

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Dự án Căn Hộ Chung Cư Cao Cấp Thiên Quân – Marina Plaza Cần Thơ



Hợp đồng số:/HĐMB/TQMP

Giữa
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
THIÊN QUÂN MARINA PLAZA CẦN THƠ**
Và

Khách hàng

.....

Mã căn hộ:.....

Tp. Cần Thơ, ngày

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. Cần Thơ, ngày.....tháng...năm.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

(Số:/...../HĐMB-TQMP)

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 ngày 20 tháng 06 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- 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 các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư:
 - + Hồ sơ pháp lý của dự án, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà;
 - + Giấy phép xây dựng số 02/GPXD cấp ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ;
 - + Văn bản số 1174/SXD-QLN ngày 06 tháng 5 năm 2025 của Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ về thông báo nhà ở hình thành tương lai được đưa vào kinh doanh tại Dự án Căn hộ chung cư cao cấp Thiên Quân – Marina;
- Các bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là “Bên Bán”):

Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Thiên Quân – Marina Plaza Cần Thơ

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 1801682123 do phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Cần Thơ cấp lần đầu ngày 22/09/2020, thay đổi lần thứ 3 ngày 02/10/2024.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông **NGUYỄN HIẾU HỌC**

- Chức vụ: **Tổng Giám Đốc**

- **CCCD số:** 092085004863 Ngày cấp: 25/08/2021 tại: Cục CSQLHC về TTXH

- Địa chỉ: Số 1, Trần Bạch Đằng, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

- Điện thoại liên hệ: 02926270999

Fax:

- Số tài khoản: 1999799999

Tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt.

Nam – PGD An Hoà

II. BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là “Bên Mua”):

- Ông/Bà: Năm sinh:

- Thẻ CCCD/hộ chiếu số:..... cấp ngày:../../....., tại

- Mã số thuế:

- Số Tài khoản: Tại Ngân hàng:.....

- Nơi đăng ký cư trú:

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):

- Hai bên đồng ý ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở 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 diện tích có 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 và Phát Triển Thiên Quân – Marina Plaza Cần Thơ 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 và Phát Triển Thiên Quân Marina Plaza Cần Thơ làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, dịch vụ và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc dự án Căn hộ chung cư cao cấp Thiên Quân Marina Plaza tại phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.
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 căn hộ”** là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này.
5. **“Bảo hành căn hộ”** 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 tìm 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 sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt, diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua căn hộ.
8. **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong căn hộ 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 Luật 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 không bán, không cho Bên 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 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 các căn hộ trong 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; 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 chung cư 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 sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
17. **“Phí quản lý”** được hiểu là khoản phí phải trả cho Dịch vụ quản lý vận hành.
18. **“Sự kiện bất khả kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc các Bên trong Hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng này.

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: [.....] thuộc dự án Căn hộ chung cư cao cấp Thiên Quân Marina Plaza tại Phường An Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.
 - 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 6 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 từ hoặc thấp hơn **2,5% (hai phẩy năm phần trăm)** so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán cho Bên Mua căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá **2,5% (hai phẩy năm phần trăm)** so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

Giá trị phần diện tích chênh lệch = đơn giá hợp đồng x diện tích chênh lệch.

- 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.
- e. Năm hoàn thành xây dựng : Năm 2027
- f. Phần diện tích khác được mua bán cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sân thương mại, dịch vụ,...)

- g. Chi tiết vật tư, thiết bị cung cấp cho căn hộ: theo phụ lục 01 Danh mục vật liệu xây dựng đính kèm hợp đồng này.
2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:
- a. Thửa đất số: 752 và 778;
- + Thửa số 752, tờ bản đồ số 20 do Văn phòng đăng ký đất đai TP Cần Thơ lập cấp ngày 05 tháng 03 năm 2024, số vào sổ cấp GCN: CT20500.
- + Thửa số 778, tờ bản đồ số 20 do Văn phòng đăng ký đất đai TP Cần Thơ lập cấp ngày 25 tháng 07 năm 2024, số vào sổ cấp GCN: CN30608.
- b. Diện tích đất sử dụng chung: 4.544,5m²
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:
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án bất động sản
 - Giấy phép xây dựng số 02/GPXD cấp ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Sở Xây Dựng thành phố Cần Thơ;
 - Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 504/QĐ-UBND, cấp ngày 04 tháng 03 năm 2021 của UBND thành phố Cần Thơ;
 - Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1786/QĐ-UBND, cấp lần đầu ngày 04 tháng 03 năm 2021, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 13 tháng 08 năm 2024 của UBND thành phố Cần Thơ;
4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ: Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này được quy định tại phụ lục 02 của hợp đồng này, được sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư, cụ thể như sau: tháng 12 năm 2026.
- a. Diện tích bố trí chỗ để xe cư dân: 6.873,0 m².
- b. Phòng sinh hoạt cộng đồng: 425 m².
- c. Đất giao thông nội bộ, sân vườn và hàng rào quanh dự án: 1.920,4 m².
5. Văn bản thoả thuận:
- Văn bản thoả thuận nguyên tắc bảo lãnh có điều kiện số 01/VCB.TTNTBL.011 ngày 12 tháng 3 năm 2025 của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Cần Thơ và Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Thiên Quân Marina Plaza Cần Thơ; Văn bản số 1174/SXD-QLN ngày 06 tháng 5 năm 2025 của Sở Xây Dựng thành phố Cần Thơ về thông báo nhà ở hình thành tương lai được đưa vào kinh doanh tại Dự án Căn hộ chung cư cao cấp Thiên Quân – Marina.

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Giá bán/ giá Bên Mua:
- a. Giá bán/ giá Bên Mua căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² diện tích sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán; cụ thể là:
-m² sử dụng (x)đ/m² sử dụng = đồng (Bằng chữ)

Giá bán/ giá Bên Mua căn hộ quy định tại điểm 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 của nhà chung cư, trong đó:

- Giá bán/giá Bên Mua (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: đồng (Bằng)
- **Thuế giá trị gia tăng:** đồng: khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. (Bằng chữ)
- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán/ giá Bên Mua căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: đồng (Bằng chữ:)
- b. Giá bán/giá Bên Mua căn hộ quy định tại điểm a khoảng 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 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, Chuyển khoản qua Chủ Tài khoản: Nguyễn Hiếu Học
Số Tài khoản: 1999799999 tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – PGD An Hòa hoặc tiền mặt theo quy định pháp luật.
(khi chuyển khoản, Bên Mua phải ghi rõ họ tên, ký hiệu căn hộ)

Ghi chú: đối với kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% , Bên Mua thực hiện thanh toán bằng chuyển khoản theo thông tin tài khoản dưới đây:

- Chủ tài khoản: **Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Thiên Quân – Marina Plaza**
 - Số tài khoản: 372554002 tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – chi nhánh Cần Thơ
3. Thời hạn và tiến độ thanh toán :
- a. Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%)

Tiến độ thanh toán thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2024 (việc thanh toán trong mua bán căn hộ hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không vượt quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không qua 70% giá

trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng. Trường hợp Bên Bán chưa hoàn thành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì Bên Bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng).

