

# HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số: ...../VCOP/HĐMBCH

## Căn cứ:

- ✓ Bộ Luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- ✓ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn (“**Luật Nhà ở**”);
- ✓ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn (“**Luật Kinh doanh bất động sản**”);
- ✓ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn (“**Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng**”).

Hôm nay, ngày..... tháng.... năm....., chúng tôi, gồm Các Bên dưới đây:

## **I. BÊN BÁN NHÀ Ở (“Bên Bán”):**

### **CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ GIA LÂM**

- Mã số Doanh nghiệp: 0106205215 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/06/2013
- Địa chỉ trụ sở chính: số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Địa chỉ liên hệ/nhận thông báo: Trung tâm giao dịch Bất động sản – Times City, Lô TL – 47; TL – 46A; TL – 13, tầng B1 TTTM Vincom Mega Mall, Times City, số 458 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Đại diện bởi Ông (Bà): ..... Chức vụ: .....
- Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: ..... cấp ngày ..... tại .....
- Theo giấy ủy quyền của Tổng Giám đốc ngày .../.../...
- Số tài khoản thanh toán Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì): 19144336688666 tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) – Sở giao dịch
- Số tài khoản thanh toán Kinh Phí Bảo Trì: 19144336688399 tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) – Hội sở

## **II. BÊN MUA NHÀ Ở (“Bên Mua”):**

- Ông (bà)/Công ty:.....
- Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh) số.... hoặc mã số doanh nghiệp số:.....cấp ngày:.../.../....., tại.....[nếu là tổ chức]
- Đại diện bởi Ông/Bà [nếu Bên mua là tổ chức] Chức vụ:.....
- Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số.....(nếu có).
- Số CMND/CCCD (hộ chiếu):.....cấp ngày:.../.../....., tại.....
- Hộ khẩu thường trú:.....[nếu là cá nhân]
- Số CMND/CCCD (hộ chiếu):.....cấp ngày:.../.../....., tại..... [nếu là cá nhân]
- Địa chỉ trụ sở chính [nếu là tổ chức]:.....
- Địa chỉ liên hệ/nhận thông báo: .....
- Điện thoại:.....Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản (nếu có):.....tại Ngân hàng.....

đồng ý ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này (“**Hợp Đồng**”) với các điều khoản sau đây:

### **Điều 1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:**

- 1.1 Căn Hộ số: ..... tại tầng: ..... (mã căn/tầng này có thể được điều chỉnh theo quyết định của Cơ quan có thẩm quyền) thuộc Tòa Nhà số ..... (“**Tòa Nhà**”)....., có địa chỉ tại

thị trấn Trâu Quỳ, các xã Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, Việt Nam thuộc Dự án Khu đô thị Gia Lâm (VinCity Ocean Park hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm) (“**Dự Án**”) do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm làm Chủ đầu tư (“**Chủ Đầu Tư**”).

- 1.2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: ..... m<sup>2</sup> (bằng chữ: ..... mét vuông) và được đo theo quy định tại Khoản 2, Điều 101 của Luật Nhà ở.
- 1.3 Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: ..... m<sup>2</sup> (bằng chữ: .....mét vuông) và được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.
- 1.4 Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở.
- 1.5 Thông báo của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội số: 11157/SXD-QLN ngày 26 tháng 11 năm 2018 về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai.
- 1.6 Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai số MM0201812311958/TTBL ký giữa Bên Bán và Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam - Techcombank ngày 26/11/2018

## **Điều 2.**

### **Điều 3. Giá Bán Căn Hộ:**

- 2.1 Giá Bán Căn Hộ là ..... VNĐ (Bằng chữ: ...), được tính theo công thức lấy đơn giá tính cho 01 m<sup>2</sup> diện tích sử dụng Căn Hộ là .....VNĐ nhân (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ.

Giá Bán Căn Hộ nêu trên bao gồm:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất nhưng không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì): ..... VNĐ (Bằng chữ: .....) ("**Giá Bán**");
- Thuế giá trị gia tăng: ..... VNĐ (Bằng chữ: .....). Thuế giá trị gia tăng có thể thay đổi theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà Chung Cư và Dự Án ("**Kinh Phí Bảo Trì**"): ..... VNĐ (Bằng chữ: .....).

- 2.2 Thời hạn thanh toán tiền mua Căn Hộ:

- Lần thứ 1: Thanh toán ...% Giá Bán và thuế GTGT ngay khi ký Hợp Đồng.
- Lần thứ 2: Thanh toán ...% Giá Bán và thuế GTGT không muộn hơn ngày ....
- Lần thứ 3: Thanh toán ...% Giá Bán và thuế GTGT không muộn hơn ngày ....
- Lần thứ...: Thanh toán 25% Giá Bán và toàn bộ thuế GTGT còn lại của Giá Bán và Kinh Phí Bảo Trì theo Thông báo bàn giao Căn Hộ của Bên Bán.
- Lần thứ...: Thanh toán 5% Giá Bán theo thông báo của Bên Bán khi Căn Hộ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc khi Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- 2.3 Phương thức thanh toán: bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng hoặc tài khoản khác theo thông báo của Bên Bán.

### **Điều 4. Tiến độ xây dựng:**

#### **3.1 Tiến độ xây dựng**

Bên Bán tiến hành xây dựng Tòa Nhà theo tiến độ dưới đây:

- a) Giai đoạn 1: Dự kiến tháng .../... xây đến sàn tầng ... của Tòa Nhà

- b) Giai đoạn 2: Dự kiến tháng .../... xây đến sàn tầng ... của Tòa Nhà
- c) Giai đoạn 3: Dự kiến tháng .../... xây đến sàn tầng ... của Tòa Nhà
- d) .....

