

**Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

\*\*\*\*\*

## **HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**Hợp đồng số: //HĐMB - DRBO - VNL**

**Ngày ký: //.**

### **THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN**

**Loại BĐS : Căn hộ chung cư**

**Mã BĐS : ...- Dreamland Bonanza**

**Dự án** : Toà nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ, văn phòng và căn hộ cao cấp Dreamland Plaza

**Địa chỉ** : Số 23 Duy Tân, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

## 1. CÁC CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG:

- a. Bộ luật dân sự số 91/2015/QH11, được Quốc hội Nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015, có hiệu lực từ ngày 01/01/2017;
- b. Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13, được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014;
- c. Nghị định số 76/2015/NĐ-CP, ngày 10/09/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- d. Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội Nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- e. Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, ngày 20/10/2015 của Chính phủ, quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật nhà ở;
- f. Căn cứ thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/10/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- g. Căn cứ quyết định chủ trương đầu tư số 289/QĐ-UBND ngày 16/01/2017 của UBND Thành phố Hà Nội;
- h. Căn cứ Biên bản bàn giao mốc giới ngày 22/9/2017;
- i. Căn cứ Thông báo kết quả thẩm định TKCS dự án tòa nhà hỗn hợp văn phòng dịch vụ, nhà ở ngày 25/9/2017 của cục quản lý hoạt động xây dựng;
- j. Căn cứ giấy chứng nhận thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy số 930/TD-PCCC-P3 ngày 16/10/2017;
- k. Căn cứ các văn bản khác.

Hôm nay, ngày tháng năm , tại trụ sở Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Vinaland, chúng tôi gồm:

## 2. CÁC BÊN THAM GIA KÝ KẾT HỢP ĐỒNG:

### 2.1. CHỦ ĐẦU TƯ (BÊN BÁN): CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VINALAND

- Người đại diện : ..... Chức vụ: **Giám đốc**
- Địa chỉ trên đăng ký kinh doanh: Số 351, đường Hoàng Quốc Việt, Phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội.
- Địa chỉ văn phòng giao dịch: Tầng 2, tòa nhà Rainbow, đường 19/5, khu đô thị mới Văn Quán, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- Điện thoại : (84-24) 37542560 Fax: (84-4) 33120119
- Email : info@vinalandjsc.com Website:  
www.vinalandjsc.com
- Số tài khoản : 22010001008888 Tại: Ngân hàng Đầu tư và phát triển (BIDV) - chi nhánh Thăng Long;
- Mã số thuế : 0104285039

## 2.2. KHÁCH HÀNG (BÊN MUA):

- Họ và tên :
- Số Chứng minh nhân dân (Hộ chiếu/thẻ căn cước công dân): cấp ngày: tại
- Đăng ký hộ khẩu thường trú:
- Địa chỉ liên hệ : .
- Điện thoại :
- Email (nếu có) :

Hai bên cùng thống nhất và đồng ý ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với các điều khoản sau đây:

## 3. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

- a. **“Dreamland Bonanza”** là tên thương mại của dự án là Toà nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ, văn phòng và căn hộ - Dreamland Plaza
- b. **“Các Bên”** có nghĩa là cả hai bên: Bên Mua và Bên Bán;
- c. **“Bên”** có nghĩa là Bên Mua hoặc Bên Bán;
- d. **“Diện tích sử dụng căn hộ”** là diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt;
- e. **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại khoản 1.6 Điều 1 của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ;
- f. **“Phần sở hữu chung trong nhà chung cư”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các Bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 1.6 Điều 1 của Hợp đồng này;
- g. **“Phần thuộc quyền sử dụng và sở hữu của Chủ đầu tư”** là Các diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán được quy định tại khoản 1.6 Điều 1 của Hợp đồng này;
- h. **“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”** là Giấy tờ xác nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên Mua do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định tại thời điểm cơ quan Nhà nước

có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- i. **“Công ty quản lý”** là doanh nghiệp có kỹ năng quản lý chuyên nghiệp được Ban Quản trị chỉ định để vận hành, duy trì và quản lý Tòa nhà. Trong thời gian Ban Quản trị chưa được bầu, Bên Bán có quyền quản lý hoặc chỉ định Công ty quản lý;
- j. **“Bản Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư”** là Bản Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
- k. **“Hợp đồng”** nghĩa là Hợp đồng mua bán căn hộ và các giấy tờ kèm theo Hợp đồng cùng bất cứ sửa đổi nào khác được ký kết bởi Các Bên;
- l. **“Lãi suất áp dụng”** là lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long.

#### **Điều 1: Thông tin về căn hộ mua bán.**

- 1.1. Căn hộ số: .... tầng ... - Tòa nhà Dreamland Bonanza, số 23 Duy Tân, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
- 1.2. Diện tích sử dụng căn hộ là: ..... m<sup>2</sup> (được tính theo diện tích thông thủy).
  - a. Hai Bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại khoản 2 Điều này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ (chênh lệch tối đa không quá 05% (năm phần trăm). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ;
  - b. Trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch với biên độ nhỏ hơn hoặc bằng 0,8 m<sup>2</sup> (không phải tám mét vuông) so với diện tích thông thủy ghi trong hợp đồng này thì hai Bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích thực tế chênh lệch với biên độ từ lớn hơn 0,8 m<sup>2</sup> (không phải tám mét vuông) và nhỏ hơn 5% (năm phần trăm) so với diện tích thông thủy ghi trong hợp đồng này thì giá trị căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ;
  - c. Trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ và phụ lục của Hợp đồng mua bán căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ.

