CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ XNK TÂY ĐÔ

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ NHÀ Ở CHUNG CƯ

DỰ ÁN GOLDENPARK TOWER

SỐ 02 ĐƯỜNG PHẠM VĂN BẠCH, PHƯỜNG YÊN HÒA, QUẬN CẦU GIẤY, TP HÀ NỘI



河内紙橋野

H 2909 房屋合約書

正本

所有权人：陳啓唐

2019.6 ～ 11月

Hà Nội 2019

HĐ Số: 280, Ký ngày: 1/7/2019 Số hiệu căn hộ: 2909

Scanned with CamScanner

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness
-----o0o-----

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số: **280/2019**/GOLDENPARK/HĐMBN

CONTRACT FOR SALE AND PURCHASE OF APARTMENT

No: **280/2019**/GOLDENPARK/HĐMBN

Rationale:

- *Căn cứ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;*

  Pursuant to Civil Law No. 91/2015 / QH13 dated 24 November 2015;

- *Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

  Pursuant to Law on Residential Housing No. 65/2014 / QH13 dated November 25, 2014 and its guiding documents;

- *Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

  Pursuant to the Law on Real Estate Business No. 66/2014 / QH13 dated November 25, 2014 and its guiding documents;

- *Căn cứ Luật Bảo vệ người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

  Pursuant to the Law on Consumer Protection dated November 17, 2010 and specicially regulations and documents guiding the implementation thereof;

- *Căn cứ Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;*

  Pursuant to the Government's Decree No. 99/2011 / ND-CP dated October 27, 2011, detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Law on Consumer Protection;

- *Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;*

  Pursuant to the Government's Decree No. 76/2015 / ND-CP dated September 10, 2015 detailing the implementation of a number of articles of the Law on Real Estate Business;

- *Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;*

  Pursuant to the Government's Decree No. 99/2015 / ND-CP dated October 20, 2015 detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Law on Residential Housing;

Scanned with CamScanner

- *Căn cứ Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam về việc Quy định về bảo lãnh ngân hàng;*

  Pursuant to Circular No. 07/2015/TT-NHNN dated 25 June, 2015 of the State Bank of Vietnam detailing the regulations on bank guarantee;

- *Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;*

  Pursuant to the Circular No. 02/2016/TT-BXD dated February 15, 2004 of Ministry of Construction promulgating the Regulations on management and use of condominiums;

- *Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;*

  Pursuant to Circular No. 19/2016/TT-BXD dated 30 June 2016 of the Ministry of Construction guiding the implementation of some contents of the Law on Residential Housing and Decree No. 99/2015/ND-CP dated October 20, 2015 of the Government detailing and guiding the implementation of some articles of the Law on Residential Housing;

- *Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định về việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định về việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;*

  Pursuant to Circular No. 28/2016/TT-BXD dated 15 December 2016 of the Ministry of Construction amending and supplementing a number of provisions of Circular No. 10/2015/TT-BXD dated 30 December, 2015 of the Ministry of Construction providing for the training and fostering professional knowledge and skills on management and operation of condominiums, the Construction Ministry's Circular No. 11/2015/TT-BXD dated 30 December 2015 promulgating the issuance of certificates of real estate brokerage practice, management of real estate trading floor, the establishment and organization and Circular No. 02/2016/TT-BXD dated 15 February 2016 of Ministry of Construction promulgating the Regulation on the management and use of condominiums;

- *Căn cứ Quyết định giao đất số 6306/QĐ-UBND ký ngày 08/9/2017 của UBND TP Hà Nội về việc thu hồi 4.576 m2 đất tại một phần ô đất D32 thuộc Khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội; Giao cho Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Tây Đô để thực hiện dự án Tòa nhà hỗn hợp Văn phòng, Dịch vụ thương mại, Khách sạn và Nhà ở;*

  Pursuant to Decision No. 6306/QD-UBND dated 8 September 2017 of Hanoi People's Committee on the recovery of 4,576 m2 of land in one part of D32 land plot in Cau Giay new urban area, Yen Hoa ward, Cau Giay District, Hanoi; Assign to Tay Do Import-Export and Investment Construction Company Limited to carry out the mixed-use building consisting of office, trade areas, hotel and residential house;

- *Căn cứ Giấy phép xây dựng số 117/GPXD ngày 29/09/2017 và số 128/GPXD ngày 23/10/2017 của Sở Xây dựng TP Hà Nội;*

Scanned with CamScanner

Pursuant to Construction License No. 117 / GPXD dated 29 September 2017 and No. 128/GPXD dated 23 October 2017 of Department of Construction of Hanoi City;

- *Căn cứ Hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/2018/7766737/HĐCBL ngày 02/01/2018 giữa Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Tây Đô và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu giấy;*

  Pursuant to the Contract of guarantee No. 01/2018/7766737/HDCBL dated 02 January 2018 between Tay Do Import-Export and Investment Construction Company Limited and Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development (BIDV) – Cau Giay Branch;

- *Căn cứ Văn bản số 4011/SXD-QLN ngày 16/05/2018 của Sở Xây dựng TP Hà Nội về việc Bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại dự án Tòa nhà hỗn hợp Văn phòng, Dịch vụ thương mại, Khách sạn và nhà ở tại ô đất D32 Khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội;*

  Pursuant to the Document No. 4011/SXD-QLN dated 16 May 2018 of the Hanoi Department of Construction on off-the-plan real estate to be put into business at mixed-use building consisting of office, trade areas, hotel and residential house in D32 land plot of Cau Giay new urban area, Yen Hoa ward, Cau Giay district, Hanoi;

- *Căn cứ Văn bản số 195/TB-CT ngày 24/05/2018 của Cục Cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng - Bộ Công thương về việc Thông báo chấp nhận đăng ký Hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;*

  Pursuant to the Document No. 195 / TB-CT dated 24 May 2018 of the Competition and Consumer Protection Department of the Ministry of Industry and Trade announcing the acceptance of contract registration according to the form and conditions of the general transaction;

- *Căn cứ nhu cầu mua bán Căn hộ nhà ở chung cư của Bên Mua và Bên Bán.*

  Basing on the demand for buying and selling an apartment of the Buyer and the Seller.

Hôm nay, ngày **1** tháng **7** năm **2019**, tại trụ sở Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Tây Đô, các Bên dưới đây gồm:

*Today, July 1th **2019**, at the headquarters of Tay Do Import-Export and Investment Construction Company Limited, the following Parties consist of:*

BÊN A: BÊN BÁN NHÀ Ở *(sau đây gọi tắt là Bên Bán)*

PARTY A: THE SELLER OF THE APARTMENT (Hereinafter referred to as the Seller)

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ XUẤT NHẬP KHẨU TÂY ĐÔ

Tay Do Import-Export and Investment Construction Company Limited

Địa chỉ (Add) : Tầng 4 tòa nhà HH1, phố Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội

4th Floor, HH1 Building, Duong Dinh Nghe street, Yen Hoa ward, Cau Giay district, Hanoi

Scanned with CamScanner

Mã số DN Business registration No	:	0105763048 do Sở KH&ĐT TP Hà Nội cấp ngày 15/12/2016 *0105763048 issued by Hanoi Investment and Planning Department on December 15th 2016*
Điện thoại (Tel)	:	0242.2193.277 Website: goldenpark.com.vn
Đại diện *Represented by*	:	Bà (Mrs.) **NGUYỄN THỊ LAN PHƯƠNG** (Theo văn bản Ủy quyền số 83/2018/UQ/TAYDO/GOLDENPARK ký ngày 07/06/2018) *(In accordance with Power of attorney No. 83/2018/UQ/TAYDO/GOLDENPARK dated June 7th 2018*
Chức vụ *Position*	:	Phó Tổng Giám đốc *Deputy Director General*
Số CMND (I.D No.)	:	011958447 do Công an TP Hà Nội cấp ngày 02/06/2009 *011958447 issued by Hanoi Police on June 2nd 2009*
Tài khoản số *Account No.*	:	2151.000.690.8888 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy *2151.000.690.8888 at BIDV – Cau Giay Branch*
Mã số thuế *(Tax code)*	:	0105763048.

BÊN B: BÊN MUA NHÀ Ở *(sau đây gọi tắt là Bên Mua)*

PARTY B: THE BUYER OF THE APARTMENT (Hereinafter referred to as the Buyer)

Đại diện là Ông/Bà/*Represented by Mr./Mrs*	:	**CHEN CHI TANG**
CMND/Hộ chiếu số/*I.D/Passport No*	:	308450920 Ngày cấp/Issued on: 11/12/2013 Nơi cấp/*By*: Bộ Ngoại Giao Trung Quốc (Đài Loan)/ *Ministry of Foreign Affairs of China (Taiwan)*
Hộ khẩu thường trú/*Permanent residence address*	:	9F.-1, No. 81, Yucheng St., Nangang Dist., Taipei City 115, Taiwan (R.O.C.)
Địa chỉ liên hệ/*Contact address*	:	Ninh Văn Chung 0902079666, Century 21, 35 Trung Kính, Trung Hoà, Cầu giấy, HN, support@c21capital.vn
Số điện thoại/*Tel*	:	+886955880202
Email	:	henrychen0@gmail.com

Scanned with CamScanner

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:
The two Parties agree to sign the contract for purchase of this Apartment under the following terms and conditions:

ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ
ARTICLE 1: INTERPRETATION OF TERMS

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

In this Contract, the words and phrases below are construed as follows:

1.1. **"Căn hộ"** là một Căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Tòa nhà hỗn hợp Văn phòng, Dịch vụ thương mại, Khách sạn và Nhà ở với mô tả chi tiết và các thông số kỹ thuật như được quy định tại Điều 2 và các Phụ lục của Hợp đồng này.

"Apartment" shall mean an apartment built with a closed construction structure in accordance with the approved design of the Condominium Complex of office, commercial service, hotel and residential housing with detailed description and specifications as set out in Article 2 and appendices to this Contract.

1.2. **"Dự án"** hoặc **"Goldenpark Tower"** có nghĩa là dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp Văn phòng, Dịch vụ thương mại, Khách sạn và Nhà ở tại số 02 đường Phạm Văn Bạch, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội do Bên Bán làm chủ đầu tư.

"Project" or "Goldenpark Tower" shall mean the construction works make up a mixed-used apartment building consisting of Office, Trade areas, Hotel and Residential Housing located at No.02 Pham Van Bach Street, Yen Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi of which the Seller is the investor.

1.3. **"Hợp đồng"** là Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do Bên Bán và Bên Mua lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.

"Contract" shall mean the contract for the purchase and sale of this apartment in the Apartment Building and all appendices as well as any amendments and supplements made in writing to this Contract made and signed by the Seller and Buyer during the implementation of this Contract.

1.4. **"Bên"** có nghĩa là Bên Bán hoặc Bên Mua theo Hợp đồng này.

"Party" shall mean the Seller or the Buyer of this Contract.

1.5. **"Bên Bán"** hoặc **"Chủ đầu tư"** có nghĩa là Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Tây Đô.

***"Seller"** or **"Investor"** shall mean Tay Do Import-Export and Investment Construction Company Limited.*

1.6. **"Bên Mua"** hoặc **"Chủ Căn hộ"** có nghĩa là bất kỳ tổ chức và/hoặc cá nhân nào sở hữu hợp pháp Căn hộ. Trong Hợp đồng này, Bên Mua có các thông tin như đăng ký ở trên.

***"Buyer"** or **"Apartment owner"** shall mean any organization and/or individual who lawfully own the Apartment. In this Contract, the Buyer has the same information as mentioned above.*

Scanned with CamScanner

1.7. **"Tổng giá trị hợp đồng"** là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này.

"Total contract value" shall mean ns the total sale amount of an apartment as defined in Article 3 of this Contract.

1.8. **"Bảo hành nhà ở"** là việc sửa chữa, khắc phục các hư hỏng của nhà chung cư hoặc các khiếm khuyết của trang thiết bị kèm theo Căn hộ mà không phải do lỗi của người sử dụng gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo quy định tại Điều 9 Hợp đồng này.

"Warranty of the house" shall mean the remedial works, repairs and replacement of its items for any damage to the Apartment or defects of equipment attached to the Apartment, of which the the users are not at fault during the period prescribed by the law on residential housing and in accordance with the provisions of Article 9 of this Contract.

1.9. **"Biên bản bàn giao Căn hộ"** là biên bản do Bên Bán và Bên Mua ký lập theo mẫu của Bên Bán để xác nhận việc Bên bán bàn giao và chuyển toàn bộ quyền quản lý, sử dụng và sở hữu Căn hộ cho Bên Mua.

"Hand-over Minutes" shall mean the minutes signed by the Seller and the Buyer which is made according to the Seller's form to certify that the Seller has transferred the entire rights of management, use and ownership of the Apartment to the Buyer.

1.10. **"Diện tích sử dụng Căn hộ"** là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích lô gia, ban công (nếu có) gắn liền với Căn hộ đó; Không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích lô gia, ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp lô gia, ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt.

"Usable Area of the Apartment" shall mean the privately used area of the Buyer, and sold apartment determined according to the carpet area and recorded in the Certificate issued to the Buyer, including the area of the partition walls inside the Apartment and the area of the loggia and balcony (if any) attached to the Apartment; Excluding the walls encircling the building, the walls dividing apartments and the area of floor space with columns, technical boxes inside the Apartment. The area of the balcony is the area of its whole floor. In case the balcony shares a wall, the boundary shall be the inner edge of that wall as clearly specified in the design drawing of the approved floor plan of the Apartment.

1.11. **"Phần sở hữu riêng của Bên Mua"** là phần diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại Khoản 1.10 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ.

"Private area of the Buyer" shall mean the usable area of the Apartment stated in Clause 1.10 of this Article and the privately used technical equipment attached to the Apartment.

1.12. **"Phần sở hữu riêng của Bên Bán"** là phần diện tích trong và ngoài tòa nhà thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo chi tiết được nêu tại Khoản 11.2 Điều 11 Hợp đồng này.

"Private area of the Seller" shall mean the area inside and outside the building owned by the Seller as specified in Clause 11.2, Article 11 of this Contract.

1.13. **"Phần sở hữu chung"** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong tòa nhà theo quy định của pháp luật nhà ở và được các Bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản 11.3 Điều 11 của Hợp đồng này.

Scanned with CamScanner

"Shared area in the Apartment Building" *shall mean the area and equipment of shared ownership and use in the Apartment Building in accordance with the law on housing and mutually agreed by the parties in Clause11.3 of Article 11 hereof.*

1.14. **"Nội quy quản lý sử dụng chung cư"** hoặc **"Nội quy"** có nghĩa là Bản nội quy do Bên Bán ban hành và đính kèm tại Phụ lục 3 của Hợp đồng này, được đưa ra để quản lý, vận hành nhà chung cư. Nội quy có thể được sửa đổi và thông qua bởi Hội nghị nhà chung cư, có hiệu lực ràng buộc đối với tất cả các chủ sở hữu và người sử dụng các Căn hộ trong nhà chung cư.

"Apartment Building Rules and Regulations" *or "Rules" shall mean the written regulations issued by the Seller and enclosed in Appendix 3 of this Contract, which are issued for management and operation of the Apartment Building. Rules and Regulation may be amended and adopted by the Apartment Building Assembly, binding for all owners and users of the Apartment in the Condominium.*

1.15. **"Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư"** là khoản tiền 2% mà Bên Mua và Bên Bán có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Tòa nhà theo quy định của pháp luật.

