



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN
NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ
DỰ ÁN: CHUNG CƯ TRẦN BÌNH TRỌNG**

**ĐỊA ĐIỂM: SỐ 145A TRẦN HUNG ĐẠO, PHƯỜNG LÊ LỢI,
THÀNH PHỐ QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH.**

GIỮA

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
PHÚ MỸ - QUY NHƠN**

VÀ

Ông:.....

Bà:.....

Mã căn hộ:.....

Hợp đồng số/HĐ-TĐC/PMQN

ngày tháng năm 202...

MỤC LỤC

PHẦN I.	CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG.....	3
PHẦN II.	CÁC BÊN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG.....	5
PHẦN III.	CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN HỢP ĐỒNG	6
Điều 1.	Các thông tin về nhà ở tái định cư.....	6
Điều 2.	Giá bán, phương thức và thời hạn thanh toán.....	6
Điều 3.	Thời hạn giao nhận nhà ở và hồ sơ kèm theo.....	7
Điều 4.	Bảo hành nhà ở	7
Điều 5.	Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán	8
Điều 6.	Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua	10
Điều 7.	Trách nhiệm các bên do vi phạm hợp đồng.....	12
Điều 8.	Chuyển giao quyền và nghĩa vụ	13
Điều 9.	Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng	13
Điều 10.	Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp.....	14
Điều 11.	Các thoả thuận khác.....	15
Điều 12.	Hiệu lực của Hợp đồng.....	15
PHỤ LỤC 1.	MÔ TẢ CĂN HỘ TÁI ĐỊNH CƯ.....	16
PHỤ LỤC 2.	GIÁ BÁN NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ, THUẾ GTGT VÀ LỊCH THANH TOÁN.....	18
PHỤ LỤC 3.	PHẦN SỞ HỮU RIÊNG VÀ SỞ HỮU CHUNG	21
PHỤ LỤC 4.	CÁC KHOẢN PHÍ PHẢI TRẢ.....	22
PHỤ LỤC 5.	NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ.....	24



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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ
Dự án: Chung cư Trần Bình Trọng

PHẦN I. CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

Bộ Luật Dân sự – Luật số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
Luật Nhà ở – Luật số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 (Luật Nhà ở);
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;
Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về cải tạo và xây dựng lại Nhà Chung cư;
Thông tư số 05/2024/TT-BXD của Bộ Xây Dựng ngày 31 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
Quyết định số 1210/QĐ-UBND ngày 12 tháng 4 năm 2018 của UBND tỉnh Bình Định v/v phê duyệt kế hoạch xây dựng lại các chung cư cũ đã xuống cấp trên địa bàn TP. Quy Nhơn; Quyết định số 3430/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2019 của UBND tỉnh Bình Định v/v phê duyệt điều chỉnh, bổ sung kế hoạch xây dựng lại các chung cư cũ đã xuống cấp trên địa bàn TP. Quy Nhơn;
Văn bản số 5307/UBND-KT ngày 06 tháng 9 năm 2019 của UBND tỉnh Bình Định v/v phương án quy hoạch kiến trúc và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án cải tạo, xây dựng mới chung cư 08 Trần Bình Trọng, Thành phố Quy Nhơn;
Quyết định số 3510/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc chấp thuận chủ đầu tư và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Cải tạo, xây dựng mới chung cư 08 Trần Bình Trọng, thành phố Quy Nhơn (“Quyết định 3510/QĐ-UBND”); Quyết định số 2395/QĐ-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung Quyết định số 3510/QĐ-UBND ngày 30/09/2019 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ đầu tư và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Cải tạo, xây dựng mới chung cư 08 Trần Bình Trọng, thành phố Quy Nhơn. (“Quyết định 2395/QĐ-UBND”);
Quyết định số 759/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc chấp thuận dự án đầu tư Chung cư Trần Bình Trọng tại số 08 Trần Bình Trọng, phường Lê Lợi, thành phố Quy Nhơn; Quyết định số 437/QĐ-UBND ngày 03 tháng 02 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 759/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh;
Quyết định số 1847/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2020 của UBND tỉnh Bình Định v/v phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Chung cư Trần Bình Trọng, tại số 08 Trần Bình Trọng, phường Lê Lợi, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định của Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ - Quy Nhơn;

Quyết định số 2147/QĐ-UBND ngày 02 tháng 06 năm 2020 về việc UBND tỉnh Bình Định giao đất cho Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ - Quy Nhơn để thực hiện dự án xây dựng Chung cư Trần Bình Trọng tại phường Lê Lợi, thành phố Quy Nhơn;

Văn bản số 3011/UBND-ĐT ngày 15 tháng 9 năm 2020 của UBND TP. Quy Nhơn v/v thống nhất địa chỉ cho dự án Chung cư Trần Bình Trọng, P. Lê Lợi, TP. Quy Nhơn;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 138776 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 27/01/2021 (số vào sổ cấp GCN: CT 15872);

Giấy phép xây dựng số 41/GPXD ngày 22 tháng 7 năm 2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định;

Văn bản số/SXD-..... ngày ... tháng ... năm 2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua;

(Các căn cứ pháp lý sau đây sẽ áp dụng phù hợp cho từng trường hợp cụ thể)

Quyết định số 1481/QĐ-UBND ngày 21 tháng 4 năm 2020 về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê ("Quyết định 1481/QĐ-UBND") và Quyết định số 1772/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2020 về việc điều chỉnh Quyết định số 1481/QĐ-UBND ngày 21 tháng 4 năm 2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định (Quyết định 1772/QĐ-UBND);

Quyết định số 2520/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho ông Phạm Ngọc Đông ("Quyết định 2520/QĐ-UBND");

Quyết định số 2954/QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước ("Quyết định 2954/QĐ-UBND");

Quyết định số 3124/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước ("Quyết định 3124/QĐ-UBND");

Quyết định số 4180/QĐ-UBND ngày 09 tháng 10 năm 2020 (đợt 1); Quyết định số 4343/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2020 (đợt 2); Quyết định số 2040/QĐ-UBND ngày 20 tháng 05 năm 2021 (đợt 3); Quyết định số 3606/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2021 (đợt cuối) của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Chung cư Trần Bình Trọng;

Hôm nay, tại trụ sở chính Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ - Quy Nhơn, chúng tôi gồm:

PHẦN II. CÁC BÊN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

A. CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN (sau đây gọi tắt là Bên Bán):

- Tên doanh nghiệp :

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ MỸ - QUY NHƠN

- Người đại diện theo pháp luật là: Ông Chức vụ: Giám đốc,
CCCD số do Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về Trật tự Xã hội cấp
ngày .../.../202...

- Địa chỉ trụ sở chính : số 145A đường Trần Hưng Đạo, phường Lê Lợi, thành phố
Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
- Điện thoại : 0256 3522 468.
- Tài khoản số : [...] tại Ngân hàng [...]
- Mã số thuế : 4101427606

B. BÊN ĐƯỢC BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ (sau đây gọi tắt là Bên Mua):

Là Chủ sở hữu căn hộ chung cư số thuộc dãy tầng khu Chung cư
số 08 Trần Bình Trọng, phường Lê Lợi, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là
số 145A đường Trần Hưng Đạo, phường Lê Lợi, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định).

- Đại diện bởi Ông (bà):.....
- Số định danh cá nhân/CCCD/Hộ chiếu
- Và vợ hoặc chồng (nếu có) là:.....
- Số định danh cá nhân/CCCD/Hộ chiếu
- Nơi ở hiện tại :
- Địa chỉ liên hệ :
- Điện thoại : Fax (nếu có):.....
- Số tài Khoản : tại Ngân hàng:
- Mã số thuế :

PHẦN III. CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN HỢP ĐỒNG

XÉT RÀNG:

- Bên Bán là Chủ đầu tư Dự án CHUNG CƯ TRẦN BÌNH TRỌNG, tại số 145A Trần Hưng Đạo, Phường Lê Lợi, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;
- Bên Mua là Chủ sở hữu hợp pháp theo Giấy chứng nhậnsố ngày .../.../... (số vào sổ cấp GCN:) do cấp hoặc được UBND tỉnh Bình Định bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước tại Chung cư cũ số 08 Trần Bình Trọng (Quyết định.../QĐ-UBND và Quyết định.../QĐ-UBND);
- Hai Bên thống nhất việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và ký kết Biên bản thỏa thuận số/TTHT-PMIC ngày .../.../202..., được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định .../QĐ-UBND. Cho đến nay, Hai Bên đã hoàn thành một số nội dung đã thỏa thuận và tiếp tục thực hiện theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã duyệt;
- Bên Mua có đầy đủ các tài liệu pháp lý đảm bảo điều kiện để được bồi thường theo Quyết định 3510/QĐ-UBND; Quyết định 2395/QĐ-UBND và các tài liệu khác có liên quan. Theo đó, Bên Mua được bồi thường tái định cư 01 (một) căn hộ thuộc Dự án CHUNG CƯ TRẦN BÌNH TRỌNG (gọi tắt là Căn Hộ).

Hai Bên thống nhất kết Hợp đồng mua bán nhà ở phục vụ tái định cư tại chỗ sau khi xây dựng lại Nhà Chung cư cũ với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà ở tái định cư

1. Loại nhà ở: Căn Hộ chung cư;
2. Địa chỉ nhà ở: Mã số, vị trí, khối nhà được quy định tại Phụ lục 1. của Hợp đồng này.
3. Diện tích sử dụng: quy định tại Phụ lục 1 của Hợp đồng này.
4. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung được quy định tại Phụ lục 3. của Hợp đồng này.
5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở: quy định trong Phụ lục 1. của Hợp đồng này.
6. Các thông tin khác:
 - Mục đích sử dụng: Dừng để ở;
 - Bản vẽ sơ đồ nhà ở, mặt bằng nhà ở quy định tại Phụ lục 1 hợp đồng này.
 - Thời gian sử dụng: Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

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

1. Giá bán nhà ở tái định cư: quy định tại Phụ lục 2. của Hợp đồng này.
2. Diện tích nhà ở tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định phê duyệt: quy định tại Phụ lục 1 của Hợp đồng này.
3. Tổng giá trị hợp đồng: quy định tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này.
4. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà Chung cư 2% (hai phần trăm) tổng giá trị hợp đồng: quy định tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này.

5. Diện tích nhà ở cũ mà Bên Mua được Bên Bán bồi thường để tái định cư, không phải trả tiền: quy định tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này.

6. Khoản tiền chênh lệch Chủ sở hữu phải thanh toán: quy định tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này.

7. Phương thức thanh toán:

– Phần tiền chênh lệch nêu tại khoản 6 Điều này được thanh toán theo quy định tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này.

– Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà Chung cư nêu tại Khoản 2 Điều này được chuyển khoản đến tài khoản Ngân hàng Bên Bán quy định tại Phần II của Hợp đồng này.

