



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày ... tháng ... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở¹

Số:/HĐMB-NT

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Luật Nhà ở 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ Luật Đất đai 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành của Luật Đất đai;
- Căn cứ Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Văn bản số 3542/UBND-ĐT ngày 07/8/2018 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ tại phường Phú Thuận, quận 7;
- Căn cứ văn bản số 5811/UBND-DA ngày 22/11/2023 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ tại phường Phú Thuận, quận 7 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech;
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 17/GPXD do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/5/2024;
- Căn cứ Hợp đồng bảo lãnh số ngày ... giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng;
- Căn cứ Thông báo số .../SXD-QLN ngày ... của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh v/v nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

¹ Căn hộ hình thành trong tương lai

Các Bên dưới đây gồm:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NEW TECH

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0313333920 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 06/7/2015;
- Người đại diện: Chức vụ:
{Trường hợp người ký là đại diện theo ủy quyền, Công ty sẽ điền tên người ký, thông tin giấy ủy quyền và đính kèm Giấy ủy quyền vào Hợp đồng của từng Khách hàng}
- (CCCD số: do cấp ngày)
- Địa chỉ trụ sở chính: 49 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại liên hệ:
- Số tài khoản: tại
- Mã số thuế:

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

- Tên tổ chức, cá nhân²:
- Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu số³:..... cấp ngày:../../....., tại
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ:
- Số tài khoản (nếu có):..... Tại Ngân hàng
- Mã số thuế (nếu có):
- Email⁴:.....

² Nếu là tổ chức thì ghi tổ chức, nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì phải ghi đầy đủ thông tin về những người mua nhà ở; không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp.

³ Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

⁴ Chỉ điền khi Bên mua đồng ý cung cấp thông tin này.

Hai bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ:

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

1. **“Căn hộ”** là Căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại Hợp đồng này, bao gồm “Căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này và “Phần diện tích khác” trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa các Bên tại Hợp đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại Hợp đồng này.
2. **“Nhà chung cư”** là toàn bộ nhà chung cư có Căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech làm Chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, dịch vụ, văn phòng và khách sạn và các công trình tiện ích chung của Tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại thửa đất số 548, tờ bản đồ số 85 thuộc dự án Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ hỗn hợp New Tech, phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Phú Thuận, thành phố Hồ Chí Minh).
3. **“Hợp đồng”** là Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.
4. **“Giá bán/giá cho Bên mua Căn hộ”** là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này.
5. **“Bảo hành nhà ở”** là việc Bên Bán Căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn hộ chung cư theo thỏa thuận trong Hợp đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.

6. **“Diện tích sàn xây dựng Căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng của Căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ.
7. **“Diện tích sử dụng Căn hộ”** là diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu 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 căn hộ, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) 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.
Đối với diện tích lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao Căn hộ.
Trường hợp có trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc phần sở hữu chung của Nhà chung cư. (*kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn, không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào, ...*); diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua.
8. **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong Căn hộ, bên trong phần diện tích khác trong Nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật về nhà ở.
9. **“Phần sở hữu riêng của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá bán/Giá cho Bên mua Căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật về nhà.
10. **“Phần sở hữu chung của Nhà chung cư”** là phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu Nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà chung cư đó theo quy định của pháp

luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định pháp luật về nhà và các phần diện tích khác được các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này.

11. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư”** là khoản tiền 2% giá trị Căn hộ, phần diện tích khác bán (nếu có); khoản tiền này được tính vào tiền bán/tiền Bên Mua và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư.
12. **“Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà chung cư nhằm đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường.
13. **“Bảo trì Nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư; hoạt động bảo trì Nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư.
14. **“Bản nội quy Nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
15. **“Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
16. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
17. **“Chủ đầu tư”** có nghĩa là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech một doanh nghiệp thành lập hợp pháp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313333920 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 06/7/2015, được giao làm Chủ đầu tư để xây dựng và khai thác Dự án.

18. **“Dự án”** có nghĩa là Dự án Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ hỗn hợp New Tech, phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Phú Thuận, thành phố Hồ Chí Minh) do Bên Bán làm Chủ đầu tư, tên thương mại của Dự án là Vlasta Premier - Phú Thuận.
19. **“Chủ sở hữu”** là Bên Mua, Bên Bán, các bên khác có quyền sở hữu hợp pháp đối với (các) căn hộ và/hoặc các phần diện tích sở hữu riêng khác trong Nhà chung cư.
20. **“Sự kiện bất khả kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp đồng không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng.
21. **“Ngày”** là ngày tính theo dương lịch.
22. **“Ngày làm việc”** là bất kỳ ngày nào trừ thứ Bảy, chủ Nhật và các ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của Pháp luật.
23. **“Ngày bàn giao”** là ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này
24. **“Biên bản bàn giao Căn hộ”** là Biên bản được ký kết giữa Bên Bán và Bên Mua hoặc người đại diện theo ủy quyền của Bên Mua để xác nhận việc giao nhận Căn hộ theo quy định của Hợp đồng.

Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ chung cư với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:
 - a) Căn hộ số: ... tại tầng (tầng có Căn hộ): ..., thuộc dự án Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ hỗn hợp New Tech, phường Phú Thuận, thành phố Hồ Chí Minh;
 - b) Diện tích sử dụng Căn hộ là: ...m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 01% (một phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp

đồng này thì hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá bán/giá cho Bên mua Căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 01% (một phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán/giá cho Bên mua Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ.

Trong biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ và phụ lục của Hợp đồng mua bán Căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ;

- c) Diện tích sàn xây dựng là: ...m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này;

- d) Mục đích sử dụng Căn hộ: để ở.

(Trường hợp trong hợp đồng mua bán căn hộ mà các bên đồng thời có thỏa thuận mua bán thêm phần diện tích khác trong nhà chung cư theo thiết kế được duyệt để kinh doanh thì các bên lập phụ lục hợp đồng để thỏa thuận mô tả rõ các thông tin về diện tích, vị trí, công năng sử dụng, ... và các nội dung liên quan đến mua bán phần diện tích này) vẫn giữ nguyên theo mẫu

- đ) Năm hoàn thành xây dựng: **Năm 2027.**

- e) Phần diện tích khác được mua bán cùng với Căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, ...): Không có *(trường hợp Các Bên có thỏa thuận mua bán các phần diện tích khác trong nhà chung cư gắn với việc bán Căn hộ tại Hợp đồng này thì Các Bên có thể thỏa thuận, ghi nhận chi tiết các nội dung, thông tin về vị trí, diện tích, công năng sử dụng, giá bán/việc thanh toán, điều kiện sử dụng, bàn giao, đăng ký quyền sở hữu ... tại phụ lục của Hợp đồng).*

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

- a) Thửa đất số: 548

- b) Tờ bản đồ số: 85 (theo thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 11592 ngày 11/9/2019 do UBND quận 7, thành phố Hồ Chí Minh cấp);

- c) Diện tích đất sử dụng chung: **9.016,5m²** *(diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó (trừ trường hợp diện tích đất chủ đầu tư trả tiền thuê đất cho nhà nước để*

phục vụ hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư, nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng nhà chung cư đó).

3. Giấy tờ pháp lý của Căn hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:
 - Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 743629 do UBND quận 7, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/9/2019;
 - Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 17/GPXD do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/5/2024;
 - Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Văn bản số 3542/UBND-ĐT của UBND thành phố Hồ Chí Minh ngày 07/8/2018 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ tại phường Phú Thuận, quận 7.
 - Văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh số .../2026/VPBANK ngày ... của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng⁵;
 - Thông báo số .../SXD-QLN ngày ... của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh v/v nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh⁶.
4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn hộ: Hệ thống cấp điện, nước, thoát nước thải, giao thông sẽ được hoàn thành theo nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt.
5. Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thì kèm theo hợp đồng này còn có bản sao có chứng thực các văn bản sau: Văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh số .../2026/VPBANK ngày ... tháng ... năm 2026 của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – VPBank; Thông báo số/SXD-QLN ngày ... của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh về việc xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.
6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà công trình xây dựng (nếu có): Không có
7. Các thông tin khác về căn hộ (nếu có): Không có

Điều 3. Giá bán/giá Bên Mua Căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán/giá Bên Mua Căn hộ:

a) Giá bán/giá Bên Mua Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² (một

⁵ Bên bán bổ sung đầy đủ, chính xác các văn bản, hồ sơ pháp lý tại thời điểm ký Hợp đồng

⁶ Bên bán bổ sung đầy đủ, chính xác các văn bản, hồ sơ pháp lý tại thời điểm ký Hợp đồng

mét vuông) của Diện tích sử dụng Căn hộ (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ mua bán; cụ thể là: m² sử dụng (x) đồng/1 m² sử dụng = đồng. (*Bằng chữ:*).

Giá bán/giá Bên Mua Căn Hộ quy định tại Điều 3.1 (a) này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư, trong đó:

- (i) Giá bán/giá Bên Mua (*đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất*) là: đồng (*Bằng chữ:*) (“**Giá bán**”);
- (ii) Thuế giá trị gia tăng (VAT): đồng (*Bằng chữ:*). Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- (iii) Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư bằng 2% (*hai phần trăm*) Giá bán (kinh phí này được tính trước thuế): đồng (*Bằng chữ:*).

b) Giá bán/giá Bên Mua Căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ 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 lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, ... cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương thức thanh toán tiền mua:

Thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua hình thức chuyển khoản qua ngân hàng:

- Ngân hàng ...
- Số tài khoản: ...