3.2 Dự kiến ngày..... tháng.... năm.... bàn giao Căn Hộ ("**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**").

Ngày Bàn Giao Thực Tế sẽ là ngày ghi trong Thông Báo Bàn Giao và sẽ không sớm hơn hoặc muộn hơn 120 (một trăm hai mươi)<sup>11</sup> ngày so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến.

**Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán**

4.1. Quyền của Bên Bán:

- a) Ngoài các quyền theo quy định pháp luật, Bên Bán được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và/hoặc được từ chối bàn giao Căn Hộ, bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ("**Giấy Chứng Nhận**") cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.

4.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

Ngoài các nghĩa vụ theo quy định tại Điều 26 của Luật Nhà ở; Điều 13, Điều 56, Điều 58 của Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 6 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, Bên Bán còn có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Đóng kinh phí bảo trì đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán, chuyển kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý và bàn giao cho Ban Quản Trị sau khi Ban Quản Trị được thành lập theo quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 108 và Khoản 1 Điều 109 Luật Nhà ở;
- b) Cung cấp thông tin và tạo điều kiện để Bên mua kiểm tra thực tế tại công trình theo quy định cụ thể tại khoản 2 Điều 58 Luật Kinh doanh bất động sản;
- c) Làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho người mua theo quy định cụ thể tại khoản 7 Điều 26 Luật Nhà ở;
- d) Ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực và gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản và hướng dẫn liên quan;
- e) Thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị khi Tòa Nhà chưa thành lập được Ban Quản Trị.
- f) Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ trong Dự Án đã được phê duyệt theo quy định cụ thể tại Khoản 3 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản;
- g) Xây dựng Căn Hộ theo thiết kế được duyệt, sử dụng các thiết bị vật liệu tại bảng danh mục nguyên vật liệu tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng hoặc thiết bị vật liệu tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp bàn giao Căn Hộ xây thô thì Bên Bán hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ.

**Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua**

5.1. Quyền của Bên Mua:

Ngoài các quyền theo quy định pháp luật, Bên Mua còn có các quyền sau đây:

- a) Được sử dụng 02 (hai) chỗ để xe máy và 01 (một) chỗ để xe đạp trong bãi đỗ xe của Tòa Nhà/Dự Án.
- b) 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 theo đúng tiến độ dự án đã được phê duyệt hoặc Diện Tích Sử

<sup>11</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Cục cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo là 90 ngày)

Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao vượt quá  $\pm 08\%$  (cộng/trừ tám phần trăm)<sup>13</sup> so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng.

- c) Được quyền chuyển nhượng Hợp Đồng này với điều kiện Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo Hợp Đồng và tuân thủ các quy định của pháp luật.

#### 5.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

Ngoài các nghĩa vụ theo quy định pháp luật, Bên Mua còn có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua (i) hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật; (ii) thanh toán phí quản lý, vận hành Tòa Nhà hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác cho nhà cung cấp dịch vụ; và (iii) tuân thủ Nội Quy Tòa Nhà.
- b) Trong quá trình Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận tại cơ quan có thẩm quyền, Bên Mua có nghĩa vụ hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền như được thông báo bởi Bên Bán. Trường hợp Bên Mua chậm hoàn thiện các hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ bị kéo dài thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán một khoản lãi phạt tính trên số tiền thanh toán đợt cuối với lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày hoàn thành.
- c) Tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận nếu không hoàn thiện hoặc nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí theo thông báo và hướng dẫn của Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán. Trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối theo đúng quy định tại Điều 2.2 của Hợp Đồng này tại thời điểm (i) Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết của Căn Hộ để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc (ii) hết thời hạn 60 (sáu mươi) ngày nêu trên và Bên Bán đã thông báo cho Khách Hàng lên hoàn thiện hoặc nhận hồ sơ để làm thủ tục Cấp Giấy Chứng Nhận nhưng quá 05 (năm) ngày theo thời hạn của thông báo mà Bên Mua không thực hiện. Nếu Bên Mua chậm thanh toán khoản tiền theo quy định tại mục này thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên giải quyết tương tự quy định tại Điều 9.1 của Hợp Đồng.

### **Điều 7. Giao nhận Căn Hộ**

- 6.1 Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sau khi hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ như quy định tại Điều 4.2(f) và Điều 4.2.(g) Hợp Đồng này và Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng. Trước ngày bàn giao thực tế Căn Hộ ("**Ngày Bàn Giao Thực Tế**") 10 (mười) ngày, Bên Bán sẽ gửi thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm, thủ tục bàn giao Căn Hộ và số tiền phải thanh toán ("**Thông Báo Bàn Giao**").

#### 6.2 Thủ tục Bàn Giao

- a) Vào Ngày Bàn Giao Thực Tế Bên Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ và ký Biên Bản Bàn Giao. Bên Mua có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) yêu cầu bên thứ ba (là một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập) để xác định lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế với chi phí do Bên Mua chịu. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế có chênh lệch

<sup>13</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Cục cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo là 5%).