8. Thời hạn thực hiện thanh toán:

a) Đối với phần tiền chênh lệch nêu tại khoản 6 Điều này được quy định tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này.

Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại khoản này, Bên Bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (thông qua hình thức như fax, chuyển bưu điện, chuyển trực tiếp....) cho Bên Mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo.

b) Đối với khoản Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà Chung cư nêu tại Khoản 4 Điều này thì phải được thanh toán trước khi bàn giao nhà ở.

9. Mức phí và nguyên tắc điều chỉnh mức phí quản lý vận hành Nhà Chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị Nhà Chung cư: quy định tại Phụ lục 4. của Hợp đồng này.

Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở và hồ sơ kèm theo

Bên bán có trách nhiệm bàn giao nhà ở kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà ở đó và giấy tờ về nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho Bên mua trong thời hạn là 90 (chín mươi) ngày, sau khi đã hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng công trình nhà ở, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở (nếu có) theo quy định của pháp luật xây dựng và Bên mua đã thanh toán tiền mua nhà tới Đợt 5 theo quy định của Phụ lục 2 Hợp đồng này (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác) và đã hoàn tất cung cấp đầy đủ hồ sơ liên quan việc bồi thường tái định cư. Việc bàn giao nhà ở được lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của các bên.

Điều 4. Bảo hành nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo đúng quy định của Luật Nhà ở.

2. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 05 (năm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo quy định. Nếu Bên Bán chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

3. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra.

4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:
 - a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn khoản tiền phải trả cho Bên Bán nêu tại khoản 6 Điều 2 (nếu có);
 - b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao nhà ở tái định cư theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;
 - c) Yêu cầu Bên Mua thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật;
 - d) Bên Bán được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và/hoặc được quyền từ chối bàn giao căn hộ và/hoặc từ chối bàn giao bản chính Giấy chứng nhận cho đến khi Bên Mua hoàn thành tất cả nghĩa vụ tài chính theo quy định của Hợp đồng này;
 - e) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu các đơn vị cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua vi phạm nghiêm trọng các quy định tại Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung cư quy định tại Phụ lục 4. của Hợp đồng này;
 - f) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung cư có giá trị và chất lượng tương đương phù hợp quy định của pháp luật về xây dựng;
 - g) Thực hiện các quyền và trách nhiệm như Ban quản trị Nhà Chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà Chung cư; ban hành Nội quy Nhà Chung cư (Phụ lục 5. của Hợp đồng này); thành lập Ban quản trị Nhà Chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung cư kể từ khi đưa Nhà Chung cư vào sử dụng;
 - 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) Được quyền miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của Bên thứ ba đối với Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
 - j) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu phát sinh các tranh chấp từ Bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện Dự án thì Bên Mua và Bên thứ ba có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán và Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng này;
 - k) Được treo logo, biểu tượng, biển tên của Nhà Chung cư, tên Chủ đầu tư và các đối tác kinh doanh của Chủ đầu tư tại Phần sở hữu chung của Nhà Chung cư, mặt ngoài Nhà Chung cư. Bên Bán có quyền bổ sung các hạng mục kỹ thuật tại các trục kỹ thuật thuộc hệ thống sử dụng chung của Nhà Chung cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sử dụng bình thường diện tích Phần sở hữu chung của Nhà Chung cư; Trong phạm vi của Dự án, Bên Bán có quyền đặt máy móc thiết bị, băng rôn, bảng hiệu, bảng hiệu quảng cáo, máy ATM.
 - l) Được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn Hộ cho Tổ chức tín dụng trước đó và chưa hoàn tất nghĩa vụ trả nợ vay cho Tổ chức tín dụng (nếu có);

- m) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với diện tích thuộc Phần sở hữu riêng của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt, Quy chế quản lý Nhà Chung cư và pháp luật hiện hành;
- n) Các quyền khác theo quy định của pháp luật về nhà ở và quy định pháp luật khác có liên quan.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Giao nhà ở tái định cư cho kèm theo hồ sơ Bên Mua đúng thời hạn thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- b) Thực hiện bảo hành nhà ở cho Bên Mua theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này;
- c) Bảo quản nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở trong thời gian chưa bàn giao nhà cho Bên Mua;
- d) Có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho Bên Mua (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận Bên Mua đi làm thủ tục);
- e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- f) Yêu cầu, hướng dẫn Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ tài chính liên quan việc mua bán nhà ở này (nếu có);
- g) Thanh toán khoản tiền chênh lệch tại Điều 2 (nếu có);
- h) Phổ biến, hướng dẫn cho Bên Mua biết quy định về quản lý sử dụng nhà ở;
- i) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao căn hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- j) Quản lý thiết kế căn hộ và công trình tuân thủ các quy định về pháp luật xây dựng. Thiết kế Căn hộ và quy hoạch tổng thể không bị thay đổi trừ trường hợp có yêu cầu hoặc được sự chấp thuận của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Kiểm tra, giám sát việc xây dựng Căn hộ để đảm bảo chất lượng xây dựng, kỹ thuật và mỹ thuật theo thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- k) 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 và các dịch vụ khác (nếu có);
- l) Hoàn thành nghĩa vụ tài chính, 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;
- m) 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;
- n) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- o) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

- a) Yêu cầu Bên Bán bàn giao nhà kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 1 và Điều 3 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc yêu cầu phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận (nếu Bên Mua nhận làm thủ tục này);
- c) Yêu cầu Bên Bán bảo hành nhà ở theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này; bồi thường thiệt hại do việc giao nhà không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong Hợp đồng;
- d) Yêu cầu Bên Bán thanh toán khoản tiền chênh lệch tại Điều 2 (nếu có);
- e) Được sử dụng chỗ để xe trong khu vực nhà xe của Nhà Chung cư và phải thanh toán chi phí theo thỏa thuận của Hợp đồng này. Việc sử dụng chỗ để xe tuân thủ quy định về sở hữu riêng – sở hữu chung Phụ lục 3. và 4. của Hợp đồng này;
- f) 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;
- g) 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. Trường hợp Bên Mua ủy quyền cho Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua về tiến trình nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ngay khi có Giấy chứng nhận, Bên Bán sẽ thông báo để Bên Mua nhận Giấy chứng nhận và hoàn thành các nghĩa vụ còn tồn đọng theo quy định của Hợp đồng này.
- h) Yêu cầu Bên Bán hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- i) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà Chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà Chung cư nơi có căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị Nhà Chung cư theo quy định của pháp luật;
- j) 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 bảo hành nhà ở, công trình xây dựng phù hợp quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này;
- l) Các quyền khác theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ phần chênh lệch nêu tại Điều 2 (nếu có), Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà Chung cư nêu tại Điều 2 và nộp các nghĩa vụ tài chính về mua bán nhà ở tái định cư theo đúng quy định;
- b) Nhận bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của 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. 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 Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung cư;
- d) Giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;
- e) Thanh toán Giá dịch vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư và các chi phí khác quy định tại Phụ lục 4. Hợp đồng này kể cả trường hợp Bên Mua không lưu trú, sử dụng thực tế tại Căn hộ đã mua và các chi phí khác (nếu có) cho các bên cung cấp dịch vụ sau khi nhận bàn giao nhà ở;
- f) Thanh toán đúng hạn 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;
- g) Tuân thủ Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung cư quy định tại Phụ lục 5. của Hợp đồng này và các bản Nội quy do Hội nghị Nhà Chung cư thông qua và quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung cư và quy định pháp luật có liên quan (nếu có);
- h) Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung cư;
- i) Sau khi được bàn giao Căn hộ, Bên Mua cam kết sử dụng Căn hộ đúng công năng thiết kế, đúng mục đích theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này; không thực hiện bất kỳ việc sửa chữa nào đối với Căn hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu, có tác động đến kết cấu công trình, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng và toàn bộ khu chung cư. Nếu muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ một chi tiết nào của Căn hộ, thì Bên Mua phải tuân thủ tất cả các điều kiện sau:
- Phải được chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trong thời hạn bảo hành; của Ban quản trị Nhà Chung cư sau thời gian bảo hành; và
 - Phù hợp với các quy định có liên quan của Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung cư và tuân thủ đầy đủ các quy tắc sau:
 - + Không tác động đến nền móng, hoặc cấu trúc công trình;
 - + Không ảnh hưởng Phần sở hữu chung và/ hoặc phần sở hữu riêng của các Chủ sở hữu khác;
 - + Không được lập các tấm chắn cố định; di động trên ban công hoặc sân thượng. Không lắp đặt các cấu kiện gây ảnh hưởng mỹ quan, kiến trúc chung của Nhà Chung cư.
 - + Việc thiết kế và thi công bên trong Căn hộ phù hợp quy định của pháp luật;
 - + Phải đóng đầy đủ và đúng hạn khoản tiền ký quỹ theo quy định tại Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung cư tại Phụ lục 5. của Hợp đồng này.

Trường hợp vi phạm, Bên Mua phải bồi thường chi phí sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng công trình ban đầu cho Bên Bán hoặc Ban quản trị Nhà Chung cư;



- j) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc cung cấp chính xác địa chỉ liên lạc, thông tin cá nhân liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này. Thông báo bằng văn bản cho Bên Bán biết việc thay đổi các thông tin trên hay những thay đổi pháp lý khác có liên quan trong quá trình thực hiện Hợp đồng;
- k) Bên Mua cam đoan và bảo đảm với Bên Bán rằng:
- Bên Mua có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và được quyền hợp pháp mua Căn Hộ theo đúng quy định hiện hành của pháp luật;
 - Hợp đồng này tạo thành nghĩa vụ có hiệu lực và ràng buộc về mặt pháp lý đối với Bên Mua;
 - Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này và Phụ lục kèm theo;
 - Mọi cam đoan và bảo đảm của Bên Mua có hiệu lực trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng này.
- l) 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.

Điều 7. Trách nhiệm các bên do vi phạm hợp đồng.