Bên Mua thanh toán giá bán căn hộ cho Bên Bán theo các đợt với số tiền cụ thể như sau:

- Đợt 1: Ngay khi hai bên ký hợp đồng này. Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 30% Tổng giá trị căn hộ số tiền tương đương là:.....
 - Đợt 2: Khi Bên Bán tiến hành đổ bê tông sàn tầng 4, Bên Mua thanh toán 10% Tổng giá trị căn hộ số tiền tương đương là:.....
 - Đợt 3: Khi Bên Bán tiến hành đổ bê tông sàn tầng 10, Bên Mua thanh toán 10% Tổng giá trị căn hộ số tiền tương đương là:.....
 - Đợt 4: Khi Bên Bán tiến hành đổ bê tông sàn tầng 16, Bên Mua thanh toán 10% Tổng giá trị căn hộ số tiền tương đương là:.....
 - Đợt 5: Khi Bên Bán tiến hành cất nóc, Bên Mua thanh toán 10% Tổng giá trị căn hộ số tiền tương đương là:.....
 - Đợt 6: Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 25% Tổng giá trị căn hộ số tiền tương đương là:.....
 - + Và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung (2% giá bán chưa có thuế GTGT) số tiền là:
 - + Việc thanh toán giá trị phần chênh lệch (nếu có) giữa Hợp đồng mua bán căn hộ và biên bản bàn giao căn hộ thì Bên Mua thanh toán một lần tại thời điểm Bên Mua nhận bàn giao căn hộ.
 - Đợt 7: Khi Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 5% Tổng giá trị căn hộ với số tiền tương đương là :.....
- b. Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung (2% giá bán chưa có thuế GTGT): tại thời điểm bầu Hội Nghị Nhà Chung Cư.
- 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.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH CHUNG CƯ

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 chung cư theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
 - a. Giai đoạn 1: Quý 1 năm 2025 (Đóng nắp hầm).
 - b. Giai đoạn 2: Dự kiến quý 1 năm 2026 (Cất nóc).
 - c. Giai đoạn 3: Dự kiến Quý 1 năm 2027 (Bàn giao căn hộ).
3. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở 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: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng; điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt; nước thải của Nhà Chung Cư phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên Mua; hệ thống công trình xã hội bao gồm sân chung, vườn hoa, nhà sinh hoạt cộng đồng, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng phô thi phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Toà nhà.

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 quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
- e. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo phụ lục số 01; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ mà có giá trị chất lượng không tương đương thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- f. 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. Được treo biển tên của Chung cư tại tầng thượng Chung cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ của Bên Mua và không ảnh hưởng đến diện tích Phần sở hữu chung.
- j. Bên Bán được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua vay và thế chấp quyền mua Căn hộ của Bên Mua cho Ngân hàng mà chưa hoàn tất thanh toán.
- k. Được quyền bàn giao, xác nhận các văn bản chuyển nhượng về thủ tục xử lý thu hồi nợ của Ngân hàng trong trường hợp Căn hộ của Bên Mua bị Ngân hàng nhận thế chấp đưa ra xử lý do Bên Mua không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính.

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 chung cư và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao căn hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- 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 căn hộ cho Bên Mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này;
- e. 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;
- f. 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 Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;
- i. Trong thời hạn 30 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;
- j. 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 yêu 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 a 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 lục hợp đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan.

o. Xuất hoá đơn giá trị gia tăng theo từng đợt thanh toán giá bán Căn hộ của Bên Mua.

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 sử dụng 02 (hai) chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của nhà chung cư tại phần diện tích thuộc sở hữu chung được sử dụng để giữ xe. Bên Mua phải trả phí trông giữ xe cho đơn vị cung cấp dịch vụ giữ xe.
- 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 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, 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;
- e. 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;
- f. 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 3 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn **2,5%** (*Hai phẩy 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;
- j. 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;
- k. Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, kiểm tra thực tế tại công trình.

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;
- e. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí trông giữ xe,... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- f. Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản e Điều 17 của hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng căn hộ đã mua;
- g. 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;
- h. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- i. 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;
- j. 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;
- k. 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. 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. Căn hộ bàn giao cho Bên Mua khi đã hoàn thành theo thiết kế được duyệt và Bên Mua đã thanh toán đầy đủ theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng này, bao gồm cả các khoản tiền phạt vi phạm, lãi suất chậm thanh toán và bồi thường (nếu có)
2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua Dự kiến Quý 1 năm 2027.
3. 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 ngày, kể từ thời điểm đến hạn 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.

4. Trong vòng 30 (Ba mươi) ngày sau khi Bên Mua nhận được thông báo bàn giao căn hộ, các Bên sẽ tiến hành bàn giao thực tế và lập một biên bản bàn giao để xác nhận tình trạng của căn hộ khi bàn giao.
Trước ngày bàn giao thực tế, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán đủ 95% (Chín mươi lăm phần trăm) giá bán căn hộ và 2% (hai phần trăm) kinh phí bảo trì.
Số tiền còn lại 5% (Năm phần trăm) Giá bán căn hộ, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán khi nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận Căn Hộ.
5. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo phụ lục 01 của hợp đồng này.
6. 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.
7. 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 30 (Ba mươi) 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.
8. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua theo đúng thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các Bên đã thỏa thuận theo Phụ lục 01 của Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm d khoản 1 Điều 5 Hợp đồng này.
9. 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.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH CĂN HỘ

1. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện 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. Bên Bán cam kết và thực hiện bảo hành Căn hộ như sau:
 - a. Đối với kết cấu chính (dầm, cột, sàn, trần, mái, tường, các phần ốp, lát, trát): Sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện

sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở.

Thời hạn bảo hành là 60 (Sáu mươi) tháng kể từ ngày nghiệm thu Chung cư để đưa vào sử dụng. (Đính kèm Phụ lục số 01 của hợp đồng này)

- b. Đối với các thiết bị khác gắn căn hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa thay thế theo quy định của nhà sản xuất.
4. Bên Mua phải thông báo kịp thời bằng văn bản cho Bên Bán khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng; 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: 24 tháng (theo Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính Phủ) được tính từ thời điểm bàn giao căn hộ. Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
6. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong trường hợp sau đây:
 - a. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường dẫn đến hư hỏng;
 - 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 (thiên tai, lũ lụt, dịch bệnh)
 - d. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành nêu tại khoản 6 Điều 9 của hợp đồng. Việc sửa chữa các hư hỏng bên trong căn hộ do Bên Mua tự thực hiện hoặc các thiết bị, bộ phận gắn liền với căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt, gắn vào căn hộ hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.
7. Bên Mua tạo điều kiện thuận lợi cho nhân viên của Bên Bán hay công ty chuyên nghiệp do Ban quản trị Chung cư hoặc Bên Bán chỉ định được phép vào Căn hộ, cùng những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên. Khi thực hiện việc bảo hành này, Ban quản trị hoặc Bên Bán chỉ định phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên Mua và/hoặc Cư dân khác.
8. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 9 của hợp đồng, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong 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 Bên Mua thực hiện các điều kiện sau:
- Căn hộ không đang trong tình trạng thế chấp Ngân hàng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được Ngân hàng nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba.
 - Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này, hoặc đã khắc phục các vi phạm nếu có;
 - Việc chuyển nhượng Hợp đồng phải được lập thành văn bản, có xác nhận của Chủ đầu tư vào văn bản chuyển nhượng.
 - 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;
 - Sau khi thực hiện chuyển nhượng, Bên Mua có trách nhiệm chuyển giao toàn bộ các hồ sơ mua bán (Hợp đồng, phiếu thu, hoá đơn và các chứng từ khác) cho bên nhận chuyển nhượng.
4. Kể từ thời điểm Bên Bán ký xác nhận về việc chuyển nhượng Hợp đồng của Bên Mua với bên nhận chuyển nhượng thì mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua chuyển sang cho bên nhận chuyển nhượng.
5. Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng.
6. Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc khiếu kiện, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào khác liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng này mà không phải lỗi do Bên Bán.

ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ

- Bên mua được quyền sở hữu riêng phần diện tích sử dụng căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ nếu có) theo thỏa thuận nêu tại Hợp đồng này và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ như được nêu tại Phụ lục 01 của Hợp đồng này.
- Phần sở hữu riêng của Bên Bán:
Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán mà Bên Bán chưa hoặc không bán, bao gồm:
 - Các căn hộ và tiện ích gắn liền với căn hộ mà Bên Bán chưa bán ; và chữ “ Thiên Quân Marina ” trên nóc toà nhà.

- 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: theo phụ lục đính kèm số 03 của hợp đồng.
- 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:
 - a. Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu Nhà chung cư) được bố trí theo thiết kế đã được phê duyệt;
 - b. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dung chung trong Nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp gas (nếu có), hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà chung cư;
 - c. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Mua quản lý theo nội quy dự án đã được phê duyệt.
 - d. Các công trình công cộng trong khu vực Nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội quy dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên, nhà sinh hoạt cộng đồng của toà nhà và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ:
 - a. Nếu quá 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán theo quy định từng đợt của Hợp đồng mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 7,5%/năm (bảy phẩy năm phần trăm). Thời gian tính lãi suất chậm thanh toán được bắt đầu từ ngày quá hạn thanh toán cho đến ngày Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán thực tế cho Bên Bán.
 - b. Nếu tổng thời gian Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán (thời gian chậm thanh toán cộng dồn của tất cả các đợt phải thanh toán đã đến hạn) vượt quá 90 (chín mươi) ngày của từng đợt thì bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Theo đó, Bên Bán được quyền thu hồi căn hộ và bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có bất cứ sự đồng ý nào của Bên Mua. Chậm nhất 03 (ba) ngày làm việc Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên Mua số tiền mà Bên Mua đã thanh toán theo hợp đồng.
2. Hai bên thống nhất hình thức xử lý khi Bên Bán vi phạm Hợp đồng:
 - a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua theo thoả thuận tại điều 8 của hợp đồng, Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền lãi chậm bàn giao được tính theo mức lãi suất 7,5%/năm (bảy phẩy năm) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không gồm các khoản tiền phạt, lãi chậm trả và bồi thường thiệt hại).

- b) Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng với kèm bổ sung phụ lục hợp đồng về thời điểm nhận thông báo Bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:
 - a. Căn hộ nêu tại Điều 2 hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán, không thuộc diện đã bán cho người khác, không bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật.
 - b. Diện tích sàn căn hộ nêu tại Điều 2 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/bên thuê đảm bảo chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng (có phụ lục đính kèm 01 cụ thể) theo thỏa thuận trong hợp đồng này.
2. Bên Mua cam kết:
 - a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ.
 - 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 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 bán căn hộ này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với các 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 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. Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

ĐIỀU 14. SỰ KIẾN 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 hoặc do thiên tai, dịch bệnh, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia 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 hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.
 - c. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là sự kiện 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 trực tiếp cho bên còn lại 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 trình xuất 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.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này sẽ được chấm dứt trong một hoặc các trường hợp sau:
 - a. Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, các bên sẽ lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng.
 - b. Bên Mua chậm thanh toán tiền theo quy định tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này.
 - c. Bên Bán chậm bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thỏa thuận tại khoản 2 điều 12 của hợp đồng này.
 - d. Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 120 ngày (Một trăm hai mươi ngày), kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong các bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo điều 14 Sự kiện bất khả kháng không được coi là vi phạm hợp đồng.
2. Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng:
 - a. Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo điểm a khoản 1 của điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của hai bên.
 - b. Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo điểm b, điểm c khoản 1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định xử lý vi phạm hợp đồng.
 - c. Nếu Hợp đồng chấm dứt theo điểm d khoản 1 của Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ được thực hiện như sau: Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền giá bán căn hộ đã nhận theo quy định của Hợp đồng trên cơ sở không tính lãi.



ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để Bên Mua nhận thông báo :

Ông/Bà:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại :

Email:.....

2. Địa chỉ nhận Bên Bán nhận thông báo:

Tên người nhận: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN THIÊN QUÂN
MARINA PLAZA**

Địa chỉ : 01 Trần Bạch Đằng – Phường An Khánh – Quận Ninh Kiều – TP.Cần Thơ

Điện thoại: 0292.6270.999 Fax:

Email: info@thienquanmarinaplaza.com

3. Hình thức gửi thông báo giữa các bên: Gửi trực tiếp tại địa chỉ nhận thông báo hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi thư điện tử, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

4. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một bên gửi theo hợp đồng này được xem là bên còn lại nhận được:
 - 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 nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c. Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo, nếu khi có thay đổi về (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thoả 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

- a. Bên Mua thông qua việc ký kết Hợp đồng này, xác nhận rằng Bên Mua đã đọc, hiểu rõ và chấp nhận toàn bộ các điều khoản của hợp đồng này, các phụ lục đính kèm (nếu có).
- b. Tất cả quyền lợi và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với các bên kế nhiệm và các bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị toà tuyên bố đã chết, những người thừa kế của Bên Mua theo quy định của pháp luật được kế thừa toàn quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này.
- c. Các bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp đồng mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thoả thuận liên quan mà các bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
- d. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Bên Mua có trách nhiệm mua, duy trì và giải quyết các loại bảo hiểm Căn hộ theo quy định của Bản Nội quy Nhà Chung Cư đính kèm Hợp đồng.
- e. Hai bên nhất trí thoả thuận mức kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:
 - 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 là: 15.887 đồng/m²/tháng đã bao gồm VAT (căn cứ quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Tp. Cần Thơ về việc ban hành quy định quản lý nhà ở trên địa bàn Tp. Cần Thơ). Bên mua có trách nhiệm thanh toán Phí quản lý vận hành trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng.
 - Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập 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 thoả thuận với đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.

- Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh phí này được đồng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trong trường hợp phát sinh tranh chấp liên quan đến nội dung của Hợp đồng này thì các bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua hình thức thương lượng và hoà giải. Trong trường hợp các bên không giải quyết được thì một trong các bên có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày.....tháng.....năm.....
2. Hợp đồng này được lập thành 03 (ba) bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua hợp đồng này.
3. Kèm theo hợp đồng này là:
 - 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng;
 - 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có phần diện tích sàn xây dựng;
 - 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng toà nhà có phần diện tích sàn xây dựng có công trình này tại điều 2 của hợp đồng này đã được phê duyệt;
 - 01 bản nội quy quản lý sử dụng toà nhà;
 - 01 bản danh mục vật liệu xây dựng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình và các giấy tờ khác.
 - 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.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

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

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

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

PHỤ LỤC SỐ 01

DANH MỤC THIẾT BỊ DỰ KIẾN SỬ DỤNG CHO CĂN HỘ CHUNG CƯ THIÊN QUÂN MARINA PLAZA

(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ Chung cư

số:/2025/HĐMBCHCC/TQMP ngày/....../2025)