đến  $\pm 08\%$  (cộng/trừ tám phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Hợp Đồng thì Các Bên sẽ có nghĩa vụ thanh toán giá trị của phần diện tích chênh lệch cho nhau trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá  $\pm 08\%$  (cộng/trừ tám phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng thì Bên Mua được lựa chọn (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo diện tích thực tế hoặc (ii) chấm dứt Hợp Đồng. Nếu Bên Mua lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên giải quyết tương tự quy định tại Điều 9.2.(b) của Hợp Đồng.

- b) Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn Hộ ("**Biên Bản Bàn Giao**") hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn Hộ thì ghi nhận trong văn bản đề nghị sửa chữa. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn Hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải thay đổi thiết bị vật liệu như đã thỏa thuận tại Phụ Lục 01 và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn Hộ (ví dụ như xước một vài điểm nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; một vài vết sứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn Hộ, v.v.) không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong thời hạn như được Các Bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao hoặc bằng đề nghị sửa chữa. Sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong văn bản đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định tại Điều 6.2.d dưới đây.
- c) Sau khi Bên Mua đã ký Biên Bản Bàn Giao, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành Căn Hộ.
- d) Trường hợp Bên Mua không đến nhận bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không thuộc trường hợp quy định tại Điều 5.1.(b) và Điều 6.1 của Hợp Đồng thì kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, thì Bên Mua được xem như đã chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã hoàn thành trách nhiệm bàn giao theo Hợp Đồng. Để làm rõ, trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ dẫn đến không thể hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Căn Hộ và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm trách nhiệm thanh toán quy định tại Điều 9.1(b) của Hợp Đồng.

## **Điều 8. Bảo hành**

- 7.1 Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm.
- 7.2 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật; thời hạn hoàn thành việc thực hiện bảo hành sẽ theo thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua tại từng thời điểm, tùy thực tế phát sinh. Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Mua không tạo điều kiện cần

thiết hoặc cản trở Bên Bán trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành, Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại phát sinh do hành vi của Bên Mua.

- 7.3 Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
- Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
  - Trường hợp hư hỏng do Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra;
  - Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
  - Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành Căn Hộ theo quy định pháp luật;
  - Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.

#### **Điều 9. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và phí quản lý vận hành Tòa Nhà**

- 8.1 Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua gồm Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và các trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như được nêu tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng.
- 8.2 Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm: (i) phần diện tích từ tầng ..... đến tầng ..... của Tòa Nhà; (ii) diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được Chủ Đầu Tư bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh, nếu có); (iii) các diện tích khác thuộc Dự Án và trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Bán như được quy định tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng.
- 8.3 Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung được xác định phù hợp với Điều 100 và 101 của Luật Nhà ở và được quy định chi tiết tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng.
- 8.4 Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua đến thời điểm Ban Quản Trị Tòa Nhà ("**Ban Quản Trị**") được thành lập và ký Hợp Đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, mức phí quản lý vận hành Tòa Nhà là: 7.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT) ("**Phí Quản Lý**"). Phí Quản Lý có thể được điều chỉnh theo thỏa thuận của Các Bên. Phí Quản Lý sẽ được tính theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế được ghi trong Biên bản bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán hoặc đơn vị quản lý vận hành do Bên Bán chỉ định vào thời điểm được đơn vị quản lý vận hành hoặc Bên Bán thông báo.

#### **Điều 10. Trách nhiệm của hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng**

- 9.1 Trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng:
- Nếu quá <sup>18</sup>05 (năm) ngày kể từ ngày đến hạn theo quy định của Hợp Đồng hoặc quá thời hạn thanh toán tại Đề nghị thanh toán ("**Đề Nghị Thanh Toán**") của Bên Bán tùy thời điểm nào đến sau thì số tiền chậm thanh toán sẽ bị tính lãi chậm thanh toán là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực thanh toán;
  - Nếu tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng (bao gồm cả khoản tiền lãi chậm thanh toán) vượt quá 90 (chín mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho bên thứ ba mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý Hợp Đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại Bên Mua số tiền mà Bên Mua đã thanh toán

---

<sup>18</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Cục cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo là 10 ngày)

(khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này là 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán.

- 9.2 Trường hợp Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo quy định của Hợp Đồng:
- a) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng nhưng đến hết 120 (một trăm hai mươi)<sup>19</sup> ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ 121 (một trăm hai mươi một) sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày bàn giao thực tế.
- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 210 (hai trăm mười)<sup>20</sup> ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trường hợp Bên Mua tiếp tục thực hiện Hợp Đồng thì Bên Bán phải chịu phạt như quy định tại Mục (a) nói trên. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) và trả cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán.
- 9.3 Trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Bên Bán có thể áp dụng quy định tại Điều 9.1.(b) của Hợp Đồng để xử lý hoặc gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ (“**Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao**”) theo nguyên tắc sau đây:

Khoản tiền lãi quá hạn được hoàn trả/khấu trừ	=	Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao		x	Khoản lãi quá hạn mà Bên Mua phải trả do chậm thanh toán
		Tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng			

- 9.4 Trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại Điều 9.2.(b) của Hợp Đồng, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại Điều 9.2 (b) của Hợp Đồng sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ, khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi với lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo các đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng tính từ ngày thứ 121 (một trăm hai mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế.

## **Điều 11. Sự kiện bất khả kháng**

- 10.1 Các Bên nhất trí thỏa thuận rằng các sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép sẽ được coi là sự kiện bất khả kháng ví dụ như: chiến tranh, bạo loạn, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp

<sup>19</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Cục cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo là 90 ngày)

<sup>20</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Cục cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo là 180 ngày)

quốc gia; thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện quy tắc, quy định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Các Bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.