1. Bên Bán vi phạm hợp đồng

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, quy định phạt vi phạm như sau:

- (i) Nếu Bên Bán chậm bàn giao nhà theo quy định thì Bên Bán phải chịu phạt lãi phát sinh tính trên số tiền Bên Mua đã thực thanh toán theo mức lãi suất 1.5%/tháng (Một phẩy năm phần trăm/tháng); và được tính từ thời điểm Bên Bán phải giao nhà đến thời điểm Bên Bán bàn giao nhà.
- (ii) Nếu Bên Bán đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải bồi thường cho Bên Mua 12% giá trị căn hộ tái định cư và hoàn trả toàn bộ tiền Bên Mua đã nộp và lãi suất phát sinh theo mức lãi suất là 1,5%/ tháng (Một phẩy năm phần trăm)/tháng; và được tính từ thời điểm Bên Mua thanh toán đợt cuối cùng đến thời điểm Bên Bán thực hiện việc đơn phương chấm dứt đó;

2. Bên Mua vi phạm hợp đồng

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, quy định phạt vi phạm như sau:

- (i) Nếu Bên Mua chậm trễ thanh toán trong vòng 15 (mười lăm) ngày các khoản thanh toán đến hạn thì Bên Mua có nghĩa vụ trả tiền lãi chậm thanh toán phát sinh kể từ thời điểm Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên Bán. Tiền lãi chậm thanh toán được tính trên mỗi khoản tiền quá hạn phải thanh toán kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán với mức lãi suất 1,5% (Một phẩy năm phần trăm)/tháng;

- (ii) Nếu Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng này không phù hợp quy định của Hợp đồng này hoặc quy định pháp luật hiện hành thì Bên Mua chịu phạt vi phạm hợp đồng là 12% (mười hai phần trăm) giá bán nhà ở tái định cư quy định tại Hợp đồng này và phải bồi thường thiệt hại cho Bên Bán bao gồm nhưng không giới hạn về chênh lệch giá thị trường của Căn hộ tại thời điểm chuyển nhượng cho bên thứ ba so với giá của Căn hộ được ghi trong Hợp đồng này và các Phụ lục kèm theo;

Trường hợp Bên Mua gây ra thiệt hại tài sản chung thì phải chịu trách nhiệm bồi thường và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Điều 8. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

- a) Bên Mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, cho thuê dài hạn để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi đã được cấp Giấy Chứng Nhận. Trường hợp Bên Mua, sau khi nhận bàn giao, nếu thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn hộ đó và có nhu cầu thì được chuyển nhượng Hợp đồng này.
- b) Nếu Bên Mua muốn thế chấp Căn hộ tại một tổ chức tín dụng trước khi được cấp Giấy Chứng Nhận, thủ tục thế chấp sẽ tùy thuộc quy định của pháp luật và tổ chức tín dụng nhận thế chấp. Trong khả năng và trách nhiệm của mình, Bên Bán hỗ trợ hoàn tất thủ tục thế chấp theo yêu cầu của Bên Mua .
- c) Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được thực hiện quyền nêu tại khoản a điều này khi đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:
- Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo văn bản của Cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với Bên thứ ba, trừ trường hợp được Ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên thứ ba;
 - Bên Mua đã hoàn thành thanh toán các nghĩa vụ pháp lý, tài chính đến hạn liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - Dự Án đã hoàn thành thi công và đã có biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng;
 - Thủ tục để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng này và toàn bộ các quyền và lợi ích của mình theo Hợp đồng tuân thủ quy định pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng.

Điều 9. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng

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

1. Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt.
2. Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền chênh lệch mua nhà quá 30 ngày (ba mươi ngày) theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng này.
3. Bên Bán chậm trễ bàn giao nhà ở quá 180 ngày (một trăm tám mươi ngày) theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này.

4. Nếu Bên Mua chậm trễ thanh toán quá hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày đến hạn các khoản thanh toán thì Bên Bán được đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng và chuyển nhượng Căn hộ cho bất kỳ bên thứ ba mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được tiền chuyển nhượng Căn hộ theo Hợp đồng này từ bên thứ ba, Bên Mua sẽ được hoàn lại số tiền đã thanh toán cho Bên Bán và giá trị phần tái định cư (số tiền hoàn lại cho Bên Mua không được tính lãi phát sinh) sau khi trừ đi các khoản tiền phạt vi phạm, lãi chậm thanh toán, bồi thường thiệt hại (nếu có). Việc chuyển trả tiền cho Bên Mua được thực hiện tương ứng theo từng đợt trả tiền của Bên thứ ba. Bên Bán sẽ thông báo về việc chấm dứt hợp đồng cho Bên Mua biết trước 07 (bảy) ngày.

Điều 10. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp

1. Hai Bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung đã ký kết. Trường hợp Hai Bên có tranh chấp về nội dung của Hợp đồng này thì Hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp Hai Bên không thương lượng được thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh những nội dung mới thì Hai Bên thỏa thuận lập Phụ lục Hợp đồng. Phụ lục Hợp đồng là phần không thể tách rời và có giá trị pháp lý như Hợp đồng này.

3. Bất kỳ một phần, khoản, mục hoặc điều nào của Hợp đồng này là vô hiệu, thì phần, khoản, mục hoặc điều đó được xem là không còn hiệu lực đối với các bên nhưng sẽ không làm mất hiệu lực các phần, khoản, mục hoặc điều khác còn lại của Hợp đồng này trừ trường hợp Hợp đồng này vô hiệu toàn phần. Chỉ có Tòa án có thẩm quyền được phán quyết Hợp đồng này vô hiệu từng phần hay toàn phần.

4. Trường hợp Bên Mua bị mất năng lực hành vi dân sự (có văn bản của Tòa án có thẩm quyền) thì người giám hộ của Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng; nếu Bên Mua bị mất năng lực hành vi dân sự mà người giám hộ không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng hoặc Bên Mua bị mất tích thì Hợp đồng sẽ được thanh lý trước thời hạn.

5. Trường hợp Bên Mua chết hoặc bị xem là chết/mất tích theo quyết định của Tòa án có thẩm quyền thì các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật thừa kế.

6. Hợp đồng này được xem là thanh lý và chấm dứt khi xảy ra các trường hợp sau:

– Khi bàn giao Căn hộ, các bên ký kết Biên bản Thanh lý chuyển sang nghĩa vụ bảo hành. Sau khi kết thúc thời hạn bảo hành theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này, Hợp đồng này mặc nhiên chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng.

– Chấm dứt trước thời hạn khi xảy ra một trong số các trường hợp sau:

- + Các Bên thỏa thuận bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn;
hoặc
- + Các trường hợp khác theo quy định của Hợp đồng này hoặc do pháp luật Việt Nam quy định.

Điều 11. Các thoả thuận khác

1. Các Bên cam kết thực hiện đầy đủ các nội dung đã ghi trong Hợp đồng này.
2. Các Phụ lục mô tả Căn hộ, Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung cư, tất cả các Phụ lục Hợp đồng khác (nếu có), các biên bản, bản kê đính kèm là một phần không thể tách rời và có hiệu lực pháp lý như Hợp đồng này.
3. Mọi tranh chấp liên quan hoặc phát sinh từ Hợp đồng này sẽ được bàn bạc giải quyết trên tinh thần thương lượng, hoà giải giữa Hai Bên. Trong trường hợp không thể giải quyết thông qua thương lượng hoà giải, các bên có thể đưa tranh chấp ra Toà án có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật.
4. Hai Bên xác nhận đã đọc kỹ, hiểu rõ toàn bộ các điều khoản và điều kiện được ghi và công nhận nội dung Hợp đồng và các Phụ lục Hợp đồng này được thể hiện đúng ý chí của Hai Bên. Hai Bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung của Hợp đồng và các Phụ lục Hợp đồng này.

Điều 12. Hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp đồng này gồm 12 (mười hai) Điều, 05 (năm) Phụ lục Hợp đồng được lập thành 03 (ba) bản gốc, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản để lưu và thực hiện theo quy định của pháp luật. Các bản Hợp đồng này đều có cùng nội dung và giá trị pháp lý như nhau.

BÊN MUA NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ

(ký và ghi rõ họ tên)

.....

BÊN BÁN NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ

*(ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên,
chức vụ của người ký)*

.....

PHỤ LỤC 1. MÔ TẢ CĂN HỘ TÁI ĐỊNH CƯ

1. Bản vẽ: (Xem bản vẽ đính kèm).
2. Mô tả căn hộ tái định cư
 - a) Căn hộ số: [...] Tầng số: [...] Khối nhà: [...]
 - b) Thuộc dự án: CHUNG CƯ TRẦN BÌNH TRỌNG.
 - c) Địa chỉ: số 145A Trần Hưng Đạo, Phường Lê Lợi, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định (số cũ 08 Trần Bình Trọng);
 - d) Diện tích sử dụng căn hộ: [.....] m²
 - e) Mục đích sử dụng: Để ở;
 - f) Thời hạn sử dụng: Ổn định và lâu dài.
3. Danh mục trang thiết bị và vật liệu hoàn thiện căn hộ tái định cư

STT	VỊ TRÍ / NỘI DUNG	QUY CÁCH - CHỦNG LOẠI	THƯƠNG HIỆU
1	HOÀN THIỆN TƯỜNG		
	- Sơn nước trong nhà	Bả mastic, sơn lót	Specs, Kova, Nippon, Jotun hoặc tương đương
	- Len chân tường	Ceramic 80x400	Mikado, Viglacera, Dacera, Cosevco hoặc tương đương
	- Tường WC	Ốp gạch ceramic 300x300, cao 1m50	Mikado, Viglacera, Dacera, Cosevco hoặc tương đương
	- Sân phơi	Bả mastic, sơn lót	Specs, Kova, Nippon, Jotun hoặc tương đương
2	HOÀN THIỆN SÀN		
	- Phòng khách, Phòng ăn, Bếp	Lát gạch Ceramic 400x400	Mikado, Viglacera, Dacera, Cosevco hoặc tương đương
	- Lô gia, sân phơi, WC	Lát gạch Ceramic 300x300 chống trượt	Mikado, Viglacera, Dacera, Cosevco hoặc tương đương
	- Phòng ngủ	Lát gạch Ceramic 400x400	Mikado, Viglacera, Dacera, Cosevco hoặc tương đương
3	THIẾT BỊ VỆ SINH - NƯỚC		
	- Bàn cầu	Bàn cầu 2 khối	Viglacera, Hảo Cảnh hoặc tương đương
	- Lavabo	Lavabo	Như trên
	- Vòi rửa lavabo	Vòi inox lạnh	Như trên
	- Vòi tắm hoa sen	Vòi inox lạnh, tay sen 1 chế độ	Như trên
	- Gương soi	Kích thước 400x600	Viglacera hoặc tương đương
	- Phễu thu nước sàn	Inox 304	Viglacera hoặc tương đương
	- Bồn rửa chén	Bồn inox 2 ngăn	Toàn Mỹ, Đại Thành hoặc tương đương
4	CỬA TRONG CĂN HỘ		
	- Cửa ra vào căn hộ	Gỗ công nghiệp chống cháy	Đại Trường Thành, Hòa Bình, Asiadoor hoặc tương đương
	- Cửa ra lô gia (phòng khách)	Pano nhôm kính	Kính Việt Nhật, khung Tungkang, Tungshing hoặc tương đương.
	- Cửa sổ phòng ngủ	Nhôm kính	Kính Việt Nhật, khung Tungkang, Tungshing hoặc tương đương.