"Maintenance fees for the shared area of the Apartment Building" *shall mean the fees that the Parties are obliged to pay at 2% of their private areas as contribution to the maintenance of shared areas in the Apartment Building in accordance with the provisions of law.*

1.16. **"Lãi suất quá hạn"** có nghĩa là Lãi suất phạt do chậm thanh toán/bàn giao được tính bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) áp dụng cho khách hàng cá nhân và công bố tại thời điểm đến hạn thanh toán/bàn giao.

"Overdue Interest" *shall mean the penalty interest rate due to late payment/ hand-over, which is equal to 150% of the 12-month term interest rate in VND at maturity issued by the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV), applying to individual customers and announced at the due date of payment/hand-over.*

1.17. **"Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư"** là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.

"Managerial and Operational Services to the Apartment Building" *shall mean the services of managing and operating the Apartment Building, including those managerial and operational tasks to ensure the normal operation of the Apartment Building.*

1.18. **"Bảo trì nhà chung cư"** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Tòa nhà nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư theo quy định của Pháp luật.

"Maintenance of the Apartment Building" *shall mean the regular, periodic, unscheduled repairs of the apartment building as well as construction and technology equipment attached to the apartment building in order to sustain the quality of the apartment building according to provisions of law.*

1.19. **"Ban quản trị nhà chung cư"** là tổ chức do Hội nghị nhà chung cư bầu ra và được UBND cấp Quận nơi có nhà chung cư ra quyết định công nhận theo quy định của pháp luật, thành phần gồm có đại diện của Chủ đầu tư, đại diện các Chủ sở hữu Căn hộ nhà ở và các chủ sở hữu hợp pháp khác, là tổ chức đại diện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Chủ sở hữu trong quá trình sử dụng nhà chung cư.

Scanned with CamScanner

*"**Management Board of the Apartment Building**" shall mean an organization convened by the Apartment Building Assembly and recognized by the People's Committee of the district where the Apartment Building is located under the provisions of law, including the representative of the Investor, representatives of the owners of the apartments and other legal owners, which are the representative organizations to protect the rights and legitimate interests of the owners in the course of using the Apartment Building.*

1.20. "**Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư**" là đơn vị có đủ năng lực theo quy định của pháp luật để thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng, do Bên Bán (trước thời điểm Ban Quản trị được thành lập) hoặc Ban quản trị nhà chung cư thuê.

*"**Operating Business of the Apartment Building**" shall mean a corporate unit with fully-capable competencies under the provisions of law that manages and operates the Apartment Building after the construction works have been completed and put into use, which is rented by the Seller (prior to the time the Management Board has been established) or Management Board of the Apartment Building.*

1.21. "**Nơi để xe của căn hộ**" là phần diện tích để xe tại Tầng hầm 1 thuộc sở hữu chung của chủ sở hữu nhà chung cư. Tại nơi để xe của căn hộ, chủ Căn hộ hoặc người sử dụng Căn hộ được sử dụng chỗ để xe theo sắp xếp của Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phù hợp với thiết kế được phê duyệt và phải trả phí trông giữ xe do Bên Bán, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Ban quản trị nhà chung cư quy định vào từng thời kỳ và phù hợp với quy định của chính quyền địa phương.

*"**Garage of the apartment**" shall mean the area of parking in Basement 1 under shared area of the apartment owner. At the garage of the apartment, the owner of the apartment or the user of the apartment may use the parking lot arranged by the Management Board of the Apartment Building in accordance with the approved design and pay the parking fee determined by the Seller, the Operating Business of the Apartment Building or the Management Board of the Apartment Building from time to time and in conformity with the regulations of the local administration.*

1.22. "**Danh mục vật liệu và trang thiết bị của Căn hộ**" là bảng kê chi tiết về đặc điểm, chủng loại của các trang thiết bị được Bên Bán lắp đặt trong Căn hộ bán cho Bên Mua theo Danh mục tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này.

*"**List of materials and equipment of the Apartment**" shall mean a detailed list of the characteristics and types of equipment installed by the Seller in the Apartment sold to the Buyer in accordance with the List in Appendix 2 of the Contract.*

1.23. "**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.

*"**Force majeure events**" shall mean objective incidents taking place beyond either's Party or both Parties' reasonable control and preventing them from performing their obligations under this Contract, despite all necessary measures they have taken in their own power. The incidents considered force majeure events are mutually agreed by the Parties and specifically stated in Article 14 of this Contract.*

Scanned with CamScanner

1.24. **"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. Giấy chứng nhận đối với Căn hộ nhà ở chung cư trong hợp đồng này có thời hạn sử dụng lâu dài theo quy định của Pháp luật về đất đai.

"Certificate" shall mean a certificate of the rights to land use, ownership right to the apartment and other assets attached to land, issued by the competent State-owned authority to the Buyer of the Apartment. Certificate of the Apartments in this Contract have a long term in accordance with the provisions of the Land Law.

1.25. **"Ngày"** là những ngày làm việc chính thức theo quy định của Nhà nước mà Bên Bán mở cửa thực hiện các hoạt động kinh doanh tại địa chỉ của Bên Bán được nêu tại Hợp đồng này trừ khi có thông báo khác của Bên Bán.

"Date" shall mean the official working days in accordance with the regulations of the State in which the Seller opens its business activities at the registered address specified in this Contract unless otherwise indicated by the Seller.

ĐIỀU 2: ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

ARTICLE 2: CHARACTERISTICS OF THE APARTMENT

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ chung cư có các thông tin sau:

The Seller agrees to sell and the Buyer agrees to purchase the Apartment with the following information:

2.1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán (*Characteristics of the Apartment):*

2.1.1. Căn hộ số: **2909** tại tầng **29** (*Apartment No. 2909 t the floor*): **29**

Thuộc dự án Goldenpark, tại số 02 đường Phạm Văn Bạch, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội.

Located in Goldenpark project, at No.02 Pham Van Bach street, Yen Hoa ward, Cau Giay district, Hanoi.

2.1.2. Diện tích sử dụng Căn hộ là (Area of the Apartment): **95,6** m2.

Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 1.10 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này.

This area is calculated according to the carpet area (collectively referred to as carpet area) according to the provisions of Clause 1.10, Article 1 of this Contract and serves as a basis for calculating the sale price specified in Article 3 of the Contract.

Hai Bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy 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;

The Parties agree that the carpet area stated in this paragraph is only merely provisional and may be higher or lower after actual measurements have been performed at the time of the handover of the Apartment. The Buyer is responsible for making payment to the Seller at the price based on the actual area when the Apartment is handed over.

Scanned with CamScanner

Trong Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong Phụ lục của Hợp đồng, các Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ. 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 ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ.

In the Hand-over minutes of the Apartment or in the Appendix of the Contract, the Parties agree to clearly indicate the actual carpet area when the Apartment is handed over. The Handover Minutes of the Apartment and Appendices of the Contract shall be deemed as integral parts of this Contract. The area of the Apartment stated in the Certificate issued to the Buyer shall be actual usable area when the Apartment is handed over.

2.1.3. Mục đích sử dụng Căn hộ (*Purpose of using*): Dùng để ở (For living).

2.1.4. Năm hoàn thành việc xây dựng (*Dự kiến*) (*Time of completion as estimated*): Quý 4 năm 2020 (*Quarter IV of 2020*).

2.2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có Căn hộ nêu tại khoản 2.1 Điều này
(Characteristics of land for construction of the Apartment Building with apartments mentioned in Clause 2.1 of this Article):
2.2.1. Thửa đất số: theo Quyết định giao đất số 6306/QĐ-UBND ký ngày 08/9/2017 của UBND TP Hà Nội
(*Land Lot No: According to Decision No. 6306/QĐ-UBND dated 8 September 2017 of Hanoi People's Committee*)
2.2.2. Tờ bản đồ số: QH-01 do Sở Quy hoạch Kiến trúc phê duyệt ngày 14/10/2016
(*Map No: QH-01approved by Department of Planning and Architecture dated 14 October 2016*
)
2.3. Quy mô của nhà, công trình xây dựng (*Scale of the building, construction work*):

2.3.1. Tổng diện tích sàn xây dựng (*Total construction floor area*): 92,655 m2

2.3.2. Tổng diện tích sử dụng đất (*Total area of land use*): 4,576 m2, trong đó (*in which*):

2.3.2.1. Sử dụng riêng (*Private use*): 0 m2

2.3.2.2. Sử dụng chung (*Shared use*): 4,576 m2

2.3.3. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
Origin of land use: State allocates land use fees.

ĐIỀU 3: GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

ARTICLE 3: SALE PRICE OF THE APARTMENT, MAINTENANCE FEES, PAYMENT MODE AND DEADLINES

3.1. Giá trị hợp đồng (*Contract value*):

3.1.1. Đơn giá bán căn hộ *(theo diện tích sử dụng):* **42.431.678** *đồng/01m2*

(Bằng chữ: Bốn mươi hai triệu, bốn trăm ba mươi mốt ngàn, sáu trăm bảy mươi tám đồng chẵn)

Scanned with CamScanner

Sale price of the Apartment (according to usable area): VND: **42.431.678/01m2** (*In words: Forty-two million, four hundred and thirty-one thousand, six hundred and seventy-eight Vietnam dongs per one square meter)*

Đơn giá quy định tại điểm này đã bao gồm: thuế Giá trị gia tăng, Giá trị quyền sử dụng đất và phí Bảo lãnh ngân hàng; Chưa bao gồm 2% Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật hiện hành.

The price quoted in this point includes: Value Added Tax, Land Use Right Value and Bank Guarantee Charge; Excluding 2% of the maintenance fee for shared area in accordance with current laws.

3.1.2. Giá trị hợp đồng *(tạm tính):* **4.056.468.417** đồng

*Contract value (provisionary): VND: **4.056.468.417** (In words: Four billion, fifty-six million, four hundred and sixty-eight thousand, four hundred and seventeen Vietnam dongs)*

Giá trị hợp đồng được tính theo công thức: lấy đơn giá 01m2 diện tích sử dụng Căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng Căn hộ.

The contract value is calculated according to the following formula: price of 01m2 of the area of the Apartment multiples with total area of the Apartment.

Cụ thể là: 95, 6 m2 x 42.431.678 đồng/01 m2 = 4.056.468.417 đồng

Specifically: 95,6 m2 x VND 42.431.678 /m2 = VND 4.056.468.417

Giá trị hợp đồng quy định tại điểm này đã bao gồm: thuế Giá trị gia tăng, Giá trị quyền sử dụng đất và phí Bảo lãnh ngân hàng; Chưa bao gồm 2% Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật hiện hành.

The value of the Contract stipulated in this paragraph includes: Value Added Tax, Land Use Right Value and Bank Guarantee Fee; Excluding 2% of the maintenance fee for shared area in accordance with current laws.

Trong đó (In which):

3.1.2.1. Giá bán căn hộ là: **3.708.647.849** đồng

Giá bán căn hộ nói trên đã bao gồm Giá trị quyền sử dụng đất và chưa bao gồm Thuế Giá trị gia tăng.

3.1.2.2. Thuế Giá trị gia tăng là: 347.820.567 đồng
Thuế Giá trị gia tăng nói trên không tính trên Giá trị quyền sử dụng đất nộp cho Nhà nước.
3.1.2.3. Giá trị quyền sử dụng đất nộp cho Nhà nước là: 230.442.175 đồng

Giá trị quyền sử dụng đất nộp cho Nhà nước nói trên không phải chịu Thuế Giá trị gia tăng.

3.1.2.1. The selling price of the apartment is VND 3.708.647.849. This price is included Land Use Right Value and excluded VAT.

3.1.2.2. VAT is VND 347.820.567. This VAT amount shall not apply to the land use levy paid to the State.

3.1.2.3. Land Use Right Value paid to the State is VND 230.442.175.

The above Land Use Right Value paid to the State is not subject to VAT.

Scanned with CamScanner

3.1.3. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư là: 74.172.957 đồng

(Bằng chữ: Bảy mươi bốn triệu, một trăm bảy mươi hai ngàn, chín trăm năm mươi bảy đồng chẵn)

Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư nói trên bằng 2% Giá bán căn hộ.

*3.1.3. The maintenance fee for the shared area of the Apartment Building is VND **74.172.957** (In words: Seventy-four million, one hundred and seventy-two thousand, nine hundred and fifty-seven Vietnam dongs)*

The maintenance fee for the shared area of the Apartment Building is equal to 2% of the sale price of the Apartment.

3.1.4. Tổng Giá trị hợp đồng *(tạm tính)*: **4.130.641.374 đồng**

(Băng chữ: Bốn tỷ, một trăm ba mươi triệu, sáu trăm bốn mươi mốt ngàn, ba trăm bảy mươi bốn đồng chẵn)

*3.1.4. Total Contract value (provisionary): VND **4.130.641.374** (In words: Four billion, one hundred and thirty million, six hundred and forty-one thousand, three hundred and seventy-four Vietnam dongs)*

Tổng Giá trị hợp đồng quy định tại điểm này đã bao gồm: thuế Giá trị gia tăng, Giá trị quyền sử dụng đất, phí Bảo lãnh ngân hàng và 2% Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật hiện hành.

Total Contract value stipulated in this paragraph is included *VAT, Land Use Right Value, Bank Guarantee Charge and 2% of the maintenance fees for shared area according to current laws.*

Trong trường hợp có quyết định của cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền liên quan tới việc điều chỉnh thuế giá trị gia tăng thuộc nghĩa vụ của Bên Mua dẫn tới việc điều chỉnh Tổng giá trị hợp đồng thì các bên sẽ ký phụ lục để điều chỉnh số liệu quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này phù hợp với quyết định của cơ quan có thẩm quyền và quy định pháp luật có liên quan.

In case of any decision issued by competent State agency regarding the adjustment of the value added tax under the obligations of the Buyer which lead to the adjustment of the total contract value, the Parties shall sign an appendix to adjust the data stipulated in Article 3 of this Contract in accordance with the decision of the competent authority and relevant laws.

Khi có sự thay đổi diện tích sử dụng Căn hộ theo quy định tại Khoản 2.1.2 Điều 2 của hợp đồng này, Đơn giá nêu tại Khoản 3.1.1 trên đây là cơ sở để tính toán lại Giá bán căn hộ, Thuế giá trị gia tăng, Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư.

If there is any change in the use area of the Apartment as stipulated in Paragraph 2.1.2, Article 2 of this Contract, the Price stated in Paragraph 3.1.1 above shall be the basis for re-calculating the Sale price, VAT, Maintenance fees for the shared area of the Apartment Building.

3.1.5. Tổng giá trị hợp đồng quy định tại Khoản 3.1.4 điều này không bao gồm các chi phí sau:

Scanned with CamScanner

Total contract value as stipulated in Clause 3.1.4 of this Article does not include the following expenses:

3.1.5.1. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí xin cấp Giấy chứng nhận (Sổ đỏ) cho Bên Mua. Các khoản phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán theo quy định của pháp luật.

Registration fees, fees and costs for obtaining Certificate (Red Book) for the Buyer. These fees are paid by the Buyer in accordance with current laws.