A. Dành cho căn hộ:

STT	Vật liệu – thiết bị	Thương hiệu	Xuất xứ
I	Gạch ốp lát		
1	Gạch lót nền lối vào 60x60cm (loại A)	Việt Nam/Trung Quốc	
2	Gạch lót nền phòng khách 60x60cm (loại A)	Việt Nam/Trung Quốc	
3	Gạch lót nền nhà bếp 60x60cm (loại A)	Việt Nam/Trung Quốc	
4	Gạch lót nền loga (ban công) – phòng giặt 60x60cm (loại B)	Việt Nam/Trung Quốc	
5	Gạch lót nền chống trượt phòng tắm 30x30cm (loại A)	Việt Nam/Trung Quốc	
6	Gạch ốp tường phòng tắm 30x60cm (loại A)	Việt Nam/Trung Quốc	
II	Sàn gỗ		
1	Sàn gỗ nhân tạo lót sàn phòng ngủ	Việt Nam/Trung Quốc	
III	Thiết bị vệ sinh		
1	Bồn cầu	Toto/Tương đương	Việt Nam
2	Dây xịt bồn cầu	Dorico/Tương đương	Việt Nam / Hàn Quốc
3	Lavabo + tủ lavabo	Inax/Tương đương	Việt Nam/Trung Quốc
4	Vòi lavabo	Toto/Tương đương	Việt Nam
5	Vòi sen	Toto/Tương đương	Việt Nam
6	Máng treo khăn	Việt Nam/Trung Quốc	
7	Dụng cụ đựng giấy vệ sinh	Việt Nam/Trung Quốc	
8	Quạt thông gió	Onchy/Tương đương	Việt Nam
9	Vách kính bồn tắm đứng	Vifg/Tương đương	Việt Nam
10	Phễu thu sàn	Zento/Tương đương	Việt Nam
11	Bồn rửa chén + vòi	Lanka/Tương đương	Việt Nam
IV	Hệ thống M&E		
1	Đèn chiếu sáng	Đèn: Paragon/Duhal/ MPE.	Việt Nam

2	Dây cáp điện	Cadivi/Tương đương	Việt Nam
3	Ổng điện	Sino/Vanlock	Việt Nam
4	Ổng cấp thoát nước	Đệ nhất/Bình Minh	Việt Nam
5	Công tắc, ổ cắm điện, RCBO và MCB	Schneider/Tương đương	Việt Nam
6	CB tủ điện căn hộ	Shihlin, LS/Tương đương	Việt Nam
6	Tủ điện	AsiaE/Tương đương	Việt Nam
7	Hệ thống lạnh (không bao gồm máy lạnh)	Ổng đồng: Việt Nam Ổng nước ngưng: Đệ nhất/Bình Minh.	Việt Nam
8	Internet	Viettel/VNPT	Việt Nam
9	Chuông cửa	MPE/Duton/Tương đương	Việt Nam
V	Nội thất, cửa, trần và sơn nước		
1	Cửa chính vào căn hộ (chống cháy)	Đồng Tâm/Tương đương	Việt Nam
2	Cửa sổ cửa đi ra ban công (nhôm kính)	Xingfa/Tương đương	Việt Nam
3	Cửa phòng ngủ, phòng tắm (gỗ nhân tạo)	MDF/Tương đương	Việt Nam
4	Tủ bếp trên và dưới (Ván Plywood, HDF)	Mê Linh/Tương đương	Việt Nam
5	Trần thạch cao	Trần: Khung Toàn Châu/ tấm Gyproc (vĩnh tường)	Việt Nam
6	Sơn nước	Maxilite/Nero /Tương đương	Việt Nam

B. Dành cho phần sở hữu chung:

Đối với phần sở hữu chung, gồm danh mục A như trên và các thiết bị dưới đây

STT	Vật liệu – thiết bị	Thương hiệu	Xuất xứ
I	Hệ thống M&E		
1	Thang máy: sử dụng thẻ từ	Mitsubishi/Tương đương	Việt Nam /Thái Lan
2	Hệ thống xử lý nước thải	Bơm: Tsurumi, U - series/Tương đương	Nhật Bản
3	Máy bơm nước sinh hoạt	Ebara/Tương đương	Italia
4	Camera giám sát an ninh	Hikvision/Tương đương	Trung Quốc
5	Máy phát điện 625KVA	Cummins Powered (Aosif Engineering Ltd)	Nhập khẩu Trung Quốc
6	Tủ điện	AsiaE/Tương đương	Việt Nam
7	CB tủ điện tổng	Mitsubishi, LS/Tương đương	Việt Nam
8	Hệ thống âm thanh công cộng	Toa/Tương đương	Việt Nam

II	Nội thất		
1	Bãi đỗ xe thông minh	Sử dụng thẻ từ để ra vào	

Lưu ý:

- Chủ đầu tư có thể điều chỉnh màu sắc hoặc thay đổi kiểu dáng các nguyên vật liệu, trang thiết bị của căn hộ với chất lượng tương đương

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

(ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu có))

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

(ký tên và đóng dấu)

NỘI DUNG BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH (Phụ lục số 02)

(Đính kèm Hợp đồng căn hộ số/HĐMB-TQMB)

Bên Nhà thầu có trách nhiệm bảo hành nguyên vật liệu và trang thiết bị nội thất theo nhà sản xuất được phân định cụ thể trong bản bên dưới :

BẢO HÀNH NGUYÊN VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ NỘI THẤT GẮN LIỀN VỚI CĂN HỘ					
STT	Vị Trí	Danh Mục	Diễn Giải	Thương Hiệu	Thời gian bảo hành của Nhà Sản
1	LỐI VÀO	Cửa chính	Cửa chống cháy	Việt Nam	12 tháng
		Sàn	Lát gạch 600mm x 600mm	Trung Quốc / Việt Nam	12 tháng
		Tường	Sơn nước hoàn thiện	- Maxilite - Seamaster - Nero	12 tháng
		Trần	Sơn nước hoàn thiện,	Trần: Khung Toàn Châu/ tâm Gyproc (vĩnh tường) không chống ẩm Sơn nước: Maxilite, Seamaster, Nero.	12 tháng
		Hệ thống điện	Dây cáp điện	Cadivi, LS Vina	60 tháng
			Đèn, công tắc, ổ cắm (tùy vị trí).	Đèn:Paragon/Duhal/Trung Quốc Ổ cắm, công tắc :chneider	12 tháng
		Hệ thống quản lý và kiểm soát thẻ từ	Giữ xe / Thang máy/Căn hộ	Việt Nam - Trung Quốc	12 tháng
		Cửa sổ, cửa đi ra ban công	Cửa nhôm kính	Trung Quốc / Việt Nam	12 tháng
		Sàn	Lát gạch 600mm x 600mm	Trung Quốc / Việt Nam	12 tháng
		Tường	Sơn nước hoàn thiện	- Maxilite - Seamaster - Nero	12 tháng

2	PHÒNG KHÁCH	Trần	Sơn nước hoàn thiện.	Trần: Khung Toàn Châu/ tấm Gyproc (vĩnh tường) không chống ẩm Sơn nước: Maxilite, Seamaster, Nero.	12 tháng
		Hệ thống điện	Dây cáp điện	Cadivi, LS Vina	60 tháng
		Hệ thống lạnh	Đèn, công tắc, ổ cắm (tùy vị trí).	Đèn:Paragon/Duhal/Trung Quốc Ổ cắm, công tắc : Schneider	12 tháng
			Ổ cắm Tivi, ổ cắm điện thoại, Internet (tùy vị trí).	Schneider	12 tháng
			Đường ống Gas, đường ống nước ngưng cho máy lạnh (không bao gồm máy lạnh)	Ống đồng: Việt Nam/ Thái Lan Ống nước ngưng: Đệ nhất Bình Minh, Tiền Phong.	12 tháng
		Tủ bếp	Tủ bếp trên	Ván HDF- Việt Nam	12 tháng
3	NHÀ BẾP	Sàn	Tủ bếp dưới	Ván Plywood, HDF - Việt Nam	12 tháng
			Chậu rửa / vòi nước	Việt Nam	12 tháng
			Lát gạch 600mm x 600mm	Trung Quốc / Việt Nam	12 tháng
		Tường	Sơn nước hoàn thiện	- Maxilite - Seamaster - Nero	12 tháng
		Trần	Sơn nước hoàn thiện.	Trần: Khung Toàn Châu/ tấm Gyproc (vĩnh tường) không chống ẩm Sơn nước: Maxilite, Seamaster, Nero.	12 tháng
		Hệ thống điện	Dây cáp điện	Cadivi, LS Vina	60 tháng
		Hệ thống nước	Đèn, công tắc, ổ cắm (tùy vị trí).	Đèn: Paragon/Duhal/Trung Quốc Ổ cắm, công tắc : Schneider	12 tháng
			Ống cấp nước, cung cấp điểm chờ cấp, cấp nước cho bồn rửa	Đệ nhất Bình Minh/ Tiền Phong.	60 tháng