Phần Kinh phí bảo trì, được nộp vào tài khoản theo thông tin như sau⁷:

- Tên tài khoản: **Tiền gửi kinh phí bảo trì Nhà Chung cư Vlasta Premier Phú Thuận**
- Ngân hàng ...
- Số tài khoản: ...

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

3. Thời hạn thanh toán⁸:

- a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phân sở hữu chung 2%):

Đợt thanh toán	Thời gian thanh toán ⁹	Tỷ lệ thanh toán (%)	Số tiền thanh toán (VNĐ)	Ghi chú
Đợt 1	Ngay khi ký hợp đồng ¹⁰	30% Giá bán Căn hộ (bao gồm VAT)		
Đợt 2		% Giá bán Căn hộ (bao gồm VAT)		Theo tiến độ xây dựng
Đợt 3		% Giá bán Căn hộ (bao gồm VAT)		Theo tiến độ xây dựng
Đợt 4		% Giá bán Căn hộ (bao gồm VAT)		Theo tiến độ xây dựng
.....				
Đợt ...	Khi Chủ đầu tư thông báo nhận bàn giao	 Giá bán Căn hộ (bao gồm		Theo tiến độ xây dựng

⁷ Cam kết đảm bảo đúng quy định Khoản 1 Điều 153 Luật nhà ở 2023

⁸ Bên Bán sẽ diễn thông tin khi các Bên ký Hợp đồng, phù hợp quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản, cụ thể thu: lần đầu không quá 30% giá trị Hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị Hợp đồng khi chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho Bên Mua; trường hợp Bên Bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại Khoản 4 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 thì tổng số không quá 50% giá trị Hợp đồng. Trường hợp Bên Mua chưa được cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai 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 về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho Bên Mua.

⁹ Tùy theo tiến độ thi công xây dựng của từng Dự án mà diễn thông tin các đợt thanh toán căn cứ vào tiến độ thi công cho phù hợp.

¹⁰ Thu không quá 30% giá trị Hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc

	Căn hộ	VAT)		
Đợt ...	Khi Chủ đầu tư có thông báo nhận Giấy chứng nhận	5% Giá bán Căn hộ (bao gồm VAT) (Đủ 100 % Giá bán Căn hộ)		Trong vòng ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối của Giá bán Căn hộ trên cơ sở thỏa thuận của Các Bên tại từng thời điểm phù hợp với quy định của pháp luật.
Tổng cộng		100%		

Các đợt thanh toán đề cập tại điểm a Khoản 3 Điều 3 này có thể được điều chỉnh, thay đổi theo thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua phù hợp với tiến độ Dự án cũng như phù hợp với quy định của pháp luật.

Ghi chú: Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, thông tin tài khoản thanh toán có thể thay đổi và Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Mua mà không cần ký lại phụ lục để điều chỉnh. Bên Bán phải thông báo cho Bên Mua trong thời

hạn ít nhất 05 (năm) ngày trước khi đến hạn thanh toán. Việc thông báo được thực hiện theo quy định tại Điều 16 Hợp đồng này.

- b) Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp 2% (hai phần trăm) kinh phí bảo trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong Hợp đồng này với các thông tin chi tiết như sau:

- Tên tài khoản : **Tiền gửi kinh phí bảo trì Nhà Chung cư Vlasta Premier Phú Thuận**
- Số tài khoản :
- Tên ngân hàng : **Ngân hàng – Chi nhánh**
- Kỳ hạn gửi tiền :
- Nội dung : **Nộp Kinh phí bảo trì 2% (hai phần trăm) Căn hộ số Dự án....**

Việc bàn giao Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- c) Trường hợp Bên Mua không thanh toán Kinh phí bảo trì vào tài khoản kinh phí bảo trì trên thì Bên Bán không có nghĩa vụ bàn giao và Bên Mua không được nhận bàn giao Căn hộ, trừ khi các Bên có thỏa thuận khác. Bên Mua có trách nhiệm cung cấp cho Bên Bán bản sao chứng từ xác nhận đã đóng Kinh phí bảo trì theo quy định khi làm thủ tục nhận bàn giao Căn hộ.

Việc xác định Bên Mua đã thanh toán tiền cho Bên Bán căn cứ vào ủy nhiệm chi do ngân hàng cấp cho Bên Mua thể hiện số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán để mua Căn hộ sẽ được xem là chứng từ thanh toán. Bên Mua không nhất thiết cấp giấy xác nhận chuyển khoản về việc Bên Mua đã thanh toán tiền cho Bên Bán theo hình thức chuyển khoản được quy định tại Điều này. Hoặc bất kỳ khoản thanh toán nào của Bên Mua được xem là đã nhận được bởi Bên Bán khi Bên Mua đã được xác nhận chuyển khoản thành công vào tài khoản của Bên Bán được quy định cụ thể tại Hợp đồng này. Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm thanh toán đối với các phí ngân hàng liên quan đến việc thanh toán.

- d) Thanh toán giá trị phần Diện tích sử dụng Căn hộ chênh lệch (nếu có):
Căn cứ quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng, tại thời điểm bàn giao Căn hộ, nếu Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá 01% (một phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế (theo hồ sơ hoàn công) khi bàn giao Căn hộ. Theo đó, giá trị điều chỉnh của Diện tích sử

dụng Căn hộ (chưa bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì) sẽ được tính theo công thức sau đây:

[Giá trị điều chỉnh của Giá bán Căn hộ = Đơn giá 1m² x phần Diện tích sử dụng Căn hộ chênh lệch]

(Đơn giá 1m² quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này);

Các Bên sẽ ký kết Phụ lục Hợp đồng điều chỉnh diện tích và Giá bán/giá cho Bên Mua Căn hộ và có nghĩa vụ thanh toán cho nhau 95% giá trị phần Diện tích chênh lệch trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày ký phụ lục Hợp đồng; 5% giá trị phần diện tích chênh lệch còn lại sẽ được các bên tính toán lại trong đợt thanh toán cuối cùng Bên Mua. Phụ lục Hợp đồng điều chỉnh diện tích và Giá bán/giá cho Bên Mua Căn hộ để có cơ sở thanh quyết toán và thực hiện các công việc liên quan.

Điều 4. Chất lượng công trình Nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
 - a) Giai đoạn 1: Quý 2/2027 hoàn thành thi công phần thô;
 - b) Giai đoạn 2: Quý 3/2027 hoàn thiện nội thất;
 - c) Giai đoạn 3: Quý 4/2027 bàn giao nhà.
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (nếu có) phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu của Bên Mua tại khu nhà chung cư theo nội dung Dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, bao gồm:
 - Đường giao thông kết nối nội khu;
 - Cây xanh, cảnh quan;
 - Hệ thống cấp nước sinh hoạt; hệ thống thoát nước mưa, nước thải;
 - Hệ thống PCCC;
 - Hệ thống điện chiếu sáng, điện sinh hoạt;
 - Hệ thống thông tin liên lạc.

5. Theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư của Dự án, Chủ Đầu tư/Bên Bán không phải xây dựng công trình hạ tầng xã hội tại Dự án.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
- đ) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký Hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ và thực hiện nghĩa vụ nộp các khoản phí, lệ phí theo quy định của pháp luật để Bên Bán thực hiện thủ tục đề

ngiht cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật;

- k) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán quy định tại Khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định Pháp luật có liên quan;
- l) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu Bên Mua phát sinh tranh chấp với bên thứ ba bất kỳ làm ảnh hưởng, thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Bán được quyền yêu cầu Bên Mua phải bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- m) Yêu cầu Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn hộ phải di dời ra khỏi Căn hộ cùng các thiết bị và tài sản thuộc sở hữu của Bên Mua để bàn giao lại Căn hộ cho Bên Bán trong trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ của mình dẫn đến việc Bên Bán chấm dứt Hợp đồng này theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng;
- n) Được chuyển nhượng/chuyển giao các quyền, lợi ích của mình trong Hợp đồng cho Bên thứ ba với điều kiện bên nhận chuyển nhượng/chuyển giao kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp đồng này và việc chuyển nhượng/chuyển giao đó phải đúng với quy định của Pháp luật;
- o) Yêu cầu Bên Mua thực hiện đúng và đầy đủ các quy định tại Hợp đồng này;
- p) Các quyền tương ứng với nghĩa vụ của Bên Mua và các quyền khác quy định tại Hợp đồng và quy định của Pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ;
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;

- d) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- e) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp, ...;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua¹¹. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;
 Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ bán cho Bên Mua;
- i) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có Căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị;
- k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có nhu cầu của Bên Mua;
- l) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này và quy định pháp luật;
- n) Công khai Hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên bán và Bên mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong Hợp đồng mà các nội dung này không có trong hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì các Bên phải lập thành phụ lục của hợp đồng để quy định riêng về các nội dung này; bên Bán sử dụng phụ

¹¹ Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua

lục hợp đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan;

- o) Bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên Mua theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan về bảo vệ dữ liệu cá nhân. Bên Bán chỉ được sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng của các Bên. Việc thu thập, sử dụng thông tin của Bên Mua (bao gồm cả chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được Bên Mua đồng ý theo các quy định của pháp luật hiện hành.
- p) Thông báo về tiến độ xây dựng cho Bên mua kèm theo thông báo thanh toán để Bên mua có cơ sở thanh toán từ lần thanh toán thứ hai trở đi;
- q) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng và theo quy định Pháp luật.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