3.1.5.2. Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: 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.

The cost of connection, installation of equipment and use of services in the Apartment, including: postal services, telecommunications, television and other services privately used by the Buyer in the Apartment. These costs shall be paid by the Buyer directly to service providers.

3.1.5.3. 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, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Khoản 11.4.1 Điều 11 của Hợp đồng này.

Monthly management and operation fees: From the day on which the Apartment is handed over to the Buyer as agreed in Article 8 of the Contract, the Buyer shall be responsible for paying the management and operation fees as agreed in the Clause 11.4.1, Article 11 of this Contract.

3.2. Thời hạn thanh toán (*Payment deadlines*):

3.2.1. Lần 1: Trong thời gian 05 ngày kể từ ngày Hợp đồng này được ký kết, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán số tiền bằng 30% Giá trị hợp đồng.

Tương đương với số tiền là: **1.216.941.000** đồng

(Bằng chữ: Một tỷ, hai trăm mười sáu triệu, chín trăm bốn mươi mốt ngàn đồng chẵn)

First installment: *During the period of 05 days since the date of signing this Contract, the Buyer shall pay to the Seller an amount equal to 30% of contract value.*

*The amount is VND **1.216.941.000** (In words: One billion, two hundred and sixteen million, nine hundred and forty-one thousand Vietnam dongs only)*

3.2.2. Lần 2: Bên Mua thanh toán tiếp cho Bên Bán số tiền bằng 10% Giá trị hợp đồng chậm nhất vào ngày 15/08/2019.

Tương đương với số tiền là: **405.647.000** đồng

(Bằng chữ: Bốn trăm lẻ năm triệu, sáu trăm bốn mươi bảy ngàn đồng chẵn)

Second installment: *The Buyer shall pay to the Seller an amount equal to 10% of contract value by August 15th 2019 at the latest*

*The amount is VND **405.647.000** (In words: Four hundred and five million, six hundred and forty-seven thousand Vietnam dongs only)*

3.2.3. Lần 3: Bên Mua thanh toán tiếp cho Bên Bán số tiền bằng 10% Giá trị hợp đồng chậm nhất vào ngày 15/09/2019.

Scanned with CamScanner

Tương đương với số tiền là: **405.647.000** đồng

(Bằng chữ: Bốn trăm lẻ năm triệu, sáu trăm bốn mươi bảy ngàn đồng chẵn)

Third installment: *The Buyer shall pay to the Seller an amount equal to 10% of contract value by September 15th 2019 at the latest.*

*The amount is VND **405.647.000** (In words: Four hundred and five million, six hundred and forty-seven thousand Vietnam dongs only)*

3.2.4. Lần 4: Bên Mua thanh toán tiếp cho Bên Bán số tiền bằng 10% Giá trị hợp đồng chậm nhất vào ngày 15/10/2019.

Tương đương với số tiền là: **405.647.000** đồng

(Bằng chữ: Bốn trăm lẻ năm triệu, sáu trăm bốn mươi bảy ngàn đồng chẵn)

Fourth installment: *The Buyer shall pay to the Seller an amount equal to 10% of contract value by October 15th 2019 at the latest.*

*The amount is VND **405.647.000** (In words: Four hundred and five million, six hundred and forty-seven thousand Vietnam dongs only)*

3.2.5. Lần 5: Bên Mua thanh toán tiếp cho Bên Bán số tiền bằng 10% Giá trị hợp đồng ngay sau khi Bên Bán hoàn thành việc cất nóc công trình (dự kiến vào ngày 15/11/2019).

Tương đương với số tiền là: **405.647.000** đồng

(Bằng chữ: Bốn trăm lẻ năm triệu, sáu trăm bốn mươi bảy ngàn đồng chẵn)

Fifth installment: *The Buyer shall pay to the Seller an amount equal to 10% of contract value after the Seller completes the roof-sealing (estimated on November 15th 2019)*

*The amount is VND **405.647.000** (In words: Four hundred and five million, six hundred and forty-seven thousand Vietnam dongs only)*

3.2.6. Lần 6: Trong vòng 10 ngày (theo dấu bưu điện) kể từ ngày Bên mua nhận được thông báo của Bên bán về ngày bàn giao căn hộ, Hai bên tiến hành đo đạc và xác nhận diện tích thực tế của căn hộ (dự kiến vào ngày 20/12/2020). Bên mua thanh toán cho Bên bán một khoản tiền bao gồm: Phần giá trị còn lại tương đương đến 95% Giá trị hợp đồng căn cứ theo biên bản xác nhận diện tích thực tế và kinh phí bảo trì là 2% theo quy định của pháp luật về Nhà ở.

Tương đương với số tiền là: **1.088.289.957** đồng

(Bằng chữ: Một tỷ, tám mươi tám triệu, hai trăm tám mươi chín ngàn, chín trăm năm mươi bảy đồng chẵn)

Trong đó:

3.2.5.1. 25% Giá trị hợp đồng là : 1.014.117.000 đồng
3.2.5.2. 2% Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung là : 74.172.957 đồng

Sixth installment:

Within 10 days (according to the postmark) from the date the Buyer receives the notice from the Seller about the handover date of the Apartment, the two Parties will measure and confirm the actual area of the Apartment (expected on December 20th 2020). The Buyer shall pay the Seller a sum of money including: The remaining value equal to 95% of the contract value based on the actual area minutes and maintenance fee of 2% as prescribed by the Housing Law.

Scanned with CamScanner

*The amount is VND **1.088.289.957** (In words: One billion, eighty-eight million, two hundred and eighty-nine thousand, nine hundred and fifty-seven Vietnam dongs)*

In which:

3.2.5.1. 25% of the contract value is VND 1.014.117.000

3.2.5.2. 2% maintenance fee for shared area is VND 74.172.957

3.2.7. Lần 7: Bên Mua thanh toán cho Bên Bán số tiền 5% Giá trị hợp đồng còn lại ngay sau khi Bên Bán hoàn thành việc nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

Tương đương với số tiền là: **202.822.417** đồng

(Bằng chữ: Hai trăm lẻ hai triệu, tám trăm hai mươi hai ngàn, bốn trăm mười bảy đồng chẵn)

***Seventh installment:** The Buyer shall pay to the Seller an amount equal to 5% of the remained amount of contract value after the Seller completes the issuance of the Certificate to the Buyer.*

*The amount is VND **202.822.417** (In words: Two hundred and two million, eight hundred and twenty-two thousand, four hundred and seventeen Vietnam dongs)*

3.3. Các quy định về thanh toán (*Regulations on payment*):

3.3.1. Tổng số tiền Bên Bán thu của Bên Mua trước khi đủ điều kiện bàn giao nhà không vượt quá 70% Tổng giá trị Hợp đồng;

The total amount paid by the Buyer before handover of the Apartment does not exceed 70% of the total contract value;

3.3.2. Khi nhận được thông báo về việc đủ điều kiện bàn giao nhà của Bên Bán (dự kiến vào Quý 4 năm 2020), Bên Mua phải nộp cho Bên Bán số tiền mua căn hộ đến hạn còn lại trước khi nhận bàn giao nhà;

Upon receiving notice of eligibility to hand over the Apartment from the Seller (Quarter IV of 2020 as scheduled), the Buyer shall pay to the Seller the remaining amount of the Apartment prior to the time of handover;

3.3.3. Thời hạn thanh toán 2% kinh phí bảo trì: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trong lần thanh toán cuối trước thời điểm ký biên bản bàn giao Căn hộ. Hai bên nhất trí rằng, trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở TP Hà Nội biết. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, Bên Bán phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở TP Hà Nội biết.

Deadline of paying the 2% maintenance fees: The Buyer is responsible for payment to the Seller in the last payment before the time of signing the handover minutes for the apartment. The Parties agree that within seven (07) days from the date of payment of such fees made by the Buyer, the Seller shall deposit such amount into an account opened at an existing credit institution in Vietnam to manage and inform the housing management agency in Hanoi. Within no more than 7 (seven) days after the Management Board of the Apartment Building has been established, the Seller must transfer this amount including the deposit interest rate to the Management Board for management and use as stipulated and notify the housing management agency in Hanoi.

3.3.4. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đủ và đúng thời hạn quy định tại Hợp Đồng này như được nêu tại thông báo thu tiền các lần của Bên Bán.

Scanned with CamScanner

3.3.4. The Buyer is responsible for paying in full and promptly as stipulated in this Contract and specicically in payment installments.

3.4. Phương thức thanh toán *(Payment mode)*:

3.4.1. Bên Mua thanh toán cho Bên Bán bằng tiền Đồng Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo địa chỉ sau đây:

The Buyer shall pay the Seller in Vietnamese Dong by cash or bank transfer at the following address:

3.4.1.1. Thanh toán bằng tiền mặt *(Payment in cash)*:

Phòng Tài chính kế toán: Tầng 4 tòa nhà HH1, phố Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội.

Accounting Division: 4th floor, HH1 building, Duong Dinh Nghe street, Yen Hoa ward, Cau Giay district, Hanoi.

3.4.1.2. Thanh toán bằng chuyển khoản *(Payment via bank transfer)*:
- Tên chủ tài khoản (Account): **CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ XNK TÂY ĐÔ**
- Số tài khoản (Account No.): 2151.000.690.8888
- Ngân hàng (Bank) : TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy. *(BIDV – Cau Giay Branch)*

3.4.2. Trong trường hợp Bên Bán muốn thay đổi tài khoản ngân hàng khác thì Bên Bán sẽ có thông báo hướng dẫn trước các lần thanh toán và Bên Mua thực hiện theo hướng dẫn này.

In case the Seller wants to change to another bank account, the Seller will send notice on payment with instruction and the Buyer shall comply with the instruction.

3.4.3. Với mỗi đợt thanh toán, Bên Mua có thể thanh toán nhiều lần nhưng lần cuối mỗi đợt không được quá thời hạn nộp tiền theo nội dung tại Khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng này.

For each payment installment, the Buyer may pay several times but the last payment of each installment shall not exceed the deadline for payment in accordance with Clause 3.2, Article 3 of this Contract.

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

The time to which the Buyer pays is the time which the Seller issues a receipt of the payment or the amount credited to the Seller's account.

3.4.5. Đối với những khoản thanh toán qua chuyển khoản, chi phí chuyển tiền do Bên Mua chịu.

For payments made by wire transfer, the cost of the transfer shall be borne by the Buyer.

ĐIỀU 4: CHẤT LƯỢNG, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

ARTICLE 4: QUALITY AND PROGRESS OF CONSTRUCTION OF HOUSING WORK

4.1. 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 trang thiết bị, vật liệu xây dựng được nêu tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này.

Scanned with CamScanner

The Seller commits to ensure the quality of the Apartment Building, including the apartment mentioned in Article 2 of this Contract in accordance with the approved design and use (or equivalent) the equipment and construction materials stated in Appendix 2 of this Contract.

4.2. Tiến độ xây dựng công trình (Construction progress):

Tiến độ xây dựng (*Construction progress*)	**Ngày hoàn thành (*dự kiến*) *Completion date (estimated)***
- Kết thúc phần móng (*Foundation completion*) *(Nghiệm thu cos 0.00)/Acceptance*	17/03/2018
- Đổ bê tông thô sàn tầng 20 *Casting concrete on floor 20*	10/05/2019
- Đổ bê tông thô sàn tầng 30 *Casting concrete on floor 30*	19/07/2019
- Đổ bê tông thô sàn tầng 40 *Casting concrete on floor 40*	27/09/2019
- Cất nóc công trình Roof-sealing for the work	15/11/2019
- Bàn giao căn hộ (*dự kiến*) Handover the apartment (estimated)	Quý 4 năm 2020 (*Quarter IV 2020*)

4.3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng theo quy định của pháp luật.

The Seller must construct the technical infrastructure to serve the needs of the Buyer who live in the Apartment in accordance with the planning, design, content and schedule of the approved project in accordance with construction regulations and standards as prescribed by laws.

4.4. Bên Bán chỉ được phép bàn giao nhà cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng công trình và các công trình hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, 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; hệ thống cung cấp chất đốt (nếu có); hệ thống thông tin liên lạc; Trường hợp bàn giao nhà xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của công trình xây dựng.

The Seller is only allowed to hand over the apartment to the Buyer when the construction works and technical infrastructure works have been completed according to the schedule stated in the approved project, ensuring connection to the infrastructure system of the area, including: road system; public lighting system, electricity; water supply system; fuel supply system (if any); communication systems; In case of handover of crude construction, the entire exterior surface of the construction work must be completed.

Scanned with CamScanner

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

ARTICLE 5: RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE SELLER

5.1. Quyền của Bên Bán (*Rights of the Seller*):

5.1.1. Yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được thu lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo thời hạn thanh toán thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng. Việc tính lãi suất quá hạn được quy định cụ thể tại Khoản 1.16 Điều 1 và Khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng này;

Request the Buyer to pay money for the Apartment in accordance with the Article 3 of the Contract and collect interest in the event the Buyer makes late payment according to the payment installments agreed in Article 3 of the Contract. The calculation of overdue interest rate is specified in Clause 1.16, Article 1 and Clause 12.1, Article 12 of this contract;

5.1.2. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;

Request the Buyer to receive the Apartment within the time agreed in this Contract;

5.1.3. Có quyền sở hữu Căn hộ, từ chối bàn giao Căn hộ hoặc từ chối bàn giao bản chính Giấy chứng nhận cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và các Phụ lục Hợp đồng (nếu có);

Have ownership of the Apartment, refuse to hand over the Apartment or refuse to hand over the original Certificate to the Buyer until the Buyer completes its obligations to pay the Seller under the terms of this Agreement and the Appendices (if any);

5.1.4. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị, chất lượng tương đương theo quy định của Pháp luật về xây dựng. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ so với Danh mục vật liệu nêu tại Phụ lục 02 của Hợp đồng này thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua và phải được Bên Mua đồng ý.

Have right to change the equipment and materials for the construction of the Apartment with the same value and quality as prescribed by the Construction Law. In case of change of equipment and materials for the inside completion of the Apartment in comparison with the list of materials mentioned in Appendix 02 of this Contract, there must be agreement with the Buyer and such change must be agreed and approved by the Buyer.

5.1.5. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà Chung Cư trong thời gian Ban quản trị chưa thành lập theo quy định của Pháp luật; Ban hành, áp dụng Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư; tiến hành tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần thứ nhất bầu Ban quản trị theo đúng quy định của Pháp luật; Lựa chọn và ký Hợp đồng cung cấp dịch vụ với Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung

Scanned with CamScanner

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 theo quy định của Pháp luật;

Exercise the rights and responsibilities of the Management Board of the Apartment Building before the establishment of the Management Board in accordance with current laws; Issue, apply the Apartment Building Rules and Regulations; Organizing the first Apartment Building Assembly to elect the Managment Board in accordance with the provisions of law; Select and sign Service Contract with the Operating Business of Apartment Building for the management and operation of the Apartment Building since the Apartment Building has been put into use until the Managment Board has been established according to the provisions of law;

5.1.6. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;

Unilaterally terminate the Contract for purchase of the Apartment as agreed in Article 15 of this Contract;

5.1.7. 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;

Request the Buyer to pay fines for breach of the Contract or to pay compensation for any breach of the Contract which is subject to penalty or indemnity in this Contract or pursuant to a decision of a competent State agency;

5.1.8. Các quyền khác của Bên Bán bao gồm: Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan.

5.1.8. Other rights of the Seller include: Be entitled to full ownership, management, operation and business on its private area in accordance with the approved design and relevant legislation.

