý Nhà chung cư về những khiếu nại hoặc yêu cầu hợp pháp của bất kỳ người nào lên Đơn vị quản lý Nhà chung cư vì lý do cư dân thực hiện công trình hoặc tất cả các hành động nào khác liên quan không đúng nội dung Đơn vị quản lý Nhà chung cư đã phê duyệt/được thông báo (tùy từng trường hợp).

Điều 13. Các khoản phí, mức phí phải nộp

1. Phí Bảo Trì Phần sở hữu chung
 - a. Trừ khi kinh phí bảo trì đã được bao gồm trong giá bán Căn hộ, mức phí cụ thể sẽ do Chủ đầu tư hoặc Đơn vị quản lý Nhà chung cư thông báo cho Chủ sở hữu Căn hộ hoặc cho Cư dân khi Nhà chung cư hoặc từng cấu kiện cấu thành Nhà chung cư đến hạn phải bảo trì theo nguyên tắc mức nộp sẽ tương ứng với phần diện tích Căn hộ mà Chủ sở hữu Căn hộ đang sở hữu. Cụ thể, Quỹ bảo trì Phần sở hữu chung bao gồm:
 - (i) Tổng khoản tiền phí do các Chủ sở hữu Căn hộ trong Nhà chung cư đã nộp và của các chủ sở hữu của các phần diện tích riêng khác nộp theo quy định của pháp luật;
 - (ii) Khoản đóng góp do huy động của Chủ sở hữu Căn hộ/Cư dân tương ứng với phần diện tích của Phần sở hữu riêng của các Căn hộ và diện tích riêng khác trong trường hợp kinh phí bảo trì nêu trên không đủ. Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị Nhà chung cư theo nguyên tắc mức đóng góp tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ;
 - (iii) Khoản đóng góp của Chủ sở hữu Căn hộ/Cư dân trong trường hợp Phần sở hữu chung buộc phải bảo trì, sửa chữa do lỗi của Chủ sở hữu Căn hộ/Cư dân gây ra;
 - (iv) Các khoản tiền khác (nếu có) được quy định rõ ràng tại Bản nội quy là sẽ được sử dụng làm kinh phí bảo trì và trong phạm vi pháp luật cho phép.
 - b. Các khoản đóng góp trên sẽ tạo thành Quỹ bảo trì và được gửi vào một tài khoản tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam do Chủ đầu tư lập để tạm quản lý. Sau khi Ban quản trị đã được thành lập, Chủ đầu tư sẽ bàn giao tài khoản đó cho Ban quản trị. Ban quản trị quản lý Quỹ bảo trì với hình thức đồng chủ tài khoản (các thành viên tham gia đồng chủ tài khoản này phải có ít nhất 01 đại diện chủ sở hữu khu căn hộ, 01 đại diện chủ sở hữu diện tích khác (nếu có), 01 đại diện chủ đầu tư (nếu có) và một số thành viên khác do hội nghị nhà chung cư quyết định (nếu có)) để quản lý và sử dụng Quỹ bảo trì theo quy định của pháp luật về tài chính. Số tiền lãi phát sinh trong mỗi kỳ do gửi tiền tại ngân hàng phải được bổ sung vào Quỹ bảo trì.
 - c. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của toà nhà chung cư nào chỉ được dùng để bảo trì phần sở hữu chung của toà nhà đó. Ban quản trị nhà chung cư 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 điều 34 văn bản hợp nhất số 08/VBHN-BXD. Đơn vị quản lý có trách nhiệm lập và cập nhật Danh mục thuộc diện được bảo trì bởi nguồn kinh phí từ Quỹ bảo trì theo quy định. Ban quản trị có trách nhiệm duyệt và thực hiện các khoản chi nói trên trên cơ sở kế hoạch và ngân sách bảo trì hàng năm đã được Hội nghị Nhà chung cư thông qua, trường hợp chi vượt quá sẽ phải được Hội nghị Nhà chung cư phê duyệt.
 - d. Kinh phí bảo trì Phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu: 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 sẽ do Chủ sở hữu Căn hộ chịu trách nhiệm. Đối với trường hợp chưa xác định được hoặc không xác định được Chủ sở hữu Căn hộ thì Cư dân (người đang thực tế sử dụng Căn hộ) có trách nhiệm thực hiện/chi trả.
 - e. Trường hợp kinh phí bảo trì do các chủ sở hữu Căn hộ và của Chủ đầu tư đóng góp theo quy định không đủ để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư thì các chủ sở hữu tại Nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.
2. Phí dịch vụ Nhà chung cư