STT	VỊ TRÍ / NỘI DUNG	QUY CÁCH - CHUNG LOẠI	THƯƠNG HIỆU
	- Cửa phòng ngủ	HDF	Sungyu, Y@door, Tân Cường hoặc tương đương.
	- Cửa WC	Pano nhôm kính hoặc nhựa ABS	Kính Việt Nhật, khung Tungkang Tungshing hoặc tương đương.
5	BẾP		
	- Mặt bếp	Gạch ceramic 250x400	
	- Tường bếp	Ốp gạch ceramic 250x400, cao 0.8m.	
6	HỆ THỐNG ĐIỆN		
	- Đèn	(Chiếu sáng cơ bản)	Rạng Đông, MPE, Điện Quang, Paragon hoặc tương đương.
	- Tủ điện		Sino, AC, MPE, Vanlock hoặc tương đương.
	- CB đóng ngắt		LS, MPE, hoặc tương đương.
	- Công tắc, ổ cắm	Loại bản to, màu trắng	Sino, Comex, MPE, hoặc tương đương.
7	HỆ THỐNG ĐIỆN NHỆ		
	- Internet		Viettel, Vinaphone, FPT hoặc tương đương.

Ghi chú:

Chủ Đầu Tư có thể cung cấp vật tư hoàn thiện và thiết bị tương đương danh mục Bảng trên.

Các Bên hiểu rằng Căn Hộ mẫu và/hoặc tài liệu tiếp thị, ý tưởng, chương trình hoặc tài liệu quảng cáo, tiếp thị hoặc bán hàng, nội dung được đăng trên website của Bên Bán chỉ là tài liệu tham khảo. Quyền và nghĩa vụ của các Bên được xác định theo quy định trong Hợp Đồng này.

BÊN MUA NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ

(ký và ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ

(ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên, chức vụ của người ký)

.....

.....

PHỤ LỤC 2. GIÁ BÁN NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ, THUẾ GTGT VÀ LỊCH THANH TOÁN

Bảng 1. Giá Bán nhà ở tái định cư

STT	Nội dung diễn giải	Giá trị	Cách tính
1	Diện tích sử dụng căn hộ tái định cư	[...] m ² (Bằng chữ:.....).	(1) (*)
2	Diện tích sử dụng căn hộ đã được quy đổi, Bên Bán bồi thường và Bên Mua không phải trả tiền	[...] m ² (Bằng chữ:.....).	(2) (*)
3	Diện tích sử dụng căn hộ tái định cư do Bên Mua mua thêm phải trả tiền.	[...] m ² (Bằng chữ:.....).	(3) = (1) – (2) (*)
4	Đơn giá bán căn hộ tái định cư đối với diện tích Bên Mua mua thêm phải trả tiền.	18.181.818 đồng VN/ m ² (Mười tám triệu một trăm tám mươi một ngàn tám trăm mười tám đồng Việt Nam trên mét vuông).	(4) (**)
5	Đơn giá bán căn hộ tái định cư theo quyết định phê duyệt của UBND tỉnh Bình Định	26.384.217 đồng / m ²	(5)
6	Thuế GTGT (10%) <i>Xác định tại Bảng 3. Phụ lục này.</i>		(6)
7	Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà Chung cư 2%	[...] đồng (Bằng chữ:.....).	(7) = [(4) x (3) + (5) x (2)] x 2%
8	Khoản tiền chênh lệch Chủ sở hữu phải thanh toán là Giá Bán Căn hộ Tái Định Cư bao gồm Giá bán, thuế GTGT và Kinh phí bảo trì 2%	[...] đồng (Bằng chữ:.....).	(8) = (2) x (5) + (3) x (4) + (6) + (7)

Chú thích:

(*): Theo Biên bản thoả thuận ngày .../.../... và được phê duyệt tại Quyết định số .../QĐ-UBND;

(**): Theo Quyết định số .../QĐ-UBND;

Bảng 2. Bảng tính thuế GTGT

STT	Diễn giải	Giá trị	Cách tính
1	Diện tích sử dụng căn hộ tái định cư <i>Tham chiếu từ (1) Bảng 1.</i>	[...] m ² (Bằng chữ:.....).	(1)
2	Tổng giá trị đền bù, BT, hỗ trợ được phê duyệt <i>Số liệu quyết toán của DT</i>	[...] đ/ m ² (Bằng chữ:.....).	(2)
3	Tổng diện tích sàn thu ng phẩm <i>Theo tài liệu phê duyệt</i>	[...]m ² (Bằng chữ:.....).	(3)
4	Đơn giá bồi thường đất	[...] đ/ m ² (Bằng chữ:.....).	(4) = (2) / (3)
5	Giá trị bồi thường đất được trừ không tính VAT	[...] đ/ m ² (Bằng chữ:.....).	(5) = (4) x (1)
6	Diện tích sử dụng căn hộ đã được quy đổi, Bên Bán bồi thường và Bên Mua không phải trả tiền <i>Tham chiếu từ (2) Bảng 1.</i>	[...]m ² (Bằng chữ:.....).	(6)
7	Đơn giá bán Diện tích sử dụng căn hộ chung cư mới được phê duyệt theo Quyết định số/QĐ-UBND. <i>Tham chiếu từ (2) Bảng 2.</i>	[...] đ/ m ² (Bằng chữ:.....).	(7)
8	Giá trị phần diện tích bồi thường, quy đổi của căn hộ mà người mua không trả tiền	[...] đ (Bằng chữ:.....).	(8) = (6) x (7)
9	Tổng giá trị căn hộ được trừ không tính VAT	[...] đ (Bằng chữ:.....).	(9) = (8) + (5)
10	Diện tích sử dụng căn hộ tái định cư do Bên Mua mua thêm phải trả tiền. <i>Tham chiếu từ (3) Bảng 1.</i>	[...]m ² (Bằng chữ:.....).	(10)
11	Đơn giá mua thêm chưa VAT <i>Tham chiếu từ (4) Bảng 1.</i>	[...] đ/ m ² (Bằng chữ:.....).	(11)
12	Giá trị diện tích phần chênh lệch căn hộ TĐC trước VAT	[...] đ (Bằng chữ:.....).	(12) = (10) x (11)
13	Tổng giá trị căn hộ TĐC chưa VAT	[...] đ (Bằng chữ:.....).	(13) = (8) + (12)
14	Xác định VAT người mua căn hộ phải đóng	[...] đ (Bằng chữ:.....).	(14) = [(13) - (9)] x Thuế suất

Ghi chú: Giá trị thuế GTGT trên đây là tạm tính. Sau khi có số liệu quyết toán về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sẽ được xác định chính xác. Tuy nhiên, tổng giá bán phần diện tích mua thêm gắn liền căn hộ tái định cư không đổi.

Bảng 3. Lịch thanh toán

Bên Mua thanh toán cho Bên Bán Giá bán nhà ở, quy định tại Bảng 1 theo các đợt thanh toán cụ thể như sau:

Đợt	Thời điểm thanh toán	Tỷ lệ thanh toán	Thành tiền (bao gồm thuế VAT 10%)	Ghi chú
Đợt 1	Khi công trình hoàn thành phần móng và đủ điều kiện ký Hợp đồng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.	30%		
Đợt 2	Khi công trình hoàn thành xong toàn bộ phần ngầm tới cos 0.0.	20%		
Đợt 3	Khi công trình hoàn thành đổ bêton xong mái của tầng 15	10%		
Đợt 4	Khi công trình hoàn thành đổ bêton xong mái của tầng 30	10%		
Đợt 5	Thông báo giao nhà và bàn giao nhà ở	25%		
	Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà Chung cư	2%		
Đợt 6	Cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu	5%		
	Tổng cộng	100% + 2%		

BÊN MUA NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ

(ký và ghi rõ họ tên)

.....

.....

BÊN BÁN NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ

(ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên, chức vụ của người ký)

PHỤ LỤC 3. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG VÀ SỞ HỮU CHUNG

1. Phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu và Chủ Đầu Tư trong Nhà Chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ sở hữu bao gồm phần diện tích sử dụng của căn hộ (bao gồm diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ đó) theo quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này; Phần diện tích khác trong Nhà Chung cư được công nhận là sở hữu riêng của Chủ sở hữu Nhà Chung cư; hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Chủ sở hữu Nhà Chung cư, trừ các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung quy định tại khoản 2 Phụ lục này và khu vực để xe thuộc sở hữu riêng (nếu có thuê, mua của Chủ Đầu Tư);

b) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư: Sau khi hoàn thành xây dựng, Chủ đầu tư sẽ định vị cụ thể diện tích sở hữu riêng trên thực địa. Trong mọi trường hợp, Chủ đầu tư được toàn quyền định đoạt và sử dụng Phần sở hữu riêng của mình phù hợp thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan. Cụ thể là:

- Các Căn Hộ mà Chủ Đầu Tư chưa hoặc không bán;
- Toàn bộ diện tích khu vực đỗ xe ô-tô tại tầng hầm 1 và hầm 2. Diện tích này do Chủ đầu tư đầu tư thêm theo thiết kế được duyệt và không tính vào giá bán, giá kinh doanh Căn hộ theo quy định của luật hiện hành;

- Phần diện tích tiện ích về dịch vụ giá trị gia tăng là:

- + Tầng 9 : 1.900,78 m² (hồ bơi, GYM, sauna, BBQ....)

- + Tầng 10 : 387,74 m²

- + Tầng 25 : 100,35 m²

- Phần diện tích và các hạng mục công trình khác không thuộc sở hữu riêng của Bên Mua, không thuộc sở hữu riêng của các Chủ sở hữu khác và không thuộc Phần Sở Hữu Chung trong Nhà Chung cư thì được hiểu là Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán.

2. Phần sở hữu chung của Nhà Chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ sở hữu Nhà Chung cư; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung cư; phòng làm việc Ban Quản Trị Nhà Chung cư; phòng kỹ thuật; phòng thu gom rác tại mỗi tầng;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của Chủ sở hữu Nhà Chung cư;

c) Khu vực đỗ xe cho xe hai bánh, đường chạy xe và các lối thoát xe trong Nhà Chung cư (không bao gồm nơi để xe ô-tô thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư);

d) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án được phê duyệt.

e) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung cư nhưng không thuộc trường hợp đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được phê duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung dự án đã được phê duyệt.



PHỤ LỤC 4. CÁC KHOẢN PHÍ PHẢI TRẢ

1. Quy định về Giá dịch vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư

- a) Giá dịch vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư được tính trên mỗi mét vuông (m^2) diện tích sử dụng thực tế bàn giao của mỗi căn hộ. Cụ thể là:

Để công tác quản lý vận hành Nhà Chung cư ổn định ngay từ đầu, phù hợp công suất thiết kế và hỗ trợ công tác bảo hành của Bên Bán, bằng Hợp Đồng này, Bên Mua chấp thuận cho Bên Bán, thay mặt Hội nghị Nhà Chung cư được lựa chọn và ký kết Hợp đồng dịch vụ với Doanh nghiệp Quản Lý Vận Hành. Giá dịch vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư là 16.000 (Mười sáu ngàn) đồng Việt Nam/ m^2 /tháng (chưa bao gồm thuế GTGT), được cố định trong 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày nghiệm thu hoàn thành đưa công trình vào sử dụng. Sau thời gian Bảo hành của Bên Bán mà Hội nghị Nhà Chung cư không lựa chọn Doanh nghiệp Quản Lý Vận Hành mà Bên Bán đã lựa chọn trước đó hay điều chỉnh Giá dịch vụ Quản Lý Vận Hành thì Bên Mua thực hiện công tác quản lý vận hành theo quy định của Hội nghị Nhà Chung cư.