5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán (*Obligations of the Seller*):

5.2.1. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bộ bản vẽ thiết kế tổng hợp bao gồm: bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ.

Supply the Buyer 01 (one) set of general design drawings with this Contract, including: floor design drawing of the purchased Apartment, approved floor plan drawings and legal documents related to the purchase and sale of the Apartment.

5.2.2. Có trách nhiệm cung cấp thông tin về tiến độ xây dựng và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình khi Bên Mua có đề nghị;

Be responsible for providing information on construction progress and enabling the Buyer to inspect the site upon the Buyer's request;

Scanned with CamScanner

5.2.3. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

Build residential houses and infrastructure works in accordance with the approved planning and content of the project dossiers and progress, ensuring that the Buyer can use and work normally when the Apartment has been handed over;

5.2.4. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế mặt bằng Căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

Design the area and space of the Apartment and design the infrastructure works in accordance with the planning and the provisions of the law on construction. The design of the Apartment will not be altered, unless required by a competent state agency, or as agreed by the Buyer and the Seller and approved by the competent authority;

5.2.5. Đảm bảo chất lượng xây dựng công trình, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng hồ sơ thiết kế đã được cơ quan chức năng phê duyệt; tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

Ensure the quality of construction works, technical architecture and fine art of the Apartment Building to comply with the design dossiers approved by competent agencies; design standards, current technical standards;

5.2.6. Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; Thực hiện bảo hành Căn hộ và Nhà Chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;

Protect the Apartment before it is handed over to the Buyer; Providing warranty for the Apartment and Apartment Building in accordance with Article 9 of this Contract;

5.2.7. Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn quy định trong Hợp đồng này;

Hand over the Apartment and other legal documents related to the Apartment to the Buyer within the timeline set forth in this Contract;

5.2.8. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện, nước, viễn thông, truyền hình cáp và các nhà cung cấp dịch vụ khác;

Guide and support the Buyer to enter into a Service Contract with electricity, water, telecommunications, cable and other service providers;

5.2.9. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;

Make payment of land use fees and other charges and fees related to the sale of the Apartment in accordance with provisions of law;

5.2.10. Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thực hiện thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên

Scanned with CamScanner

Mua trừ trường hợp Bên Mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận; Trong thời hạn15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo 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 mua bán cho Bên Mua;

Within 50 days from the date of handing over the Apartment to the Buyer, the Seller shall carry out procedures submitted to the competent State authority for the issuance of the Certificate to the Buyer unless the Buyer makes a written request for self-employment of procedures for the Certificate; Within 15 days from the date of receipt of the notice from the Seller, the Buyer fails to submit all the required documents, the Buyer voluntarily does procedure for issuing the Certificate. Where the Buyer voluntarily completes the application for the Certificate, the Seller must fully provide legal documents related to the Apartment to the Buyer;

5.2.11. 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;

Organize the first Apartment Building Assembly to establish the Management Board of the Apartment Building where the Apartment is sold; perform the duties of the Board of Management of the Apartment Building when the Board of Management of the Apartment Building has not been set up;

5.2.12. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu vay tín dụng;

Assist the Buyer to complete the mortgage procedure of the purchased Apartment at a credit institution in the event that the Buyer is in need of borrowing credit;

5.2.13. 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 trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

Penalties for breach of the Contract and compensation for damages to the Buyer when breaching the agreement subject to penalty or indemnity in this Contract or under the decision of the competent State agency;

5.2.14. Có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;

Take charge of protection of the Buyer's information, not to collect, use, transfer the Buyer's information to any third party without the consent of the Buyer, unless being requested by competent state agency;

5.2.15. Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán;

Make payment of 2% maintenance fee in accordance with the laws applied for the area under the private ownership of the Seller;

Scanned with CamScanner

5.2.16. Chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị Nhà Chung cư theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng này;

Transfer the entire maintenance cost collected from the Buyer to the bank account and assign it to the Management Board in accordance with this Contract;

5.2.17. 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 quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

Make payment for fine in case of breach of the Contract and compensate for damages to the Buyer in breach of the agreements subject to penalty or indemnity under the provisions of this Contract or the decision of a competent State agency;

5.2.18. Bên Bán có trách nhiệm ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hành có đủ năng lực theo danh sách thuộc danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố để thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua khi Bên Bán không bàn giao Căn hộ theo đúng tiến độ đã cam kết với Bên Mua;

The Seller is responsible for entering into a guarantee contract with a qualified bank as listed on the list published by the State Bank for the performance of the Seller's financial obligations to the Buyer when the Seller fails to hande over the Apartment in accordance with the schedule agreed with the Buyer;

5.2.19. Các nghĩa vụ khác theo quy định của Pháp luật hoặc trong Hợp đồng này và các Phụ lục đính kèm.

Other obligations as prescribed by law or in this Contract and the attached Appendices.

ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

ARTICLE 6: RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE BUYER

6.1. Quyền của Bên Mua (*Rights of the Buyer*):

6.1.1. Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu xây dựng nêu tại Danh mục vật liệu và trang thiết bị Căn hộ mà các Bên đã thỏa thuận tại Phụ lục số 02 của Hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;

Receive the Apartment as specified in Article 2 of this Contract with quality, construction equipment and materials stated in the list of materials and equipment for the Apartment agreed by the Parties in Appendix No. 02 of this Contract and the apartment profile as agreed in this Contract;

6.1.2. Có quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng và tạo điều kiện kiểm tra thực tế tại công trình;

Have the right to request the Seller to provide information on the construction progress and facilitate the actual inspection at the construction site;

6.1.3. Được sử dụng diện tích do Bên Bán bố trí để phương tiện giao thông như ô tô, xe máy, xe đạp, trong khu vực đỗ xe của nhà chung cư theo quy định của Hợp đồng này

Scanned with CamScanner

và quy định của pháp luật hiện hành, cụ thể: được sử dụng 02 chỗ để xe máy. Chỗ đỗ xe ô tô tuân theo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;

Use the area arranged by the Buyer to park vehicles such as cars, motorbikes and bicycles in the parking area of the Apartment Building under the provisions of this Contract and current provisions of law. Specifically: use space for 02 motorcycles; Car parking place will follow the principle of giving top priority for condominium owners then the public parking space;

6.1.4. 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, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế bàn giao nhỏ hơn/lớn hơn 5% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ quy định tại Khoản 2.1.2 Điều 2 hợp đồng này;

Has the right to refuse the handover of the Apartment if the Seller fails to complete the construction and put into use of infrastructure works to meet the normal needs of the Buyer in accordance with Clause 4, Article 4 of this Contract or in the case where the actual usable area of the Apartment is less than/greater than 5% (five percent) in comparision with the area of the Apartment as provided in Clause 2.1.2, Article 2 of this Contract.

6.1.5. 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 làm thủ tục này);

Request the Seller to carry out procedures for the issuance of the Certificate in accordance with current laws (unless the Buyer voluntarily performs this procedure);

6.1.6. 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;

Be entitled to own, use and execute transactions on purchased the Apartment in accordance with provisions of law;

6.1.7. Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Tổng giá trị hợp đồng và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Căn hộ mua bán theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

Receive the Certificate after full payment of 100% of the total value of the Contract and all taxes, fees and charges related to the application for the Certificate for the Apartment as agreed in this Contract and in accordance with provisions of law;

6.1.8. 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;

Request the Seller to complete the construction of technical and social infrastructure works in accordance with the approved contents and progress of the project;

6.1.9. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư theo quy định của Bộ Xây dựng;

Request the Seller to hold the first Apartment Building Assembly for the purpose of establishing a Management Board where the Apartment is located when having eligible conditions for the establishment of the Management Board in accordance with regulations of the Ministry of Construction;

6.1.10. 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;

Scanned with CamScanner

Request the Seller to assist the mortgage procedure for the Apartment at a credit institution in the event the Buyer needs to mortgage the Apartment at the credit institution;

6.1.11. Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì thuộc trách nhiệm của Bên bán và yêu cầu Bên Bán bàn giao kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua cho Ban quản trị sau khi Ban quản trị đã được thành lập theo quy định của Pháp luật.

Request the Seller to pay the maintenance fee under the responsibility of the Seller and request the Seller to deliver the maintenance fee received from the Buyer to the Management Board after the Management Board has been established in accordance with provisions of law.

6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua (*Obligations of the Buyer*):

6.2.1. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

Make payment in full and on time as agreed in Article 3 of this Contract;

6.2.2. Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 Hợp đồng này;

Accept the handover of the Apartment as agreed in Article 8 of this Contract;

6.2.3. Kể từ ngày ký Biên bản nhận bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành căn hộ của Bên Bán) 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;

From the date of signing the Handover Minutes of the Apartment, the Buyer is solely responsible for the Apartment (except the cases subject to the Seller's guarantee of the legality and warranty of the Apartment) and is responsible for the purchase and maintenance of necessary insurance policies for all risks and damages related to the Apartment and civil liability insurance in accordance with provisions of law;

6.2.4. Kể từ ngày ký Biên bản nhận bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa sử dụng Căn hộ, 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;

From the date of signing the Handover Minutes of the Apartment, even if the Buyer has not used the Apartment, the Apartment shall be managed and maintained in accordance with the rules governing the use of the Apartment and the Buyer shall comply with regulations specified in the Aparment Building Rules and Regulations;

6.2.5. Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;

Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, ... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;

Pay taxes and fees as required by laws which are paid by the Buyer as agreed in Article 7 of this Contract;
Pay service charges such as electricity, water, cable television, satellite television, communication, ... and other taxes and charges incurred in accordance with the requirements of the Buyer;

Scanned with CamScanner

6.2.6. Thanh toán phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 11.4.1 Điều 11 của Hợp đồng này kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn hộ;

Pay management fee for operation of the Apartment and other expenses as agreed in Clause 11.4.1, Article 11 of this Contract from the date of handing over the Apartment, even if the Buyer has not used the Apartment;

6.2.7. Chấp hành các quy định của 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 theo Phụ lục 3 Hợp đồng này;

Abide by the provisions of the Regulations on the management and use of residential houses issued by the Ministry of Construction and the Aparment Building Rules and Regulations according to Appendix 3 attached to this Contract;

6.2.8. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

Create favorable conditions for enterprises taking charge of management and operation in the maintenance and operation of the Aparment Building;

6.2.9. Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này

Use the Apartment for the right purposes in accordance with the Law on Residential Housing and as agreed in this Contract;

6.2.10. 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;

Pay fines for breach of the Contract and compensate for damage to the Seller in breach of agreements subject to penalty or compensation under the provisions of this Contract or the decision of the competent state agency;

6.2.11. 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;

Perform other obligations as decided by competent State agencies when violating the regulations on management and use of apartment building;

6.2.12. Trong quá trình sử dụng Căn hộ, Bên Mua không được sửa chữa thay đổi kết cấu bên trong Căn hộ; Không được đặt các biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu ở mặt ngoài Căn hộ; Không được cơi nới diện tích thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Nhà Chung Cư và mặt ngoài Căn hộ. Trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị Nhà Chung Cư, nếu Bên Mua muốn sửa chữa mặt ngoài và cả bên trong Căn hộ thì Bên Mua phải có văn bản đề nghị kèm theo bản vẽ thiết kế và kế hoạch sửa chữa gửi cho Bên Bán ít nhất 5 (năm) ngày làm việc trước ngày dự kiến thực hiện việc sửa chữa để Bên Bán xem xét quyết định. Mọi việc sửa chữa của Bên Mua trong trường hợp này đều phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán và phải tuyệt đối tuân thủ Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư cũng như bản vẽ thiết kế và kế hoạch sửa chữa trong trường hợp được Bên Bán chấp thuận. Đối với trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa nhỏ (không thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực của Căn hộ) thì Bên Mua phải có thông báo bằng văn bản kèm theo kế hoạch sửa chữa gửi cho Bên Bán ít nhất 10 (mười) ngày trước ngày dự kiến thực hiện việc sửa chữa;

Scanned with CamScanner

During the use of the Apartment, the Buyer must not alter the internal structure of the Apartment; Do not place billboards, posters, signboards on the outside parts of the Apartment; Do not extend the area around or impact, interfering in any way that affects the overall architecture of the Apartment Building and exterior of the Apartment. In the period when the Management Board has not been established, if the Buyer wishes to repair both the exterior and interior of the Apartment, the Buyer must submit a written proposal together with the design drawings and repair plan to the Seller at least 5 (five) working days prior to the expected repair date for consideration. All repairs made by the Buyer in this case must be approved in writing by the Seller and must be in full compliance with the Apartment Building Rules and regulations as well as the design drawings and repair plans in case the Seller approves. In the case where the Buyer wishes to make minor repairs (without altering the structure or bearing structure of the Apartment), the Buyer must send a written notice enclosed with the repair plan to the Seller at least 10 (ten) days before the date of repair;

6.2.13. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo 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 mua bán cho Bên Mua;

Within 15 days from the date of receipt of the notice from the Seller, if the Buyer does not submit all the required documents, the Buyer shall be considered voluntarily do the procedure for the issuance of the Certificate. Where the Buyer voluntarily completes the application for the Certificate, the Seller must support and fully provide legal documents regarding the purchase of the Apartment to the Buyer;

6.2.14. Các nghĩa vụ khác của Bên Mua *(Other obligations of they Buyer)*:

6.2.14.1. Tôn trọng và cho phép Bên Bán và các bên có liên quan khác có quyền tiếp cận vào bên trong Căn hộ vì các mục đích bảo trì, bảo hành, khắc phục các sự cố liên quan đến Tòa nhà và/hoặc Căn hộ, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ;

Respect and allow the Buyer and other relevant parties to have access to the inside of the Apartment for the purposes of maintenance, warranty and remedy of incidents related to the Codominium and/or Apartment, ensuring fire and explosion protection;

6.2.14.2. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến quyền sở hữu, quản lý và kinh doanh Phần sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật trong trường hợp Bên Bán tuân thủ các thiết kế được phê duyệt đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán;

Respect and not perform any acts affecting the ownership, management and business of private parts of the Seller's private area in accordance with the laws in the event the Seller complies with the approved designs for the Seller's private area;

6.2.14.3. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Other obligations as prescribed by laws.

ĐIỀU 7: THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN

ARTICLE 7: TAXES AND RELATED FEES AND CHARGES

7.1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục xin 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;

Scanned with CamScanner

The Buyer must pay registration fees, taxes, other fees and charges related to the issuance of the Certificate of ownership of residential house in accordance with the laws when the Seller completes the application for such Certificate for the Buyer and in the process of owning or using the Apartment from the time of receipt of the Apartment;

7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn hộ đã mua cho người khác;

The Buyer is responsible for paying taxes and other fees and expenses (if any) to the State when selling the Apartment to another person.