		Cửa đi	Ống thoát nước, ống thoát nước thải cho bồn rửa kèm đầu bit	Trung Quốc / Việt Nam	60 tháng
			Cửa nhôm kính		12 tháng
4	LOGIA (BAN CÔNG), PHÒNG GIẶT PHƠI	Sàn	Lát gạch 600mm x 600mm	Trung Quốc / Việt Nam	12 tháng
		Tường	Sơn nước hoàn thiện	- Maxilite - Seamaster - Nero	12 tháng
		Trần	Sơn nước hoàn thiện	- Maxilite - Seamaster - Nero	12 tháng
		Hệ thống điện	Dây cáp điện	Cadivi, LS Vina	60 tháng
		Hệ thống nước	Hệ thống điện đèn trang trí.	Đèn: Paragon/Duhal/Trung Quốc Ổ cắm, công tắc : Schneider	12 tháng
			Chống thấm	Sika, Kova, Vinkems	24 tháng
		Cửa	Điểm cấp nước cho máy giặt, ống cấp nước.	Ống cấp nước, ống thoát nước: Đệ nhất Bình Minh/ Tiên Phong	60 tháng
			Phễu thu sản thoát	Việt Nam	12 tháng
			Cửa nhôm kính	Trung Quốc / Việt Nam	12 tháng
		Cửa sổ, cửa đi ra ban công	Cửa nhôm kính	Trung Quốc / Việt Nam	12 tháng
		Sàn	Sàn gỗ công nghiệp	Trung Quốc - Việt Nam	12 tháng
		Tường	Sơn nước hoàn thiện	- Maxilite - Seamaster - Nero	12 tháng
		Trần	Sơn nước hoàn thiện.	Trần: Khung Toàn Châu/ tấm Gyproc (vĩnh tường) không chống ẩm Sơn nước: Maxilite, Seamaster, Nero.	12 tháng
5	PHÒNG NGỦ	Hệ thống điện	Dây cáp điện	Cadivi, LS Vina	60 tháng
		Hệ thống lạnh	Đèn, công tắc, ổ cắm (tùy vị trí).	Đèn: Paragon/Duhal/Trung Quốc Ổ cắm, công tắc : Schneider	12 tháng



6	PHÒNG TẮM		Ổ cắm Tivi, ổ cắm điện thoại, Internet (tùy vị trí).	Schneider	12 tháng
			Đường ống Gas, đường ống nước ngưng cho máy lạnh (không bao gồm máy lạnh)	Ống đồng: Việt Nam, Thái lan Ống nước ngưng: Đệ nhất Bình Minh/ Tiền Phong	12 tháng
		Cửa	Cửa gỗ HDF	Việt Nam	12 tháng
		Sàn	Lát gạch chống trượt 30x30cm	Trung Quốc / Việt Nam	12 tháng
		Tường	Tường ốp gạch 30x60cm	Trung Quốc / Việt Nam	12 tháng
		Trần	Thạch cao chống ẩm. Sơn nước hoàn thiện.	Trần: Khung Toàn Châu/tấm Gyproc (vĩnh tường) Sơn nước: Maxilite, Seamaster, Nero.	12 tháng
		Hệ thống điện	Dây cáp điện	Cadivi, LS Vina	60 tháng
		Hệ thống nước	Đèn, công tắc, ổ cắm (tùy vị trí).	Đèn: Paragon/Duhal/Trung Quốc Ổ cắm, công tắc : Schneider	12 tháng
			Cáp điện cung cấp nguồn điện cho máy nước nóng.	Cadivi, LS Vina	12 tháng
			Chống thấm	Sika, Kova, Vinkems	24 tháng
		Thiết bị vệ sinh	Cung cấp đầy đủ hệ thống cấp thoát nước.	Ống cấp nước nóng: Vesbo/Dekko/ Bình Minh. Ống cấp nước lạnh, ống thoát nước: Đệ Nhất/ Bình Minh/Tiền Phong.	60 tháng
			Vách kính bồn tắm đứng	Việt Nam	12 tháng
			Cửa Plastic giả gỗ	Việt Nam	12 tháng
			Bồn cầu	ToTo	12 tháng

		Cửa	Dây xịt bồn cầu	Việt Nam / Hàn Quốc	12 tháng
			Lavabo + từ Lavabo	Trung Quốc / Việt Nam	12 tháng
			Vòi Lavabo	Toto	12 tháng
			Vòi sen	Toto	12 tháng
			Máng treo khăn	Trung Quốc / Việt Nam	12 tháng
			Dụng cụ đựng giấy vệ sinh	Trung Quốc / Việt Nam	12 tháng
			Quạt thông gió	Việt Nam	12 tháng
			Phễu thu sản thoát nước	Việt Nam	12 tháng

BÊN MUA

ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu có))

BÊN BÁN

(ký tên và đóng dấu)

PHỤ LỤC 03

DANH MỤC SỞ HỮU CHUNG, SỬ DỤNG CHUNG

(Đính kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số:/HĐMB-TQMP)

Phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung được quy định tại Điều 2 của hợp đồng này bao gồm:

1. Phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 điều 11 của Hợp đồng này; nơi sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;
2. Không gian và kết cấu hệ thống chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong khu nhà chung cư (khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, thang máy, cầu thang bộ, đường thoát hiểm, lồng xả hoặc thang chuyển rác, hầm rác, hộp kỹ thuật, chỗ để xe máy, chỗ để xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai ba bánh, hệ thống cấp điện, nước, thông tin, truyền hình, bể phốt, thu lôi,.....) và các phần diện tích còn lại không thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;
3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà nhưng được kết nối với khu nhà chung cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho nhà nước hoặc giao cho Chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
4. Công trình công cộng trong khu vực Nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc bàn giao 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 của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

BÊN MUA

(ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu có))

BÊN BÁN

(ký tên và đóng dấu)

PHỤ LỤC 04

BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG CHUNG CƯ

(Đính kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số:/HĐMB-TQMP

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thiên Quân Marina Plaza Cần Thơ lập Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư gồm các điều khoản quy định được liệt kê dưới đây:

Điều 1: Phạm vi và đối tượng áp dụng

Bản Nội quy quản lý sử dụng toà nhà này ("**Bản Nội Quy**") quy định các nội dung về quản lý sử dụng Nhà chung cư được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư, chủ đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà chung cư này.

Các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Bản Nội Quy này sẽ có nghĩa như được quy định cho các thuật ngữ đó trong Hợp đồng.