- 10.2 Khi xuất hiện sự kiện bất khả kháng thì Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời gian sớm nhất có thể, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ. Việc Bên bị tác động bởi sự kiện 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, trừ trường hợp quy định tại Điều 11.1 (d) của Hợp Đồng.
- 10.3 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng sẽ được kéo dài thêm một khoảng thời gian tương ứng với thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng và thời gian hợp lý để khắc phục hậu quả của sự kiện bất khả kháng.

## **Điều 12. Chấm dứt Hợp Đồng**

- 11.1 Hợp Đồng được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- Theo thỏa thuận bằng văn bản của Các Bên;
  - Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Điều 9.1 (b) của Hợp Đồng;
  - Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo Điều 9.2 (b) của Hợp Đồng;
  - 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 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.
- 11.2 Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng:
- Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo Điều 11.1 (a) nêu trên thì thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên.
  - Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 11.1 (b) và (c) nêu trên thì thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 9 của Hợp Đồng.
  - Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 11.1(d) nêu trên thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ Giá Bán Căn Hộ đã nhận theo quy định của Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi.

## **Điều 13. Thông báo**

- 12.1 Địa chỉ nhận thông báo của mỗi Bên như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng và hình thức gửi thông báo như quy định tại Điều 12.2. Nếu Bên nào có thay đổi về địa chỉ, hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo mà không thông báo lại cho bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.
- 12.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên: gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.
- 12.3 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng phải được lập thành văn bản. Các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu được gửi theo chi tiết nêu tại Điều 12.1. và trong thời gian như sau (nếu ngày là ngày nghỉ theo quy định của pháp luật thì được tính là ngày liền kề sau đó):



- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo; hoặc ngày thư từ giao dịch được nhập thành công vào hệ thống thông tin do Bên Mua và/hoặc Bên Bán đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng trong trường hợp gửi bằng thư điện tử; hoặc ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
- b) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát).

**Điều 14. Các thỏa thuận khác**

- 13.1 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, thỏa 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.
- 13.2 Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.
- 13.3 Việc ký kết Hợp Đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

**Điều 15. Giải quyết tranh chấp**

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

**Điều 16. Hiệu lực của Hợp Đồng**

- 15.1 Kèm theo Hợp Đồng là 03 (ba) phụ lục. Các phụ lục là bộ phận không tách rời của Hợp Đồng. Trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.
- 15.2 Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký. Hợp Đồng này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản.

**BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**PHỤ LỤC 01**  
**VỊ TRÍ CĂN HỘ VÀ**  
**BẢNG VẬT LIỆU TRANG THIẾT BỊ**

*(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số: ...../VCOP/HĐMBCH)*

1. **Sơ đồ vị trí Căn Hộ:** theo bản vẽ đính kèm Hợp Đồng.
2. **Danh mục vật liệu và trang thiết bị sử dụng riêng của Căn Hộ:** theo tài liệu đính kèm Hợp Đồng.

DRAFT

## PHỤ LỤC 02

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số: ...../VCOP/HĐMBCH)

### DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG, PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN TẠI DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ GIA LÂM

Để làm rõ, trong phạm vi Phụ Lục này:

- “**Khu Căn Hộ**” được hiểu là toàn bộ các tầng căn hộ được thiết kế/quy hoạch cho mục đích để ở, không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích khác như trung tâm thương mại, văn phòng, trường học, khu dịch vụ khác...;
- “**Khu Thương Mại**” là các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích kinh doanh dịch vụ, thương mại (như kinh doanh trung tâm thương mại, văn phòng...) và không phải để ở;
- “**Dự Án**” là dự án Khu đô thị Gia Lâm (VinCity Ocean Park hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm), có địa chỉ tại thị trấn Trâu Quỳ, các xã Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, Việt Nam;
- “**CSH Căn Hộ**” là chủ sở hữu từ một căn hộ trở lên trong Khu Căn Hộ;
- “**CSH Khác**” là chủ sở hữu của các khu vực/diện tích khác nằm ngoài Khu Căn Hộ;
- “**Chủ Đầu Tư**” có nghĩa là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số/Mã số doanh nghiệp số: 0106205215 do Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/06/2013 (hoặc bên thứ ba kế thừa hợp pháp các quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư phù hợp với quy định của pháp luật);
- “**Nhà Chung Cư**” là các tòa nhà chung cư thuộc Dự Án.

#### PHẦN A. DANH MỤC CÁC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG

Nguyên tắc phân chia, sử dụng, bảo trì:

- (a) Các phần diện tích và thiết bị (bao gồm cả các diện tích và các hệ thống kỹ thuật đi kèm) được phân chia dựa vào thực tế vận hành của từng tòa nhà (hoặc của cả Dự Án) và theo nguyên tắc sau:
  - (i) Các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung của Khu Căn Hộ sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Khu Căn Hộ và thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các CSH Căn Hộ;
  - (ii) Các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung của Khu Thương Mại sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Khu Thương Mại và thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Khu Thương Mại;
  - (iii) Các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung của Nhà Chung Cư sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích

chung của Nhà Chung Cư và thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của chủ sở hữu Nhà Chung Cư; và

(iv) Các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung của Dự Án sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích chung cho cả Dự Án, thuộc sở hữu chung hoặc sử dụng chung (theo bố trí của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm) của các CSH Căn Hộ với Chủ Đầu Tư và các CSH Khác.