7.3. 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;

The Seller is responsible for paying the financial obligations under the Seller's responsibility to the State in accordance with the laws;

ĐIỀU 8: GIAO NHẬN CĂN HỘ

ARTICLE 8: HAND-OVER AND TAKE-OVER OF THE APARTMENT

8.1. Điều kiện và thời gian bàn giao Căn hộ: Bên bán sẽ bàn giao căn hộ cho Bên mua (*dự kiến*) vào Quý 4 năm 2020 sau khi:

Conditions and time of handing over the Apartment: The Seller will hand over the apartment to the Buyer (estimated) in Quarter 4, 2020 as soon as:

8.1.1. Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao căn hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của tòa nhà. Diện tích sử dụng căn hộ thực tế bàn giao chênh lệch không nhỏ hơn/lớn hơn 5% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ quy định tại Khoản 2.1.2 Điều 2 hợp đồng này.

The Seller has completed the construction of the Apartment and the technical infrastructure in accordance with the schedule stated in the approved project, ensuring connection to the general infrastructure of the area. In case of handing over crude apartment, the entire exterior of the building must be completed. The difference of actual area of the Apartment is not less than 5% (five percent) of the area as specified in Clause 2.1.2, Article 2 of this Contract.

8.1.2. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại khoản 1 Điều 5 của hợp đồng này.

The Apartment delivered to the Buyer must be in accordance with the approved design; the equipment and materials stated in the list of materials and construction equipment must be used properly as agreed by the parties under the Contract, unless otherwise agreed in Clause 1, Article 5 of this Contract.

8.1.3. Bên mua đóng đủ khoản tiền phải thanh toán trước khi bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng và kinh phí 2% tiền bảo trì phần sở hữu chung.

The Buyer makes full payment before the handover as agreed in the Contract and 2% of maintenance fee for the shared area.

8.1.4. Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này tuy nhiên không được chậm hơn sáu mươi (60) ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến nói trên;

Scanned with CamScanner

The handover of the Apartment may be earlier or later than the time specified in this clause, but no later than sixty (60) days from the date of handover since the mentioned-above estimated time of handover;

8.2. Trường hợp chậm bàn giao Căn hộ theo thời hạn bàn giao dự kiến ở khoản 8.1 Điều này, Bên Bán có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ và nêu rõ thời hạn dự kiến bàn giao;

In case of delay in handing over the Apartment within the time limit set forth in Clause 8.1 of this Article, the Seller shall send a written notice to the Buyer stating the reason for the delay of handing over the Apartment and clearly stating the expected time of handover.

8.3. Trước ngày bàn giao Căn hộ 15 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ;

For the duration of 15 days prior to the handover date of the Apartment, the Seller must send a written notice to the Buyer regarding the time, place and procedure for handing over the Apartment;

8.4. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, xây dựng mà các bên đã thỏa thuận trừ trường hợp quy định tại khoản 5.1.4 Điều 5 của Hợp đồng này;

The design of the Apartment delivered to the Buyer must be in accordance with the approval and the equipment and materials must be used properly as specified in the list of materials and construction agreed by the Parties, except as provided in Clause 5.1.4, Article 5 of this Contract.

8.5. Phù hợp với thời hạn quy định tại khoản 8.1 Điều 8 ở trên, sau khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đầy đủ và đúng hạn thì Bên Bán sẽ kiểm tra Căn hộ và thông báo thời gian bàn giao cho Bên Mua. Các Bên thống nhất rằng:

Subject to the time limit set forth in Clause 8.1, Article 8 above, after the Buyer makes the payment obligation in full and on time, the Seller shall inspect the Apartment and notify the handover time to the Buyer. The Parties agree that:

8.5.1. Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn bảy (07) 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 khoản 6.1.4 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 khoản 12.1.5 Điều 12 của Hợp đồng này;

On the handover date of the Apartment pursuant to the notice, the Buyer or its lawful designee shall come to inspect the actual condition of the Apartment against the terms of this Contract, together with the Seller's representative, to measure the area of the Apartment and sign the Handover Minutes. If the Buyer or the person authorized by the Buyer does not come to receive

Scanned with CamScanner

the Apartment in accordance with the notice of the Seller within seven (07) days or to inspect but not accept the Apartment without valid cause (except as set forth in clause 6.1.4 of this Contract), the Seller shall, as from the due date of handover, be deemed to have been accepted by the Buyer, the handover of the Apartment is officially done and the Seller has completed the responsibility to hand over the Apartment under the Contract, the Buyer is not entitled to state any unreasonable reason for refusing the Apartment; Any refusal to accept such Apartment shall be deemed to be the Buyer's breach of the Contract and shall be handled in accordance with Clause 12.1.5 of this Contract;

8.5.2. 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 nghiệm thu và bàn giao căn hộ (Phụ lục số 04) hoặc "Phiếu ý kiến khách hàng". Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được các bên thống nhất tại biên bản bàn giao hoặc "Phiếu ý kiến khách hàng". Đối với trường hợp Bên Mua ký "Phiếu ý kiến khách hàng" và chưa nhận bàn giao Căn hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn hộ so với Hợp đồng như đã được liệt kê trong "Phiếu ý kiến khách hàng", 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 khoản 8.5.1 Điều 8 trên đây; Đối với trường hợp Căn hộ có khiếm khuyết sai sót, tuy nhiên Bên Mua vẫn ký biên bản và nhận bàn giao Căn hộ, các bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (*nếu có*) đối với Căn hộ được ghi trong biên bản bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn hộ;

At the time of the handover of the Apartment, if the Buyer discovers that the Apartment has something defective or different from the contents as described in the Contract, the Buyer shall be entitled to state the requirements for repairing, Minutes for acceptance and handover of the Apartment (Appendix 04) or "Customer Feedback Form". The Seller shall be responsible for remedy such defects within the time limit as agreed by the Parties in the Handover Minutes or the "Customer Feedback Form". In the event that the Seller signs the "Customer Feedback Form" and has not accepted the handover of the Apartment after the Seller has completed remedy of the nonconformities of the Apartment against the Contract as listed in "Customer Feedback Form", the Seller will notify the Buyer to accept the Handover Minutes and the Buyer shall be obliged to hand over the Apartment in accordance with Clause 8.5.1 of Article 8 above; In case of a defect or flaw in the Apartment, the Buyer shall still sign the Minutes and accept the handover of the Apartment. The Parties agree that any defects, errors, flaws (if any) in respect of the Apartment included in the Handover Minutes will be applied in accordance with the warranty provisions for the Apartment;

8.5.3. Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn hộ, Bên Bán nêu rõ lý do và có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong trường hợp không đồng ý với ý kiến của Bên Bán, Bên Mua có thể gửi thông báo bằng văn bản khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và các bên sẽ cùng xem xét, khắc phục. Trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp đồng này;

Where the Buyer's repair and remedy requirements are inconsistent with the specifications of the Apartment, the Seller shall state the reasons and shall have the right to refuse such repair or correction. In the case of disagreement with the Seller's opinion, the Buyer may send a written notice to the Seller (stating the reason) and both parties shall consider together and correct it. In case of any dispute, the settlement shall be made in accordance with provisions of this Contract;

8.5.4. Căn hộ chỉ được bàn giao sau khi Bên Mua chứng minh được đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng bằng cách xuất trình đầy đủ cho Bên Bán bản gốc của các giấy tờ sau: Hợp đồng, Phiếu thu và/hoặc văn bản xác nhận Bên Bán đã nhận đủ số tiền

Scanned with CamScanner

Bên Mua thanh toán;

The Apartment can only be handed over after the Buyer proves that it has completed the payment obligation under the Contract by presenting to the Seller the original copy of the following documents: Contract, receipt and/or documents verifying that the Seller has received the full amount paid by the Buyer;

8.5.5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao Căn hộ, Bên Mua được sở hữu, sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ.

Since the Handover Minutes has been signed by both Parties, the Buyer shall own and use the Apartment and bear all responsibilities in relation to the Apartment, whether the Buyer has used it or not.

ĐIỀU 9: BẢO HÀNH NHÀ Ở

ARTICLE 9: WARRANTY FOR THE APARTMENT

9.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định của pháp luật hiện hành;

The Seller is responsible for the warranty of the Apartment in accordance with current laws;

9.2. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu và bàn giao căn hộ theo quy định của Pháp luật để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở;

Upon handing over the Apartment to the Buyer, the Seller shall notify and provide the Buyer with one copy of the minutes of acceptance and handover of the Apartment in accordance with the law so that the Parties could determine the time of warranty;

9.3. Nội dung bảo hành Nhà Chung Cư bao gồm: Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm 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 và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng này. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

The warranty contents includes: The contents of the warranty include repair and remediation of damages to frames, columns, beams, floors, walls, ceiling, roof, terrace, stairs, paving, plastering areas, fuel supply system, domestic electricity supply system, lighting power supply, water tank and domestic water supply system, septic tank and waste water drainage system, daily-life waste, remediation of inclinations, cracks, slumps and other contents as agreed in this Contract. For other equipment attached to the Apartment, the Seller shall carry out the warranty for repair, replacing according to the time limit prescribed by the manufacturer.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc

Scanned with CamScanner

bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

The Seller is responsible for providing warranty by replacing or repairing defective items or replacing items with similar or better quality. The warranty by replacement or repair is only made by the Seller or the party authorized by the Seller.

9.4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn ba (03) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm kiểm tra, đánh giá và xác định nguyên nhân;

The Buyer must promptly notify the Seller in writing when the Apartment has defects subject to warranty. Within three (3) days from the date of receipt of the notice from the Buyer, the Seller is responsible for checking, assessing and determining the cause;

9.4.1. Trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán, Bên Bán phải đưa ra giải pháp thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của Pháp luật và trong thời hạn chậm nhất là bảy (07) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của Pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. 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;

Where the Seller is responsible for the warranty, the Seller must provide a solution to carry out the warranty in accordance with the agreement and the provisions of the law and within seven (07) days from the date of receipt of the notice from the Buyer, the Seller is responsible for warranty as agreed and in accordance with current laws; The Buyer must facilitate the Seller's performance of the warranty. If the Seller delays the warranty that causes damage to the Buyer, it shall be liable to indemnify the Buyer upon actual loss;

9.4.2. Trường hợp Bên Bán xác định không thuộc trách nhiệm bảo hành theo Hợp đồng (chi tiết theo Khoản 9.6 Điều này), Bên Bán lập văn bản thông báo nêu rõ cơ sở xác định trách nhiệm cho Bên Mua và phối hợp với Bên Mua để giải quyết.

In the event the Seller determines that it is not responsible for the warranty under the Contract (details in Clause 9.6 of this Article), the Seller shall make a written notice stating the basis for determining the liability of the Buyer and coordinating with the Buyer to handle.

9.5. Thời gian bảo hành công trình đối với phần kết cấu là sáu mươi (60) tháng, được tính từ ngày nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng theo quy định của Pháp luật về xây dựng; Đối với các thiết bị, vật tư khác trong Căn hộ nhà ở được nêu tại Danh mục vật tư và trang thiết bị Căn hộ theo Phụ lục 02 của Hợp đồng này thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất;

The duration of the warranty for the structural part is sixty (60) months, calculated from the date of acceptance and putting the work into use in accordance with the law on construction; For other equipment and materials in the Apartment mentioned in the list of supplies and equipment of the Apartment in accordance with Appendix 02 of this Contract, the Seller shall provide warranty according to the manufacturer's regulations;

9.6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:

Scanned with CamScanner

The Seller shall not provide warranty for the Apartment in the following circumstances:

9.6.1. Hao mòn và khấu hao thông thường (*normal wear and tear*);

9.6.2. Căn hộ đã được Bên Mua sửa chữa không đúng với thiết kế ban đầu;

The apartment was repaired by the Buyer, which is not in accordance with the original design;

9.6.3. Hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;

Damages caused by the fault of the Buyer or by a user or any third party;

9.6.4. Hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;

Damages caused by force majeure events;

9.6.5. Hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này;

The warranty period has expired according to Clause 5 of this Article;

9.6.6. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

Cases that are not covered by warranty under Clause 3 of this Article, including the equipment and fixtures attached to the Apartment, which are installed or repaired by the Buyer itself or repaired by the Buyer without the consent of the Seller.

9.7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của Pháp luật về nhà ở.

After the expiration of the warranty period as set forth in Clause 9.5 of this Article, the Buyter takes responsibility for repair of defects in the Apartment. The maintenance of the shared area in the Apartment Building is governed by the Law on Residential Housing.

ĐIỀU 10: CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

ARTICLE 10: TRANSFER RIGHTS AND OBLIGATIONS

10.1. 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 ngân hàng;

In case the Buyer wishes to pledge the purchased Apartment as collateral at a credit institution operating in Vietnam before being issued with the Certificate, the Buyer shall have to notify the Seller in advance in writing so that bothe Parties could together perform necessary procedures in conformity with banking regulations;

10.2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn hộ từ Bên Bán hoặc Bên Bán chưa tiến hành thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận cho Bên Mua mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các Bên phải thực hiện đúng thủ tục

Scanned with CamScanner

chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của Pháp luật về nhà ở. 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;

In the event that the Buyer has not received and taken over the Apartment from the Seller or the Seller has not yet applied for the Certificate while the Buyer needs to transfer the Contract to a third party, the parties must comply with the procedures of contract transfer in accordance with housing laws. The Seller shall not be entitled any additional fees for contract transfer when carrying out the procedures for certifying such transfer;

10.3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ Chung cư cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

The Parties agree that the Buyer may only transfer the Apartment Purchase and Sale Contract to a third party when the following conditions have been met:

10.3.1. Căn hộ mua bán đang không trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng 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 đang quản lý căn hộ thế chấp đồng ý và có văn bản gửi cho Bên Bán đề nghị Bên Bán làm các thủ tục để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba;

The purchased and sold Apartment is currently not pledged as collateral at a credit institution or is not restricted from being transferred under a decision of a State agency or is not under any dispute with a third party, unless the bank managing the mortgaged Apartment agrees and sends a written notice to the Seller to request the Seller to make procedures for the Buyer to transfer the Contract to a third party;

10.3.2. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

The Buyer has made all due payments related to the Apartment to the Seller according to this Contract;

10.3.3. 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;

The contract transferee must satisfy the conditions on purchasing and owning houses in Vietnam according to the provisions of Vietnamese law at the time of contract transfer;

10.3.4. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này;

The contract transferee must make commitments to adhere to the agreements mutually reached by the Seller and the Buyer in this Contract;

10.4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 10.1 và Khoản 10.2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp đồng này.

Scanned with CamScanner

In both cases stated in Clause 10.1 and Clause 10.2 of this Article, the Buyer or the purchased apartment or the transferee of the Apartment Purchase and Sale Contract shall be entitled to rights and have to perform the obligations of the Buyer as agreed in this Contract and in the Apartment Building Rules and Regulations attached to this Contract.

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

ARTICLE 11: PRIVATE AND SHARED AREAS AND USE OF THE APARTMENT IN THE APARTMENT BUILDING

11.1.Phần sở hữu riêng của Bên Mua:

Bên Mua sau khi được bàn giao Căn hộ được quyền sở hữu riêng đối với diện tích bên trong Căn hộ bao gồm cả diện tích lô gia gắn liền với căn hộ đã mua theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này.