- 1.3. Năm hoàn thành việc xây dựng: 2020
- 1.4. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với căn hộ: Theo danh mục vật liệu hoàn thiện căn hộ đính kèm Hợp đồng này.
- 1.5. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 1.1 Điều này:
  - a. Địa chỉ: số 23 Duy Tân, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội
  - b. Nguồn gốc sử dụng đất: đất sử dụng lâu dài.
  - c. Trang thiết bị gắn liền với nhà ở: Danh mục hoàn thiện và tiện ích được đính kèm Hợp đồng này.
  - d. Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm Hợp đồng này.
- 1.6. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ trong nhà chung cư:
  - a. 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 điểm c, khoản 1.6 của Điều này.
  - b. Các diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán: Các căn hộ chưa bán, toàn bộ phần diện tích và các trang thiết bị dành cho khối dịch vụ thương mại và văn phòng của nhà chung cư, bao gồm: tầng hầm, tầng áp mái, sân dịch vụ công cộng, sân dịch vụ thương mại và văn phòng, sân, sảnh và các diện tích phụ trợ dành cho khối dịch vụ thương mại và văn phòng, sân kỹ thuật, khu vực kỹ thuật, nhà câu lạc bộ với phòng tập thể dục, khu bán lẻ, cửa hiệu giặt là, nhà trẻ, vườn hoa, sân chơi, bể bơi cũng như các diện tích khác. Bên Bán được toàn quyền quyết định hoạt động kinh doanh và mức phí đối với việc khai thác, sử dụng bất kỳ phần nào thuộc phần sở hữu riêng của Bên Bán. Bên Bán được quyền sử dụng đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư được quy định tại điểm c khoản 1.6 của Điều này.
  - c. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư bao gồm:
    - ◆ Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại điểm a và điểm b của khoản 1.6 Điều này; phòng sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;
    - ◆ Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư, gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, khu để rác, hộp kỹ thuật, phần diện tích để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe

máy được bố trí cho khối chung cư, hệ thống cấp điện, nước, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

- ◆ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- ◆ Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt;

**Điều 2: Giá bán căn hộ.**

**Giá bán căn hộ:**

1	Diện tích sử dụng căn hộ	....	m <sup>2</sup>
2	Đơn giá (đã bao gồm thuế VAT và chưa bao gồm phí bảo trì)	.....	VNĐ/m <sup>2</sup>
3	Tổng giá trị căn hộ (đã bao gồm thuế VAT, chưa bao gồm phí bảo trì)	.....	VNĐ/căn hộ
4	Phí bảo trì (2% giá trị trước thuế VAT)	.....	VNĐ/căn hộ
5	Tổng giá trị Hợp đồng (đã bao gồm thuế VAT và phí bảo trì)	.....	VNĐ/căn hộ
Bảng chữ: .....			

Giá bán Căn hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng 10%, không bao gồm lệ phí trước bạ và các chi phí khác phục vụ cho thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cũng như chi phí liên quan trong quá trình sử dụng Căn hộ chung cư.

Nếu trong quá trình thực hiện Hợp đồng, mà Nhà nước thay đổi mức thuế suất thuế giá trị gia tăng, thì mức thuế giá trị gia tăng trong Hợp đồng này sẽ được



điều chỉnh và thay đổi theo đúng quy định của Nhà nước đối với số tiền chưa được thanh toán tại thời điểm thay đổi đó.

**Điều 3: Phương thức và thời hạn thanh toán**

**3.1. Phương thức thanh toán:** Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng.

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

**3.2. Thời hạn thanh toán:** Theo tiến độ công trình:

Bên Mua sẽ thực hiện thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ công trình bằng 08 (tám) đợt với tỷ lệ % mỗi đợt thanh toán cụ thể như sau:

STT	Đợt thanh toán	Số tiền thanh toán	Tiến độ công trình	Thời gian dự kiến
1	Đợt 1 - 20% Tổng giá trị căn hộ (đã bao gồm thuế VAT, chưa bao gồm phí bảo trì).	..... đồng	Ngày thi công xong hết tầng B2.	30/05/2018
2	Đợt 2- 10% Tổng giá trị căn hộ (đã bao gồm thuế VAT, chưa bao gồm phí bảo trì).	..... đồng	Ngày xong kết cấu bê tông đến tầng 6.	28/08/2018
3	Đợt 3 - 10% Tổng giá trị căn hộ (đã bao gồm thuế VAT, chưa bao gồm phí bảo trì).	..... đồng	Ngày xong kết cấu bê tông đến tầng 15A.	10/12/2018

STT	Đợt thanh toán	Số tiền thanh toán	Tiến độ công trình	Thời gian dự kiến
4	Đợt 4 - 10% Tổng giá trị căn hộ (đã bao gồm thuế VAT, chưa bao gồm phí bảo trì).	..... đồng	Ngày xong kết cấu bê tông đến tầng 22.	20/03/2019
5	Đợt 5 - 10% Tổng giá trị căn hộ (đã bao gồm thuế VAT, chưa bao gồm phí bảo trì).	..... đồng	Ngày xong kết cấu bê tông đến tầng 30.	20/6/2019
6	Đợt 6 - 10% Tổng giá trị căn hộ (đã bao gồm thuế VAT, chưa bao gồm phí bảo trì).	.....đồng	Ngày xong kết cấu bê tông toàn bộ công trình và xong thô đến tầng 20.	03/10/2019
7	Đợt 7 - 15% Tổng giá trị căn hộ (đã bao gồm thuế VAT, chưa bao gồm phí bảo trì).	..... đồng	Hoàn thiện cơ bản xong công trình, thông báo hồ sơ và ngày bàn giao căn hộ	16/01/2020
8	Đợt 8 - 10% Tổng giá trị căn hộ (đã bao gồm thuế VAT, chưa bao gồm phí bảo trì) + Phí bảo trì	..... đồng	Bàn giao căn hộ	25/04/2020
9	Đợt 9 - 5% Tổng giá trị căn hộ (đã bao gồm thuế VAT, chưa bao gồm phí bảo trì)	..... đồng	Thông báo nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất.	

Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại khoản này, Bên Bán có trách nhiệm thông báo cho Bên Mua biết rõ đợt thanh toán, số tiền cần thanh toán và thời hạn phải thanh toán. Thông báo có thể bằng điện thoại, email, fax hoặc bằng văn bản qua hình thức chuyển bưu điện, chuyển phát nhanh). Bên Mua có trách nhiệm hoàn thành việc thanh toán trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo của Bên Bán theo dấu bưu điện.