Đối với các Chủ sở hữu được bố trí căn hộ tái định cư theo Hợp đồng mua bán nhà ở phục vụ tái định cư này sẽ được Bên Bán hỗ trợ cho Bên Mua 50% (năm mươi phần trăm) Giá dịch vụ quản lý vận hành nói trên trong 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày bàn giao Căn Hộ đầu tiên. Trường hợp Bên Bán không được quản lý vận hành Chung cư trong 60 (sáu mươi) tháng đầu kể từ nghiệm thu hoàn thành đưa công trình vào sử dụng thì mức chi phí hỗ trợ theo khoản này sẽ không được tính đến. Khi đó, Bên Mua đóng chi phí vận hành cho Doanh nghiệp quản lý vận hành theo quy định của Hội nghị Nhà Chung cư.

- b) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá dịch vụ Quản Lý Vận Hành cho Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư trong vòng 05 ngày đầu tiên của mỗi tháng, không phụ thuộc vào việc Bên Mua có hoặc không cư trú, sử dụng thực tế tại Căn hộ đó. Riêng 12 (mười hai) tháng đầu tiên kể từ thời điểm Bàn giao căn hộ, Bên Mua phải thanh toán mức phí này vào thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.
- c) Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán khoản tiền này thì Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư có quyền yêu cầu các đơn vị có chức năng ngừng cung cấp các dịch vụ cho căn hộ đó của Bên Mua. Đồng thời, Bên Mua còn phải thanh toán tiền lãi với mức lãi suất là 1,5% (một phẩy năm phần trăm)/tháng tính trên khoản tiền Bên Mua chậm trả và được tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán. Ngoài ra, Bên Mua còn phải thanh toán phí đóng mở dịch vụ theo quy định của Doanh nghiệp quản lý vận hành (nếu có).

2. Phí giữ xe

- a) Đối với xe đạp, xe máy các loại:

- Giá giữ xe theo lượt đã bao gồm thuế GTGT áp dụng cho các Căn hộ ở chung cư là:
 - + Xe đạp, xe đạp điện, xe đạp các loại: 2.000 VNĐ (Hai ngàn đồng)/lượt/ngày; 4.000 VNĐ (Bốn ngàn đồng)/lượt/đêm.
 - + Xe máy, xe mô tô: 3.000 VNĐ (Ba ngàn đồng)/lượt/ngày; 6.000 VNĐ (Sáu ngàn đồng)/lượt/đêm.
- Giá giữ xe tháng đã bao gồm thuế GTGT: 40.000 VNĐ (Bốn mươi ngàn đồng) /tháng đối với xe đạp; 80.000 VNĐ (tám mươi ngàn đồng)/tháng đối với xe máy.

b) Đối với Ô tô:

Đối với chỗ để xe ô tô thuộc sở hữu riêng của Bên Bán (Chủ đầu tư không tính vào giá bán căn hộ chung cư) ưu tiên cho các Chủ sở hữu Nhà Chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này Chủ đầu tư giữ quyền kinh doanh, khai thác.

Bên Bán cam kết ưu tiên bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung cư cho các Chủ sở hữu Nhà Chung cư mua hoặc thuê trước, sau đó mới bố trí cho các nhu cầu khác.

Mức phí giữ xe ô tô đã bao gồm thuế GTGT áp dụng đối với khu vực chung cư:

Loại	Lượt/ngày	Lượt/đêm	Tháng
Số chỗ < 15 chỗ, Trọng tải < 5 tấn	25.000 VNĐ (Hai trăm ngàn đồng)	50.000 VNĐ (Năm mươi ngàn đồng)	800.000 VNĐ (Tám trăm ngàn đồng)

Mức phí quy định đối với xe đạp/xe máy là tạm tính tại thời điểm ký kết Hợp đồng này và có thể điều chỉnh tại từng thời điểm phù hợp với quy định có liên quan.

Mức phí quy định đối với xe ô tô được áp dụng tại thời điểm bắt đầu trông giữ xe ô tô và sẽ được Chủ đầu tư điều chỉnh theo từng thời điểm áp dụng.

3. Phí sử dụng các dịch vụ giá trị gia tăng như hồ bơi, gym, BBQ, saunakhông bao gồm trong Giá dịch vụ quản lý vận hành của mục 1 Phụ lục này. Mức phí sử dụng các tiện ích dịch vụ tăng thêm sẽ do Chủ đầu tư quy định tại thời điểm đưa các tiện ích này vào khai thác, vận hành.

4. Các khoản phí và chi phí khác (nếu có).

Lưu ý: Tùy tình hình cụ thể, các mức phí nêu trên có thể được điều chỉnh, miễn là mức điều chỉnh này được tính toán hợp lý và được thông qua bởi Chủ Đầu Tư hoặc Hội Nghị Nhà Chung cư.

PHỤ LỤC 5. NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Sau đây là nội quy quản lý sử dụng Chung cư Trần Bình Trọng được áp dụng trong thời gian chưa tiến hành Hội nghị chung cư. Nội quy chính thức sẽ được thông qua và quyết định tại cuộc họp Hội nghị Nhà Chung cư theo quy định của pháp luật.

MỤC LỤC

ĐIỀU 1	ĐỊNH NGHĨA
ĐIỀU 2	MỤC ĐÍCH
ĐIỀU 3	PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG
ĐIỀU 4	QUYỀN & TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ
ĐIỀU 5	DOANH NGHIỆP QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ
ĐIỀU 6	BAN QUẢN TRỊ
ĐIỀU 7	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU / NGƯỜI SỬ DỤNG
ĐIỀU 8	CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG NHÀ CHUNG CƯ
ĐIỀU 9	CÁC KHOẢN PHÍ VÀ MỨC PHÍ PHẢI ĐÓNG GÓP
ĐIỀU 10	THỦ TỤC ĐẾN/ĐÓN ĐI VÀ SỬA CHỮA HOÀN THIỆN NỘI THẤT
ĐIỀU 11	PHẦN SỞ HỮU RIÊNG – SỞ HỮU CHUNG VÀ SỬ DỤNG CHUNG
ĐIỀU 12	SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG
ĐIỀU 13	XỬ LÝ VI PHẠM VÀ BỒI THƯỜNG
ĐIỀU 14	GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP
ĐIỀU 15	SỬA ĐỔI, BỔ SUNG NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 1. ĐỊNH NGHĨA

- a) **“Ban Quản Trị”** là là tổ chức do Hội Nghị Nhà Chung cư bầu ra, bao gồm đại diện của Chủ sở hữu, Người Sử Dụng, đại diện của Chủ Đầu Tư và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận theo quy định pháp luật. Trong thời gian chưa tổ chức Hội nghị Nhà Chung cư, Chủ đầu tư có thể chỉ định Ban Quản Trị để thực hiện công tác quản lý vận hành Nhà Chung cư;
- b) **“Nhà Chung cư”** và **“Chung cư”** là Chung cư Trần Bình Trọng – SIMONA HEIGHTS, số 145A Trần Hưng Đạo, phường Lê Lợi, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (số cũ 08 Trần Bình Trọng);
- c) **“Căn hộ”** là căn hộ trong Nhà Chung cư;
- d) **“Chủ đầu tư”** là Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ - Quy Nhơn;
- e) **“Chủ sở hữu”** là bất kỳ tổ chức hoặc cá nhân nào sở hữu hợp pháp Căn Hộ hoặc bất kỳ phần sở hữu riêng nào khác trong Nhà Chung cư;
- f) **“Người sử dụng Căn hộ”** là người đang trực tiếp sinh sống tại các Căn hộ đó; có thể là Chủ sở hữu, là người được Chủ sở hữu cho thuê, mượn, sử dụng hợp pháp các Căn hộ;
- g) **“Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung cư”** là Doanh nghiệp có năng lực chuyên môn về quản lý vận hành Nhà Chung cư, kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư, và là một bên ký kết Hợp đồng với Chủ đầu tư / Ban quản trị để theo đó doanh nghiệp này sẽ chịu trách nhiệm cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung cư theo đúng các điều khoản và điều kiện được quy định tại Hợp đồng đã ký;
- h) **“Hội nghị Nhà Chung cư”** là hội nghị của các Chủ sở hữu, Người Sử Dụng và đại diện Chủ Đầu Tư được tổ chức phù hợp quy định liên quan và có thẩm quyền cao nhất về quản lý sử dụng Nhà Chung cư;
- i) **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà Chung cư”** là khoản phí được quy định tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này để thanh toán cho việc bảo trì Phần sở hữu chung được xác định tại Phụ lục 3. của Hợp đồng này;
- j) **“Nội quy Nhà Chung cư”** là Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung cư này và bất kỳ bản sửa đổi, bổ sung nào của nó;
- k) **“Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung cư”** là các nội dung về Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung cư được ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây Dựng, và bất cứ bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế nào của Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung cư này do cơ quan có thẩm quyền ban hành tại từng thời điểm;

Điều 2. MỤC ĐÍCH

2.1 Nội quy Nhà Chung cư được lập ra trên cơ sở vì quyền lợi chung của Chủ sở hữu và/hoặc Người sử dụng khác và gồm các mục đích tổng quát:

- a) Bảo vệ các lợi ích hợp pháp, sự an toàn và an ninh trật tự cho Chủ sở hữu và/hoặc Người Sử Dụng khác;

- b) Nâng cao chất lượng cuộc sống, tạo sự gắn bó của Chủ sở hữu và/hoặc Người Sử Dụng khác trong Nhà Chung cư;
- c) Bảo đảm vệ sinh môi trường, mỹ quan chung, duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan của Nhà Chung cư;
- d) Làm gia tăng giá trị bất động sản CHUNG CƯ TRẦN BÌNH TRỌNG một cách tích cực và bền vững.

2.2 Tùy thuộc yêu cầu thực tế, Nội Quy Nhà Chung cư có thể được Chủ Đầu Tư và/hoặc Hội Nghị Nhà Chung cư sửa đổi hoặc điều chỉnh tùy từng thời điểm.

Điều 3. PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

Nội quy Nhà Chung cư này quy định các nội dung về quản lý sử dụng được áp dụng đối với các Chủ sở hữu, những Người Sử Dụng, Chủ Đầu Tư và/hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc quản lý sử dụng Nhà Chung cư.

Điều 4. QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

4.1 Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành Nhà Chung cư (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa Nhà Chung cư này vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập.