(b) Việc sử dụng và bảo trì đối với các diện tích, công trình và tiện ích được sở hữu chung, sử dụng chung sẽ được thực hiện theo quy định pháp luật và thỏa thuận của Các Bên.

### 1. Các công trình và tiện ích thuộc sở hữu chung

STT	Nội dung	Thuộc sở hữu chung của các CSH Căn Hộ	Thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư (giữa các CSH Căn Hộ và một/các CSH Khác trong Nhà Chung Cư)	Thuộc sở hữu chung của Dự Án (giữa các CSH Căn Hộ và một/các CSH Khác tại Dự Án)
	<b>Khu vực công cộng trong Khu Căn Hộ</b>			
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hành lang các tầng Khu Căn Hộ (chiều rộng ~ 1,6 m, trang bị điều hòa cục bộ một chiều lạnh);</li> <li>Lối vào Khu Căn Hộ;</li> <li>Hệ thống cửa ở tầng hầm để ra vào riêng Khu Căn Hộ.</li> </ul>	X		
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nhà sinh hoạt cộng đồng theo quy chuẩn (bố trí khu sinh hoạt cộng đồng theo cụm nhà chung cư tùy theo mật độ và phạm vi phục vụ).</li> </ul>	X		
	<b>Hệ thống, kết cấu công trình xây dựng</b>			
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cầu thang bộ, sân thượng, mái của tòa nhà, khung, cột, tường chịu lực, tường bao tòa nhà, đường thoát hiểm, móng, cột, dầm, sàn</li> </ul>		X	
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tường phân chia giữa các căn hộ thuộc Khu Căn Hộ</li> </ul>	X		
	<b>Nơi để xe</b>			
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nơi để xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ</li> </ul>	X		

	hai bánh dành riêng cho Khu Căn Hộ (hầm xe hoặc khu đỗ xe nổi) theo bố trí của Chủ Đầu Tư phù hợp quy định của pháp luật hiện hành.			
	<b>Hệ thống cấp điện</b>			
6	• Hệ thống chiếu sáng lõi vào, hành lang và các khu công cộng trong Khu Căn Hộ	<b>X</b>		
7	• Hệ thống đèn sự cố trong Khu Căn Hộ	<b>X</b>		
8	• Hệ thống điện từ tủ tầng của Khu Căn Hộ tới từng căn hộ	<b>X</b>		
9	• Phần hệ thống điện từ lưới trung thế đến các trạm biến áp hạ thế tại các tòa nhà (bao gồm cả trạm biến áp hạ thế)			<b>X</b>
	<b>Hệ thống cấp thoát nước</b>			
10	• Các téc/bồn chứa nước cứu hỏa đặt tại tầng mái của các tòa nhà			<b>X</b>
11	• Các téc/bồn chứa nước đặt tại tầng mái (nếu có) của từng tòa nhà để phục vụ riêng cho Khu Căn Hộ	<b>X</b>		
12	• Hệ thống dẫn nước (bao gồm hệ thống bơm, đường ống, van, đồng hồ...) từ bể nước chung của Dự Án đến các téc/bồn chứa nước của từng tòa nhà (nếu có)		<b>X</b>	
13	• Hệ thống dẫn nước từ téc/bồn chứa nước của từng tòa nhà về các căn hộ (nếu có)	<b>X</b>		
14	• Hệ thống thoát nước từ căn hộ về bể thu gom nước thải	<b>X</b>		
15	• Bể chứa nước chung của Dự Án, tòa nhà và hệ thống cấp nước từ điểm đầu nối của thành phố đến các bể chứa nước chung của Dự Án (nếu có)			<b>X</b>
16	• Hệ thống bể thu gom, xử lý nước thải của Dự Án			<b>X</b>
17	• Hệ thống ống nước chính đi theo hệ thống giao thông nêu trên và hệ thống thoát nước từ bể xử lý nước thải của công trình ra hệ thống thoát			<b>X</b>

	nước chung của thành phố			
18	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trạm xử lý nước thải của Dự Án</li> </ul>			<b>X</b>
19	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hệ thống thoát nước mưa logia/ban công (đi đường ống nổi mặt ngoài tòa nhà)</li> </ul>			<b>X</b>
	<b>Hệ thống bể phốt</b>			
20	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hệ thống bể phốt chung của Dự Án</li> </ul>			<b>X</b>
	<b>Hệ thống điều hòa không khí, thông gió</b>			
21	<ul style="list-style-type: none"> <li>Điều hòa cục bộ một chiều lạnh tại lõi vào Khu Căn Hộ và hành lang Khu Căn Hộ</li> </ul>	<b>X</b>		
22	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hệ thống hút mùi phòng rác, hút mùi bếp, thông gió nhà vệ sinh Khu Căn Hộ (thoát mùi ngang, louver thải gió của căn hộ lắp lộ thiên trên tường)</li> </ul>	<b>X</b>		
23	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hệ thống tăng áp cầu thang bộ, hút khói hành lang</li> </ul>		<b>X</b>	
24	<b>Hệ thống thang máy trong tòa nhà dành riêng cho Khu Căn Hộ (sử dụng thông gió, không sử dụng điều hòa)</b>	<b>X</b>		
	<b>Hệ thống Camera</b>			
25	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hệ thống Camera của Khu Căn Hộ</li> </ul>	<b>X</b>		
26	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hệ thống Camera của Dự Án</li> </ul>			<b>X</b>
	<b>Hệ thống âm thanh</b>			
27	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hệ thống âm thanh của Khu Căn Hộ</li> </ul>	<b>X</b>		
28	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hệ thống âm thanh của Dự Án</li> </ul>			<b>X</b>
29	<b>Hệ thống chống sét</b>			<b>X</b>
30	<b>Hệ thống tiếp địa của tủ điện</b>			<b>X</b>
31	<b>Hệ thống PCCC</b>			<b>X</b>
	<b>Hệ thống khác</b>			
32	<ul style="list-style-type: none"> <li>Khu vực, hộp kỹ thuật đặt trong, ngoài phạm vi Khu</li> </ul>	<b>X</b>		