Private area of the Buyer:
Having been handed over the Apartment, the Buyer is entitled to private ownership of the area inside the Apartment including the loggia area attached to the Apartment as agreed in Article 2 of this Contract and the technical equipment for private use in conjunction with this Apartment.

11.2.Phần sở hữu riêng của Bên Bán:

Là phần diện tích: Dịch vụ văn phòng, trung tâm thương mại từ tầng một (01) đến tầng tám (08) của Tòa nhà, toàn bộ diện tích tầng hầm 2, 3 và 4 (từ trên xuống) của Tòa nhà, toàn bộ diện tích từ tầng 32 đến tầng 45, sảnh trung tâm thương mại, văn phòng, khách sạn tại tầng 1. Phần sở hữu riêng của Bên bán thuộc quyền sở hữu hợp pháp và duy nhất của Bên bán.

Private area of the Seller
The area of office, commercial center from the first (01) to the eighth (08) floors of the building, the entire basement areas of level 2, 3 and 4 (top-down) of the building, the entire area from the 32nd floor to the 45th floor, the trade center, the office, and the hotel on the 1st floor. The private area of the Seller is the sole and exclusive ownership of the Seller.

11.3.Phần sở hữu chung (*The shared area*):

Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm (*The shared area includes*):

11.3.1. Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 11.1 và 11.2 Điều này; Nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

The remaining area of the condominium outside the area under private ownership specified in Clause 11.1 and 11.2 of this Article; Area for community activities of the Apartment Building;

11.3.2. 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

Scanned with CamScanner

lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

Space and system of bearing structure, technical equipment for shared use in the apartment building include frames, columns, bearing walls, boundary walls, walls dividing apartments, floor space, roof, corridors, stairs, elevators, emergency exists, litter cages, technical boxes, power supply systems, water supply, gas supply, communication systems, radio, television, drainage, sceptic tank system, lightning conductor, fire-fighting, and other parts not belonging to the ownership of apartment owners;

11.3.3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư. Trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng, diện tích sảnh bên ngoài tòa nhà khu vực thương mại, văn phòng làm việc và khách sạn 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;

External technical infrastructure but connected to the Apartment Building. Except for technical infrastructure used for public purposes, the area of the outside lobby of trade area, offices and hotels or to be handed over to the State or assigned to the investor according to the approved project's contents.

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

Public works in the Apartment Building which are not under construction for business or must be handed over to the State according to the approved project's contents, including shared ground, flower gardens, parks and other works defined in the contents of approved housing construction investment project.

11.3.5. Chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

Bicycles, vehicles for people with disabilities, two-wheelers, three-wheel motor vehicles for owners and users of the Apartment Building.

Phần sở hữu chung thuộc quyền quản lý của Bên bán cho đến trước khi Ban Quản trị được thành lập; Tại tầng kỹ thuật mái, nóc tòa nhà Bên Bán được quyền đặt biển hiệu của Chủ đầu tư và tên Dự án tại vị trí thích hợp.

Scanned with CamScanner

Shared area under the management of the Seller until the Management Board has been established; At the roof of technical floor, the roof of Apartment Building, the Seller is entitled to place the posters of the Investor and the name of the Project at appropriate locations.

11.4.Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

Both Parties agree on the management and operation fees for the Apartent Building as follows:

11.4.1. Tính từ thời điểm hai bên ký kết Biên bản bàn giao Căn hộ 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 Công ty quản lý vận hành tòa nhà, phí quản lý vận hành nhà chung cư là 9.000 đồng/m2/tháng (chưa bao gồm thuế VAT) tính trên diện tính sử dụng Căn hộ. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm và không vượt quá mức phí do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Bên mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên bán trước ngày mùng 10 hàng tháng. Bên Bán có trách nhiệm tổ chức công tác quản lý vận hành nhà chung cư. Danh mục các dịch vụ quản lý được quy định tại Điều 10 của Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư kèm theo Phụ lục 3 hợp đồng này.

The management fee during period starting from the day on which the Apartment is handed over by the Seller to the Buyer in accordance with Article 8 of this Contract to the day on which the Management Board of the Apartment Building is set up and signs a management and operation contract with theoperating unit, the management fee is 9,000 VND / m2 / month (excluding VAT) calculated on the usable area of the Apartment. This fee may be reasonably adjusted but must be reasonable to suit actual conditions and not exceed the fee issued by the competent authority. The Buyer is responsible for paying the fee to the Seller before the 10th of every month. The Seller is responsible for organizing the operation of the Apartment Building. The list of management services is provided in Article 10 of the Regulation on management and use of the Apartment Building, enclosed with Appendix 3 to this Contract.

11.4.2. Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với công ty quản lý vận hành nhà chung cư.

After the Management Board of the Apartment Building has been established, the list of tasks, services, management fee and fee payment will be decided by the Apartment Building Assembly and discussed between the Management Board of the Apartment Building and the unit managing and operating the Apartment Building.

Scanned with CamScanner

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

In case the management fee is imposed by the People's Committees of the province or centrally-run city where the Apartment Building is located, the fee shall be paid n accordance with the Government's regulations unless otherwise agreeded upon by both parties.

ĐIỀU 12: TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN BÁN, BÊN MUA VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

ARTICLE 12: RESPONSIBILITIES OF THE SELLER, THE BUYER AND HANDLING OF CONTRACT VIOLATIONS

12.1. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ như sau:

The both Parties agree on the form of handling violation when the Buyer makes late payment as follows:

12.1.1. Nếu quá mười (10) ngày kể từ ngày hai Bên ký Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ số tiền trong lần thanh toán thứ nhất thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng, việc chấm dứt hợp đồng trong trường hợp này sẽ được xử lý như quy định tại khoản 12.1.5 Điều này;

If the Buyer fails to fulfill the obligation to pay the full amount within the first ten (10) days after signing this Contract, the Seller may unilaterally terminate the Contract. Termination of this Contract in this case shall be handled as provided in Clause 12.1.5 of this Article;

12.1.2. Nếu quá năm (05) ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán của mỗi đợt thanh toán khác (trừ lần thanh toán thứ nhất) theo quy định của Hợp Đồng mà Bên Mua chậm thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, Bên Bán có quyền áp dụng Lãi Suất Quá Hạn do chậm thanh toán trên tổng số tiền chậm thanh toán;

If more than five (05) days from the payment due date of each payment (except for the first payment) in accordance with the provisions of the Contract, the Buyer makes late payment or inadequate payment, the Seller has the right to apply the Overdue Interest due to late payment over the total amount of late payment;

12.1.3. Nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của mỗi đợt thanh toán quá ba mươi (30) ngày (trừ trường hợp quy định tại khoản 12.1.1 Điều này) mà Bên Mua vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ số tiền phải thanh toán cùng với tiền lãi quá hạn thì Bên Bán có quyền lựa chọn tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm thanh toán mới hoặc Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng bằng thông báo gửi cho Bên Mua việc chấm dứt hợp đồng trong trường hợp này sẽ được xử lý như quy định tại khoản 12.1.5 Điều này;

If the total time that the Buyer is overdue for each installment period is thirty (30) days (except as provided in Clause 12.1.1 of this Article), the Buyer still fails to perform its full payment obligation and the overdue interest, the Seller has the option to continue to perform the Contract with the additional agreement on the new payment date or the Seller has the right to unilaterally terminate the Contract by sending notice to the Buyer regarding the termination of

Scanned with CamScanner

the Contract, in this case the termination shall be dealt with as set out in Clause 12.1.5 of this Article.

12.1.4. Trong thời hạn thanh toán bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán tiền lãi theo quy định tại khoản 12.1.2 Điều này;

Within the additional payment period agreed upon by the Parties, the Buyer shall pay the interest to the Seller in accordance with clause 12.1.2 of this Article;

12.1.5. Trong trường hợp chấm dứt Hợp đồng như quy định tại khoản 12.1.1; 12.1.2 và 12.1.3 Điều này, Bên Bán sẽ có thông báo gửi đến cho Bên Mua và Hợp đồng này sẽ bị chấm dứt vào ngày Bên Mua nhận được thông báo chấm dứt Hợp đồng. Bên Bán không có trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua bất kỳ khoản tiền nào đối với việc chấm dứt Hợp đồng này, đồng thời Bên Bán có quyền tự do chào bán và ký Hợp đồng bán Căn hộ trên với người mua khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã trừ đi các khoản sau đây trong vòng 15 ngày sau khi Bên Bán đã bán căn hộ cho Bên Mua mới hoặc 60 ngày sau khi chấm dứt hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước, cụ thể như sau:

In case of contract termination as stipulated in Clause 12.1.1; 12.1.2 and 12.1.3 of this Article, the Seller shall notify in writing to the Buyer and this Contract shall terminated on the date when the Buyer receives the notice of termination. The Seller shall not be liable to indemnify the Buyer any money for the termination of this Contract and the Seller shall be free to sell and sign the Contract with the other party without the consent of the Buyer. The Seller will reimburse the amount paid by the Buyer (without interest) after deducting the following amounts for 15 days after the Seller has sold the Apartment to the New Buyer or 60 days after terminating the Contract, depending on which comes first, specifically as follows:

12.1.5.1. Khoản tiền phạt và bồi thường thiệt hại Mười phần trăm (10%) Tổng giá trị Hợp đồng này (Chưa tính thuế);

Penalty and compensation for damages: Ten percent (10%) of Total value of this Contract (excluded tax);

12.1.5.2. Tiền lãi theo Lãi Suất Quá Hạn tính trên khoản tiền quá hạn từ ngày đến hạn của khoản tiền đó đến ngày Hợp đồng này được chấm dứt.

Interest at the Overdue Interest rate over the overdue amount from the due date of such payment to the date when this Contract is terminated.

12.2. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua như sau:

The two parties agree to the form of handling the breach when the Seller delays the hand-over of the Apartment to the Buyer as follows:

12.2.1. Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ Giá bán Căn hộ theo quy định trong Hợp đồng nhưng ngày bàn giao Căn hộ thực tế chậm hơn sáu mươi (60) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ dự kiến theo quy định tại khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng này thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua khoản tiền tính theo Lãi Suất Quá Hạn trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày bàn giao Căn hộ thực tế;

If the Buyer has fully paid for purchase of the Apartment as stated in the Contract but the hand-over date of the Apartment is actually sixty (60) days after the hand-over date as

Scanned with CamScanner

estimated in accordance with clause 8.1 of Article 8 of this Contract, the Seller shall pay to the Buyer an amount equal to the Overdue Interest over the total amount paid by the Buyer to the Seller and counted from the agreed estimated handover date to the actual hand-over date.

12.2.2. Trong trường hợp ngày bàn giao Căn hộ thực tế sau sáu mươi (60) ngày kể từ ngày áp dụng Lãi suất quá hạn thì Bên Mua có quyền xem xét 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 bằng thông báo gửi cho Bên Bán.

In the event that the actual hand-over date is after sixty (60) days from the date when the overdue interest rate is applied, the Buyer shall be entitled to consider continuing the performance of the Contract with the additional agreement on the new period of handover of the Apartment or unilaterally terminate the contract by sending notice to the Seller.

12.2.3. Trong thời hạn gia hạn nghĩa vụ bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận của các bên, Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua tiền lãi theo quy định tại khoản 12.2.1 Điều này.

During the extension of the obligation to hand over the Apartment under the agreement of the parties, the Seller shall pay the Buyer an interest amount in accordance with clause 12.2.1 of this Article.

12.2.4. Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 12.2.2 Điều này, Bên Bán phải hoàn trả lại cho Bên Mua một số tiền bao gồm:

In the event the Buyer unilaterally terminates the Contract in accordance with clause 12.2.2 of this Article, the Seller shall return to the Buyer an amount including:

12.2.4.1. Toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán;

The total amount paid by the Buyer;

12.2.4.2. Khoản tiền phạt và bồi thường thiệt hại là 10% (Mười phần trăm) Tổng giá trị Hợp đồng (Không tính thuế GTGT 10%);

The fine and compensation for damages is 10% (Ten percent) of the total contract value (excluding 10% VAT);

12.2.4.3. Tiền lãi theo Lãi Suất Quá Hạn tính trên tổng số tiền Bên Mua đã trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng này trong khoảng thời gian từ ngày áp dụng Lãi Suất Quá Hạn theo quy định tại khoản 12.2.1 Điều này đến ngày Hợp đồng này được chấm dứt.

Interest based on Overdue Interest calculating on the total amount paid by the Buyer to the Seller under this Contract within the period from the date of applying the Overdue Interest in accordance with clause 12.2.1 of this Article to the date of termination of this Contract.

ĐIỀU 13: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

ARTICLE 13: UNDERTAKINGS OF PARTIES

13.1. Bên Bán cam kết (*The Seller's undertakings*):

13.1.1. Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của Pháp luật;

The Apartment stated in Article 2 of this Contract is under the Seller's ownership and not subject to have been sold to another party or to be prohibited from transaction in accordance with the law;

Scanned with CamScanner

13.1.2. Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp đồng này;

The Apartment stated in Article 2 of this Contract is constructed in accordance with approved planning, design and drawings and in line with the quality and use of building materials as mutually agreed in the Contract;

13.2. Bên Mua cam kết (*The Buyer's undertakings*):

13.2.1. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua bán;

The Buyer has carefully examined the information on the Apartment to be purchased and sold;

13.2.2. 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;

The Buyer has been provided by the Seller with copies of the necessary documents, and materials and information related to the Apartment. The Buyer has carefully read and thoroughly understood the provisions contained in this Contract as well as the attached Appendices. The Buyer has made every effort to grasp every issue which the Buyer sees necessary in order to check on the accuracy of such documents, materials and information;

13.2.3. 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 hai Bên;

The amount which the Buyer uses to purchase the Apartment under this Contract is legitimate, and free from any dispute with any third party. The Seller shall not be held responsible for any disputes related to the amount paid by the Buyer to the Seller under this Contract. In case of disputes over the money used to purchase the Apartment, this Contract shall remain valid and binding to both Parties.

13.2.4. 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.

The Buyer shall provide the Seller with necessary documents at the Seller's request in accordance with the law to serve the application for the issuance of the Certificate to the Buyer.

13.3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

The Contract is executed between the Parties on the principle of absolute voluntariness without any coercion nor deception.

13.4. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, Khoản, Mục 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, Mục khác của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai Bên. Hai Bên thống nhất sẽ sửa đổi các Điều, Khoản, Mục bị 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.

In case one or more than one Articles, Clauses or Paragraphs herein are declared invalid, void or unenforceable by a competent State agency according to applicable legal prescriptions, the remaining Articles, Clauses or Paragraphs hereof shall still be legally binding to the both

Scanned with CamScanner

Parties. The two Parties shall then agree to amend such Articles, Clauses, Paragraphs declared invalid, void or unenforceable in accordance with the law and in line with the Parties's volition.

13.5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

The two Parties undertake to perform correctly the provision in this Contract.

ĐIỀU 14: SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

ARTICLE 14: FORCE MAJEURE EVENTS

14.1 Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

Both Parties agree that any of the incidents below shall be considered a Force Majeure event:

14.1.1. Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

Due to war or natural calamities or changes to the State's policies and laws;

14.1.2. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do Pháp luật quy định mà không xuất phát từ lỗi của các bên;

Due to the implementation of decisions of competent state agencies or other cases prescribed by law without departing from the fault of the parties;

14.1.3. Do tai nạn, ốm đau đột xuất thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

Due to accident or illnesses that requires emergency treatment at a health care facility;

14.1.4. Các trường hợp khác theo quy định của Pháp luật.

Other cases as prescribed by the law.