- 1. Quyền của Bên Mua:
 - a) Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - b) Được bố trí chỗ để xe đạp, xe máy tại diện tích để xe 2 bánh thuộc Phần sở hữu chung của nhà chung cư theo tiêu chuẩn tính toán công suất thiết kế chung là 6m²/căn hộ (bao gồm diện tích chỗ đỗ xe và đường giao thông nội bộ trong khu vực đỗ xe 2 bánh); được bố trí chỗ để xe ô tô theo thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật. Bên Mua được ưu tiên thuê/mua chỗ để xe ô tô trong bãi đỗ xe của nhà chung cư khi Bên Mua có nhu cầu;
 - c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua yêu cầu tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);
 - d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật sau khi hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính cho Bên Bán theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này, 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;

- d) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% (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;
- h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có Căn hộ mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
- i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- k) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn hộ của Bên bán;
- b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua 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;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;
- đ) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;

- e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc ... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- k) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- l) 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;
- m) 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;
- n) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, nếu Bên Mua có nhu cầu sửa chữa, cải tạo hoặc hoàn thiện Căn hộ phải liên hệ Bên Bán/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư để làm các thủ tục xin phép cải tạo theo quy định. Các nội dung cải tạo phải tuân thủ theo quy định tại Bản nội quy Nhà chung cư và đảm bảo việc sửa chữa, cải tạo hoặc hoàn thiện đó không làm ảnh hưởng tới kết cấu Nhà chung cư, quy hoạch chung của toàn bộ khu Nhà chung cư, mặt ngoài lô gia và/hoặc mặt ngoài của Căn hộ. Trường hợp Bên Mua vi phạm, Bên Bán/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ gửi một văn bản thông báo yêu cầu Bên Mua phải khôi phục hiện trạng như trước khi được sửa chữa, cải tạo và trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo, nếu Bên Mua không hoàn thành việc khắc phục trong thời hạn này, Bên Bán/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ xử lý theo quy định;
- o) Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, phí, lệ phí theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Trong trường hợp này, Bên Bán phải hỗ trợ, cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ cho Bên Mua và Bên Mua phải hoàn thành việc thanh toán đợt cuối của Hợp đồng (tương đương

5% Giá bán Căn hộ) cho Bên Bán tại thời điểm Bên Mua nhận hồ sơ pháp lý về Căn hộ từ Bên Bán;

Việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và thời gian cấp sẽ thuộc quyền quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, và Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm gì nếu việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua bị chậm trễ do cơ quan có thẩm quyền hoặc do Bên Mua không cung cấp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ theo yêu cầu, trừ trường hợp việc chậm trễ do lỗi của Bên Bán;

- p) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp đồng;
- q) Trước khi Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua không được tự động cư trú, hoặc sử dụng Căn hộ mà không được sự đồng ý trước của Bên Bán bằng văn bản;
- r) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần sở hữu riêng của Bên Bán trong trường hợp Bên Bán tuân thủ thiết kế đã được phê duyệt và quy định Pháp luật có liên quan đến việc sở hữu, sử dụng Phần sở hữu riêng của Bên Bán;
- s) Có ý thức và chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng theo đúng quy định 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 các thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư;
- t) Các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp đồng và theo quy định của Pháp luật.

Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn hộ đã mua cho người khác.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Giao nhận Căn hộ

1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:
 - a) Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng Nhà chung cư, Căn hộ theo đúng thiết kế được phê duyệt và sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu tại danh mục vật liệu, thiết

bị nêu tại **Phụ lục 01** kèm theo Hợp đồng này (trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm đ Khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này);

- b) Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 3 Điều 4 của Hợp đồng này; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực;
 - c) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các đợt thanh toán Giá bán Căn hộ, các khoản thuế, phí, lệ phí đến hạn, các khoản tiền khác theo quy định của Hợp đồng này và quy định của pháp luật liên quan (nếu có) và các khoản tiền phạt vi phạm, khoản tiền lãi chậm thanh toán, khoản bồi thường thiệt hại phát sinh (nếu có) theo quy định của Hợp đồng này;
2. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua: **Ngày 31 tháng 12 năm 2027** (“Ngày đến hạn bàn giao”).
- a) Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (chín mươi) ngày, kể từ thời điểm bàn giao Căn hộ cho Bên Mua. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ (*Trường hợp không thể bàn giao Căn hộ, không đúng thời hạn thì các Bên phải thỏa thuận về các nội dung liên quan đến việc thay đổi thời hạn bàn giao*).
 - b) Trước ngày bàn giao Căn hộ là **15 ngày**, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.
3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này.
4. Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn **15 ngày** hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và

Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao Căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.
6. Bên Bán được quyền bảo lưu quyền sở hữu, quyền sử dụng Căn hộ cho đến khi Bên Mua hoàn tất việc thanh toán và thực hiện các nghĩa vụ đến hạn khác theo quy định của Hợp đồng.
7. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua hoặc đại diện hợp pháp của Bên Mua khi Bên Mua xuất trình cho Bên Bán bản gốc của: Hợp đồng này, văn bản ủy quyền hợp lệ (nếu có) của Bên Mua cho đại diện hợp pháp của Bên Mua trong trường hợp đại diện hợp pháp của Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ, phiếu thu hoặc chứng từ thanh toán khác nhằm chứng minh rằng Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng. Đối với Căn hộ xây dựng thô (nếu có), Bên Mua chỉ được toàn quyền sử dụng khi Căn hộ đã được Bên Mua hoàn thiện theo đúng thiết kế được Bên Bán/Chủ Đầu tư chấp thuận, phê duyệt.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định theo thỏa thuận trong Hợp đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao giấy tờ hoặc biên bản về nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn hộ.
3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả Căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống kỹ thuật thuộc Phần sở hữu chung của nhà chung cư như: hệ thống cung cấp chất đốt (nếu có), đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn hộ thuộc Phần sở hữu riêng của Bên Mua thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn **07 ngày**, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: 60 (sáu mươi) tháng đối với các nội dung bảo hành quy định tại Khoản 3 nói trên, trừ các thiết bị khác gắn với Căn hộ được bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.
6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:
 - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
 - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật.

2. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho Bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên Mua.
3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán hộ cho Bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản:
 - a) Bên Mua chưa nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận;
 - b) Hợp đồng không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật hoặc có tranh chấp nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;
 - c) Căn hộ không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý;
 - d) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - đ) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
 - e) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy nhà chung cư.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn hộ trong Nhà chung cư

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này bao gồm chi tiết theo **Phụ lục 01** của Hợp đồng; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm toàn bộ phần diện tích và các trang thiết bị dành cho khối thương mại của Tòa nhà, gồm: hệ thống kiểm soát xe vào/ra, các tầng hầm phần diện tích để xe ô tô (nhưng không bao gồm phần diện tích để xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật được bố trí cho khối chung cư theo quy định pháp luật), bể bơi ngoài trời, sàn thương mại, văn phòng, dịch vụ, căn hộ khách sạn, sân, sảnh và các diện tích phụ trợ dành cho khối thương mại của Tòa nhà cũng như các diện tích khác không thuộc phần sở hữu chung của Tòa nhà, phần sở hữu riêng của Bên Mua. Để làm rõ, Phần sở hữu riêng Của Bên Bán sẽ được hiểu là không tính vào giá bán Căn Hộ và thuộc sở hữu riêng của Bên Bán. Bên Mua không có quyền đòi, yêu cầu Bên Bán phải chia sẻ các lợi ích hoặc tranh chấp, khiếu nại về việc/quyền sử dụng/quyền sở hữu đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán nêu trên. Bên Bán có toàn quyền khai thác và sử dụng Phần sở hữu riêng của Bên Bán.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung sử dụng chung của các Chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm: 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 (nếu có), hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa, phần diện tích để xe máy, xe đạp, xe cho người tàn tật được bố trí cho khối chung cư theo quy định pháp luật, nhà sinh hoạt cộng đồng, các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của Bên Mua, Bên Bán, hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Tòa nhà (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 được duyệt), các công trình công cộng trong khu vực Tòa nhà không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án 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 duyệt.

Các phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung được lập thành **Phụ lục 02** kèm theo Hợp đồng này.

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư: là các phần diện tích ngoài diện tích sở hữu riêng và sở hữu chung được quy định tại Hợp đồng này và theo thỏa thuận riêng của Bên Bán với các bên thứ ba khác phù hợp với quy định pháp luật.

5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:
- a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành được quy định tại **Phụ lục 03** của Hợp đồng này. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên Bán vào thời điểm muộn nhất ngày 05 hàng tháng.
- Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Tòa nhà mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị nhà chung cư được quy định chi tiết tại **Phụ lục 03** của Hợp đồng này;
- b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và hoàn thành nhận bàn giao quản lý vận hành từ Chủ Đầu tư thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;
- c) Trường hợp Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
6. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu sử dụng thêm dịch vụ/tiện ích sử dụng chung, tiện ích gia tăng (là các tiện ích không thuộc Phạm vi dịch vụ vận hành được cung cấp như quy định tại Phụ lục 03 đính kèm Hợp đồng này) của dự án như các dịch vụ thể thao, vui chơi giải trí có thu phí, ... thì Bên Mua có trách nhiệm đóng/nộp trực tiếp các khoản phí dịch vụ này cho các đơn vị khai thác, đơn vị quản lý của dự án khi sử dụng các dịch vụ đó, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
7. Phí đậu xe trong trường hợp Bên Mua sử dụng chỗ để xe máy ngoài chỉ tiêu được phân bổ theo quy định tại khoản 1 Điều 6 sẽ theo mức thu của đơn vị đang quản lý/cung cấp dịch vụ bãi xe tại Nhà chung cư phù hợp quy định pháp luật tùy từng thời điểm.

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

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ:

- a) Nếu quá mười (10) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán, tính trên từng đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng, mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn là 0,05%/ngày trên tổng số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;
- b) 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 theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá ba mươi (30) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng.

Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán Căn nhà cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua và có thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất là ba mươi (30) ngày. Trong vòng ba mươi (30) ngày sau khi hoàn thành việc bán Căn nhà cho khách hàng khác, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền phạt và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán do Bên Mua vi phạm Hợp đồng là hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị Hợp đồng (chưa bao gồm thuế GTGT).

- 2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao nhà ở cho Bên Mua:
 - a) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn nhà quá chín mươi (90) ngày, kể từ Ngày đến hạn bàn giao theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng, thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn nhà mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng;
 - b) Trong trường hợp chấm dứt Hợp đồng này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với hai mươi phần trăm (20%) tổng số tiền Bên Mua đã nộp cho Bên Bán (chưa bao gồm thuế GTGT).
- 3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì:
 - a) Nếu quá mười lăm (15) ngày kể từ ngày đến hạn theo thông báo bàn giao Căn hộ và thanh toán tiền từ Bên Bán mà Bên Mua không tiếp nhận bàn giao Căn hộ và/hoặc không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn để nhận bàn giao Căn hộ thì Bên Bán có quyền từ chối bàn giao Căn hộ cho Bên Mua. Đồng thời Bên Mua bị chịu phạt lãi suất chậm thanh toán là 0,05%/ngày tính trên số tiền chậm thanh toán và tính từ ngày phải nhận bàn giao theo thông báo của Bên Bán đến ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ thực tế;

- b) Nếu quá ba mươi (30) ngày kể từ đến hạn theo thông báo bàn giao nhà và thanh toán tiền từ Bên Bán mà Bên Mua không tiếp nhận bàn giao Căn hộ và/hoặc không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn để nhận bàn giao Căn hộ thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng ba mươi (30) ngày sau khi hoàn thành việc bán Căn hộ cho khách hàng khác, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền phạt và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán do Bên Mua vi phạm Hợp đồng là 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng (chưa bao gồm thuế GTGT);
4. Ngoài những quy định cụ thể trong Hợp đồng này, các Bên thống nhất giải quyết các mâu thuẫn liên quan đến thực hiện Hợp đồng này theo thỏa thuận trên tinh thần thiện chí và hợp tác. Nếu như không thống nhất các Bên sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 13. Cam kết của Các bên

1. Bên Bán cam kết:
 - a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
 - b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
2. Bên Mua cam kết:
 - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua;
 - b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - c) Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai Bên;
 - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.
5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định tại Hợp đồng này.
6. Hai Bên cam kết sẽ giữ bí mật mọi nội dung của Hợp đồng này và tất cả các tài liệu, văn bản và thông tin trao đổi trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, không cung cấp cho bên thứ ba về việc thực hiện Hợp đồng này, trừ trường hợp do pháp luật Việt Nam quy định.
7. Tất cả các quyền, lợi ích, trách nhiệm và nghĩa vụ của các Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với Bên tiếp nhận chuyển nhượng Hợp đồng. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, thì những người có quyền được hưởng di sản thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật của Bên Mua phải kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này.
8. Nếu Bên Mua làm mất Hợp đồng, thì chậm nhất trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên Mua bị mất Hợp đồng, Bên Mua phải làm đơn trình báo Cơ quan Công an nơi cư trú của Bên Mua về việc Bên Mua làm mất Hợp đồng và sau đó thông báo ngay bằng văn bản cho Bên Bán (kèm theo xác nhận của Cơ quan Công an). Bên Bán sẽ không ký Hợp đồng mới cho Bên Mua mà cấp cho Bên Mua 01 bản sao Hợp đồng này.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
 - a) Do chiến tranh, dịch bệnh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - d) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.
5. Khi xảy ra Sự kiện bất khả kháng, Bên bị ảnh hưởng do Sự kiện bất khả kháng phải:
 - a) Nhanh chóng gửi thông báo ngay cho Bên kia (nhưng không muộn hơn 07 ngày) khi nhận thấy rằng mình không thể thực hiện được nghĩa vụ do Sự kiện bất khả kháng gây ra;
 - b) Dùng mọi nỗ lực để giảm thiểu ảnh hưởng của Sự kiện bất khả kháng;
 - c) Tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này (bao gồm các nghĩa vụ thanh toán) trong phạm vi có thể.

Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - a) Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
 - b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
 - c) Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;
 - d) Trong trường hợp Bên Mua 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 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng;

- đ) Trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng và Bên Mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng;
 - e) Các trường hợp chấm dứt khác theo quy định của Hợp đồng này và quy định của pháp luật (nếu có).
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này như sau:
- a) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo điểm a khoản 1 Điều này, quyền và nghĩa vụ của Các Bên được thỏa thuận tại thời điểm chấm dứt;
 - b) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo điểm b khoản 1 Điều này, Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên Mua số tiền như được đề cập tại điểm b khoản 1 Điều 12 trong vòng 20 ngày làm việc kể từ ngày Các Bên ký biên bản thanh lý, chấm dứt Hợp đồng;
 - c) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo điểm c khoản 1 Điều này, Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên Mua số tiền như được đề cập tại điểm b khoản 2 Điều 12 trong vòng 20 ngày làm việc kể từ ngày Các Bên ký biên bản thanh lý, chấm dứt Hợp đồng;
 - d) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo điểm d khoản 1 Điều này, Bên Bán sẽ hoàn lại phần Giá bán Căn hộ (không tính lãi) mà Bên Mua đã thanh toán. Thời hạn hoàn trả tiền sẽ theo thỏa thuận của các Bên bằng văn bản.
 - đ) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo điểm đ khoản 1 Điều này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán, không tính lãi suất, và trả cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 20% (hai phần trăm) Giá bán Căn hộ tính tại thời điểm Bên Mua đã thanh toán trong vòng 20 ngày làm việc kể từ ngày Các bên ký biên bản thanh lý, chấm dứt Hợp đồng. Bên Mua không còn bất kỳ quyền lợi gì đối với Căn hộ sau khi đã thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng.
 - e) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo điểm e khoản 1 Điều này, các Bên sẽ thực hiện theo quy định của Hợp đồng và quy định của pháp luật (nếu có).
3. Việc chấm dứt Hợp đồng này sẽ không ảnh hưởng đến các quyền của Bên không vi phạm và các nghĩa vụ của Bên vi phạm đã phát sinh hay tích lũy từ bất kỳ vi phạm nào trước khi chấm dứt Hợp đồng này. Các điều khoản của Hợp đồng này quy định về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm mà bất kỳ Bên nào được hoặc phải thực hiện sau khi hoặc do Hợp đồng này chấm dứt sẽ tiếp tục có hiệu lực ngay cả khi Hợp đồng này chấm dứt theo Điều 15 này.

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để các Bên nhận thông báo của bên kia: theo thông tin được ghi tại phần giới thiệu Bên Bán và Bên Mua ở phần đầu của Hợp đồng này và thông tin Bên Mua đã đăng ký với Bên Bán tại PHIẾU THÔNG TIN KHÁCH HÀNG ngay tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán.
2. Hình thức thông báo giữa các Bên: thông qua gửi thư điện tử, gửi thư hoặc giao trực tiếp.
3. Bên nhận thông báo là các Bên theo thông tin được ghi tại phần giới thiệu Bên Bán và Bên Mua ở phần đầu của Hợp đồng này.
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
 - a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b) Vào ngày Bên gửi chuyển thư điện tử được gửi đi thành công trong trường hợp gửi bằng thư điện tử;
 - c) Vào ngày thứ 3, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh/thư đảm bảo.
5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, số điện thoại liên lạc hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, số điện thoại, hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo do các Bên thỏa thuận) mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

1. Đăng ký quyền sử dụng đất ở và sở hữu nhà ở cho Bên Mua:
Bên Bán sẽ đại diện và thay mặt Bên Mua tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua trong thời gian theo quy định kể từ ngày hoàn tất việc xây dựng Căn nhà, với điều kiện:
 - a) Bên Mua tuân thủ quy định của Hợp đồng này và quy định hiện hành của Luật pháp Việt Nam;
 - b) Bên Mua đã thanh toán đủ 95% Giá bán Căn hộ, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo Hợp đồng, Phụ lục Hợp đồng (nếu có) và thỏa thuận khác của hai

Bên (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo điểm o Khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng này);

- c) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán mọi khoản phí, chi phí hoặc thuế khác liên quan đến việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận;

2. Bàn giao Giấy chứng nhận:

Sau khi Bên Bán nhận được Giấy chứng nhận từ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua, Bên Bán sẽ gửi thông báo ngày bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên Mua và thông báo số tiền Đợt cuối cùng Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Điều 3 và các nghĩa vụ thanh toán khác của Hợp đồng (trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện các thủ tục xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận và trực tiếp nhận bàn giao Giấy chứng nhận từ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền). Sau khi Bên Bán nhận đủ số tiền còn lại của Hợp đồng nêu trên, Bên Bán bàn giao Giấy chứng nhận và các giấy tờ khác liên quan đến Căn nhà cho Bên Mua theo quy định tại Hợp đồng này.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một trong Các Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không thể thương lượng giải quyết, thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật. Phán quyết của Tòa án là quyết định cuối cùng và Các Bên phải thực hiện theo phán quyết đó. Án phí do Bên thua kiện phải chịu.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày hai Bên cùng nhau ký kết.
2. Hợp đồng này có 19 Điều, được lập thành 03 (ba) bản gốc bằng Tiếng Việt và có giá trị pháp lý ngang nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản để làm căn cứ thực hiện.
3. Kèm theo Hợp đồng này là:
 - 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán,
 - 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán,
 - 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa nhà chung cư có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt,
 - 01 bản Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư,
 - 01 bản Danh mục vật liệu hoàn thiện Căn hộ và các giấy tờ khác như:

- + Văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh số .../TB-BL ngày ... của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng;
- + Thông báo số .../SXD-QLN ngày ... của Sở Xây dựng v/v nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

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

4. Trong trường hợp các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai Bên.

BÊN MUA

(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua thì đóng dấu của tổ chức)

BÊN BÁN

(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp)

DANH MỤC BẢN VẼ¹²

- 01 bản vẽ thiết kế Mặt bằng Căn hộ mua bán;
- 01 bản vẽ thiết kế Mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán;
- 01 bản vẽ thiết kế Mặt bằng Tòa nhà chung cư có Căn hộ mua bán.