	Căn Hộ để phục vụ Khu Căn Hộ và/hoặc Các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ theo bố trí của Chủ Đầu Tư (nếu có).			
33	<ul style="list-style-type: none"> <li>Khu vực, hộp kỹ thuật đặt trong, ngoài phạm vi Khu Căn Hộ để phục vụ chung cho tòa nhà theo bố trí của Chủ Đầu Tư (nếu có)</li> </ul>		X	
34	<ul style="list-style-type: none"> <li>Khu vực, hộp kỹ thuật đặt trong, ngoài phạm vi Khu Căn Hộ hoặc tòa nhà để phục vụ chung cho Dự Án theo bố trí của Chủ Đầu Tư (nếu có)</li> </ul>			X
35	<ul style="list-style-type: none"> <li>Khu vực gom rác tại các tầng của Khu Căn Hộ</li> </ul>	X		
36	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đường ống gas điều hòa (nếu có): bố trí lộ thiên từ tường ra dần nóng</li> </ul>	X		
37	<b>Hệ thống máy phát điện dự phòng</b> (cho thang máy và khu vực khác nếu có)			X
38	<b>Lư hóa vàng</b>		X	

## 2. Các công trình, tiện ích được sử dụng chung (không thu phí)

STT	Nội dung	Được sử dụng chung của các CSH Căn Hộ	Được sử dụng chung của Nhà Chung Cư (giữa các CSH Căn Hộ và một/các CSH Khác trong Nhà Chung Cư)	Được sử dụng chung của Dự Án (giữa các CSH Căn Hộ và một/các CSH Khác tại Dự Án)
	<b>Các công trình tiện ích gia tăng</b>			
1	Sân chơi trẻ em (theo bố trí của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm)			X
2	Công viên gym và các khu tập gym ngoài trời nội khu (theo bố trí của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm)			X

3	Sân thể thao (bóng đá mini, sân tennis, sân bóng rổ/tập bóng rổ, sân bóng chuyền hơi, cầu lông, sân tập bóng bàn, v.v..) (theo bố trí của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm)			X
4	Vườn dưỡng sinh (nếu có, theo bố trí của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm)			X
5	Hồ nước cảnh quan (nếu có, theo bố trí của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm)			X
6	Cảnh quan sân vườn đường dạo (theo bố trí của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm)			X
7	Cảnh quan khác theo bố trí của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm.			X
	<b>Hệ thống giao thông</b>			
8	Lối đi bộ, đường dạo, sân vườn, đường nội bộ trong phạm vi ô đất xây dựng công trình và bên ngoài tòa nhà			X
	<b>Hệ thống chiếu sáng đô thị</b>			
9	Hệ thống chiếu sáng đô thị đi theo hệ thống giao thông nêu trên			X
	<b>Hệ thống quản lý chất thải rắn</b>			
10	Các điểm tập kết, thu gom rác thải sinh hoạt của khu đô thị (nếu có)			X

### 3. Các công trình, tiện ích gia tăng sử dụng có thu phí

STT	Nội dung	Có thu phí (theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị quản lý)
1	Bể bơi	X
2	Khu BBQ	X
3	Hầm đỗ xe và/hoặc Khu đỗ xe nổi	X



4	Một số tiện ích khác theo thông báo và quy định của Chủ Đầu Tư (biển hồ nước mặn, v.v...) (theo bố trí của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm)	<b>X</b>
---	---	----------

**PHẦN B. CÁC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU RIÊNG CỦA CHỦ ĐẦU TƯ**

Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư sẽ là toàn bộ quyền sử dụng đất trong Dự Án thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Chủ Đầu Tư, các diện tích, hạng mục, công trình và tiện ích không được phân bổ vào Giá Bán Căn Hộ và nằm ngoài các diện tích, hạng mục, công trình và tiện ích thuộc sở hữu chung quy định tại Phần A Phụ Lục này.

DRAFT

**PHỤ LỤC 03**  
**NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG TÒA NHÀ**

*(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số: ...../VCOP/HĐMBCH)*

**Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Tòa Nhà**

- 1.1. Chủ sở hữu Tòa Nhà/Căn Hộ (“**Chủ Sở Hữu**”), người sử dụng Căn Hộ/Tòa Nhà (“**Người Sử Dụng**”) 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.
- 1.2. Khách ra vào Khu Căn Hộ thuộc Dự Án (“**Khu Căn Hộ**”) 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 Khu Căn Hộ. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Khu Căn Hộ được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Khu Căn Hộ để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Khu Căn Hộ. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ, đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
- 1.3. Chủ Sở Hữu, 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 Tòa Nhà và Bản Nội quy này.
- 1.4. Công ty quản lý/Ban Quản Trị khi ra vào Căn Hộ để thực hiện công việc bảo trì các phần diện tích, công trình và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Khu Căn Hộ và Tòa Nhà (“**Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung**”) sẽ không phải bồi thường cho bất cứ phiên toái nào đã gây ra cho Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng khi thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý và có thông báo trước (trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng thì không phải thông báo trước).