14.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

Any financial difficulties shall not be considered force majeure events.

14.3 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 cho Bên còn lại biết trong thời hạn năm (05) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng *(nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì Bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này).* Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

In case of occurrence of any force majeure events under the agreement in Clause 1 of this Article, the Party affected by force majeure event shall notify in writing to the other Party within five (05) days from the date of occurrence of force majeure event (if there is evidence of force majeure reasons, the affected party must produce this document). The failure of obligation implementation by the party affected by force majeure event will not be considered a breach of its obligations under the Contract nor shall it be ground for the other Party to terminate this Contract.

14.4 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 khoản 15.1.4 Điều 15 của Hợp đồng này.

Scanned with CamScanner

The performance of contractual obligations by both Parties shall be suspended during the occurrence of a force majeure event and shall be resumed after the Force Majeure event has ended, except for the case stated in Clause 15.1.4, Article 15 of this Contract.

ĐIỀU 15: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

ARTICLE 15: TERMINATION OF THE CONTRACT

15.1 Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

This contract is terminated upon the occurrence of one of the following events:

15.1.1. Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;

The Parties agree to terminate this Agreement in writing. In this case, the two parties shall make a written agreement on the conditions and termination of the contract;

15.1.2. Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng này;

The Purchaser delays the payment on the purchase of the Apartment as agreed in Clause 12.1, Article 12 of this Agreement;

15.1.3. Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng này;

The Seller delays the handover of the Apartment as agreed in Clause 12.2, Article 12 of this Contract;

15.1.4. 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 chín mươi (90) ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.

In the event that the Party affected by a Force Majeure event cannot remedy it in order to continue to perform its obligations within ninety (90) days since the occurrence of the Force Majeure event, and both Parties also have no other agreement, either party is entitled to unilaterally terminate this Contract and the termination of this Contract shall not be considered as breach of this Contract.

15.2 Việc khắc phục hậu quả cũng như thanh toán các chi phí phát sinh do chấm dứt Hợp đồng được nêu tại các khoản 15.1.2; 15.1.3; 15.1.4 Điều này do Bên vi phạm Hợp đồng chịu trách nhiệm thanh toán.

Remedies as well as payment of costs arising from termination of the Contract as set forth in clauses 15.1.2; 15.1.3; 15.1.4 shall be implemented by the breaching party.

ĐIỀU 16: THÔNG BÁO

ARTICLE 16: NOTICE

16.1 Địa chỉ để các Bên nhận thông báo của Bên kia:

Address for the Parties to receive notice from the other Party:

16.1.1. Bên Bán: Theo địa chỉ như đã nêu ở thông tin về Bên Bán.

The Seller: According to the address as stated in the Seller's information.

Scanned with CamScanner

16.1.2. Bên Mua: Theo địa chỉ như đã nêu ở thông tin về Bên Mua.

The Buyer: According to the address as stated in the Buyer's information.

16.2 Hình thức thông báo giữa các Bên: Bằng văn bản và phải được gửi qua một trong các cách sau: fax, thư bảo đảm, chuyển phát nhanh hoặc chuyển trực tiếp có đại diện của một trong các Bên ký nhận.

Forms of notice between the Parties: Notice must be in writing and shall be sent by one of the following ways: fax, registered mail, express or courier with the signature of representative of either Party.

16.3 Bên nhận thông báo có nghĩa vụ tiếp nhận thông báo và đảm bảo phải có người được thay mặt tiếp nhận thông báo trong trường hợp không có mặt tại địa chỉ đăng ký.

The recipients shall be obliged to receive the notice and ensure that there is a person to receive the notice in the absence of attendance at the registered address.

16.4 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 16.1; 16.2 và 16.3 Điều này và trong thời gian như sau:

Any notice, demand, information, claim arising in connection with this Contract must be in writing. The Parties agree that notices, requests or complaints shall be deemed to have been received if they are sent to the correct address, correct name of the person to whom the notice is given, in the form according to Clause 16.1; 16.2 and 16.3 of this Article and in the following timeline:

16.4.1. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

On the date of delivery in the case of hand delivery and signed by the receiver;

16.4.2. Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

On the day the sender receives successfully the notice in case of facsimile notification;

16.4.3. Vào ngày thứ 3 kể từ ngày gửi theo xác nhận của đơn vị chuyển phát nhanh trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

On the third day since the sending date according to confirmation of the express unit in case of delivery by courier letter;

16.4.4. Các thỏa thuận khác do các Bên thỏa thuận: trường hợp gửi bằng thư thường, thông báo được xem là đã giao nhận vào ngày thứ 5 kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi;

Other agreements agreed upon by the Parties: In case of sending by ordinary mail, the notice shall be deemed to have been delivered on the 5th day since the postmark has been stamped.

16.4.5. Vào ngày gửi trong trường hợp được thông báo bằng gửi email hoặc gửi tin nhắn điện thoại.

On the same day of sending in case of being notified by email or text message.

16.5 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 đã có thay đổi (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các Bên thỏa thuận) mà Bên có thay đổi không thông báo lại

Scanned with CamScanner

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.

The Parties must notify each other in writing in case of changes in address, form of notification and recipients' name; in case a Party with changes in address, form of notification, recipients' name other than those previously mutually agreed upon fails to notify the other Party of such changes, the notifying Party shall not be held responsible for any failure to receive the notofications.

ĐIỀU 17: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

ARTICLE 17: DISPUTE SETTLEMENT

17.1 Trường hợp Các Bên có tranh chấp, vướng mắc phát sinh liên quan đến Hợp đồng này, Các Bên phải gửi thông báo bằng văn bản cho bên kia. Chậm nhất mười lăm (15) ngày kể từ ngày nhận được thông báo, bên nhận có trách nhiệm phải trả lời bằng văn bản về hướng giải quyết tranh chấp, vướng mắc phát sinh;

Where the Parties have a dispute or problem arising in connection with this Contract, the Parties shall provide written notice to the other party. Within fifteen (15) days from the date of receipt of the notice, the receiving party shall have to reply in writing the settlement of the dispute or obstacle;

17.2 Trong trường không thể giải quyết được bằng thương lượng, hòa giải thì tranh chấp sẽ được giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền theo quy định của Pháp luật.

In case both Parties cannot settle dispute by negotiation or mediation, the dispute shall be resolved at the competent court in accordance with the provisions of the law.

ĐIỀU 18: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

ARTICLE 18: EFFECT OF THE CONTRACT

18.1 Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký;

This contract takes effect from the signing date;

18.2 Hợp đồng này có 18 Điều với 45 trang, được lập thành 05 bản và có giá trị pháp lý như nhau. Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 04 bản để lưu trữ, nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua;

This contract has 18 Articles with 45 pages, is made in 05 copies and with the same legal value. The Buyer holds 01 copy, the Seller keeps 04 copies for filing and paying taxes, fecs and procedures for issuing the Certificate to the Buyer;

18.3 Kèm theo Hợp đồng này là *(Attachments to this Contract include)*:

18.3.1. Phụ lục 01: Bản vẽ thiết kế minh họa tổng hợp bao gồm: bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này;

Appendix 01: Master design drawings, including: drawings of purchased and sold apartments, drawings of the basements below the purchased and sold apartments mentioned in Article 2 of this Contract;

18.3.2. Phụ lục 02: Danh mục vật liệu và trang thiết bị của Căn hộ;

Appendix 02: List of materials and equipment of the Apartment;

18.3.3. Phụ lục 03: Nội quy quản lý sử dụng chung cư;

Scanned with CamScanner

Appendix 03: Apartment Building Rules and Regulations;
18.3.4. Phụ lục 04: Áp dụng đối với bên mua nhà là cá nhân, tổ chức nước ngoài.
Appendix 04: Application for the buyers who are foreign individuals, organizations.

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 Bên Mua và Bên Bán;

The appendixes attached to this Contract and amendments and supplements as mutually agreed are integral parts of this Contract and effective for the Buyer and the Seller;

18.4 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./.

In the event that the Parties agree to change the contents of this Contract, such contents shall be in writing and signed by both Parties.

BÊN MUA/THE BUYER
(Ký, ghi rõ họ tên)
(Signature, full name)

陳啓唐
CHEN CHI-TANG

BÊN BÁN/THE SELLER

M.S.D.N: 0105763048 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ XUẤT NHẬP KHẨU TÂY ĐÔ
Q. CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI

K/T TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN THỊ LAN PHƯƠNG

Scanned with CamScanner

PHỤ LỤC 1

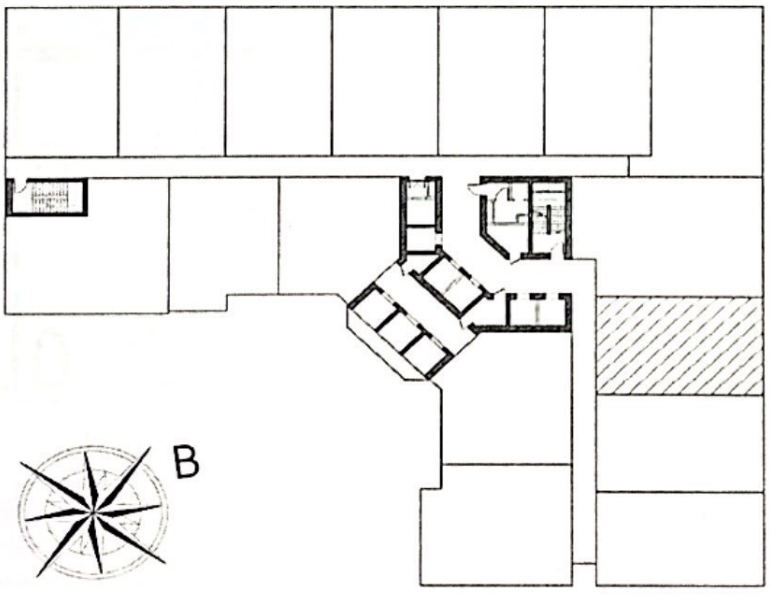
APPENDIX 1

THÔNG TIN VỀ CĂN HỘ
INFORMATION ABOUT THE APARTMENT

I. MÔ TẢ CĂN HỘ/DESCRIPTION OF THE APARTMENT

Căn Hộ số/Apartment No.:	**2909**
Tầng/Floor:	**29**
Diện tích sử dụng Căn Hộ/Area of use:	**95.6 m2**
Dự án/Project:	Tòa nhà hỗn hợp Văn phòng, Dịch vụ thương mại, Khách sạn và Nhà ở GOLDENPARK TOWER/ Mixed-used apartment building of offices, trade areas, hotel and housing at GOLDENPARTK TOWER PROJECT
Địa điểm/Location:	Số 02 đường Phạm Văn Bạch, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội. *No. 2 Pham Van Bach, Yen Hoa ward, Cau Giay district, Hanoi*

II. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CĂN HỘ/APARTMENT LOCATION MAP

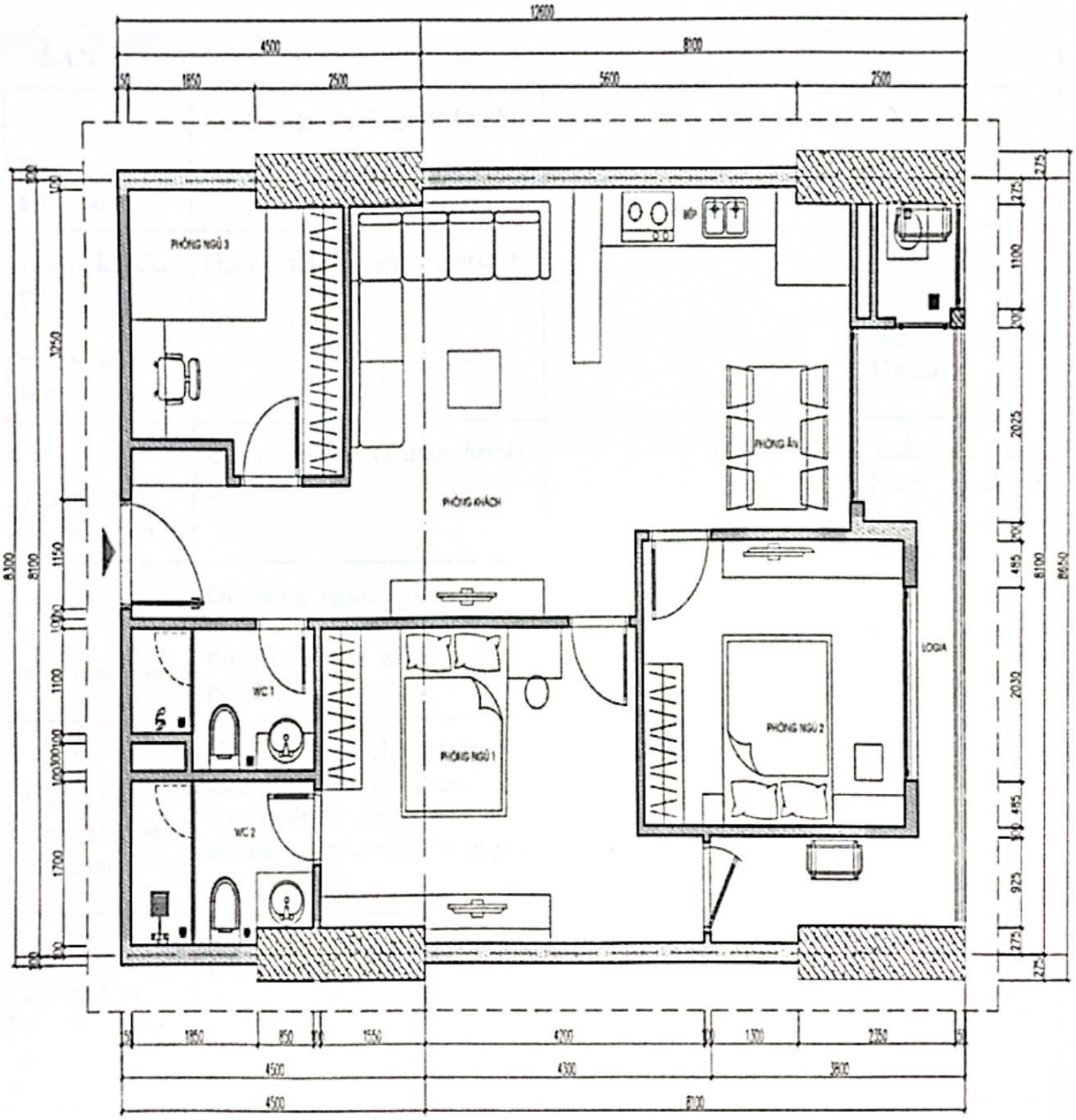


Scanned with CamScanner

III. SƠ ĐỒ MẶT BẰNG CĂN HỘ/APARTMENT LAYOUT

B

MẶT BẰNG CĂN HỘ SỐ 09



Scanned with CamScanner

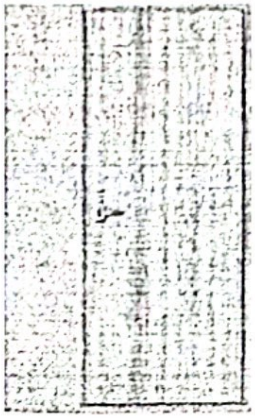
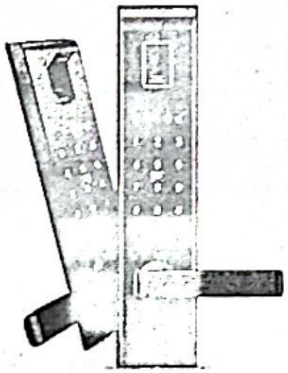
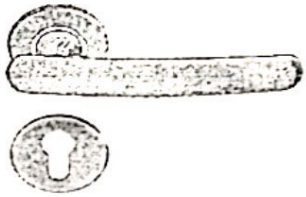
PHỤ LỤC 2
APPENDIX 2
DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ
LIST OF MATERIALS AND EQUIPMENT OF THE APARTMENT