- 1.1. "**Chủ Sở Hữu Căn Hộ**" hoặc "**Bên Mua**" là tổ chức hoặc cá nhân sở hữu hợp pháp phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong Nhà chung cư.
- 1.2. "Nhà chung cư" là khối Nhà chung cư thuộc Dự án Căn hộ Chung cư Cao cấp Thiên Quân – Marina Plaza Cần Thơ tại 01 Trần Bạch Đằng, Phường An Khánh, Quận Ninh Kiều, TP.Cần Thơ do Bên A làm chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, dịch vụ, các công trình tiện ích chung của Chung cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có).
- 1.3. "Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà chung cư" là phần diện tích và các trang thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các Bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản Điều 14.2 của Bản Nội Quy.
- 1.4. "Đường Ống Dẫn" là các ống, cống, mương, ống dẫn, rãnh, đường dẫn, dây dẫn, dây cáp, kênh và tất cả đường ống dẫn khác được lắp đặt để lưu thông và dẫn nước, chất thải, điện, điện thoại và/hoặc các dịch vụ hoặc vật tư khác ra vào hoặc bên trong các căn hộ và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà chung cư.
- 1.5. "Chủ Đầu Tư" hoặc "**Bên Bán**" là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN THIÊN QUÂN MARINA PLAZA CẦN THƠ là bên có các quyền và nghĩa vụ như chủ đầu tư của Dự án.
- 1.6. "Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà chung cư" là đơn vị đủ điều kiện theo quy định của pháp luật thực hiện việc quản lý và vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

- 1.7. “Ban Quản Trị” là tổ chức có tư cách pháp nhân, có con dấu, được thành lập và hoạt động theo mô hình quy định tại Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 1.8. “Phí Bảo Trì” là khoản tiền 2% mà các Bên có nghĩa vụ phải đóng đối với phần sở hữu riêng của mình trong Nhà chung cư để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà chung cư theo Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 04 tháng 04 năm 2022 của Ủy ban nhân dân TP Cần Thơ về việc ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn thành phố Cần Thơ.
- 1.9. “Phí Quản Lý và Vận Hành” hoặc “Phí QL&VH” là khoản tiền phí được thu, dùng để quản lý và vận hành Nhà chung cư và được tính trên cơ sở mét vuông/tháng như được quy định tại Điều 13.2 của Bản Nội Quy này.
- 1.10. “Hội Nghị Nhà chung cư” là cuộc họp của các chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ trong Nhà chung cư được tổ chức theo quy định pháp luật.
- 1.11. “Người Sử Dụng” là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà chung cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 2: Quy định đối với Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư

- 2.1 Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng, người tạm trú phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy này.
- 2.2 Khách ra vào Nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà chung cư.
- 2.3 Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại địa phương có thẩm quyền.
- 2.4 Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng, 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 do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy này.

Điều 3: Trách nhiệm của Chủ Đầu Tư

- 3.1 Khi chưa tổ chức Hội Nghị Nhà chung cư lần đầu thì Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức việc quản lý vận hành Nhà chung cư. Trường hợp Chủ đầu tư không đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Điều 149 và điều 150 của Luật Nhà ở 2023 và các quy định có liên quan thì phải thuê các đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để thực hiện việc quản lý và vận hành.

- 3.2 Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định hiện hành; lập, bàn giao hồ sơ Nhà chung cư cho Ban Quản Trị theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 3.3 Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Nhà chung cư cho những Người Sử Dụng.
- 3.4 Chủ trì việc tổ chức Hội Nghị Nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban Quản Trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Nhà chung cư theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà chung cư.
- 3.5 Khi chưa thành lập Ban quản trị, Chủ Đầu Tư (trong trường hợp Chủ Đầu Tư đáp ứng đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà chung cư theo quy định Thông tư số 05/2024/TT- BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024) được tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp điện, nước, các dịch vụ tiện ích khác ngừng cung cấp, nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản lý và Vận Hành sau khi Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà chung cư đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng hoặc Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng không sửa chữa hư hỏng thuộc phần diện tích thuộc sở hữu riêng làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng khác sau khi Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà chung cư thông báo bằng văn bản trước ba (03) ngày làm việc cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng mà không khắc phục.
- 3.6 Quản lý, sử dụng đúng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, Người Sử Dụng của Nhà chung cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt.
- 3.7 Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.
- 3.8 Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Đầu Tư.
- 3.9 Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư.
- 3.10 Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.

- 3.11 Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 3.12 Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật liên quan.

Điều 4: Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà chung cư

- 4.1 Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà chung cư là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 4.2 Trách nhiệm của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà chung cư:
- a. Thực hiện quản lý vận hành Nhà chung cư theo quy định của Quy chế của Bộ Xây dựng và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Chủ Đầu tư (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) hoặc Ban Quản Trị; thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì;
 - b. Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành Nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này;
 - c. Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho các chủ sở hữu/Người Sử Dụng Nhà chung cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ;
 - d. Thu Phí QL&VH theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, Người Sử Dụng; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định của Hội Nghị Nhà chung cư;
 - e. Định kỳ kiểm tra cụ thể và chi tiết các bộ phận và khu vực khác nhau của Nhà chung cư để thực hiện việc quản lý vận hành Nhà chung cư;
 - f. Thực hiện nhanh chóng biện pháp ngăn ngừa bất cứ nguy cơ có thể gây thiệt hại hoặc thương tổn cho những Người Sử Dụng và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà chung cư hoặc trang thiết bị dùng chung trong Nhà chung cư bị hư hỏng để đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động đúng cách;
 - g. Phối hợp với Chủ Đầu tư (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) hoặc Ban Quản Trị đề nghị các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ và tiện ích khác, nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí QL&VH sau khi Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà chung cư đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng hoặc Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng không sửa chữa hư hỏng thuộc phần diện tích thuộc sở hữu riêng làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng khác sau khi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà chung cư thông báo bằng văn bản trước ba (3) ngày làm việc cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng mà không khắc phục;

- h. 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà chung cư với Chủ Đầu tư (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) hoặc Ban Quản Trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội Nghị Nhà chung cư; lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư;
- i. Phối hợp với Chủ Đầu tư (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) hoặc Ban Quản Trị để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành Nhà chung cư;
- j. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- k. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 5: Ban Quản Trị và Hội Nghị Nhà chung cư

- 5.1 Ban quản trị Nhà chung cư, cụm Nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của hợp tác xã hoặc của công ty cổ phần. Hội Nghị Nhà chung cư quyết định lựa chọn mô hình hoạt động của Ban quản trị Nhà chung cư cho phù hợp với thực tế từng tòa nhà, cụm Nhà chung cư.
- 5.2 Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Trị:
 - a. Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
 - b. Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định của Luật nhà ở và quyết định của Hội Nghị Nhà chung cư; báo cáo Hội Nghị Nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
 - c. Đề nghị Hội Nghị Nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư;
 - d. Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư với chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà chung cư sau khi đã được Hội Nghị Nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 145 của Luật Nhà ở 2023.
 - e. Trường hợp Nhà chung cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại khoản 1 Điều 149 của Luật Nhà ở 2023 và được Hội Nghị Nhà chung cư giao cho Ban quản trị thực hiện quản lý vận hành thì Ban quản trị Nhà chung cư thực hiện việc thu, chi Phí Quản Lý và Vận Hành theo quyết định của Hội Nghị Nhà chung cư;
 - f. Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành Nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;