¹² Được cung cấp tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán

Phụ lục 01

**DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN CHÍNH CỦA CĂN HỘ
... - BÀN GIAO HOÀN THIỆN/BÀN GIAO THÔ**

TT	CÁC HẠNG MỤC	MÔ TẢ VẬT LIỆU CƠ BẢN SỬ DỤNG
I	Cửa và phụ kiện	
1	Cửa chính	Theo phê duyệt
2	Cửa phòng ngủ	Theo phê duyệt
3	Cửa phòng vệ sinh	Theo phê duyệt
4		

*** Ghi chú:**

- Các vật tư/ vật liệu trên được cung cấp bởi các Nhà sản xuất có uy tín trên thị trường.
- Các vật tư/ vật liệu trên đảm bảo yêu cầu kỹ thuật chung theo tiêu chuẩn hiện hành, được kiểm định bởi cơ quan có chức năng và có thể được thay thế bằng các vật tư/ vật liệu khác có giá trị, chất lượng tương đương mà không cần báo trước (trong trường hợp có biến động thị trường về nguồn cung cấp vật liệu).

Phụ lục 02

**CÁC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG,
SỬ DỤNG CHUNG CỦA CÁC CHỦ SỞ HỮU TRONG NHÀ CHUNG CƯ**

STT	NỘI DUNG
	Khu vực công cộng
1	• Sảnh Khu Căn Hộ, không gian các sảnh Căn Hộ • Hành lang, các tầng Khu Căn Hộ • Sảnh thang máy các tầng Khu Căn Hộ • Trục kỹ thuật, hộp kỹ thuật trong Khu Căn Hộ.
2	Phòng sinh hoạt cộng đồng (bố trí các tiện ích dành cho sinh hoạt chung như: Karaoke, thư viện, phòng chiếu phim, golf 3d, Bi-a, bi-lắc), khu sân chơi trẻ em, sân nghỉ, khu BBQ, sân vườn cảnh quan, bề cảnh và diện tích giao thông liên quan của các khu vực này tại Tầng Kỹ Thuật.
3	Phòng Ban quản lý Nhà Chung Cư.
4	Phòng trực PCCC, Phòng trực Camera.
5	Đường nội bộ trong phạm vi ô đất xây dựng Nhà Chung Cư và ngoài Nhà Chung Cư.
6	Khu vực cảnh quan ngoài nhà thuộc khu vực Nhà Chung Cư.
	Hệ thống, kết cấu công trình xây dựng
7	Tường ngăn, phân chia tường bao ngoài nhà giữa các Căn Hộ, sàn thuộc Khu Căn Hộ.
8	Cầu thang bộ thuộc khu căn hộ, mái của Nhà Chung Cư, khung cột, đường thoát hiểm, móng, cột, dầm, sàn thuộc khu căn hộ.

STT	NỘI DUNG
	Chỗ để xe
9	Chỗ để xe đạp hoặc xe gắn máy hoặc xe 3 bánh theo thiết kế đã được phê duyệt và quy định về quản lý Nhà Chung Cư dành cho cư dân, trên cơ sở tiêu chuẩn thiết kế 6m ² /căn hộ.
	Hệ thống điện
10	Hệ thống cấp điện chính: Trạm biến áp, tủ trung thế Dự Án (<i>Công ty Điện lực TP Hồ Chí Minh thực hiện</i>).
11	Hệ thống phân phối điện hạ thế: Tủ hạ thế tổng, thanh dẫn, cáp điện, dây điện, thang cáp, máng cáp của Nhà Chung Cư.
12	Tủ phân phối điện hạ thế: Tủ điện tầng cấp nguồn cho các Căn Hộ.
13	Tủ phân phối điện hạ thế: Tủ điện cấp nguồn cho các thiết bị trạm bơm; Quạt thông gió tầng mái, quạt thông gió tầng hầm; Thang máy và các thiết bị khác thuộc Nhà Chung Cư trừ các thiết bị bên trong các Căn Hộ.
14	Máy phát điện dự phòng, tủ hòa đồng bộ cho Nhà Chung Cư.
15	Hệ thống chiếu sáng hành lang Khu Căn Hộ.
16	Hệ thống chiếu sáng khẩn cấp, chỉ dẫn thoát nạn Khu Căn Hộ.
17	Hệ thống ổ cắm điện công cộng hành lang Khu Căn Hộ.
18	Hệ thống ổ cắm điện cấp nguồn cho các phòng kỹ thuật của Nhà Chung Cư.
19	Hệ thống nối đất, chống sét Nhà Chung Cư.
	Hệ thống điện nhẹ

STT	NỘI DUNG
	<i>(Hệ thống thông tin liên lạc nhưng không bao gồm các hệ thống, trang thiết bị do các đơn vị cung cấp dịch vụ đầu tư và lắp đặt, trừ hệ thống thuộc sở hữu của các Chủ Sở Hữu Khác).</i>
20	Hệ thống điện thoại Nhà Chung Cư.
21	Hệ thống mạng và truy cập Internet Nhà Chung Cư.
22	Hệ thống IP TV.
23	Hệ thống loa thông báo công cộng Nhà Chung Cư.
24	Hệ thống camera giám sát Sảnh thang máy, Hành lang Căn Hộ, bãi đỗ xe, các khu vực trung tâm thương mại.
25	Chuông hình có kết nối trung tâm • Hệ thống điều khiển chung thuộc sở hữu chung • Chuông căn hộ thuộc sở hữu riêng bên mua căn hộ.
26	Hệ thống kiểm soát ra vào Nhà Chung Cư.
27	Hệ thống kích sóng di động Nhà Chung Cư.
28	Các phòng kỹ thuật chung sử dụng cho hệ thống mạng truyền hình, điện thoại, internet.
29	Hệ thống quản lý tòa nhà - BMS Nhà Chung Cư.
	Hệ thống cấp thoát nước
30	Bể nước sinh hoạt tầng hầm, trên mái.
31	Trạm bơm cấp nước sinh hoạt Nhà Chung Cư.
32	Trạm xử lý nước thải của Dự Án.

STT	NỘI DUNG
33	Các bơm nước thải khu vực tầng hầm Nhà Chung Cư.
34	Hệ thống đường ống cấp nước lạnh và phụ kiện Nhà Chung Cư.
35	Hệ thống ống thoát nước thải, nước mưa Nhà Chung Cư.
36	Bể chứa nước chung của Dự án và Hệ thống cấp nước từ điểm đầu nối của Thành phố đến các bể chứa nước chung của Dự Án.
37	Hệ thống ống nước chính đi theo hệ thống giao thông và hệ thống thoát nước từ bể xử lý nước thải của Dự án ra hệ thống thoát nước chung của Thành phố.
	Hệ thống điều hòa thông gió
38	Hệ thống điều hòa, thông gió cho Nhà Chung Cư.
39	Hệ thống thông gió các tầng hầm Nhà Chung Cư.
40	Hệ thống tăng áp cầu thang bộ Khu Căn Hộ.
41	Hệ thống tăng áp sảnh thang máy Khu Căn Hộ.
42	Hệ thống hút khói hành lang Khu Căn Hộ.
43	Hệ thống hút thải nhà vệ sinh Khu Căn Hộ (bao gồm trực đứng, thiết bị và phụ kiện).
44	Hệ thống hút khói không gian trong Nhà Chung Cư.
	Hệ thống thang máy
45	Hệ thống thang máy trong nhà dành riêng cho Khu Căn Hộ.
	Hệ thống PCCC
46	Trang thiết bị chữa cháy Khu Căn Hộ.

STT	NỘI DUNG
	Trang thiết bị báo cháy Khu Căn Hộ.
47	Trang thiết bị chữa cháy Nhà Chung Cư. Trang thiết bị báo cháy Nhà Chung Cư. Hệ thống thang thoát hiểm Nhà Chung Cư.
48	Hệ thống PCCC chung của Dự án, bể nước chữa cháy, trạm bơm chữa cháy, phòng điều khiển trung tâm; tủ liên lạc nội bộ kết nối với Trung tâm thông tin chỉ huy Cảnh sát PCCC.
49	Khu vực gom rác tại các tầng của Nhà Chung Cư.
50	Lư hóa vàng phục vụ cho Nhà Chung Cư.