#### **Điều 4: Tiến độ thực hiện, thời hạn bàn giao Căn hộ.**

- 4.1. Bên Bán phối hợp cùng các đơn vị thi công và các đơn vị khác sẽ tiến hành triển khai dự án, thi công công trình theo đúng kế hoạch tại Khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng này.
- 4.2. Nếu việc hoàn tất xây dựng căn được gia hạn, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua ngày gia hạn mà không cần sự chấp thuận của Bên Mua và không bị xem là vi phạm Hợp đồng này với điều kiện là thời gian gia hạn đó sẽ không vượt quá 90 (chín mươi) ngày. Nếu quá thời gian gia hạn Bên Bán vẫn chưa hoàn thành xong công trình, Bên Bán phải chịu phạt trả cho Bên Mua Lãi suất áp dụng trên tổng số tiền Bên Mua đã thực nộp cho Bên Bán và thời gian Bên Bán xây dựng công trình vượt quá thời gian gia hạn. Trong trường hợp thời gian hoàn tất xây dựng có thể sớm hơn thời hạn quy định tại Khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng này thì Bên Bán thông báo bằng văn bản chính thức cho Bên Mua.
- 4.3. Trong quá trình xây dựng, nếu theo ý kiến của Bên Bán, thiết kế của Căn hộ cần phải được chỉnh sửa nhằm:
  - ◆ Giúp cải tiến thiết kế ban đầu hoặc gia tăng giá trị của Căn hộ, hoặc
  - ◆ Tuân thủ các yêu cầu pháp lý mới, với điều kiện là việc chỉnh sửa như vậy không làm thay đổi chất lượng chung của Căn hộ và được Bên Bán thông báo trước cho Bên Mua.

Bên Bán có quyền chỉnh sửa Căn hộ hoặc tổng thể dự án mà không cần xin chấp thuận của Bên Mua và Bên Mua không được quyền chấm dứt Hợp đồng này và/hoặc đòi bồi thường do việc chỉnh sửa Hợp đồng đó.
- 4.4. Khi Hoàn thành công trình, Bên Bán sẽ thông báo Bàn giao thực tế cho Bên Mua bằng văn bản. Trong vòng 10 (mười) ngày kể từ khi Bên Bán thông báo và với điều kiện Bên Mua đã thanh toán theo Khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng này hai bên sẽ tiến hành Bàn giao thực tế và ký biên bản bàn giao.
- 4.5. Trong trường hợp sau 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo bàn giao và với điều kiện Bên Mua đã thanh toán theo Khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng này, nếu Bên Mua không trả lời hoặc không tiến hành nhận bàn giao Căn hộ, thì xem như Bên Mua đã mặc nhiên nhận bàn giao Căn hộ mà không có quyền khiếu nại hay tranh chấp với Bên Bán về bất kỳ vấn đề nào liên quan đến Căn hộ, chất lượng Căn hộ và các rủi ro hay tổn thất xảy ra đối với Căn hộ.
- 4.6. Ngoài các vấn đề thuộc phạm vi bảo hành, mọi rủi ro và tổn thất xảy ra đối với Căn hộ sẽ được chuyển từ Bên Bán sang Bên Mua kể từ ngày Các bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ chung cư.

#### **Điều 5: Bảo hành Căn hộ chung cư**

- 5.1. Bên Bán đồng ý và cam kết thực hiện các công việc bảo hành công trình với thời hạn, kể từ ngày các bên ký Biên bản giao căn hộ, như sau:

- ◆ Bảo hành kết cấu công trình (Bao gồm sàn bê tông, đá, cột, móng) với thời gian trong vòng 60 (sáu mươi) tháng theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở.
  - ◆ Bảo hành trang thiết bị gắn liền với căn hộ theo thời gian của Nhà sản xuất hoặc nhà phân phối sản phẩm đó.
- 5.2. Các bên cùng đồng ý và xác nhận rằng bất kỳ công việc bảo hành, sửa chữa nào đối với Căn hộ sẽ chỉ được thực hiện bởi Bên Bán hoặc bên được Bên Bán uỷ quyền hoặc cho phép. Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục khiếm khuyết trong mọi trường hợp.
- 5.3. Các bên cùng đồng ý và xác nhận rằng Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ bảo hành đối với bất kỳ hư hỏng, khiếm khuyết hoặc thiệt hại nào:
- a. Là hậu quả của sự hao mòn tự nhiên, và/ hoặc
  - b. Do lỗi của Bên Mua hay bất kỳ một bên thứ ba nào khác gây ra, và/ hoặc
  - c. Do sự kiện bất khả kháng như được nêu tại “Điều 11” của Hợp đồng này, và/ hoặc
  - d. Gây ra cho người hoặc tài sản khác không phải là bộ phận kiến trúc của Căn hộ
- 5.4. Ngay khi phát hiện ra bất kỳ khiếm khuyết, hư hỏng nào là đối tượng được bảo hành theo quy định của Điều này, Bên Mua có nghĩa vụ phải:
- ◆ Ngay lập tức thông báo cho Bên Bán về các khiếm khuyết, hư hỏng đó mà chậm nhất là trong thời hạn một ngày kể từ khi phát hiện và
  - ◆ Thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên Mua không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện .bảo hành thì việc bảo hành sẽ bị mất hiệu lực toàn phần hoặc từng phần tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua.
- 5.5 Bên Bán tùy theo từng trường hợp hư hỏng xảy ra mà tự quyết định là sẽ thực hiện sửa chữa hạng mục hư hỏng đó, nếu có thể thực hiện được, sửa chữa hạng mục hư hỏng đó bằng vật dụng mới cùng loại hay chất lượng tương đương.
- 5.6 Bên Mua và những người liên quan phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Bên Bán chỉ định được phép vào Căn hộ và cho phép họ đưa vào khu vực Căn hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên. Khi thực hiện việc bảo hành này, nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Bên Bán chỉ định phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Mua và/ hoặc cho các tài sản của họ trong hoặc liên quan đến Căn hộ.

**Điều 6: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.**

- 6.1. Sau khi Bàn giao Căn hộ chung cư, Bên Bán sẽ tiến hành các thủ tục cần thiết để xin cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất” cho Bên Mua với điều kiện là Bên Mua sẽ cung cấp đầy đủ và kịp thời tất cả các tài liệu, chứng từ và thực hiện bất kỳ và tất cả các hành vi, công việc cần thiết để phục vụ cho việc xin cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” theo quy định của cơ quan có thẩm quyền cho Bên Mua.