- g. Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng Nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ Nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;
- h. 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;
- i. Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban quản trị Nhà chung cư đã được Hội Nghị Nhà chung cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị Nhà chung cư;
- j. Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội Nghị Nhà chung cư;
- k. Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;
- l. Thực hiện các công việc khác do Hội Nghị Nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật;
- m. Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ Nhà chung cư; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ chủ đầu tư cho đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp Nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp đơn vị quản lý vận hành là chủ đầu tư;
- n. Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp Hội Nghị Nhà chung cư theo quy định của pháp luật; thông báo công khai nội dung họp đồng quản lý vận hành và họp đồng bảo trì đã ký kết tại Hội Nghị Nhà chung cư;
- o. Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban quản trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà chung cư để Hội Nghị Nhà chung cư kiểm tra, giám sát, thông qua theo quy định của pháp luật;
- p. Thay mặt chủ sở hữu để thực hiện các quyền đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và các quy định pháp luật có liên quan; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực Nhà chung cư; Chịu trách nhiệm trước các chủ sở hữu Nhà chung cư về nhiệm vụ được giao; chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;
- q. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp Hội Nghị Nhà chung cư, công nhận Ban quản trị Nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành; tổ chức họp Hội Nghị Nhà chung cư để quyết định thay thế đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp đơn vị đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành;
- r. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ Nhà chung cư, không bàn giao kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà chung cư

theo quy định;

- s. Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban quản trị mới sau khi được công nhận;
 - t. Thành viên Ban quản trị nếu có hành vi vi phạm các quy định tại khoản này và quy định của pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại;
 - u. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;
 - v. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị đã được Hội Nghị Nhà chung cư thông qua và quy định của pháp luật có liên quan.
- 5.3 Hội Nghị Nhà chung cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể, ra quyết định theo đa số.
- 5.4 Ban Quản Trị hoạt động theo nguyên tắc sau:
- a. Các quyết định của Ban Quản Trị được thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo quy chế hoạt động của Ban Quản Trị, được lập thành biên bản, có chữ ký của thư ký cuộc họp, các thành viên Ban Quản Trị dự họp và có đóng dấu của Ban Quản Trị (đối với trường hợp có con dấu). Trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 50% số thành viên Ban Quản Trị thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết của Trưởng ban hoặc Phó ban chủ trì cuộc họp (nếu vắng Trưởng ban), trừ trường hợp quy định tại điểm b và c của Điều 5.4 này.
 - b. Đối với Nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì các đề xuất sau đây chỉ được thông qua khi có tối thiểu 50% tổng số thành viên của Ban Quản Trị tán thành:
 - Đề xuất thay đổi đơn vị quản lý vận hành;
 - Quyết định lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì;
 - Đề xuất thay đổi giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư;
 - Các đề xuất, yêu cầu của Ban Quản Trị đối với Chủ Đầu Tư trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
 - Các trường hợp khác do Hội Nghị Nhà chung cư quyết định.
 - c. Đối với quyết định chi tiêu kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì thực hiện biểu quyết theo quy định sau đây:
 - Trường hợp Ban Quản Trị của tòa Nhà chung cư quyết định việc bảo trì phần sở hữu chung của tòa Nhà chung cư thì phải có tối thiểu 75% tổng số thành viên Ban Quản Trị đồng ý;
 - Trường hợp Ban Quản Trị của cụm Nhà chung cư quyết định việc bảo trì phần sở hữu chung của cả cụm Nhà chung cư thì phải có tối thiểu 75% tổng số thành viên Ban Quản

Trị cụm Nhà chung cư đồng ý; nếu chỉ bảo trì phần sở hữu chung của một hoặc một số tòa nhà trong cụm thì phải có tối thiểu 75% tổng số thành viên Ban Quản Trị là đại diện của một hoặc một số tòa nhà đó đồng ý.

- 5.5 Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị tối đa là ba (03) năm kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền ký quyết định chính thức công nhận Ban Quản Trị.

Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng

- 6.1 Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý Nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư.
- 6.2 Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật (nếu có).
- 6.3 Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản Nội Quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 6.4 Đóng đầy đủ, đúng thời hạn Phí Quản Lý và Vận Hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

Điều 7: Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng Nhà chung cư

- 7.1 Sử dụng Phí Bảo Trì, Phí Quản Lý và Vận Hành không đúng quy định của pháp luật.
- 7.2 Gây thảm, đột; 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 với Bản Nội Quy này và Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 7.3 Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Nhà chung cư.
- 7.4 Sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 7.5 Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng 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.
- 7.6 Cấm 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 người sử dụng Nhà chung cư 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.
- 7.7 Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

7.8 Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại khoản 8 Điều 3 của Luật Nhà Ở 2023 và pháp luật liên quan.

7.9 Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng do Hội Nghị Nhà chung cư xem xét và quyết định.

Điều 8: Quy định về bảo đảm an toàn, văn minh trong Nhà chung cư

Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng và khách ra, vào Nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

- 8.1 Không gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng.
- 8.2 Không ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.
- 8.3 Không đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà chung cư.
- 8.4 Không phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can, ban công hoặc lô gia hoặc vắt ngang cửa sổ của căn hộ.
- 8.5 Không đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà chung cư.
- 8.6 Không mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong Nhà chung cư.
- 8.7 Đảm bảo rằng vật nuôi trong Căn Hộ hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà chung cư sẽ không gây ảnh hưởng/làm phiền đến các cư dân khác.

Điều 9: Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà chung cư

Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng và khách ra, vào Nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

- 9.1 Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
- 9.2 Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung thuộc phần sở hữu chung.
- 9.3 Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà chung cư vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà chung cư.
- 9.4 Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 9.5 Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 9.6 Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà chung cư.

Điều 10: Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

- 10.1 Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà chung cư và ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Sử Dụng khác.
- 10.2 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.
- 10.3 Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà chung cư gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ Sở Hữu Căn Hộ phải thông báo cho Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp 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.
- 10.4 Trường hợp Nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 10.5 Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 08 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà chung cư.
- 10.6 Các quy định chi tiết khác (nếu có) do Hội Nghị Nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà chung cư.

Điều 11: Quy định về việc phòng chống cháy nổ, xử lý khi có sự cố của Tòa Nhà

- 11.1 Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ của Tòa Nhà như được niêm yết công khai tại Bảng thông báo của Tòa Nhà. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa Nhà thì Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng phải thông báo ngay cho Doanh nghiệp quản lý vận hành để xử lý.
- 11.2 Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Tòa Nhà thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa 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.
- 11.3 Cư dân Nhà chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001, sửa đổi ngày 22 tháng 11 năm 2013 và các phương án phòng cháy chữa cháy cơ sở được Cơ

quan cảnh sát phòng cháy chữa cháy có thẩm quyền ban hành.

- 11.4 Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội phòng cháy và chữa cháy cơ sở được lập tại nơi cư trú hoặc nơi làm việc khi có yêu cầu (theo Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).
- 11.5 Cư dân Nhà chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra phòng cháy chữa cháy 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 (từ 2 ngày trở lên) phải thông báo cho Ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà 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.
 - 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 tòa nhà.
 - d. Không sử dụng lửa trần.
 - 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, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
 - f. Chủ căn hộ 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 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về phòng cháy chữa cháy.
 - h. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình.
- 11.6 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 (theo khoản 1, Điều 13, Luật PCCC).
 - b. Lợi dụng hoạt động phòng cháy và chữa cháy để xâm hại đến tính mạng, sức khỏe con người; xâm phạm tài sản của Nhà nước, cơ quan, tổ chức và cá nhân (theo khoản 3, Điều 13, Luật PCCC).
 - c. Báo cháy giả (theo khoản 4, Điều 13, Luật PCCC).
 - d. Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn

hiệt, các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy đã được Nhà nước quy định (theo khoản 5, Điều 13, Luật PCCC).

- e. Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn (theo khoản 7, Điều 13, Luật PCCC).
- f. Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.
- g. Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Nhà chung cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà.
- h. Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà.