- a. Trước khi tổ chức được hội nghị nhà chung cư lần đầu thì giá dịch vụ quản lý vận hành do cơ quan nhà nước quy định và được ghi rõ tại mục 6 Điều 2 hợp đồng mua bán. Sau khi tổ chức được hội nghị nhà chung cư thì giá dịch vụ do hội nghị nhà chung cư quyết định trên cơ sở thống nhất với đơn vị quản lý vận hành.
- b. Trong trường hợp Dịch vụ liên quan đến Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư, Chủ đầu tư có trách nhiệm đóng góp một phần chi phí quản lý theo tỷ lệ tương ứng phần diện tích sàn của Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư. Mức Phí dịch vụ hàng tháng cho năm hoạt động đầu tiên của Nhà chung cư được Chủ đầu tư đóng góp theo mức phí do cơ quan quản lý nhà nước quy định. Mức phí này có thể được điều chỉnh vào từng thời điểm theo sự tính toán hợp lý phù hợp với thực tế và sau khi được Hội nghị Nhà chung cư thông qua.
- c. Phí dịch vụ hàng tháng này sẽ không bao gồm phần hỗ trợ từ việc kinh doanh các diện tích thuộc Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư. Trên cơ sở các Dịch vụ được cung cấp, Đơn vị quản lý sẽ công khai cách tính phí và làm cơ sở để tính mức Phí dịch vụ Nhà chung cư cho các năm tiếp theo.
- d. Chủ sở hữu Căn hộ/hoặc đại diện phải thanh toán Phí dịch vụ hàng tháng trên cơ sở diện tích Căn hộ (được xác định trên cơ sở Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ) với một mức giá do Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý xác định và được Hội nghị Nhà chung cư (hoặc Ban quản trị nếu được Hội nghị Nhà chung cư ủy quyền) thông qua tại từng thời điểm điều chỉnh.
- e. Chủ sở hữu Căn hộ phải thanh toán trước và đầy đủ Phí dịch vụ hàng tháng trong vòng hai mươi (20) ngày đầu tiên của mỗi tháng. Trong trường hợp Chủ sở hữu Căn hộ vi phạm, Ban quản trị/Đơn vị quản lý có quyền:
 - (i) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 150% lãi suất gửi tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân do Ngân hàng Vietcombank (“Lãi Suất Quá Hạn”) áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực hiện thanh toán;
 - (ii) Tạm ngừng cung cấp dịch vụ hoặc đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước, năng lượng... cho nhà chung cư tạm ngừng cung cấp các dịch vụ này đến Chủ sở hữu Căn hộ trong các trường hợp được quy định tại Khoản 3 Điều 18 Phụ lục 4;
 - (iii) Thông báo cho tất cả các Chủ sở hữu Căn hộ và Cư dân khác thông tin chi tiết về những Chủ sở hữu Căn hộ/ Cư dân đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán (và/hoặc các quy định khác trong Bản nội quy này) và đăng các thông tin này trên các bản tin công cộng của Nhà chung cư.
- f. Với điều kiện được Hội nghị Nhà chung cư chấp thuận, Ban quản trị có thể điều chỉnh Phí dịch vụ hàng tháng cho phù hợp với các điều kiện kinh tế hoặc mặt bằng chung của thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật bằng cách thông báo bằng văn bản gửi cho Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Cư dân trước một (01) tháng kể từ ngày bắt đầu áp dụng mức phí mới.
- g. Phí trông giữ tài sản (xe đạp, xe máy, ô tô, v.v...): Mức phí, thời hạn và phương thức thu sẽ do Đơn vị quản lý ban hành tại từng thời điểm theo các quy định của nhà nước và thông báo cho Cư dân biết để thực hiện.
- h. Phí dịch vụ (internet, truyền hình cáp, điện thoại, tiền điện, tiền nước, ...): Mức phí, thời hạn và phương thức thu do các đơn vị cung cấp dịch vụ theo thoả thuận trong hợp đồng cung cấp ký giữa Chủ sở hữu Căn hộ và các đơn vị cung cấp dịch vụ.