4.2 Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà Chung cư và Giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở;

4.3 Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà Chung cư cho cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền, cơ quan chuyên ngành ở địa phương theo quy định. Trường hợp Nhà Chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng nêu trên khi đã bán hết phần sở hữu riêng cho các Chủ sở hữu khác;

4.4 Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Nhà Chung cư cho Người sử dụng Nhà Chung cư;

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

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

4.7 Được quyền ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các công trình tiện ích khác nếu Chủ sở hữu Căn hộ hoặc Người sử dụng Căn hộ vi phạm nghiêm trọng Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung cư hoặc vi phạm các quy định tại Nội quy này;

4.8 Được quyền ra vào trong các khu vực của Nhà Chung cư với tất cả các trang thiết bị, máy móc, vật liệu cần thiết nhằm mục đích xây dựng, nâng cấp, sửa chữa Nhà Chung cư trên cơ sở không gây trở ngại đến quyền sử dụng, cư ngụ của Chủ sở hữu căn hộ và Người sử dụng hợp pháp Căn hộ;

4.9 Được quyền điều chỉnh bản vẽ xây dựng trên cơ sở xin phép và được sự đồng ý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Chủ sở hữu căn hộ và người sử dụng căn hộ không được quyền phản đối trong việc sửa chữa, thay đổi bản vẽ này. Tuy nhiên, Chủ đầu tư đảm bảo không gây trở ngại trong việc toàn quyền và đặc quyền sở hữu, sử dụng, cư ngụ căn hộ;

4.10 Chủ đầu tư có quyền thay đổi, sửa chữa, bảo trì các bảng hiệu, biển quảng cáo, cáp, ống khói, đường ống, cột ăng ten, thiết bị, máy móc, máy truyền dẫn tín hiệu, các thiết bị phụ trợ tại các khu vực có liên quan khác thuộc Nhà chung cư mà quyền sở hữu, sử dụng của khu vực đó chưa được Chủ đầu tư phân chia cho bất kỳ Chủ sở hữu nào;

4.11 Chủ đầu tư có quyền đặt, treo các bảng hiệu, máy ATM ... tại phần sở hữu chung mà không phải thanh toán phí. Các bên đồng ý và thoả thuận rằng, vì khu chung cư do Bên Bán làm Chủ đầu tư nên có quyền đặt các bảng hiệu cũng như đặt các máy ATM tại phần sở hữu chung nhằm quảng cáo và tăng sự tiện ích cho Nhà Chung cư;

4.12 Chủ đầu tư có quyền ủy quyền một phần hay toàn bộ quyền lợi cho Công ty quản lý theo hình thức mà Chủ đầu tư cho là cần thiết;

Điều 5. DOANH NGHIỆP QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ.

5.1 Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư là tổ chức hoạt động hợp pháp và có năng lực quản lý chuyên nghiệp được Chủ đầu tư / Ban quản trị lựa chọn để ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành các hoạt động của Nhà Chung cư.

5.2 Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư được ký kết hợp đồng với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo tuân thủ Hợp đồng đã ký.

5.3 Trách nhiệm của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư:

- a) Thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung cư bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của Nhà Chung cư; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng, chiếu sáng khu vực để xe tại tầng hầm và các biển chỉ dẫn chung bao gồm việc thay các chao đèn và bóng đèn, vệ sinh mặt ngoài Nhà Chung cư, quản lý và vận hành thông gió chung của Nhà Chung cư và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Nhà Chung cư hoạt động bình thường;
- b) Thông báo bằng văn bản về yêu cầu, điều cần chú ý cho Người sử dụng khi bắt đầu sử dụng Nhà Chung cư; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc Phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Nhà Chung cư;
- c) Định kỳ hàng tuần kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của Nhà Chung cư để thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung cư;
- d) Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho Người sử dụng Nhà Chung cư và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong Nhà Chung cư bị hư hỏng, đảm bảo cho Nhà Chung cư hoạt động được bình thường;
- e) Thu Giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung cư hàng tháng theo quy định khi được Chủ đầu tư / Ban quản trị uỷ quyền (nếu có);
- f) Phối hợp với Ban quản trị đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu Người sử dụng Nhà Chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi Giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung cư và vi phạm nội quy sử dụng Nhà Chung cư mà không khắc phục;

- g) Định kỳ 6 (sáu) tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà Chung cư với Ban quản trị và phối hợp Ban quản trị lấy ý kiến của Người sử dụng Nhà Chung cư về việc cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung cư;
- h) Phối hợp với Ban quản trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung cư. Tuy nhiên, để làm rõ, công tác duy trì an ninh trật tự chỉ có thể phòng ngừa, hạn chế và ngăn chặn những rủi ro về an ninh trật tự; và không có nghĩa là sự bảo đảm an toàn tuyệt đối về người và tài sản của Chủ sở hữu và/hoặc Người Sử Dụng. Do đó, Chủ sở hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải có ý thức tự bảo vệ và tự chịu trách nhiệm đối với tài sản riêng của mình và phối hợp với đơn vị cung cấp dịch vụ bảo vệ trong việc bảo vệ tài sản chung cư Nhà Chung cư, đồng thời phòng ngừa và ngăn chặn các vụ việc vi phạm (trộm cướp, mất cắp, gây rối an ninh trật tự,...);
- i) Giữ và/hoặc di chuyển bất kỳ xe, vật nào tại khu vực không dành riêng cho việc đỗ xe, tạo thành vật cản hoặc trái với quy định của Nội Quy Nhà Chung cư hoặc các xe mà Chủ sở hữu không thanh toán chi phí để xe. Để làm rõ, bất kỳ thiệt hại nào gây ra cho các xe vi phạm sẽ thuộc trách nhiệm duy nhất của Chủ sở hữu xe đó ngoại trừ việc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư phải chịu trách nhiệm về bất kỳ thiệt hại nào do sơ suất hoặc hành vi cố ý gây ra;
- j) Quy định và thu lệ phí dịch vụ từ các Chủ sở hữu và/hoặc Người Sử Dụng về xe cộ hoặc áp dụng các khoản phạt đối với các trường hợp vi phạm nêu tại điểm i) khoản này; và/trong trường hợp Chủ sở hữu, Người Sử Dụng và/hoặc bất kỳ người nào khác có trách nhiệm về xe cộ hoặc hành vi vi phạm nói trên không đến để nhận xe trong thời hạn mà Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư, theo toàn quyền quyết định của mình, thấy hợp lý thì Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư có thể xử lý xe hoặc hành vi đó theo bất kỳ cách nào đó phù hợp với Pháp luật Việt nam mà không chịu bất kỳ trách nhiệm nào ngoại trừ trách nhiệm về thiệt hại do sơ suất hoặc hành vi cố ý của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư.

Điều 6. BAN QUẢN TRỊ

6.1 Ban quản trị do Hội Nghị Nhà Chung cư bầu ra, bao gồm đại diện của Chủ sở hữu, Người Sử Dụng, đại diện của Chủ Đầu Tư và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận theo quy định pháp luật;

6.2 Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Trị

- a) Chủ trì hội nghị Nhà Chung cư và báo cáo kết quả công tác quản lý sử dụng Nhà Chung cư trong thời gian giữa hai kỳ Hội Nghị Nhà Chung cư;
- b) Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Người Sử Dụng trong việc sử dụng Nhà Chung cư; kiểm tra đôn đốc Người Sử Dụng thực hiện đúng Nội Quy Nhà Chung cư này và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng Nhà Chung cư, tạo điều kiện để Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung Hợp đồng đã ký kết;
- c) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của Người Sử Dụng liên quan việc quản lý sử dụng để phản ánh với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;

- d) Ký kết Hợp đồng cung cấp dịch vụ với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư sau thời hạn 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng và Hợp đồng bảo trì với doanh nghiệp đảm bảo năng lực theo quy định pháp luật (việc lựa chọn các doanh nghiệp này phải được thông qua Hội Nghị Nhà Chung cư); theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì Nhà Chung cư theo nội dung Hợp đồng đã ký kết; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý Hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư và doanh nghiệp bảo trì Nhà Chung cư;
- e) Trực tiếp thu hoặc ủy quyền cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư thu phí quản lý;
- f) Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì Nhà Chung cư do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư, doanh nghiệp bảo trì thực hiện theo Hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội Nghị Nhà Chung cư theo quy định tại điểm a) khoản này;
- g) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong Nhà Chung cư;
- h) Định kỳ 6 (sáu) tháng một lần, Ban Quản Trị lấy ý kiến của Người Sử Dụng làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư;
- i) Thực hiện các công việc khác do Hội Nghị Nhà Chung cư giao;
- j) Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản Trị;
- k) Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban Quản Trị.

6.3 Ban Quản Trị hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số quá bán.

6.4 Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị tối đa là 3 (ba) năm kể từ ngày được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có quyết định công nhận.

Điều 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU / NGƯỜI SỬ DỤNG

7.1 Chủ sở hữu, Người Sử Dụng Nhà Chung cư phải chấp hành quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành và Nội quy Nhà Chung cư này;

7.2 Khách ra vào Nhà Chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ tùy thân tại quầy lễ tân hoặc tại Tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung cư;

7.3 Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.

7.4 Quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu căn hộ:

- a) Quyền sở hữu đối với phần diện tích sử dụng căn hộ đã mua theo hợp đồng;
- b) Được quyền sử dụng diện tích thuộc phần sở hữu chung của Nhà Chung cư, bao gồm các diện tích quy định tại Điều 11 của Nội quy này;
- c) Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung cư;

- d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị Nhà Chung cư;
- e) Có trách nhiệm tự thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng;
- f) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Giá dịch vụ quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác theo quy định của Nhà Chung cư;
- g) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung Nhà Chung cư;
- h) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý sử dụng Nhà Chung cư; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Nhà Chung cư;
- i) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo quy định của pháp luật;
- j) Thông báo Nội quy này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình;
- k) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của Người sử dụng khác bị hư hỏng do mình gây ra;
- l) Không thực hiện các hành vi nghiêm cấm tại Điều 8 của Nội quy.

7.5 Quyền và nghĩa vụ của Người sử dụng

- a) Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng Căn hộ khi được sự đồng ý của Chủ sở hữu căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của Nhà Chung cư;
- b) Yêu cầu Chủ sở hữu cung cấp Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung cư và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Nhà Chung cư;
- c) Tham gia Hội nghị Nhà Chung cư, đóng góp chi phí vận hành Nhà Chung cư trong trường hợp có thoả thuận với Chủ sở hữu;
- d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị Nhà Chung cư;
- e) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm g), h), i), j), k), l) khoản 7.4 của Nội quy này.