- 6.2. Các bên cùng đồng ý và xác nhận rằng bất kể Bên Bán có nghĩa vụ xin cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”, việc cấp giấy này sẽ phụ thuộc vào các quy định của pháp luật, có hiệu lực tại thời điểm xin cấp giấy chứng nhận và quyết định của các cơ quan có thẩm quyền.
- 6.3. Để tránh hiểu lầm, các Bên xác nhận rằng Bên Bán sẽ nỗ lực để nhận được “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” cho Bên Mua, tuy nhiên Bên Bán sẽ không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến việc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chậm trễ hoặc chưa cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” cho Bên Mua.
- 6.4. Các bên cùng đồng ý rằng; bất kỳ và tất cả các loại thuế, phí, lệ phí (kể cả lệ phí trước bạ) phát sinh liên quan đến việc xin cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” cho Bên Mua, sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán. Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán tất cả các khoản chi phí phát sinh trong quá trình tiến hành các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận nói trên, trước khi nhận “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.
- 6.5. Tất cả các quyền của Bên Bán đối với Căn hộ vẫn được duy trì bất kể việc cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” đứng tên Bên Mua, và Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ phải giao “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” cho Bên Mua trừ khi và cho đến khi mọi khoản tiền Bên Mua đã thanh toán đầy đủ cho Bên Bán, kể cả số lãi phát sinh phải trả theo đợt thanh toán cuối cùng và bất kỳ khoản tiền nào phải trả cho Bên Bán phát sinh từ làm thủ tục cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” cho Bên Mua.
- 6.6. Trong trường hợp Bên Mua uỷ quyền cho một bên thứ ba để làm thủ tục và nhận “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”, Bên Bán sẽ chỉ có nghĩa vụ hỗ trợ thủ tục và giao “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” cho Bên được uỷ quyền nếu:
  - ◆ Bên Mua đã thanh toán đầy đủ cho Bên Bán giá trị còn lại của Hợp đồng và các khoản thuế, lệ phí phát sinh từ việc xin cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” và

- ◆ Bên được ủy quyền phải có Giấy ủy quyền của Bên Mua có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Giấy ủy quyền xác định rõ việc Bên Mua chịu trách nhiệm toàn bộ đối với các công việc do Người được ủy quyền thực hiện liên quan đến việc làm thủ tục và nhận “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”. Người được ủy quyền đã nộp cho Bên Bán một bản gốc giấy ủy quyền hợp lệ do Bên Mua xác lập, trong đó nêu rõ người được ủy quyền có quyền nhân danh Bên Mua làm thủ tục và nhận “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” và Bên Mua sẽ không có bất kỳ khiếu nại, hoặc khiếu kiện nào chống lại Bên Bán do việc giao “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” như vậy.

### **Điều 7: Cam đoan, cam kết và nghĩa vụ, quyền lợi của Bên Bán.**

#### **7.1. Cam đoan và bảo đảm của Bên Bán**

Bên Bán cam đoan và bảo đảm với Bên Mua rằng:

- a. Bên Bán là một doanh nghiệp đủ tư cách pháp nhân kinh doanh bất động sản và hoạt động hợp pháp theo pháp luật Việt Nam.
- b. Bên Bán đã có đủ điều kiện pháp lý cần thiết để Bên Bán ký kết Hợp đồng này và thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này.
- c. Bên Bán cam kết rằng việc xây dựng bất động sản được thực hiện phù hợp với pháp luật Việt Nam.
- d. Bên Bán cam kết đảm bảo tiến độ công trình và chất lượng Căn hộ theo đúng yêu cầu trong thiết kế được phê duyệt và thỏa thuận tại Hợp đồng này.
- e. Bên Bán cam kết đảm bảo sử dụng đúng mục đích các Công trình tiện ích chung mà Bên Bán thông tin công khai khi bán Căn hộ cho Bên Mua .

#### **7.2. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán.**

- a. Bàn giao Căn hộ theo đúng Điều 1 của Hợp đồng này và theo đúng thời hạn hoàn tất xây dựng và hoàn thiện công trình.
- b. Bên Bán có quyền và trách nhiệm ban hành, sửa đổi, bổ sung Quy chế quản lý nhà chung cư.
- c. Bên Bán có quyền và trách nhiệm cung cấp các dịch vụ quản lý theo Quy chế quản lý nhà chung cư kể từ ngày bàn giao Căn hộ.
- d. Bên Bán có quyền và trách nhiệm chủ trì tổ chức hội nghị các chủ sở hữu và người sử dụng Căn hộ để bầu Ban Quản trị theo đúng quy chế quản lý nhà chung cư.
- e. Lựa chọn và chỉ định Công ty quản lý trong thời gian Ban Quản trị chưa được bầu.

Toàn quyền tiến hành các hoạt động kinh doanh trong phần diện tích thuộc quyền sử dụng và sở hữu riêng của Bên Bán theo đúng quy định của pháp luật.



- f. Hỗ trợ Bên Mua thực hiện thủ tục thế chấp quyền mua Căn hộ cho Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu vay vốn ngân hàng. Trong phạm vi này, Bên Bán được quyền phối hợp với ngân hàng trong việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay là Căn hộ theo đúng thỏa thuận giữa Bên Mua với Ngân hàng (kể cả trường hợp thỏa thuận thông qua người đại diện của Bên Mua) và không chịu bất kỳ trách nhiệm nào về việc này.
- g. Thực hiện các nghĩa vụ khác nêu tại Hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm.