Phụ lục 03

KINH PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH

Kinh phí quản lý vận hành hàng tháng sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí sau:

1. Phạm vi Dịch vụ quản lý

- a. Chi phí điện và nước sạch dùng cho vận hành các Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các hệ thống kỹ thuật chung như trạm biến áp, thang máy, máy bơm nước sinh hoạt, bơm và xử lý nước thải, hệ thống thông gió, điều hòa, hệ thống PCCC, hệ thống chiếu sáng, viễn thông, camera an ninh...; cây xanh cảnh quan, các khu vệ sinh công cộng ...; chi phí dầu vận hành máy phát điện dự phòng phục vụ cho khu vực công cộng;
- b. Chi phí dịch vụ an ninh, bảo vệ, gồm: chi phí nhân sự và công cụ, dụng cụ phục vụ công tác đảm bảo an ninh;
- c. Chi phí dịch vụ vệ sinh công cộng, gồm: chi phí nhân sự và công cụ, dụng cụ phục vụ dịch vụ làm sạch, dịch vụ chăm sóc cây xanh, phân bón và tưới cây; diệt côn trùng định kỳ; chi phí thu gom vận chuyển rác sinh hoạt;
- d. Chi phí dịch vụ kỹ thuật, gồm: chi phí nhân sự và công cụ, dụng cụ phục vụ dịch vụ vận hành, bảo dưỡng định kỳ hệ thống trang thiết bị kỹ thuật chung theo quy trình vận hành của từng loại thiết bị;
- e. Chi phí vật tư tiêu hao gồm: hóa chất xử lý thông cống, rãnh, bể phốt, bể tách mỡ ...; giấy vệ sinh, hóa chất làm sạch, xà phòng rửa tay, hóa chất xử lý mùi, dịch vụ mùi hương cho các không gian sảnh cư dân;
- f. Chi phí diễn tập phòng cháy, chữa cháy nội bộ định kỳ hàng năm;
- g. Chi phí kiểm tra mẫu nước sinh hoạt định kỳ; súc rửa bể nước ngầm, bể nước sinh hoạt định kỳ; xử lý bể phốt, bể tách mỡ định kỳ;
- h. Chi phí hành chính chung: chi phí điện thoại, internet, dịch vụ chuyển phát thông tin liên lạc giữa Công ty vận hành với các bên có liên quan; chi phí liên lạc với chính quyền sở tại khi có yêu cầu;
- i. Chi phí kết nối cộng đồng: chi phí trang trí và tổ chức sự kiện các dịp lễ, tết, sự kiện văn hóa – xã hội cho cộng đồng Cư dân;

- j. Chi phí vận hành dịch vụ các diện tích sinh hoạt cộng đồng gồm: nhân công, công cụ dụng cụ và chi phí sửa chữa nhỏ cho các khu vực Phòng sinh hoạt cộng đồng; Thư viện; Phòng karaoke; Phòng xem phim mini; Phòng bi-a; Phòng tập Golf 3D;
- k. Chi phí cho Công ty quản lý vận hành như chi phí trang thiết bị văn phòng, văn phòng phẩm và dụng cụ kỹ thuật, vật tư kỹ thuật phụ (nằm ngoài các dịch vụ bảo trì, bảo dưỡng định kỳ hoặc sửa chữa lớn); chi phí tiền công tiền lương, phụ cấp, bảo hiểm xã hội phúc lợi xã hội cho nhân viên thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư này;

1. Các chi phí khác: do các bên thỏa thuận vào từng thời điểm.

2. Kinh phí quản lý vận hành/Phí Dịch Vụ

- 1. Phí Dịch Vụ áp dụng đối với Chủ sở hữu Căn Hộ/Người Sử Dụng Căn Hộ dự kiến tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán Căn hộ là ... VNĐ/m²/tháng (*bằng chữ: ...*).
- 2. Phí Dịch Vụ này có thể được điều chỉnh cho phù hợp với thực tế quản lý vận hành Nhà chung cư theo các chính sách thay đổi về lương, đơn giá năng lượng và được Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý thông báo tới Chủ sở hữu Căn Hộ lần đầu tại thời điểm ký Biên bản bàn giao Căn hộ, để đảm bảo nguyên tắc giữ nguyên phạm vi và chất lượng dịch vụ quản lý được quy định tại Mục 1 của Phụ lục này và phù hợp với biến động giá cả thị trường tại thời điểm bàn giao Căn hộ.

Phụ lục 4

BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Nhà Chung Cư áp dụng cho cho tất cả các Chủ Sở Hữu trong Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc quản lý sử dụng Nhà Chung Cư.

A. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH

1. **“Ban Quản Trị Nhà Chung Cư”** là Ban quản trị Nhà Chung Cư do hội nghị Nhà Chung Cư bầu ra, bao gồm đại diện các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, người sử dụng Nhà Chung Cư nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ không tham dự, đại diện Chủ Đầu Tư (nếu Chủ Đầu Tư còn sở hữu diện tích trong Nhà Chung Cư, trừ trường hợp Chủ Đầu Tư không cử đại diện tham gia Ban Quản Trị Nhà Chung Cư), hoạt động theo quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và theo quy định của pháp luật.
2. **“Căn Hộ”** là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư, bao gồm: **“Căn Hộ”** được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech đầu tư xây dựng và **“Phần Diện Tích Khác”** trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ và các phần diện tích khác theo thỏa thuận giữa Chủ Đầu Tư và chủ sở hữu Căn Hộ. Cho mục đích của Điều khoản này, **“Phần Diện Tích Khác”** là các phần diện tích trong Nhà Chung Cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng Căn Hộ nhưng được bán cùng với Căn Hộ.
3. **“Phần Diện Tích TMDV”** là phần diện tích thương mại, dịch vụ trong Nhà Chung Cư, được xây dựng theo thiết kế, công năng và mục đích sử dụng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt do Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng.
4. **“Chủ Đầu Tư”** có nghĩa là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313333920 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 06/7/2015, sửa đổi bổ sung tùy từng thời điểm.
5. **“Chủ Sở Hữu Căn Hộ”** là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp

pháp với một hoặc nhiều Căn Hộ trong Nhà Chung Cư hoặc các phần diện tích/khu vực nào khác thuộc Dự Án trên cơ sở Giấy Chứng Nhận; hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp trên cơ sở hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho phù hợp với quy định của pháp luật nhưng chưa được cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp phần sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư.

6. **“Chủ Sở Hữu Phần Diện Tích TMDV”** là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với bất kỳ phần diện tích thương mại, dịch vụ trong Nhà Chung Cư trên cơ sở Giấy Chứng Nhận; hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với bất kỳ phần diện tích thương mại, dịch vụ trong Nhà Chung Cư trên cơ sở hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho hoặc giao dịch hợp pháp khác theo quy định của pháp luật nhưng chưa được cấp Giấy Chứng Nhận.
7. **“Chủ Sở Hữu”** bao gồm Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Chủ Sở Hữu Phần Diện Tích TMDV.
8. **“Dự Án”** là Dự án Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ hỗn hợp New Tech, phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Phú Thuận, thành phố Hồ Chí Minh), tên thương mại của Dự án là Vlasta Premier - Phú Thuận, có quy mô khoảng 9016,5m², theo Công văn số 3542/UBND-ĐT của UBND thành phố Hồ Chí Minh ngày 07/8/2018 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ tại phường Phú Thuận, quận 7.
9. **“Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
10. **“Giấy Chứng Nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai.
11. **“Hội Nghị Nhà Chung Cư”** là hội nghị có sự tham gia của các Chủ Sở Hữu,

người sử dụng Căn Hộ nếu Chủ Sở Hữu không tham dự, được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và quy định pháp luật.

12. **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư”** là khoản tiền 2% (*hai phần trăm*) giá trị Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác bán (nếu có). Khoản tiền này được tính vào giá bán Căn Hộ và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
13. **“Nhà chung cư”** là toàn bộ nhà chung cư có Căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng New Tech làm Chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, dịch vụ, văn phòng và khách sạn và các công trình tiện ích chung của Tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại thửa đất số 548, tờ bản đồ số 85 thuộc dự án Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ hỗn hợp New Tech, phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Phú Thuận, thành phố Hồ Chí Minh).
14. **“Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư”** là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong Nhà Chung Cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở, bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng theo quy định pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác được theo thỏa thuận giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu.
15. **“Kinh Phí Quản Lý”** là kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

B. QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

ĐIỀU 1. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG, NGƯỜI TẠM TRÚ VÀ KHÁCH RA VÀO NHÀ CHUNG CƯ

1. Các Chủ Sở Hữu trong Nhà Chung Cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
2. Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư được chụp hình và/hoặc tạm lưu giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung Cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch

vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này trừ khi có quy định riêng cho từng trường hợp cụ thể.

3. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại Cơ quan công an tại khu vực theo quy định.
4. Người sử dụng Căn Hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại, phần sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư: do Chủ Đầu Tư, Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định phù hợp với từng căn hộ thuộc Nhà Chung Cư.

ĐIỀU 2. CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định tại Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; 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 và Quyết định số 26/2025/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các Chủ Sở Hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư.
2. 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.
3. Cải tạo, coi nói, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được Chủ Sở Hữu đồng ý.
4. Sử dụng Căn Hộ vào mục đích không phải để ở; việc cho thuê Căn Hộ trong

Nhà Chung Cư phải đảm bảo đúng mục đích sử dụng để ở và phải có hợp đồng ký kết giữa Chủ Sở Hữu và người có nhu cầu thuê Căn Hộ; nếu người thuê sử dụng sai mục đích sẽ bị xử lý trách nhiệm theo quy định pháp luật. Việc cho thuê căn hộ phải tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về cư trú; Chủ Sở Hữu có trách nhiệm thông báo thông tin người thuê cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và thực hiện đăng ký tạm trú theo quy định của pháp luật.

5. Sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong Nhà Chung Cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong Nhà Chung Cư theo quy định của Chính phủ.
6. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
7. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư. Riêng vật nuôi như thú cưng (chó, mèo, ...) cần phải tuân thủ:
 - a. Phải bảo đảm vật nuôi không gây mất vệ sinh, tiếng ồn hoặc ảnh hưởng đến an toàn, sinh hoạt của cư dân khác;
 - b. Vật nuôi phải thực hiện tiêm phòng các bệnh bắt buộc theo quy định của cơ quan chức năng, phải được kiểm soát, xích giữ hoặc đeo rọ mõm khi đến khu vực công cộng và tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành;
 - c. Các quy định cụ thể hoặc quyết định khác về vật nuôi trong nhà chung cư do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định và ban hành trong Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
8. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Nhà Chung Cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
9. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong Nhà Chung Cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
10. Kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà Chung Cư:
 - Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng,

tài sản của các Chủ Sở Hữu theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy.

- Kinh doanh vũ trường, sửa chữa xe có động cơ, giết mổ gia súc, các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
 - Tổ chức đánh bạc, kinh doanh ma túy, chất gây nghiện, hoạt động mại dâm trong Nhà Chung Cư.
11. Phóng uế, xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường Nhà Chung Cư.
 12. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công hoặc logia của Căn Hộ ra ngoài.
 13. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm hóa vàng mã theo quy định của Nhà Chung Cư.
 14. Để bồn hoa, hoặc bất cứ đồ vật gì trên ban công, bệ cửa sổ, hành lang hoặc xung quanh Căn Hộ làm mất vệ sinh, có khả năng gây sự cố, tai nạn, tưới cây, đổ nước hoặc dọn dẹp vệ sinh tại ban công, lô gia hoặc bên ngoài Căn Hộ gây ảnh hưởng đến các Căn Hộ bên dưới hoặc xung quanh.
 15. Bỏ rác, các đồ vật không phân huỷ được, như túi nylon, tóc, giấy, giẻ rửa bát... xuống cống thoát nước, bồn cầu, bồn rửa mặt gây tắc nghẽn hệ thống thoát nước chung của Nhà Chung Cư.
 16. Bỏ rác thải sinh hoạt không đúng nơi, đúng giờ quy định.
 17. Phơi đồ, để đồ vật trên ban công (lô gia) hoặc phần không gian từ lan can ban công trở lên, bên ngoài cửa sổ hay cửa ra vào, cầu thang, hoặc tại các khu vực công cộng khác mà không được quy định cụ thể là chỗ được dùng cho các mục đích này.
 18. Tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ bên trong hay bên ngoài phần sở hữu riêng các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại hoặc dễ gây cháy nổ, các văn hóa phẩm độc hại, tổ chức đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà Chung Cư.
 19. Câu móc trái phép điện, nước tại đồng hồ đo đếm của Căn Hộ.
 20. Lắp đặt ăng ten hoặc các thiết bị thu phát tín hiệu khác, máy điều hòa nhiệt độ sai vị trí mà Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đã phê duyệt.
 21. Các hành vi: để phương tiện, để hàng hóa, vật dụng, chơi thể thao, chiếm dụng không gian trên hành lang tầng, lối ra, vào Nhà Chung Cư.

22. Để xe chảy xăng dầu, nhiên liệu lỏng trong khu vực nhà xe.
23. Để xe không đúng chỗ quy định.
24. Hút thuốc trong nhà để xe, ca bin thang máy, hành lang, cầu thang bộ.
25. Tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy, chất gây nghiện tại Căn Hộ và các khu vực khác trong Nhà Chung Cư.
26. Các hành vi khác nghiêm cấm khác theo quy định của Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 3. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ

1. Chỉ Chủ Sở Hữu và người sử dụng Căn Hộ theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, và/hoặc quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư được sử dụng các công trình tiện ích, phần diện tích, hệ thống thiết bị và các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác hoặc Hội Nghị Nhà Chung Cư có quyết định khác phù hợp với quy định pháp luật.
2. Việc khai thác phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư phải do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định, bao gồm việc thông qua các nội dung về loại hình dịch vụ được khai thác, vị trí và diện tích khai thác, thời hạn khai thác, giá khởi điểm hoặc giá niêm yết, các loại chi phí hợp lý, hợp lệ (nếu có). Số tiền thu được từ hoạt động khai thác Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được nộp vào Tài Khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và được sử dụng để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
3. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 10 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
4. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.
5. Không được chiếm dụng, sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư vào mục đích riêng, không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
7. Sử dụng không gian sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo

quy định của pháp luật về nhà ở.

8. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.
9. Các quy định khác: do Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với từng căn hộ thuộc Nhà Chung Cư (nếu có).

ĐIỀU 4. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬA CHỮA CÁC HƯ HỎNG, THAY ĐỔI HOẶC LẮP ĐẶT THÊM TRONG CĂN HỘ/PHẦN DIỆN TÍCH TMDV

1. Trường hợp Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV có hư hỏng thì Chủ Sở Hữu hoặc người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu khác.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư gắn liền với Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV 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 Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
4. Trường hợp 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 Nhà Chung Cư (nếu có), Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 17 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.
5. Trong trường hợp người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV không phải là Chủ Sở Hữu thì không được tự thực hiện sửa chữa phần sở hữu riêng, trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của Chủ Sở Hữu. Nếu Chủ Sở Hữu uỷ quyền cho người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV hay đơn vị thi công sửa chữa thì Chủ Sở Hữu vẫn phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trong trường hợp xảy ra sự cố, tai nạn.
6. Việc bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt thiết bị phải tuân thủ các quy định chung sau:

- a. Nếu có nhu cầu, Chủ Sở Hữu chỉ được thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt theo đúng phạm vi, thiết kế, yêu cầu kỹ thuật... được phê duyệt chấp thuận (bằng văn bản) của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (nếu có) và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (trừ trường hợp bảo dưỡng, lắp đặt, sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến thiết kế, kết cấu Căn Hộ thì cần thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư ít nhất 03 (ba) ngày trước ngày thực hiện);
- b. Trước khi tiến hành sửa chữa, cải tạo Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV, Chủ Sở Hữu phải nộp một khoản tiền ký quỹ sửa chữa theo quy định của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư nhằm bảo đảm việc khắc phục các hư hỏng, mất vệ sinh hoặc thiệt hại đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, các công trình tiện ích chung hoặc tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc của bên thứ ba bất kỳ có thể phát sinh trong quá trình thi công.
- c. Khi Chủ Sở Hữu hoàn tất việc sửa chữa, cải tạo và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư kiểm tra, xác nhận không phát sinh hư hỏng hoặc vi phạm quy định, khoản tiền ký quỹ sẽ được hoàn trả cho Chủ Sở Hữu (không tính lãi) theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
- d. Chủ Sở Hữu phải bảo đảm nhà thầu/đơn vị thi công nội thất của Chủ Sở Hữu có bảo hiểm trách nhiệm hoặc cam kết chịu trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại phát sinh trong quá trình thi công đối với bên thứ ba.
- e. Chủ Sở Hữu và đơn vị thi công nội thất hoàn toàn chịu trách nhiệm về an toàn lao động cho công nhân cũng như, tuân thủ các quy định về phòng cháy và chữa cháy cho khu vực thi công. Đơn vị thi công nội thất có trách nhiệm tự bảo quản công cụ, thiết bị lao động và vật liệu của mình. Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị Nhà Chung Cư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư không chịu trách nhiệm về bất cứ thiệt hại và mất mát về công cụ và nguyên vật liệu nào xảy ra trong quá trình thi công.
- f. Chủ Sở Hữu và/hoặc người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV (khi được Chủ Sở Hữu cho phép) thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt trong phần sở hữu riêng phải bảo đảm an toàn cho người và tài sản, giữ gìn vệ sinh chung. Nếu làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của

Chủ Sở Hữu khác, thì Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV liên quan có trách nhiệm khôi phục lại nguyên trạng hoặc phải bồi thường toàn bộ chi phí thực tế để khắc phục hậu quả do lỗi của mình và/hoặc nhà thầu/đơn vị thi công của mình vô tình hoặc bất cẩn gây ra;

- g. Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV phải báo cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư biết trước ít nhất 03 (ba) ngày về nội dung và tiến độ của việc bảo dưỡng, sửa chữa diện tích riêng của mình. Thời gian yêu cầu nộp đầy đủ hồ sơ thi công thiết kế và thông tin nhà thầu, bảo hiểm trước 07 (bảy) ngày, chỉ được thi công khi có văn bản chấp thuận từ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư. Nếu việc bảo dưỡng, sửa chữa làm ảnh hưởng đến phần diện tích sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu khác thì phải bố trí thời gian thích hợp và thông báo cho các chủ sở hữu đó biết về lịch trình, thời gian thực hiện công việc. Trong trường hợp thuê người khác thực hiện, phải thông báo cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thông tin đơn vị và cá nhân được thuê thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa.
- h. Để hạn chế bớt sự ảnh hưởng đối với các Chủ Sở Hữu khác trong Nhà Chung Cư, công tác thi công chỉ được thực hiện trong khoảng thời gian quy định như sau:
- Sáng: 08 giờ 00 đến 11 giờ 30;
 - Chiều: 13 giờ 30 đến 17 giờ 00.
 - Không thi công vào các ngày nghỉ theo quy định của Pháp luật (ngày lễ Tết, chiều thứ 7 và chủ nhật...);
- i. Nếu có xảy ra thiệt hại đối với Nhà Chung Cư do việc thi công của Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV, thì Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV đó phải sửa chữa hoặc phục hồi hoàn chỉnh như ban đầu trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (nếu có)/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư yêu cầu. Nếu không, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ tự tiến hành sửa chữa và phục hồi, toàn bộ chi phí thực tế do Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV gây ra thiệt hại phải chịu và phải thanh toán trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày kể

từ ngày Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thông báo kèm theo chứng từ hợp lệ chứng minh chi phí thực tế phát sinh. Tùy vào mức độ vi phạm, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền yêu cầu tạm ngừng thi công ngay khi phát hiện vi phạm. Công tác thi công chỉ được phép tiếp tục sau khi Biên bản vi phạm được lập và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư nhận được cam kết khắc phục từ bên vi phạm;