Điều 12: Quy định về việc công khai thông tin của Nhà chung cư

- 12.1 Ban Quản Trị, Đơn vị quản lý vận hành phải thông báo công khai các thông tin có liên quan 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.
- 12.2 Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 13: Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

- 13.1 Phí Bảo Trì: khoản phí này chỉ được thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà chung cư không đủ (2% khi bán căn hộ trong Nhà chung cư).
Mức thu sẽ được đồng ý thông qua bởi Hội Nghị Nhà chung cư nhằm đảm bảo cho mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu Nhà chung cư.
- 13.2 Phí Quản lý và Vận hành trên cơ sở diện tích sở hữu riêng do Ban Quản Trị tòa nhà quy định sau khi thông qua bởi hội nghị Nhà chung cư tại thời điểm cung cấp dịch vụ và theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 14: Phần diện tích thuộc sở hữu riêng và Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà chung cư

- 14.1 Diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Đầu Tư và các chủ sở hữu khác (nếu có) bao gồm:
 - a) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ (hoặc phần diện tích thuộc “Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua” như được định nghĩa tại Hợp Đồng) bao gồm phần diện tích sử dụng thực tế Căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó, nếu có) và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng, phần diện tích khác trong Nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu Nhà chung cư.
 - b) Phần sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư bao gồm các Căn hộ mà Chủ Đầu Tư chưa bán/không bán và các phần diện tích sau phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt: tầng hầm (trừ phần diện tích được quy định tại Khoản 3, Điều 11 của Hợp đồng); các tầng thương mại - dịch vụ; khu vực đỗ xe của khu thương mại và khu vực khối để bán lẻ; khu vực để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu Nhà chung cư, khu vực kỹ thuật của khối khu thương mại và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền.

14.2 Phần diện tích và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà chung cư như sau:

- a. Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu Nhà chung cư) được bố trí tại tầng hầm theo thiết kế đã được phê duyệt;
- 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, lòng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp gas (nếu có), hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà chung cư;
- c. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- d. Các công trình công cộng trong khu vực Nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên, nhà sinh hoạt cộng đồng của Tòa nhà và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

Điều 15: Xử lý các hành vi vi phạm

Thành viên Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà chung cư, Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư 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.

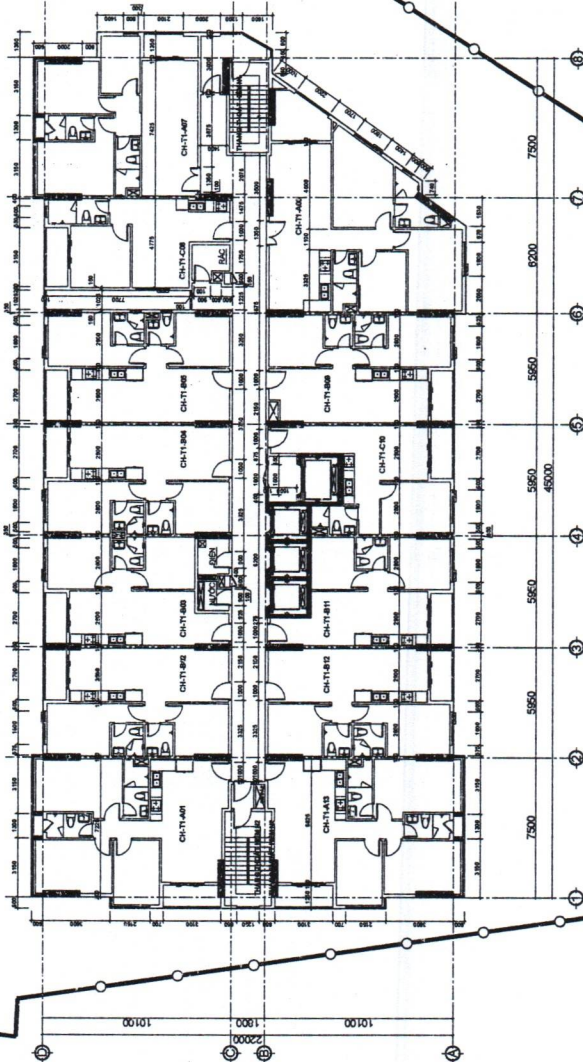
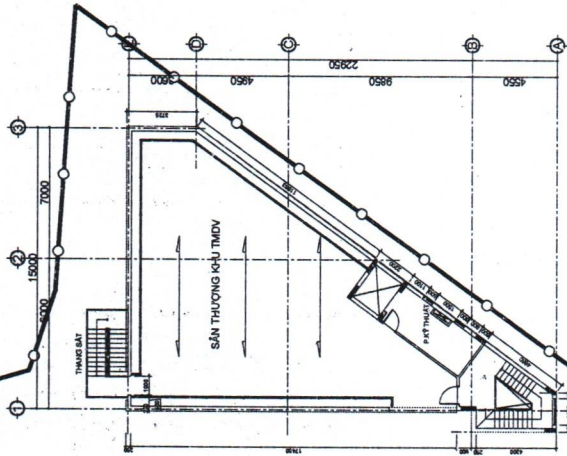
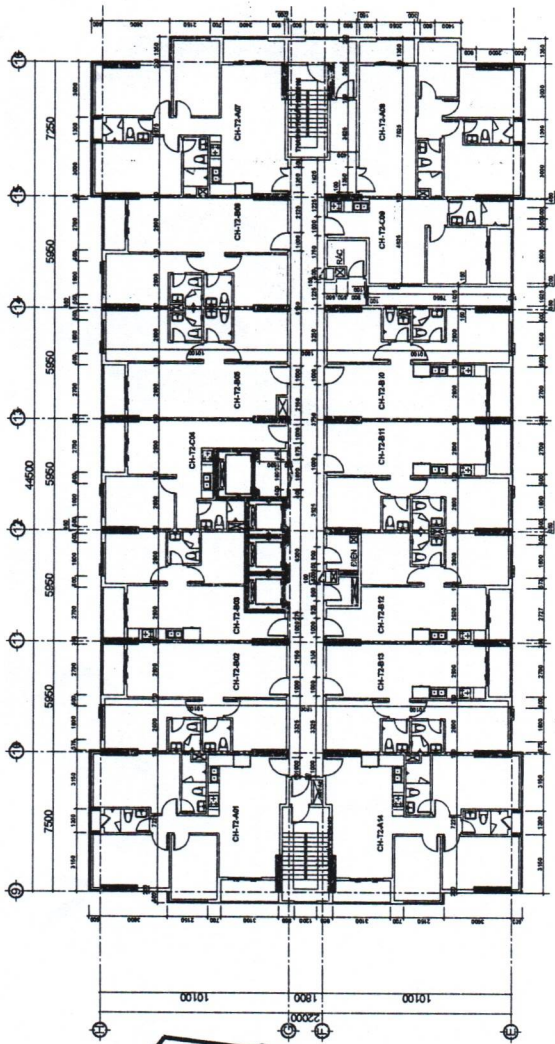
Thành viên Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà chung cư, Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 16: Quy định về việc sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy quản lý sử dụng Nhà chung cư và một số quy định khác

Nội quy này có thể được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm. Việc sửa đổi, bổ sung sẽ do Hội Nghị Nhà chung cư quyết định theo quy định pháp luật.

CHỦ ĐẦU TƯ
(ký tên và đóng dấu)

ĐƯỜNG NGUYỄN MINH QUANG



ĐƯỜNG TRẦN BẠCH ĐĂNG

MẶT BẰNG KÍCH THƯỚC TẦNG ĐIỆN HÌNH

TỈ LỆ: 1/150



TRIE
AN
AZA
CA

GHỊ CHỮ:  CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI HOÀNG TIẾN SỐ 0001	GHỊ CHỮ: ĐỀ MỤC THI ĐẤU LẦN ĐẦU TIÊN SỐ 0001
--	---