## **Điều 8: Cam đoan, cam kết và nghĩa vụ, quyền lợi của Bên Mua .**

### **8.1. Cam đoan và bảo đảm của Bên Mua**

Bên Mua cam đoan và bảo đảm với Bên Bán rằng:

- a. Bên Mua có năng lực pháp lý được pháp luật Việt Nam cho phép ký kết Hợp đồng này và mua Căn hộ.
- b. Bên Mua cam kết với Bên Bán nguồn gốc tiền mua bất động sản và các khoản tiền phải thanh toán khác là hợp pháp và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tiền mua bất động sản của Bên Mua.
- c. Bên Mua đã được cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết hoặc hữu ích đối với việc quyết định mua Căn hộ; Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này và hồ sơ kèm theo của Hợp đồng này và 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.
- d. Mọi cam đoan và bảo đảm của Bên Mua sẽ có hiệu lực trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng này. Nếu vi phạm, Bên Mua chịu hoàn toàn trách nhiệm.
- e. Bên Mua hiểu và xác nhận rằng việc ký kết Hợp đồng này trên tinh thần tự nguyện và Bên Bán đã ký kết Hợp đồng này dựa trên những cam đoan và bảo đảm của Bên Mua .

### **8.2. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua:**

- a. Thanh toán cho Bên Bán các khoản tiền mua Căn hộ đầy đủ và đúng thời hạn theo quy định tại Điều 2 và Điều 3 của Hợp đồng này.
- b. Bên Mua sẽ cung cấp cho Bên Bán bất kỳ tài liệu nào hoặc thực hiện bất kỳ công việc gì được cho là cần thiết để tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ và xin cấp "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" cho Bên Mua khi Bên Bán yêu cầu phù hợp với quy định của pháp luật.
- c. Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo đúng hồ sơ thiết kế công trình. Trong quá trình sử dụng không được làm thay đổi kiến trúc, mỹ quan mặt ngoài và kết cấu so với thiết kế ban đầu, không được coi nói thêm ra xung quanh làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể và mỹ quan của Công trình.

- d. Trong giai đoạn hoàn thiện, nếu Bên Mua có nhu cầu thay đổi vật liệu hoặc kiến trúc bên trong Căn hộ thì phải đề nghị bằng văn bản và được Bên Bán chấp thuận. Bên Mua phải chịu trách nhiệm thanh toán chi phí phát sinh từ việc thay đổi này.
- e. Ký Hợp đồng sử dụng điện, nước và các dịch vụ công cộng khác với các cơ quan có chức năng và tự chịu chi phí về việc sử dụng các dịch vụ này.
- f. Được sở hữu Căn hộ và sử dụng Phần sở hữu chung cùng với chủ sở hữu hoặc người sử dụng các Căn hộ khác theo đúng các quy định của Hợp đồng và Quy chế quản lý nhà chung cư.
- g. Tự chịu trách nhiệm về việc mua và duy trì mọi khoản bảo hiểm liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự đối với bên thứ ba mà Bên Mua cho là cần thiết. Tự chịu trách nhiệm đối với mọi rủi ro và tổn thất liên quan đến hoặc phát sinh từ Căn hộ sau thời điểm Bên Bán đã bàn giao căn hộ cho Bên Mua.
- h. Trừ trường hợp có quy định khác trong Hợp đồng này, Bên Mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, cho tặng và các giao dịch khác sau khi sản phẩm bất động sản mô tả tại Điều 1 của Hợp đồng này đủ điều kiện được phép giao dịch theo quy định của Pháp luật về nhà ở và Hợp đồng này.
- i. Tuân thủ các quy định Quy chế quản lý nhà chung cư và quy định của Công ty quản lý phù hợp với quy định của Nhà nước.
- j. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền kinh doanh của Bên Bán trong Khu vực thuộc Sở hữu riêng của Chủ đầu tư.
- k. Bên Mua sẽ tuân thủ nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp đồng này và pháp luật Việt Nam.

## **Điều 9. Vi phạm và chấm dứt Hợp đồng**

### **9.1. Trường hợp Bên Mua vi phạm Hợp đồng**

Nếu Bên Mua không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này, thì Bên Bán sẽ áp dụng các hình thức xử lý như sau:

Đến hạn thanh toán, Bên Bán gửi thông báo cho Bên Mua trước ngày đến hạn thanh toán bằng văn bản thông qua hình thức thư gửi có báo phát bảo đảm hoặc chuyển tay đến địa chỉ của Bên Mua được ghi trong Hợp đồng này. Để tránh nghi ngờ, bất kể Bên Mua có nhận được thông báo Bên Bán gửi hay không, Bên Mua sẽ vẫn có nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 3 hoặc các khoản được quy định trong Hợp đồng này và Bên Mua sẽ phải trả thêm phần lãi trả chậm với mức lãi suất là: “0,04% của số tiền trả chậm trên mỗi ngày quá hạn” được tính trên tổng số tiền chậm trả từ thời điểm đến hạn thanh toán đến ngày thanh toán thực tế.

- a. Bên Bán sẽ có quyền chấm dứt Hợp đồng này mà không phải bồi thường bất kỳ một khoản chi phí nào nếu Bên Mua vi phạm một trong các điều khoản sau:



- i. Vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại “Điều 3”, vượt quá 30 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán.
  - ii. Vi phạm nghĩa vụ thanh toán các khoản khác của Hợp đồng này hay theo quy định của Pháp luật vượt quá ba mươi (30) ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán.
  - iii. Không cung cấp tài liệu hoặc thực hiện các công việc cần thiết mà Bên Bán có thể yêu cầu một cách hợp lý theo luật định kể từ khi ký kết Hợp đồng này.
  - iv. Không có quyền hoặc không có đủ quyền hoặc bị tước quyền mua Căn hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam dù là do hệ quả của việc thay đổi luật pháp sau ngày ký kết Hợp đồng này hay vì bất kỳ lý do nào khác.
  - v. Không tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ nào khác của Bên Mua theo quy định tại Hợp đồng này vì bất kỳ lý do gì.
- c. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng này do những vi phạm nêu trên, Bên Bán sẽ gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng cho Bên Mua, thông báo về thời điểm chấm dứt và có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Khi đó Bên Bán có quyền:
- i. Giữ lại 10% giá trị căn hộ như một khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng đối với Bên Mua;
  - ii. Quyết định chuyển quyền mua Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

## **9.2. Trường hợp Bên Bán vi phạm Hợp đồng**

- a. Trường hợp Bên Bán bàn giao Căn hộ chậm tiến độ ghi trong Hợp đồng quá 90 (chín mươi) ngày thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua một khoản tiền lãi của Tổng số tiền Bên Mua đã thực nộp cho Bên Bán tính theo Lãi suất áp dụng tại thời điểm bàn giao Căn hộ tương ứng với thời gian chậm tiến độ.
- b. Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với các quy định tại Hợp đồng này Bên Bán sẽ phải hoàn lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán, phải bồi thường theo quy định của pháp luật.
- c. Trong trường hợp Bên Bán phải hoàn trả lại tiền Bên Mua đã thanh toán, thì số tiền hoàn trả không bao gồm thuế giá trị gia tăng mà Bên Mua đã nộp cho Nhà nước. Số tiền thuế giá trị gia tăng này sẽ được Bên Bán trả lại cho Bên Mua ngay sau khi Bên Bán bán được căn hộ cho khách hàng khác.