**Điều 2. Các hành vi nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà**

- 2.1 Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở, Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan.
- 2.2 Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; mở cửa ra vào Căn Hộ khi không cần thiết.
- 2.3 Phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang lan can hoặc ở phần không gian từ lan can trở lên, trên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ;
- 2.4 Sử dụng, tàng trữ, vận chuyển, sang chiết, kinh doanh gas, các hóa chất hoặc vật liệu có nguy cơ gây cháy nổ trong Nhà Chung Cư;
- 2.5 Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật hoặc gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng do Hội nghị Nhà chung cư xem xét, quyết định.

**Điều 3. Sử dụng Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung**

Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau đây:

- 3.1. Sử dụng diện tích, thiết bị sử dụng chung không theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng, mục đích bất hợp pháp hoặc chiếm dụng vào mục đích riêng, để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung;
- 3.2. Không tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 3.3. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng không đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- 3.4. Sử dụng các Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung trong Dự Án ngoài thời điểm được phép theo quy định chung của Công ty quản lý được công khai các địa điểm nêu trên hoặc tại Tòa Nhà;
- 3.5. Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của Khu Căn Hộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào.

**Điều 4. Sửa chữa hư hỏng, Thay đổi, hay Lắp đặt thêm trong Khu vực sở hữu riêng, Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung**

- 4.1. Trong trường hợp Khu vực sở hữu riêng có hư hỏng thì:
  - a) Chủ Sở Hữu Nhà ở và Người Sử Dụng phải ngay lập tức thông báo cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công ty quản lý và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp để hạn chế ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu khác và không được làm hư hỏng Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung.
  - b) Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có thể thuê Công ty quản lý hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp được Công ty quản lý chấp thuận để sửa chữa. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đăng ký thi công và xin phê duyệt phương án, kế hoạch thi công theo quy định của Chủ Đầu Tư, Công ty quản lý, Ban Quản Trị (theo thông báo tại Tòa Nhà) trước khi thi công, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ không gây tiếng ồn, bụi bẩn hoặc ảnh hưởng đến các Căn Hộ khác như sơn lại tường bên trong Căn Hộ, sửa chữa các đồ rời trong Căn Hộ,... thì chỉ cần thông báo trước cho Chủ Đầu Tư/Công ty quản lý 03 (ba) ngày. Việc thi công và vận chuyển nguyên vật liệu, thiết bị sẽ không được thực hiện vào ngày Chủ nhật, ngày nghỉ lễ, trước 8 giờ sáng và sau 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Tòa Nhà trừ trường hợp được Chủ Đầu Tư/Công ty quản lý đồng ý. Trường hợp việc thi công gây thiệt hại cho bất kỳ bên thứ ba nào, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật;
- 4.2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thêm thiết bị gắn liền với Căn Hộ thì phải đảm bảo không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Tòa Nhà và phải tiến hành các thủ tục đăng ký thi công và trình phương án, thời gian thi công, phương án thiết kế cho Công ty quản lý, Chủ Đầu Tư phê duyệt trước khi thi công, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ như quy định tại Điều 4.1.(b) của Nội Quy.
- 4.3. Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Công ty quản lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Tòa Nhà thì Công ty quản lý có quyền yêu cầu đình chỉ thi công và thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Tòa Nhà trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng/nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Công ty quản lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ Sở Hữu, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí thực tế liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Công ty quản lý nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ như quy định tại Điều 4.1.(b) của Nội Quy.
- 4.4. Nếu phát sinh sửa chữa hư hỏng hay lắp đặt thêm trong Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung hoặc Căn Hộ khác mà Công ty quản lý/Bên thi công do Công ty quản lý chỉ định phải vào Căn Hộ của Chủ Sở Hữu mới có thể kiểm tra, sửa chữa hư hỏng hay lắp đặt thêm thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm cho Công ty quản lý/Bên thi công do Công ty quản lý chỉ định vào Căn Hộ của mình và Công ty quản lý có trách nhiệm hoàn trả lại nguyên trạng sau khi hoàn tất công việc và đền bù mọi thiệt hại xảy ra trong quá trình thực hiện (nếu có).

**Điều 5. Khu vực để xe**

- 5.1. Khu vực để xe do Chủ Đầu Tư quy định phù hợp với thiết kế được phê duyệt. Các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng và khách của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng, tùy thực trạng của khu vực

để xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực đỗ xe của Dự Án và trả phí gửi xe theo quy định tại Nội Quy này.

- 5.2. Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (không chiếm giữ độc quyền); Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại quyền để xe trong tầng hầm để xe. Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực đỗ xe do Công ty quản lý hoặc nhà thầu phụ trách khu vực đỗ xe ban hành tại từng thời điểm và niêm yết công khai tại Khu vực đỗ xe, phù hợp với quy định của pháp luật.

## **Điều 6. Các khoản phí**

### **6.1 Phí Quản Lý**

- (i) Phí Quản Lý áp dụng từ thời điểm bàn giao Căn Hộ cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập sẽ bao gồm các chi phí quy định tại Phụ Trương A của Nội Quy này.
- (ii) Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu, có trách nhiệm đóng phí quản lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành Tòa Nhà (“**Phí Quản Lý**”) được tính trên cơ sở Diện Tích Sử Dụng bàn giao thực tế của Căn Hộ tương ứng và thanh toán theo đúng lịch biểu được Công ty quản lý thông báo.