- j. Trong quá trình bảo dưỡng, sửa chữa hư hỏng, lắp đặt trang thiết bị, Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (nếu có)/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền vào phần sở hữu riêng (có sự đồng ý trước của Chủ Sở Hữu/người sử dụng căn hộ hoặc trong trường hợp khẩn cấp) có hoạt động bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt để theo dõi, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa, nhằm đảm bảo an toàn chung cho Nhà Chung Cư, các công trình tiện ích chung và các căn hộ khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh;
 - k. Các loại vật liệu xây dựng phải để đúng nơi quy định, phế liệu phải được dọn dẹp sạch sẽ sau mỗi ngày làm việc. Không bỏ rác xây dựng vào trong đường ống dẫn nước thải, hoặc khu vực chứa rác sinh hoạt, mà phải đưa đến nơi tập kết đúng quy định của thành phố. Phải che chắn khu vực sửa chữa để ngăn bụi và các mảnh vụn...;
 - l. Việc sửa chữa, đổi mới những thiết bị sử dụng điện, nước phải đúng với công suất cung cấp của đồng hồ điện, nước;
 - m. Việc bảo dưỡng, sửa chữa Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV còn phải đảm bảo sự hài hòa đồng bộ của toàn bộ Nhà Chung Cư. Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV không tự ý sửa chữa làm thay đổi thiết kế ban đầu, ảnh hưởng đến tuổi thọ của Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV và gây khó khăn cho việc nghiệm thu hoàn thành công trình và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Chủ Sở Hữu .
7. Các quy định chi tiết đối với bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt trang thiết bị trong Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV:
- a. Không được trổ cửa, đục tường, coi nói, che chắn, thay đổi các vị trí trong nội thất, gắn thêm hay thay cửa chính; không được tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác làm ảnh hưởng trực tiếp đến phần kết cấu, mặt ngoài Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV, diện tích

khác hoặc phần tiếp giáp chung giữa các Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV hay các công trình tiện ích chung;

- b. Mặt trước Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV không được thay đổi khác với tình trạng lúc bàn giao;
 - c. Không được lập các tấm chắn cố định như mái, tường, vách, ngăn v.v. .. trên ban công hoặc sân thượng (nếu có);
 - d. Không được thi công các công trình ngầm dưới mặt đất hay dưới các công trình tiện ích chung ví dụ như việc đào giếng, lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm...
 - e. Không được thực hiện hay có bất kỳ công việc, hành vi nào khác có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu, cấu trúc bên trong hay bên ngoài Nhà Chung Cư, Căn Hộ hay các công trình tiện ích chung;
 - f. Không được thay đổi công năng sử dụng, đập tường ngăn cách các phòng trong Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV, không được thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV, diện tích khác làm ảnh hưởng đến kết cấu, hệ thống kỹ thuật và kiến trúc chung của Nhà Chung Cư, ảnh hưởng đến các công trình công cộng thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác trong Nhà Chung Cư;
 - g. Khi lắp đặt bật che, bảng hiệu, đèn trang trí, máy lạnh gắn thêm so với thiết kế, thì phải được sự phê duyệt của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (nếu có) và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
8. Các quy định khác: do Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với từng căn hộ thuộc Nhà Chung Cư.

ĐIỀU 5. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ CỦA NHÀ CHUNG CƯ

- 1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì Chủ Sở Hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để xử lý khẩn cấp.
- 2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà Chung Cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

ĐIỀU 6. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA NHÀ CHUNG CƯ

1. Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, 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.
2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG CĂN HỘ/PHẦN DIỆN TÍCH TMDV

1. Được quyền sở hữu, sử dụng đối với phần sở hữu riêng và sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư hiện hành;
2. Tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc ủy quyền hợp pháp cho người đang sử dụng tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư; biểu quyết các nội dung trong Hội Nghị Nhà Chung Cư.
3. Yêu cầu Ban Quản Trị Nhà Chung Cư và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
4. Chủ Sở Hữu có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật;
5. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư kể cả trường hợp không tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được quyền tạm ngừng/đề nghị nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp dịch vụ: điện, nước, viễn thông... đối với phần diện tích riêng của Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV đó cho tới khi hành vi vi phạm được chấm dứt và/hoặc khắc phục trong trường hợp (i) Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Kinh Phí Quản Lý sau khi Đơn Vị Quản Lý Vận Hành đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV hoặc (ii) Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV không sửa chữa hư hỏng thuộc phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu làm ảnh hưởng đến chủ sở hữu khác hoặc người sử dụng căn hộ khác thuộc Nhà Chung Cư trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;

6. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn Kinh Phí Quản Lý và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.
7. Trường hợp Chủ Sở Hữu không đóng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư thì còn phải chịu phạt tiền theo quy định tại Hợp đồng mua bán đã ký;
8. Tạo điều kiện thuận lợi để Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và đơn vị bảo trì thực hiện việc quản lý vận hành, thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, kể cả Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư nằm trong phần sở hữu, sử dụng riêng phía bên trên, phía bên dưới, bên trong và ngoài Căn Hộ;
9. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường toàn bộ thiệt hại, hư hỏng thực tế đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư hoặc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác nếu lỗi do mình gây ra;
10. Bồi thường thiệt hại khi có những hành vi trái pháp luật làm cản trở, gây thiệt hại tới hoạt động kinh doanh phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan của chủ sở hữu khác tại Nhà Chung Cư;
11. Hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với khách của mình, nếu họ có hành vi vi phạm Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và các quy định khác. Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV phải thông báo cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư về sự hiện diện của khách trong Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV hoặc phần diện tích sở hữu riêng khác của mình, đồng thời thực hiện đăng ký tạm trú cho khách theo quy định của pháp luật;
12. Đóng phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật, tự chịu trách nhiệm mua, duy trì bảo hiểm cháy nổ bắt buộc, bảo hiểm rủi ro thiệt hại cho Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV, phần sở hữu riêng và bảo hiểm trách nhiệm dân sự theo quy định của pháp luật;
13. Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV tự bảo quản, giữ gìn tài sản của mình bên trong phần sở hữu riêng, tài sản bên ngoài gắn liền với phần sở hữu riêng. Khi đi vắng qua đêm hoặc nhiều ngày mà không có người trông coi, Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV cần phải thông báo cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc Chủ Sở Hữu bên cạnh biết để phối hợp hỗ trợ bảo vệ;
14. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung

Cư.

ĐIỀU 8. QUY ĐỊNH VỀ PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ TRONG NHÀ CHUNG CƯ

1. Các Chủ Sở Hữu có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ (sau đây gọi tắt là “**Luật PCCC**”) được Quốc hội thông qua ngày 29/11/2024, có hiệu lực từ ngày 1/7/2025 và các phương án phòng cháy, chữa cháy (“**PCCC**”) cơ sở được Sở Cảnh sát PCCC Thành phố Hồ Chí Minh ban hành;
2. Công dân từ đủ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào Đội phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ cơ sở, Đội phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ chuyên ngành hoặc Đội dân phòng được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu (theo quy định tại Điều 8.2 của Luật PCCC);
3. Các Chủ Sở Hữu là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
 - a. Khi vắng nhà nhiều ngày cần phải thông báo cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, ngắt cầu dao tổng. Chủ Sở Hữu cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này;
 - b. Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV;
 - c. Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Nhà Chung Cư;
 - d. Không sử dụng lửa (lửa trần là các nguồn lửa trực tiếp, ở trạng thái mở và thường không được bảo vệ bên ngoài. Một số nguồn lửa trần được sử dụng phổ biến như nến, nhang, hộp quẹt, diêm, đèn dầu, đèn cồn, điều thuốc, hàn xì khô);
 - e. Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, nước để đảm bảo an toàn;

- f. Chủ Sở Hữu có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng;
 - g. Phương tiện giao thông cơ giới từ 04 (bốn) chỗ ngồi trở lên của Chủ Sở Hữu phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan Nhà nước về PCCC;
 - h. Chủ Sở Hữu có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu.
4. Các hành vi bị nghiêm cấm:
- a. Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân;
 - b. Tổ chức tang lễ trong phạm vi Nhà Chung Cư;
 - c. Đánh bạc, hoạt động mại dâm;
 - d. Phát tờ rơi vào thùng thư và phát trực tiếp đến mỗi Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích TMDV;
 - e. Báo cháy giả;
 - f. Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán, sử dụng trái phép chất ma túy, chất gây nghiện trái phép, chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được Nhà nước quy định;
 - g. Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn;
 - h. Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;
 - i. Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Nhà Chung Cư, phải mang đốt tại đúng nơi quy định của Nhà Chung Cư;
 - j. Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Nhà Chung Cư;
 - k. Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẫu

thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm...;

- l. Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị PCCC như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...;
 - m. Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Nhà Chung Cư;
 - n. Gây tiếng ồn, mất trật tự an ninh ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Chủ Sở Hữu;
 - o. Không Chủ Sở Hữu nào được phép giữ, treo, phơi phóng hoặc cho phép người khác (khách viếng thăm, khách tạm trú) giữ, treo băng rôn, phơi phóng quần áo hoặc là để các đồ dùng hoặc vật dụng khác tại khu vực sân chung, ban công, lô gia, tường rào, hành lang, lối vào hoặc bất kỳ khu vực nào của Nhà Chung Cư có thể gây mất mỹ quan và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác của Nhà Chung Cư.
5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, các Chủ Sở Hữu không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định luật ban hành.

ĐIỀU 9. XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM

1. Thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
2. Thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.