9.3. Các bên thống nhất đồng ý chấm dứt Hợp đồng;

9.4. Hợp đồng đã được thực hiện xong.

## **Điều 10: Thế chấp**

- 10.1. Bên Mua được thế chấp quyền mua Căn hộ theo Hợp đồng này cùng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp đồng này cho một bên thứ ba nếu được Bên Bán chấp thuận bằng văn bản và việc thế chấp như vậy sẽ tùy thuộc vào điều kiện do Bên Bán toàn quyền quyết định.

10.2. Bên Mua không được tuyên bố, thiết lập hoặc huỷ bỏ bất kỳ quyền hoặc lợi ích nào theo Hợp đồng này mà không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán

### **Điều 11: Sự kiện bất khả kháng**

11.1. Sự kiện bất khả kháng là bất cứ sự kiện nào sau đây khiến một bên không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, bao gồm: Sự cấm đoán hay lệnh của Chính phủ hoặc Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bạo loạn, chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, dịch hoả, trừng phạt, cấm vận, lụt lội, động đất, bão, hoặc các hiểm hoạ thiên nhiên khác, và bất kỳ sự kiện nào khác vượt quá sự kiểm soát hợp lý của một bên, với điều kiện là sự thiếu hụt tài chính đơn thuần sẽ không được xem là một sự kiện nằm ngoài khả năng kiểm soát hợp lý của một bên (Sau đây gọi chung là “Sự kiện bất khả kháng”).

11.2. Việc bất kỳ bên nào không thực hiện hoặc trì hoãn thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này sẽ không tạo thành sự kiện vi phạm Hợp đồng hoặc làm phát sinh bất kỳ khiếu kiện nào theo đó nếu và trong trường hợp việc không thực hiện hoặc trì hoãn thực hiện đó là do Sự kiện bất khả kháng.

11.3. Việc thực hiện nghĩa vụ của một bên theo Hợp đồng này sẽ được tạm hoãn trong thời gian xảy ra Sự kiện bất khả kháng và tất cả các quy định khác của Hợp đồng này sẽ được gia hạn thêm một khoảng thời gian tương đương với khoảng thời gian kể từ thời điểm bắt đầu Sự kiện bất khả kháng đó, với điều kiện là trong thời gian sớm nhất sau khi xảy ra Sự kiện bất khả kháng, bên nhận định rằng Sự kiện bất khả kháng đã xảy ra phải thông báo cho Bên kia về Sự kiện bất khả kháng đã xảy ra, bản chất và thời gian gây ảnh hưởng của sự kiện này trên cơ sở hợp lý mà Bên đó tin tưởng.

11.4. Khi xảy ra Sự kiện bất khả kháng và trong phạm vi có thể, các bên sẽ cùng tiến hành thương lượng để tìm cách khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày gửi thông báo về Sự kiện bất khả kháng. Trong trường hợp Sự kiện bất khả kháng kéo dài hơn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày ra thông báo về Sự kiện bất khả kháng, các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này, và việc chấm dứt Hợp đồng này không bên nào sẽ chịu bất cứ nghĩa vụ nào khác đối với Bên kia.

### **Điều 12: Thông báo**

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

12.2. Mỗi Bên phải thông báo cho Bên kia sự thay đổi địa chỉ (nếu có) để được loại trừ lỗi trong trường hợp không nhận được thông báo.

12.3. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi theo địa chỉ trong Hợp đồng này được xem là Bên kia nhận được:

a. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận; hoặc

- b. Vào ngày thứ hai kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc thư đảm bảo.

### **Điều 13: Luật áp dụng và giải quyết tranh chấp**

- 13.1. Hợp đồng này được áp dụng và giải thích theo pháp luật Việt Nam.
- 13.2. Trường hợp có một tranh chấp phát sinh liên quan đến việc giải thích hay thực hiện Hợp đồng này, một trong hai Bên có thể thông báo cho bên kia bằng văn bản về tranh chấp phát sinh. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày thông báo, tranh chấp đó sẽ được giải quyết bằng thương lượng hoà giải.
- 13.3. Trường hợp không thể giải quyết tranh chấp đó trong thời hạn nêu trên (thời hạn đó có thể được gia hạn theo thoả thuận của các Bên), thì một trong hai Bên có thể đưa tranh chấp đó đến toà án có thẩm quyền tại Thành phố Hà Nội để giải quyết. Phán quyết của toà án có thẩm quyền là phán quyết cuối cùng và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

### **Điều 14: Các quy định khác**

- 14.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày Bên Mua ký và thực hiện thanh toán đủ số tiền Đợt 1 theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này.
- 14.2. Hợp đồng này, Hồ sơ đính kèm và các Phụ lục bổ sung (nếu có) cấu thành toàn bộ thoả thuận giữa các Bên và thay thế mọi thoả thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản giữa các Bên liên quan đến nội dung của Hợp đồng này.
- 14.3. Trừ trường hợp có thoả thuận khác trong Hợp đồng, mọi sửa đổi bổ sung cho Hợp đồng này và hồ sơ đính kèm của nó chỉ có hiệu lực thi hành nếu được lập bằng văn bản và được các Bên cùng ký. Không có điều khoản nào của Hợp đồng này được xem là bị khước từ trừ khi việc khước từ đó được lập bằng văn bản và được các Bên ký.
- 14.4. Mỗi bên không phải chịu trách nhiệm đối với bên kia về việc không thực hiện đúng bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo Hợp đồng này trong trường hợp có Sự kiện bất khả kháng xảy ra. Tuy nhiên, Bên viện dẫn vào Sự kiện bất khả kháng phải nỗ lực tối đa để vượt qua Sự kiện bất khả kháng này trong thời gian sớm nhất có thể. Để tránh tranh cãi, việc mất hoặc không có khả năng tài chính hoặc khả năng thanh toán không được xem là một Sự kiện bất khả kháng...
- 14.5. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của các Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với các Bên kế nhiệm và các Bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được thừa kế bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này.