Điều 8. HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG NHÀ CHUNG CƯ

8.1 Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng thiết bị truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát âm thanh khác, gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Chủ sở hữu, Người Sử Dụng Nhà Chung cư;

8.2 Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung cư, bao gồm và không loại trừ việc coi nói, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của Nhà Chung cư;

8.3 Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định;

8.4 Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường Nhà Chung cư, bao gồm và không loại trừ việc xả rác, nước thải, khí thải, chất độc bữa bãi; gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; hoặc ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ;

8.5 Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ, Nhà Chung cư trái với quy định gây mất thẩm mỹ và ảnh hưởng đến cảnh quan kiến trúc Nhà Chung cư; Thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, coi nói diện tích căn hộ dưới mọi hình thức);

8.6 Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định;

8.7 Nuôi gia súc, gia cầm hay vật cảnh trong khu vực thuộc sở hữu riêng. Nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Không để những mùi bất thường, khó chịu phát ra hoặc lan tỏa ảnh hưởng đến mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác. Khi dẫn súc vật ra ngoài phải trông chừng cẩn thận, không thả chạy rông, phóng uế bừa bãi.

8.8 Kinh doanh, tàng trữ các loại hàng hóa dễ gây cháy nổ (kinh doanh gas, vật liệu gây cháy nổ...) và các ngành nghề gây nguy hiểm khác hoặc các ngành nghề cấm như đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà Chung cư hoặc mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy;

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

8.10 Sử dụng không đúng mục đích Giá dịch vụ quản lý vận hành và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà Chung cư;

8.11 Để hoặc vứt bỏ đồ đạc (như thùng, hộp, rác, vật dụng khác.....) trên hành lang, đường đi, lề đường hoặc phần sở hữu chung và khu vực công cộng khác. Để làm rõ, những đồ đạc được để, vứt bỏ như vậy sẽ được xem như là vô chủ và sẽ do Ban Quản trị chung cư giải quyết. Mọi chi phí phát sinh để giải quyết sẽ do Chủ sở hữu đó gánh chịu;

8.12 Phơi, máng quần áo trên ban công, bên ngoài cửa sổ, cửa ra vào, cầu thang hoặc các nơi công cộng khác mà không được quy định cụ thể là những chỗ được dùng cho các mục đích này, làm ảnh hưởng đến mỹ quan Nhà Chung cư và sự an toàn của cư dân;

8.13 Đốt vàng, mã, đốt lửa,và các vật liệu khác trong Nhà Chung cư và ban công của từng căn hộ, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung cư;

8.14 Kinh doanh, tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ bên trong hay bên ngoài căn hộ các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp gây nguy hiểm, độc hại và các ngành nghề gây ô nhiễm khác.

8.15 Bất kỳ sân chơi hay khu vực vui chơi hoặc các thiết bị do Chủ Đầu Tư cung cấp hoặc xây dựng tại Phần sở hữu chung và khu vực công cộng, khi Chủ sở hữu hoặc Người Sử Dụng sử dụng thì phải tự chịu rủi ro. Chủ Đầu Tư không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào về bất kỳ khiếu nại, thiệt hại hay thương tổn nào xảy ra do hoặc liên quan đến việc sử dụng những sân chơi, khu vui chơi hay thiết bị đó; và

8.16 Nhằm đảm bảo tính liên tục, tiêu chuẩn trong Nhà Chung cư, một mẫu chuẩn các biển báo và các vị trí đặt biển báo đó sẽ được Ban Quản Trị chung cư thiết lập. Cấm lắp đặt bất kỳ loại biển báo nào khác trong Nhà Chung cư trừ các biển chỉ dẫn do Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Quản Trị chung cư cung cấp.



Điều 9. CÁC KHOẢN PHÍ

9.1 Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung trong Nhà Chung cư bằng 2% (hai phần trăm) giá bán tổng cộng căn hộ quy định tại Phụ lục 2. Hợp đồng này và khoản thu thêm khi kinh phí bảo trì Nhà Chung cư không đảm bảo nhu cầu sử dụng (nếu có). Mức thu cụ thể được thông qua tại Hội nghị Nhà Chung cư, đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng Chủ sở hữu trong Nhà Chung cư.

9.2 Giá dịch vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư, phí giữ xe, phí sử dụng dịch vụ giá trị gia tăng và các khoản phí và chi phí khác được quy định tại Phụ lục 4. Hợp đồng này. Nếu Chủ sở hữu hoặc Người Sử Dụng không thanh toán bất kỳ phần nào của các khoản phí nói trên vào ngày đến hạn theo quy định của Nội Quy Nhà Chung cư này, Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Quản Trị có quyền ngừng cung cấp các dịch vụ đối với Chủ sở hữu hoặc Người Sử Dụng bao gồm nhưng không giới hạn các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, và các dịch vụ công cộng khác; ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các đơn vị liên quan ngừng cung cấp các dịch vụ như điện, nước, điện thoại,...

9.3 Chi phí sử dụng các dịch vụ giá trị gia tăng được quyết định bởi Chủ Đầu Tư.

9.4 Tiền ký quỹ

- a) Trước khi tiến hành bất kỳ việc sửa chữa Căn hộ hoặc vận chuyển hàng hóa ra/vào Nhà Chung cư và/hoặc căn hộ, Chủ sở hữu có nghĩa vụ đóng cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư một khoản tiền ký quỹ, là khoản đảm bảo để không gây thiệt hại cho bất kỳ công trình, hạng mục hoặc căn hộ nào khác thuộc Nhà Chung cư;
- b) Tiền ký quỹ cho mỗi lần sửa chữa được Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư đề xuất với Ban quản trị dựa trên yêu cầu thực tế vào thời điểm phát sinh các sự kiện liên quan;
- c) Tùy từng trường hợp, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư sẽ sử dụng Tiền ký quỹ để thanh toán các chi phí sửa chữa, thay thế các hư hỏng, thiệt hại phát sinh từ việc Chủ sở hữu tiến hành sửa chữa Căn hộ hoặc vận chuyển hàng hóa ra/vào Nhà Chung cư;
- d) Trường hợp không có bất kỳ thiệt hại hoặc hư hỏng nào phát sinh, trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Chủ sở hữu thông báo và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư xác nhận là việc sửa chữa hoặc vận chuyển hàng hóa đã hoàn tất, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư sẽ hoàn trả lại cho Chủ sở hữu toàn bộ khoản Tiền ký quỹ này;
- e) Trường hợp Tiền ký quỹ không đủ để thanh toán cho các thiệt hại, hư hỏng phát sinh, Chủ sở hữu có nghĩa vụ phải thanh toán số tiền vượt quá đó dựa trên các chứng từ liên quan do Công ty quản lý cung cấp.

Điều 10. THỦ TỤC ĐẾN/DỌN ĐI VÀ SỬA CHỮA HOÀN THIỆN NỘI THẤT

10.1 Thủ tục chuyển đến/ dọn đi:

- a) Trước khi chuyển đến và đi, các Chủ sở hữu phải làm thủ tục đăng ký với Chủ đầu tư / Ban Quản trị Nhà Chung cư, để nhận và nộp “Đơn xin chuyển đến/ dọn đi” trước ít nhất 03 (ba) ngày làm việc. Việc chuyển đến và dọn đi được tiến hành từ 9 giờ 00 đến 16 giờ 30 mỗi ngày, từ thứ Hai đến thứ Bảy (trừ ngày Lễ, Tết), để đảm bảo an ninh trật tự, sự yên tĩnh cho các cư dân khác trong thời gian nghỉ ngơi.

- b) Chủ sở hữu cần liên hệ Chủ đầu tư / Ban Quản trị Nhà Chung cư để được hướng dẫn chỗ đậu xe tải, cách sử dụng thang máy để xếp dỡ và vận chuyển hàng; không được sử dụng các khu vực công cộng làm kho tập kết hàng hóa.
- c) Khi mang vật đặc hàng hoá ra vào Nhà Chung cư, Chủ sở hữu phải tuân theo sự hướng dẫn của Chủ đầu tư / Ban Quản trị Nhà Chung cư, tự tiến hành biện pháp che chắn cần thiết và tự thực hiện giám sát trong suốt quá trình vận chuyển hàng hóa để không làm hư hỏng, trầy xước nền nhà, tường, trần, thang máy, thang bộ hoặc các thiết bị khác của Nhà Chung cư.

10.2 Thủ tục sửa chữa hoàn thiện nội thất:

- a) Các Chủ sở hữu cần nộp Phiếu đăng ký thi công sửa chữa và Hồ sơ sửa chữa hoàn thiện nội thất cho Chủ đầu tư / Ban Quản trị Nhà Chung cư ít nhất 07 (bảy) ngày làm việc trước ngày dự kiến thi công. Chủ đầu tư / Ban quản trị sẽ xem xét hồ sơ và có ý kiến chấp thuận cho phép thi công hoặc yêu cầu điều chỉnh trong trường hợp cần thiết. Chủ sở hữu cần gửi lại hồ sơ bản vẽ điều chỉnh cho Chủ đầu tư / Ban Quản trị Nhà Chung cư để được chấp thuận trước khi thi công.
- b) Hồ sơ gồm:
 - Phiếu đăng ký sửa chữa hoàn thiện nội thất căn hộ (mẫu do Chủ đầu tư/Ban Quản trị cung cấp);
 - Kế hoạch thi công sửa chữa và Thông tin nhà thầu;
 - Danh sách nhân viên thi công;
 - Bản vẽ chỉ rõ nội dung sửa chữa và nguyên vật liệu hoàn thiện (tỉ lệ 1:100, 1:50);
 - Bản vẽ phối cảnh và mặt cắt ngang (tỉ lệ 1:100, 1:50 hay 1:20) (nếu có);
- c) Thời gian tiến hành: từ 9 giờ 00 đến 16 giờ 30 mỗi ngày, từ thứ Hai đến thứ Bảy (trừ ngày Lễ, Tết).

10.3 Quy định đối với việc chuyển đến/ dọn đi hoặc sửa chữa hoàn thiện nội thất

- a) Tiền ký quỹ khi chuyển đến/ dọn đi hoặc sửa chữa hoàn thiện nội thất:

Trước khi chuyển đến/ dọn đi hoặc tiến hành sửa chữa hoàn thiện nội thất, Chủ sở hữu cần nộp cho Chủ đầu tư / Ban Quản trị Nhà Chung cư tiền ký quỹ quy định tại điểm b) khoản 9.4 Nội quy này để đảm bảo trách nhiệm trong quá trình thi công sửa chữa nội thất căn hộ. Khoản tiền này được hoàn trả lại cho người nộp sau khi hoàn tất việc sửa chữa nếu việc sửa chữa tuân thủ quy định tại Nội quy này, quy định của pháp luật có liên quan, không gây phát sinh thiệt hại và không tính lãi suất. Chi phí bồi thường (nếu có) được thanh toán theo chi phí sửa chữa thực tế và khấu trừ vào tiền ký quỹ.