- i. Chủ sở hữu phải đóng Phí dịch vụ kể từ khi nhận bàn giao căn hộ, bao gồm cả trường hợp không sử dụng Căn hộ; Đơn vị quản lý có thể áp dụng các biện pháp cần thiết theo quy định của pháp luật và Bản nội quy này để truy thu kèm theo mức lãi suất tương ứng.
 - j. Các khoản phí khác (nếu có): Được Chủ đầu tư hoặc Đơn vị quản lý thu theo quy định của pháp luật và trên cơ sở nhu cầu sử dụng thực tế.
3. Tùy vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể thay đổi tăng thêm, việc thay đổi mức thu này phải được tính toán hợp lý và thông qua Hội nghị nhà chung cư.

Điều 14. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng, phần diện tích thuộc sở hữu chung và sử dụng chung nhà chung cư.

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này. Bên Mua được quyền sử dụng đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư được quy định tại khoản 3 của Điều này.
2. Bên Bán có quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích của các Căn hộ mà Bên Bán giữ lại không bán; chưa bán hết, khu vực để ô tô (nếu có); khu thương mại; khu kinh doanh dịch vụ và các trang thiết bị kỹ thuật;
3. Các bên có quyền sở hữu chung đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư được liệt kê tại khoản 4 điều này.
4. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm:
 - a. Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong nhà chung cư; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;
 - b. 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, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, 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 phần diện tích, các thiết bị, kỹ thuật không thuộc phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu nhà chung cư;
 - c. 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 Bên Bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
 - d. Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư được phê duyệt.

Điều 15. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

- a. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
- b. 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.
- c. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành

nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

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

Điều 16. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

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

Điều 17. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

- a. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư.
- b. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 18. Quy định về việc thanh toán phí dịch vụ, phí trông giữ xe, tiền nước hàng tháng và khoản thu khác (nếu có)

1. Chủ sở hữu căn hộ có trách nhiệm:
 - Đăng ký nhận thông báo về việc thu phí hàng tháng với đơn vị quản lý vận hành khi nhận bàn giao nhà bằng 1 trong các hình thức sau: Qua email cá nhân của chủ sở hữu căn hộ, qua điện thoại zalo/viber, phần mềm thanh toán điện tử trực tuyến (nếu có), qua hòm thư của căn hộ đặt tại sảnh tầng 1 của chung cư.
 - Đóng đầy đủ phí dịch vụ, tiền nước, phí trông giữ xe hàng tháng trước ngày 20 hàng tháng bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của đơn vị quản lý vận hành theo nội dung thông báo của Đơn vị quản lý vận hành.
2. Đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm:
 - Gửi thông báo lần 1 về việc thu phí dịch vụ, phí trông giữ xe, tiền nước sử dụng hàng tháng cho từng căn hộ theo hình thức đăng ký của chủ sở hữu căn hộ tại Khoản 1 của Điều này vào ngày mùng 1 hàng tháng. Nội dung thông báo ghi rõ, số tiền phải nộp, thời hạn nộp tiền, số tài khoản nhận tiền của đơn vị quản lý vận hành.

- Gửi thông báo lần 2 về việc thu phí dịch vụ, phí trông giữ xe, tiền nước sử dụng (vào ngày mùng 10 của tháng), theo hình thức đăng ký của chủ sở hữu căn hộ tại Khoản 1 của Điều này nếu căn hộ đó chưa nộp đủ tiền theo thông báo lần 1.
 - Gửi thông báo lần 3 về việc thu phí dịch vụ, phí trông giữ xe, tiền nước sử dụng (vào ngày 15 của tháng) theo hình thức đăng ký của chủ sở hữu căn hộ tại Khoản 1 của Điều này nếu căn hộ đó chưa nộp đủ tiền theo thông báo lần 2.
3. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư sẽ ngừng cung cấp dịch vụ đối với các căn hộ không nộp đủ tiền phí dịch vụ, phí trông giữ xe, tiền nước hàng tháng kể từ ngày 21 của tháng cho đến khi căn hộ nộp đủ tiền phí dịch vụ, phí trông giữ xe, tiền nước còn thiếu.
 4. Đối với các khoản thu khác nếu có: Đơn vị quản lý vận hành sẽ thông báo tới từng căn hộ thông qua hình thức đăng ký của chủ sở hữu căn hộ tại Khoản 1 của Điều này để các hộ thanh toán bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản do đơn vị quản lý vận hành quy định tại thông báo.