- 14.6. Việc một Bên tại bất kỳ thời điểm nào không yêu cầu Bên kia tuân thủ hoặc thực hiện bất kỳ quy định nào của Hợp đồng này sẽ không ảnh hưởng đến việc Bên đó có yêu cầu Bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện các quy định đó vào bất kỳ thời điểm nào sau đó, hoặc sẽ không được hiểu là sự từ bỏ quyền của Bên đó đối với việc vi phạm bất kỳ quy định nào của Hợp đồng. Các quyền và biện pháp khắc phục quy định trong Hợp đồng này là các quyền và biện pháp khắc phục kết hợp và không loại trừ đối với các quyền và biện pháp khắc phục do pháp luật quy định.
- 14.7. Trong trường hợp một hoặc nhiều quy định tại Hợp đồng này bị vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo các quy định pháp luật có liên quan thì hiệu lực, giá trị pháp lý và khả năng thi hành của các điều khoản còn lại trong Hợp đồng này sẽ không bị ảnh hưởng hoặc cản trở bởi sự vô hiệu, không có giá trị pháp lý các điều khoản đó dưới bất kỳ hình thức nào. Hiệu lực, giá trị pháp lý và khả năng thi hành của các điều khoản sẽ được diễn giải hoặc áp dụng theo cách để xem lại hiệu quả thương mại, kinh tế hoặc pháp lý gần với ý định của các Bên nhất.
- 14.8. Hợp đồng này lập thành 03 (*ba*) bản bằng tiếng Việt có giá trị như nhau; Bên Bán giữ 02 (*hai*) bản và Bên Mua giữ 01 (*một*) bản.

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**ĐẠI DIỆN BÊN MUA**

*(ký và ghi rõ họ tên)*

## **QUY CHẾ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ TOÀ NHÀ DREAMLAND BONANZA**

### **Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

Bản nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Toà nhà hỗn hợp dịch vụ, thương mại, căn hộ khách sạn và nhà ở - Dreamland Bonanza. Được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư, chủ đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà chung cư này.

### **Điều 2. Trách nhiệm của Chủ đầu tư**

1. Lựa chọn và ký Hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành tòa nhà (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa tòa nhà này vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập. Đề xuất doanh nghiệp quản lý vận hành tòa nhà để Hội nghị Nhà chung cư lần thứ nhất thông qua;

2. Thu Kinh Phí Bảo Trì phần sở hữu chung trong tòa nhà thuộc Khu Căn hộ chung cư Dreamland Bonanza theo quy định tại Điều 109 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và các văn bản pháp luật hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung (nếu có);

3. 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 (trường hợp tòa nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng nêu trên khi đã bán hết phần sở hữu riêng cho các chủ sở hữu khác);

4. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong tòa nhà cho người sử dụng Nhà chung cư;

5. Bàn giao 01 bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng Nhà chung cư đối với phần sở hữu chung cho Ban quản trị Nhà chung cư lưu giữ;

6. Chủ trì tổ chức Hội nghị Nhà chung cư và cử người tham gia Ban quản trị theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;

7. Được quyền ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các công trình tiện ích khác nếu chủ sở hữu Căn hộ hoặc các thành viên của Căn hộ vi phạm nghiêm trọng Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư hoặc vi phạm các quy định tại Điều 6 bản nội quy này. Việc ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nêu tại đây sẽ được thực hiện sau khi Bên Bán / Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư / Ban quản trị Nhà chung cư đã gửi 03 (ba) thông báo, mỗi thông báo cách nhau 02 (hai) ngày làm việc, đề nghị Bên Mua tuân thủ theo đúng Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện;

### **Điều 3. Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư**



1. Trong khoảng thời gian Ban quản trị chưa được thành lập, Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư thuộc Khu Căn hộ chung cư Dreamland Bonanza là đơn vị được Chủ đầu tư ký kết Hợp đồng thực hiện nhiệm vụ cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư này đảm bảo an toàn, tiêu chuẩn, quy phạm quy định;

2. Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư Khu Căn hộ chung cư được ký kết Hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo Hợp đồng đã ký;

3. Trách nhiệm của doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư:

a) Thực hiện việc quản lý vận hành Nhà chung cư. Quản lý vận hành Nhà chung cư 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 hoặc phần sử dụng chung của Nhà chung cư; 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 cho Nhà chung cư hoạt động bình thường;

b) Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng Nhà chung cư; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Nhà chung cư;

c) Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của Nhà chung cư để thực hiện việc quản lý vận hành Nhà chung cư;

d) Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng Nhà chung cư và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong Nhà chung cư bị hư hỏng đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động được bình thường;

đ) Thu phí dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng theo quy định khi được Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị Nhà chung cư uỷ quyền.

e) Phối hợp với Ban quản trị đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu người sử dụng Nhà chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành Nhà chung cư và vi phạm các quy định tại Điều 6 Nội quy này mà không khắc phục;

g) Định kỳ 6 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà chung cư với Ban quản trị và phối hợp với Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng Nhà chung cư về việc cung cấp dịch vụ cho Nhà chung cư;

h) Phối hợp với Ban quản trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Nhà chung cư.



#### **Điều 4. Ban quản trị nhà chung cư**

1. Ban quản trị Nhà chung cư Khu Căn hộ chung cư Dreamland Bonanza do Hội nghị Nhà chung cư bầu ra, bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư và đại diện Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý Nhà chung cư này.

2. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị Nhà chung cư

a) Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật nhà ở 2014 và quyết định của Hội nghị nhà chung cư; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;

c) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

d) Ký Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 102 của Luật nhà ở 2014.