- b) Vào ra Nhà Chung cư:

Nhà thầu hoặc công nhân nhà thầu cần trình và để lại Căn cước Công dân hoặc giấy tờ tùy thân khác cho bộ phận bảo vệ khi muốn vào khu vực thi công và được nhận lại khi ra về. Nhà thầu có trách nhiệm đăng ký với bộ phận bảo vệ các dụng cụ, trang thiết bị phục vụ thi công được mang vào hoặc đem ra khỏi Nhà Chung cư;

- c) Liên quan kiến trúc, kết cấu căn hộ:

Chủ sở hữu/ nhà thầu không được coi nói ra khu vực xung quanh hoặc đập phá, cải tạo, phá dỡ làm thay đổi kiến trúc, kết cấu căn hộ, kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung của Nhà Chung cư;

- d) Hạn chế tiếng ồn, bụi bặm, ảnh hưởng đến các khu vực khác của Nhà Chung cư. Cần đóng cửa căn hộ trong quá trình thi công để hạn chế tiếng ồn và bụi bặm ra xung quanh. Trong quá trình thực hiện nếu tạo ra nhiều mùi, bụi dơ, gây tiếng ồn lớn làm ảnh hưởng đến những hộ dân xung quanh và cho Nhà Chung cư thì phải ngừng ngay việc thi công và có biện pháp khắc phục;
- e) Tránh tụ tập, nói chuyện ồn ào nơi hành lang công cộng. Không để bất cứ dụng cụ, đồ nghề hoặc vật tư thiết bị thi công ra khu vực cầu thang, hành lang công cộng. Không được tiến hành công việc, ăn uống, nghỉ ngơi ở khu vực chung bên ngoài căn hộ đã được chỉ định;
- f) Không được di dời bất kỳ tài sản nào thuộc quyền của Chủ sở hữu khác mà không được sự đồng ý của Chủ sở hữu đó;
- g) Giữ vệ sinh chung:
- Chủ sở hữu / Nhà thầu phải giữ sạch sẽ khu vực công cộng bên trong Nhà Chung cư và khu vực đang thi công hoặc các khu vực lân cận. Không đổ nước ra nơi công cộng. Không làm dơ, sơn, viết, vẽ trên tường hành lang, cầu thang, thang máy cả bên trong và bên ngoài Nhà Chung cư.
 - Nhà thầu có trách nhiệm vệ sinh phế thải, lau dọn, làm sạch ngay những rơi vãi bụi bặm trong quá trình thi công hàng ngày tại các khu vực hành lang, cầu thang, sảnh, thang máy hoặc các khu vực khác.
 - Tất cả các loại rác thải và mảnh vụn phải được chuyển ra khỏi Nhà Chung cư, bỏ vào nơi thu gom rác hoặc đem tiêu hủy bởi nhà thầu. Không bỏ rác vào lỗ thu, bồn cầu gây tắc nghẹt hệ thống chung, không được tập kết rác ở nơi công cộng như hành lang, sảnh chung hay lối thoát hiểm của Nhà Chung cư.
- h) Thang máy chở hàng:
- Nhà thầu phải được chấp thuận của Ban Quản Trị Nhà Chung cư do Chủ đầu tư/ Ban quản trị chỉ định khi sử dụng thang máy chở hàng để vận chuyển phế thải, vật tư thiết bị hoặc các vật liệu nặng với số lượng nhiều, kích thước lớn. Các loại vật tư như cát, đá, xi măng... phải được cho vào bao kín tránh rơi vãi trước khi vận chuyển ra vào Nhà Chung cư. Nhà thầu có thể liên hệ trực tiếp với nhân viên Ban quản trị hoặc bảo vệ để được hướng dẫn thêm.
- i) Đậu xe/dỡ hàng:
- Chỗ đậu xe và chỗ dỡ hàng theo qui định của Ban quản trị Nhà Chung cư.
- j) Đảm bảo an toàn PCCC:
- Nhà thầu phải tuân thủ các qui định về an toàn PCCC của Nhà Chung cư.
- k) Bồi hoàn thiệt hại đối với tiện ích và những tài sản khác của Nhà Chung cư:
- Chủ sở hữu có trách nhiệm bảo vệ, hỗ trợ và duy trì tất cả những phần hiện hữu của Nhà Chung cư hoặc các tài sản khác có liên quan. Chủ sở hữu cần thực hiện và hướng dẫn Nhà thầu nghiêm túc tuân theo nội quy và quy định của Nhà Chung cư cũng như các chỉ dẫn của Chủ đầu tư / Ban Quản trị Nhà Chung cư.
 - Chủ sở hữu phải chịu trách nhiệm đối với mọi hành vi của Nhà thầu tại mọi thời điểm và phải cho thôi việc ngay lập tức người nào vi phạm những nội quy và quy định trên, đồng thời chịu trách nhiệm bồi hoàn những tổn thất do nhà thầu gây ra.

Điều 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG – SỞ HỮU CHUNG VÀ SỬ DỤNG CHUNG

11.1 Phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu và Chủ Đầu Tư trong Nhà Chung cư quy định tại Phụ lục 3. Hợp đồng này.

11.2 Phần sở hữu chung và thuộc quyền sử dụng chung của các Chủ sở hữu trong Nhà Chung cư (Chủ sở hữu và Chủ Đầu Tư) bao gồm các diện tích quy định tại Phụ lục 3. Hợp đồng này.

Điều 12. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung cư sẽ không chịu trách nhiệm đối với Chủ sở hữu và Người Sử Dụng về việc không thực hiện đúng bất kỳ quy định nào của Nội Quy Nhà Chung cư này nếu việc thực hiện đó bị trì hoãn, cản trở hoặc ngăn chặn bởi sự kiện bất khả kháng bao gồm bão, lũ, lụt, hỏa hoạn, giông tố, động đất và các thiên tai khác, bạo loạn, chiến tranh (dù tuyên bố hay không tuyên bố), đảo chính, bạo động chính trị và các hành động quân sự tương tự, tình trạng bất ổn dân sự, đình công, bãi công và các tranh chấp lao động khác, tẩy chay, cấm đoán; và/hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Việt Nam; và/hoặc do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; và/hoặc việc bùng phát nghiêm trọng dịch bệnh truyền nhiễm ảnh hưởng đến cộng đồng dân cư do cơ quan y tế công bố.

Điều 13. XỬ LÝ VI PHẠM VÀ BỒI THƯỜNG

13.1 Vi phạm

a) Các hành vi vi phạm Nội Quy Nhà Chung cư này sẽ được xử lý theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

b) Người lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái các quy định của Nội Quy Nhà Chung cư này thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự. Người có hành vi vi phạm nếu gây thiệt hại về vật chất thì phải bồi thường.

13.2 Bồi thường

a) Chủ sở hữu và Người sử dụng sẽ luôn giữ cho Chủ đầu tư và Ban quản trị và Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung cư không bị ảnh hưởng cũng như bồi thường cho các vụ kiện, khiếu nại, yêu cầu, phạt, bồi thường, chi phí và phí tổn mà Chủ đầu tư và Ban quản trị và Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung cư có thể phải gánh chịu vì hoặc có liên quan đến vi phạm hoặc hành vi bất tuân bất kỳ quy định pháp luật hoặc bất kỳ quy định hay cam kết nào trong Nội quy Nhà Chung cư này hoặc gây thiệt hại và/hoặc tổn thất dưới bất kỳ hình thức nào cho phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc gây thiệt hại về tính mạng, sức khỏe cho bất kỳ cá nhân nào phát sinh từ hành vi vi phạm của Chủ sở hữu và Người Sử Dụng;

b) Chủ đầu tư và Ban quản trị và Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung cư sẽ luôn giữ cho Chủ sở hữu và Người Sử Dụng không bị ảnh hưởng cũng như bồi thường cho các vụ kiện, khiếu nại, yêu cầu, phạt, bồi thường, chi phí và phí tổn mà Chủ sở hữu và Người Sử Dụng phải gánh chịu vì hoặc có liên quan đến vi phạm hoặc hành vi bất tuân bất kỳ quy định pháp luật hoặc bất kỳ quy định hay cam kết nào trong Nội quy Nhà Chung cư này hoặc gây thiệt hại và/hoặc tổn thất dưới bất kỳ hình thức nào cho phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ sở hữu và Người Sử Dụng hoặc gây thiệt hại về tính mạng, sức khỏe cho bất kỳ cá nhân nào phát sinh từ hành vi vi phạm của Chủ đầu tư, Ban quản trị và Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung cư.

Điều 14. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

14.1 Tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Căn hộ hoặc Hợp đồng dân sự đã ký kết trong suốt quá trình quản lý, vận hành và sử dụng Nhà Chung cư sẽ được Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

14.2 Tranh chấp về quyền sử dụng căn hộ được giải quyết trên cơ sở hòa giải nhưng phải đảm bảo tuân thủ các quy định của Nội Quy Nhà Chung cư này. Nếu không hòa giải được, trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp thì chuyển Tòa án có thẩm quyền giải quyết.

Điều 15. SỬA ĐỔI, BỔ SUNG NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ

15.1 Các quy định tại Nội quy Nhà Chung cư này (bao gồm các bản sửa đổi bổ sung sau này), nếu có quy định tại điểm, điều, khoản nào trái với quy định của pháp luật thì sẽ sửa đổi theo ý kiến của Hội nghị Nhà Chung cư;

15.2 Vì quyền lợi của mình và tôn trọng các quyền và lợi ích của người khác, vì lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ sở hữu và mọi tổ chức, cá nhân có liên quan sử dụng Nhà Chung cư có nghĩa vụ tuân thủ và chấp hành đúng Nội Quy Nhà Chung cư này và các quy định của pháp luật liên quan về quản lý và sử dụng Nhà Chung cư do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành tại từng thời điểm.

15.3 Chủ sở hữu cam kết khi chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư cho bên thứ ba, Chủ sở hữu có nghĩa vụ thông báo về Nội Quy Nhà Chung cư cho người Nhận chuyển nhượng biết và thực hiện. Bên Nhận chuyển nhượng, thừa kế có nghĩa vụ kế thừa, tuân thủ đúng các quy định trong Nội Quy Nhà Chung cư.

15.4 Chủ sở hữu phải chịu trách nhiệm liên đới cho tất cả các tổn hại phát sinh từ việc vi phạm bất kỳ quy định nào trong Nội Quy Nhà Chung cư.

15.5 Trong quá trình thực hiện Nội Quy Nhà Chung cư, trường hợp Chủ đầu tư và/hoặc Ban Quản Trị có ban hành các quy định khác phù hợp hơn với thực tiễn và quy định của Pháp luật thì sẽ ưu tiên áp dụng quy định đó tại thời điểm phát sinh.

15.6 Các điều chỉnh, sửa đổi sẽ có hiệu lực sau 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày thông báo công khai tại bảng thông tin của Nhà Chung cư. Đồng thời, các nội dung điều chỉnh sẽ được trình bày và thông qua tại Hội Nghị Nhà Chung cư gần nhất./.

QUY NHON