Điều 19. Điều khoản thực hiện

1. Bản Nội quy này có hiệu lực kể từ ngày được Chủ đầu tư ký ban hành.
2. Việc sửa đổi, bổ sung Bản nội quy này chỉ có thể được thực hiện bởi Hội nghị nhà chung cư, hoặc của tất cả các chủ sở hữu thuộc nhà chung cư (nếu Hội nghị nhà chung cư chưa đủ điều kiện để tiến hành).
3. Bản nội quy là một phần không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn hộ. Người ký Hợp đồng, người nhận chuyển nhượng hoặc kế thừa Hợp đồng đảm bảo rằng Bản nội quy sẽ giữ nguyên hiệu lực và ràng buộc đối với mình, người trong gia đình, khách và Cư dân kể cả sau khi Chủ đầu tư đã bàn giao cho Ban quản trị trừ khi Hội nghị Nhà chung cư quyết định khác.

**XÁC NHẬN CHẤP THUẬN VÀ CAM KẾT
TUÂN THỦ NỘI QUY CỦA BÊN MUA**

**CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NNP**

PHU LUC 5

BẢNG DIỆN TÍCH SỞ HỮU CHUNG, RIÊNG CỦA DỰ ÁN

(Kèm theo Hợp đồng mua bán Căn Hộ số/HĐMB/LSGP ngày...../...../20.....)

| TT | Nội dung | Diện tích |
|------------|--|--------------------------|
| I | Công trình GP1, GP2, GP3 | |
| 1 | Diện tích sở hữu chung | 5.004,2 m ² |
| 2 | Diện tích sàn xây dựng | 59.014,20 m ² |
| 2.1 | Diện tích sở hữu riêng (DT sử dụng căn hộ) | 37.660,83 m ² |
| 2.2 | Diện tích kiot (Sử dụng chung trong trường hợp được sự đồng ý của UBND tỉnh LS) | 1.330,37 m ² |
| 2.3 | Diện tích sảnh, hành lang, cầu thang, phòng KT,... (Sử dụng chung) | 20.023,00 m ² |
| II | Công trình GP4 | |
| 1 | Diện tích sở hữu chung | 870 m ² |
| 2 | Diện tích sàn xây dựng | 15.599,6 m ² |
| 2.1 | Diện tích sở hữu riêng (DT sử dụng căn hộ) | 10.592,0 m ² |
| 2.2 | Diện tích kiot (Sử dụng chung trong trường hợp được sự đồng ý của UBND tỉnh LS) | 206,06 m ² |
| 2.3 | Diện tích sảnh, hành lang, cầu thang, phòng KT,... (Sử dụng chung) | 4.801,54 m ² |
| III | Công trình Hạ tầng kỹ thuật, hạng mục phụ trợ khác | |
| 1 | Chỗ đỗ xe ngoài trời (Bàn giao cho nhà nước, nhà đầu tư đề xuất bàn giao cho BQT, đơn vị QLVH để tự cân đối thu chi và duy tu bảo dưỡng) | 591,0 m ² |
| 2 | Nhà Club house, bể bơi (Tài sản thuộc phạm vi bàn giao cho nhà nước nhưng nhà đầu tư xin đấu thầu kinh doanh khai thác) | |
| 3 | Khu cây xanh + TĐTT, chiếu sáng, hạ tầng (Bàn giao cho nhà nước, nhà đầu tư đề xuất bàn giao cho BQT, đơn vị QLVH để tự cân đối thu chi và duy tu bảo dưỡng) | |
| 4 | Trạm biến áp, đường dây trung thế... (Bàn giao cho nhà nước - Ngành điện) | |
| 5 | Hạ tầng giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải (Bàn giao cho nhà nước sau khi hoàn thành đưa vào sử dụng) | |

Ghi chú:

- Số liệu trên (DT căn hộ và kiot) là diện tích thông thủy, số liệu dự kiến theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt, số liệu chính xác sẽ được tính trên bản vẽ hoàn công sau khi công trình được nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng;
- Các công trình chưa có số liệu diện tích sẽ được lấy theo hồ sơ hoàn công khi hoàn thành đưa vào sử dụng.