Trường hợp nhà chung cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 105 của Luật nhà ở 2014 và được Hội nghị nhà chung cư giao cho Ban quản trị thực hiện quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện việc thu, chi kinh phí quản lý vận hành theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

đ) 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;

e) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;

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;

h) Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;

i) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

k) 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;

l) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật.

3. Ban quản trị Nhà chung cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số.

4. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị tối đa là 03 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp quận ký quyết định công nhận.

### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu và người sử dụng Căn hộ nhà chung cư**

1. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu Căn hộ

a) Quyền sở hữu đối với phần diện tích Căn hộ đã mua theo Hợp đồng;

b) Có quyền sở hữu và sử dụng diện tích thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư này, bao gồm các diện tích quy định tại khoản 2 Điều 8 của Bản nội quy này;

c) Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư;

d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

đ) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng;

e) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý, vận hành, bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của pháp luật và bản Nội quy này;

g) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư;

h) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng nhà chung cư; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong nhà chung cư;

i) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;

k) Thông báo các quy định nêu tại Bản nội quy này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng Căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn hộ của mình;

l) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người sử dụng Nhà chung cư khác bị hư hỏng do mình gây ra.

2. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng hợp pháp Căn hộ

- a) Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng Căn hộ khi được sự đồng ý của chủ sở hữu Căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư;
- b) Yêu cầu chủ sở hữu cung cấp Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư;
- c) Tham gia Hội nghị nhà chung cư, đóng góp chi phí vận hành nhà chung cư trong trường hợp có thoả thuận với chủ sở hữu;
- d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
- đ) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm g, h, i, k, l của khoản 1 Điều này.

### **Điều 6. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà chung cư**

1. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung 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 Nhà chung cư;
2. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định;
3. Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an 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 trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung;
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, 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 lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá Căn hộ, cơi nới diện tích dưới mọi hình thức);
6. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định;
7. Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng
8. Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hoá dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác);

9. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaôkê, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác);

10. Không đóng kinh phí quản lý vận hành và Kinh Phí Bảo Trì nhà chung cư theo quy định;

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 7. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp**

1. Kinh Phí Bảo Trì phần sở hữu chung: chỉ thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì phần sở hữu chung không đủ (từ 2% khi bán Căn hộ Nhà chung cư). Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị Nhà chung cư đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu trong Nhà chung cư.

Trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh mà phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau trong cùng một tòa nhà bao gồm khu chức năng căn hộ, khu chức năng kinh doanh, dịch vụ và mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung được tách biệt với phần sở hữu chung của cả tòa nhà, được quản lý, vận hành độc lập thì chủ đầu tư và người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư thỏa thuận phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thành nhiều phần để quản lý, sử dụng. Cụ thể như sau:

a) Đối với phần kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà và phần sở hữu chung của khu căn hộ thì được chuyển vào tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập để quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật;

b) Đối với phần kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của khu kinh doanh, dịch vụ thì chủ sở hữu khu kinh doanh, dịch vụ được tự quản lý, sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này.

2. Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư với mức nộp dự kiến là 11.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng (chưa bao gồm thuế VAT, đã bao gồm chi phí điều hành, lễ tân, an ninh, vệ sinh chung, dịch vụ tiện ích bể bơi, phòng Gym và các tiện ích khác (nếu có)) nhân Diện Tích Thực Tế (như quy định tại Hợp đồng mua bán); Mức thu phí quản lý vận hành Nhà chung cư này không bao gồm phần hỗ trợ (nếu có) từ việc kinh doanh các diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.

3. Chi phí trông giữ tài sản (ghi rõ chi phí đối với từng loại tài sản như xe đạp, xe máy, ô tô....) sẽ được Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị tòa Nhà chung cư quy định khi tòa Nhà chung cư được đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cung cấp dịch vụ.

Tuỳ 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 8. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng, phần diện tích thuộc sở hữu chung và sử dụng chung Nhà chung cư**

1. Diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu Căn hộ, chủ đầu tư và các chủ sở hữu khác (nếu có) và bao gồm:

a) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu Căn hộ bao gồm phần diện tích riêng bên trong Căn hộ (kể cả diện tích ban công, lôgia gắn liền với Căn hộ đó), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ theo Hợp đồng mua bán Căn hộ.

b) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) như các diện tích làm siêu thị, văn phòng, câu lạc bộ thể thao.

c) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư tòa Nhà chung cư (như các Căn hộ chưa bán hết, Căn hộ cho thuê và các tiện ích công cộng khác) bao gồm: các căn hộ chưa bán, phần diện tích khu vực sân riêng biệt và gắn liền trực tiếp (nếu có) với các căn hộ tại Khu chung cư, phòng thiết bị truyền hình cáp, điện thoại và internet, phòng thiết bị khuếch đại tín hiệu viễn thông, khu cửa hàng bán lẻ và các khu vực tiện tích bao gồm phòng tập thể hình và lớp học đa chức năng, mẫu giáo nhà trẻ và phòng thay đồ của khu vực này, khu vui chơi thông tầng cho trẻ em, khu cafe ngoài trời và bãi đậu xe ô tô.

Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư nêu tại điểm này không bao gồm các diện tích quy định tại khoản 2 Điều này.

Phần diện tích riêng bên trong căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư tòa Nhà chung cư được 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) 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 toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ méo trong của tường chung.

2. Diện tích và hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc quyền sở hữu chung và sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư (bao gồm chủ sở hữu các Căn hộ, chủ sở hữu các diện tích khác, chủ đầu tư tòa nhà chung cư), gồm:

a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư; nơi để xe (xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư), bể chứa nước của Khu chung cư, bể bơi. Nơi để xe được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê



duyet và phải được sử dụng đúng mục đích. Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì Bên Mua quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

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, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả và các phần khác 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 đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

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 ở được phê duyệt.

### **Điều 9. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và một số quy định khác**

Bản nội quy này có thể được sửa đổi bổ sung bởi Hội nghị Nhà chung cư.

**BÊN MUA**

*Đã đọc và hiểu rõ trước khi ký*