### **6.2 Phí sử dụng các dịch vụ nằm ngoài Phí Quản Lý**

Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng có trách nhiệm thanh toán các chi phí của Khu Vực Sở Hữu Riêng do mình sở hữu/sử dụng như chi phí điện, nước, điện thoại; chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công ty quản lý nếu được đơn vị này ủy quyền theo hợp đồng dịch vụ đã ký hoặc mức giá và cách tính do đơn vị cung cấp dịch vụ quy định đối với các dịch vụ thu phí theo thực tế sử dụng phù hợp với quy định của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- 6.3 Trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thanh toán các dịch vụ do Công ty quản lý cung cấp, Công ty quản lý có quyền thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán và áp dụng các chế tài khác theo quy định tại Nội Quy này và/hoặc các quy định của pháp luật có liên quan.

## **Điều 7. Quy định về việc phòng chống cháy nổ, xử lý khi có sự cố của Tòa Nhà**

- 7.1. 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 Công ty quản lý để xử lý.
- 7.2. 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.

## **Điều 8. Quy định về việc công khai thông tin của Tòa Nhà**

- 8.1. Ban Quản Trị, Công ty quản lý phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Tòa Nhà.
- 8.2. 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 9. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Tòa Nhà**

- 9.1. Yêu cầu Ban Quản Trị và Công ty quản lý Tòa Nhà cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Tòa Nhà.
- 9.2. Cung cấp một chìa khóa/mã số/thẻ từ dự phòng cho Công ty quản lý để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp (bao gồm trường hợp phát hiện nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây nguy hại đối với Khu vực sở hữu riêng nói riêng và Tòa Nhà nói chung). Chìa khóa này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng, đồng thời được lưu giữ tại két an toàn tại Ban Quản Trị/Công ty quản lý. Trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng có trách nhiệm phải thông báo và gửi ngay chìa khóa, mã số, thẻ từ thay thế cho Ban Quản Trị/ Công ty quản lý để cập nhật.
- 9.3. Đăng ký với Ban Quản Trị/Công ty quản lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) hoạt động thường xuyên để Ban Quản Trị/Công ty quản lý liên hệ trong trường hợp cần thiết.
- 9.4. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm mua các khoản bảo hiểm cháy, nổ và các khoản tiền bảo hiểm bắt buộc khác theo thông báo của Công ty quản lý/Chủ Đầu Tư phù hợp với quy định của pháp luật.

**Điều 10. Xử lý vi phạm và điều khoản thi hành**

- 10.1. Thành viên Ban Quản Trị, Công ty quản lý, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Tòa Nhà nếu có hành vi vi phạm các quy định của Nội Quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Tòa Nhà 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. Ngoài ra, tùy vào mức độ vi phạm, Công ty quản lý có quyền ngưng cung cấp hoặc yêu cầu bên thứ ba cung cấp dịch vụ theo hợp đồng với Công ty quản lý ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, trông giữ xe và các dịch vụ công cộng khác đối với đối tượng có hành vi vi phạm sau khi thông báo đến lần thứ hai nhưng vẫn không khắc phục (Công ty quản lý/bên thứ ba cung cấp dịch vụ không thu phí đối với và trong thời gian các dịch vụ bị ngưng cung cấp).
- 10.2. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý sau khi Công ty quản lý đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng; thì Chủ Đầu Tư /Công ty quản lý có quyền tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ khác.
- 10.3. Nội Quy này có thể được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm. Việc sửa đổi, bổ sung sẽ do Hội nghị Tòa Nhà hoặc Chủ Đầu Tư quyết định theo quy định pháp luật. Cho đến khi tổ chức Hội nghị Tòa Nhà lần đầu, Chủ Đầu Tư có thể tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi Nội Quy trên cơ sở thống nhất với Chủ Sở Hữu phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Tòa Nhà, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

**PHỤ TRƯỞNG A**  
**PHÍ QUẢN LÝ HÀNG THÁNG VINCITY**

*(đính kèm Nội Quy)*

Phí Quản lý Hàng tháng sẽ được xác định phù hợp với tiêu chuẩn dịch vụ tại VinCity và quy định của pháp luật, bao gồm các khoản chi phí sau:

- a. Chi phí điện, nước tại Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư);
- b. Phí cho các dịch vụ do Công ty quản lý cung cấp theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý (không có lễ tân Nhà Chung Cư; áp dụng cơ chế kiểm soát tự động trong Nhà Chung Cư; tuần tra ngoài tòa nhà trong khuôn viên Khu đô thị);
- c. Các chi phí thanh toán lương và phí quản lý hành chính của Ban Quản Trị (không quá 5.000.000 đồng/tháng/Nhà Chung Cư);
- d. Bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm trách nhiệm công cộng cho Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư) (không tính bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi Khu Vực Sở Hữu Riêng);
- e. Phí dịch vụ cho việc dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý rác cũng như đảm bảo cảnh quan như đã đề cập ở trên;
- f. Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy;
- g. Chi phí cho dịch vụ kiểm tra chỉ số tiêu thụ điện, nước, thu và thanh toán tiền điện, nước, và các sinh hoạt phí khác như đã đề cập ở trên;
- h. Chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối..);
- i. Các chi phí khác theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý.

Toàn bộ chi phí bảo trì, sửa chữa đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung sẽ được chi trả từ Quỹ Bảo Trì.