STT/ NO.	KHOẢN MỤC *ITEMS*	VẬT LIỆU & QUY CÁCH *MATERIALS AND SPECIFICATIONS*	HÌNH ẢNH MINH HỌA *ILLUSTRATIVE IMAGE*	GHI CHÚ *NOTE*
I.	SÀN			
1	Tiền sảnh/Lobby	Gạch Granite/*Granite bricks*		Xuất xứ Việt Nam/*Made in Vietnam*
2	Phòng khách, phòng ăn/Living room, dining room	Gạch Granite/*Granite bricks*		Xuất xứ Việt Nam/*Made in Vietnam*
3	Phòng bếp/Kitchen	Gạch Granite/ *Granite bricks*		Xuất xứ Việt Nam/ *Made in Vietnam*
4	Phòng ngủ/Bedroom	Gỗ công nghiệp dày 12mm, màu sắc theo thiết kế/12mm-thick industrial wood, color as per design		Nhập khẩu/Imported
5	Phòng tắm Master/Master bathroom	Gạch Ceramic chống trơn trượt, kích thước và màu sắc theo thiết kế/ *Anti-slip ceramic, size and color as per design*		Liên doanh trong nước/*Domestic joint-venture*
6	Phòng tắm thường/Normal bathroom	Gạch Ceramic chống trơn trượt, kích thước và màu sắc theo thiết kế/ *Anti-slip ceramic, size and color as per design*		Liên doanh trong nước/*Domestic joint-venture*
7	Logia/*Loggia*	Gạch Granite chống trơn trượt, kích thước và màu sắc theo thiết kế/ *Anti-slip granite, size and color as per design*		Liên doanh trong nước/*Domestic joint-venture*

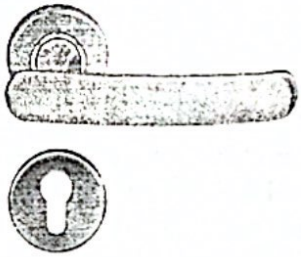
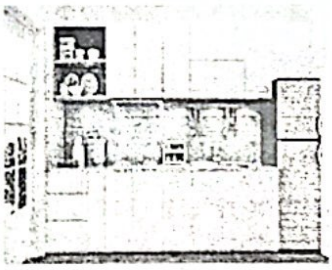
Scanned with CamScanner

STT/ NO.	KHOẢN MỤC *ITEMS*	VẬT LIỆU & QUY CÁCH *MATERIALS AND SPECIFICATIONS*	HÌNH ẢNH MINH HỌA *ILLUSTRATIVE IMAGE*	GHI CHÚ *NOTE*
II. TRẦN/CEILING				
8	Phòng khách, ăn, bếp, ngủ, lối đi/Living room, dining room, kitchen, bedroom, walkway	Trần thạch cao khung xương chìm, sơn, bả hoàn thiện 3 lớp, màu sắc theo thiết kế/ Gypsum framing board, 3-layer putty paint, color as per design		Vĩnh tường /Zinca hoặc tương đương/Vinh Tuong/Zinca or equivalent
9	Phòng tắm master và phòng tắm thường/ Master and normal bathroom	Trần thạch cao chịu ẩm khung xương chìm, sơn, bả hoàn thiện 3 lớp, màu sắc theo thiết kế *Moisture resistant gypsum framing board, 3-layer putty paint, color as per design*		Vĩnh tường /Zinca hoặc tương đương/*Vinh Tuong/Zinca or equivalent*
III. TƯỜNG/WALL				
10	Phòng khách, ăn, bếp, ngủ, lối đi/ Living room, dining room, kitchen, bedroom, walkway	Sơn, bả hoàn thiện 3 lớp, màu sắc theo thiết kế/*3-layer putty paint, color as per design*		Sơn Dulux/Jotun/ Maxilite Dulux/Jotun/Maxilite
11	Phòng tắm Master và phòng tắm thường/ *Master and normal bathroom*	Ốp gạch Ceramic, kích thước và màu sắc theo thiết kế/ *Granite bricklaying, size and color as per design*		Liên doanh trong nước/*Domestic joint-venture*
IV. CỬA ĐI VÀ CỬA SỔ/DOOR AND WINDOW				
12	Cửa sổ, cửa logia/Window, loggia door	Hệ khung nhôm Xinfa, kính hộp 2 lớp cách âm, cách nhiệt đạt tiêu chuẩn/ *Xingfa aluminum frame, standard 2-layer soundproof, insulation glass box.*		Hệ khung nhôm Xinfa hoặc tương đương/ *Xingfa aluminum frame or equivalent*

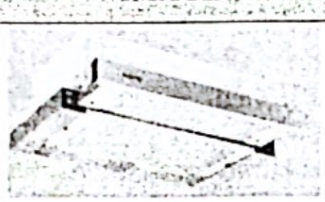
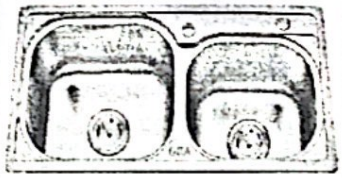
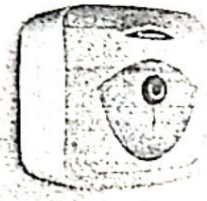
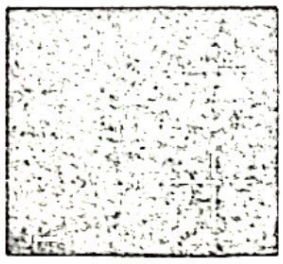
Scanned with CamScanner

STT/ NO.	KHOẢN MỤC *ITEMS*	VẬT LIỆU & QUY CÁCH *MATERIALS AND SPECIFICATIONS*	HÌNH ẢNH MINH HỌA *ILLUSTRATIVE IMAGE*	GHI CHÚ *NOTE*
13	Cửa chính/Main door	Cửa gỗ công nghiệp có chống cháy. Màu sắc, kích thước theo thiết kế/ *Fireproof industrial wood door, color, size as per design*		Bề mặt gỗ MDF chống ẩm nhập khẩu/ *Imported anti-moisture MDF wood surface*
14	Khóa cửa chính/Main door lock	Khóa cửa ra vào căn hộ có tính năng kiểm soát hiện đại với 4 chức năng: vân tay, mã số, thẻ, chìa cơ/*Apartment door lock with modern control feature and four functions: fingerprint, code, card, key*		HAFELE
15	Cửa phòng ngủ/Bedroom door	Cửa gỗ công nghiệp. Màu sắc, kích thước theo thiết kế/*Industrial wood door, color, size as per design*		Bề mặt gỗ MDF chống ẩm nhập khẩu/ *Imported anti-moisture MDF wood surface*
16	Khóa cửa phòng ngủ/Bedroom door lock	Khóa tay nắm gạt/*Handle lock*		HAFELE

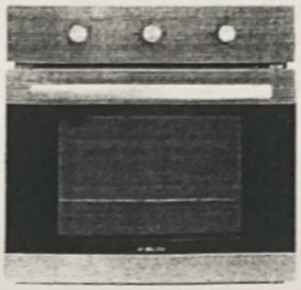
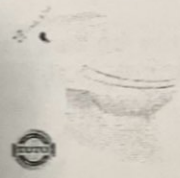
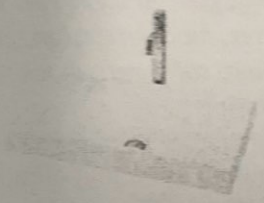
Scanned with CamScanner

STT/ NO.	KHOẢN MỤC *ITEMS*	VẬT LIỆU & QUY CÁCH *MATERIALS AND SPECIFICATIONS*	HÌNH ẢNH MINH HỌA *ILLUSTRATIVE IMAGE*	GHI CHÚ *NOTE*
17	Cửa vệ sinh/Toilet door	Cửa gỗ công nghiệp. Màu sắc, kích thước theo thiết kế/ *Industrial wood door.* *Color, size as per design*		Bề mặt gỗ MDF chống ẩm nhập khẩu/ *Imported anti-moisture MDF wood surface*
18	Khóa cửa phòng vệ sinh/ Toilet door lock	Khóa tay nắm gạt/*Handle lock*		HAFELE
V. BẾP/KITCHEN				
19	Tủ bếp/Kitchen cabinet	Gỗ công nghiệp. Màu sắc, kích thước theo thiết kế. *Industrial wood door.* *Color, size as per design* Phụ kiện nhập khẩu/*Imported accessories*		Bề mặt gỗ MDF chống ẩm nhập khẩu. *Imported anti-moisture MDF wood surface* Phụ kiện tủ bếp Hafele nhập khẩu hoặc tương đương/ Hafeler Kitchen *Cabinet Accessories imported or equivalent*
20	Mặt bếp/Kitchen surface	Đá nhân tạo hoặc Marble/ *Artificial stone or Marble*		Liên doanh trong nước/*Domestic joint-venture*

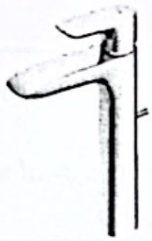
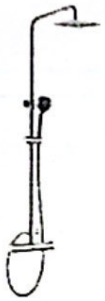
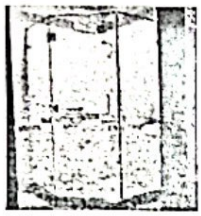
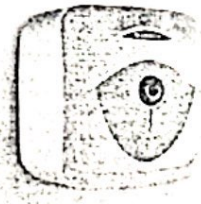
Scanned with CamScanner

STT/ NO.	KHOẢN MỤC *ITEMS*	VẬT LIỆU & QUY CÁCH *MATERIALS AND SPECIFICATIONS*	HÌNH ẢNH MINH HỌA *ILLUSTRATIVE IMAGE*	GHI CHÚ *NOTE*
21	Hút mùi/Suck	Máy hút khói âm tủ/*Built-in cabinet suck*		HAFELE
STT/ NO.	**KHOẢN MỤC ITEMS**	**VẬT LIỆU & QUY CÁCH MATERIALS AND SPECIFICATIONS**	**HÌNH ẢNH MINH HỌA ILLUSTRATIVE IMAGE**	**GHI CHÚ NOTE**
22	Vòi rửa/faucet	Gật gù, nóng lạnh/*Nod, hot and cold faucet*		HAFELE
23	Chậu rửa/Sink	Chậu rửa âm bàn, chất liệu Inox 304/*Built-in table, 304 inox sink*		HAFELE
24	Bình nóng lạnh chậu rửa/Water heater of sink	Bình nước nóng 15L Ariston, kiểu dáng hiện đại, tiết kiệm điện năng, có tính an toàn chống giật/ *Ariston 15L water heater, modern design, energy saving, safe, anti-shock feature*		ARISTON / Tương đương/ (*equivalent)*
25	Bếp nấu/Stove	Bếp kính âm 3 mặt điện, mặt kính Schott Ceran (Đức) màu đen, hệ thống điều khiển cảm ứng. Chức năng hẹn giờ, khóa bàn phím an toàn/ *Three-side electric stove, black Schott Ceran (Germany) glass, touch control system, timer and secure keypad lock feature.*		HAFELE

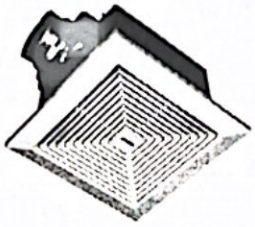
Scanned with CamScanner

STT/ NO.	KHOẢN MỤC *ITEMS*	VẬT LIỆU & QUY CÁCH *MATERIALS AND SPECIFICATIONS*	HÌNH ẢNH MINH HỌA *ILLUSTRATIVE IMAGE*	GHI CHÚ *NOTE*
26	Lò vi sóng kết hợp Lò nướng/Micro wave combined with oven	Kiểu dáng hiện đại, nhiều chức năng sử dụng/*Modern and multifunctional feature*		HAFELE
VI. THIẾT BỊ VỆ SINH (PHÒNG TẮM MASTER VÀ TẮM THƯỜNG)/BATHROOM EQUIPMENT (MASTER AND NORMAL BATHROOM)				
27	Bồn cầu phòng tắm Master và tắm thường/Toilet of master and normal bathroom	Sứ cao cấp, bồn cầu loại 1 khối, nắp đóng êm Kiểu dáng hiện đại sang trọng/ *High-grade ceramic, compact toilet bowl with smooth lid* *Modern and luxury design*		TOTO
28	Chậu rửa/Sink	Chậu đặt dương bàn Thiết kế thanh mảnh, dáng hình vuông sang trọng *Lavabo* *Slim, square shape and luxury design*		TOTO

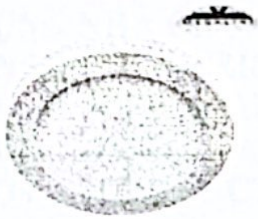
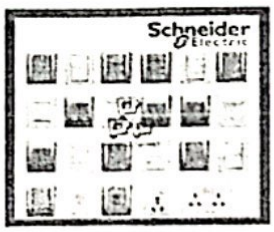
Scanned with CamScanner

STT/ NO.	KHOẢN MỤC *ITEMS*	VẬT LIỆU & QUY CÁCH *MATERIALS AND SPECIFICATIONS*	HÌNH ẢNH MINH HỌA *ILLUSTRATIVE IMAGE*	GHI CHÚ *NOTE*
29	Vòi chậu/Faucet	Vòi gật gù nóng lạnh, chậu âm bàn/*Hot and cold, nod faucet, built-in lavabo* Thiết kế hiện đại, lớp mạ bền vững, thân van bằng đồng thau, van đĩa bằng sứ chống bám cặn bẩn giúp khóa nước an toàn *Modern design, durable plating, brass valve stem, ceramic disc valve against sludge for safe water lock*		HAFELE
30	Sen tắm/Shower	Bộ sen cây kết hợp sen nhiệt độ, bát sen massage 3 chế độ Kiểu dáng hiện đại tiện dụng/*Standing and temperature combined shower, 3-mode massage bowl*		HAFELE
31	Vòi xịt/Hose			HAFELE
32	Vách kính tắm/Bathroom glass curtain wall	Vách kính cường lực dày 10mm, phụ kiện Inox *304/* *10m-thick glass curtain wall/304 inox accessories*		Phụ kiện nhập khẩu/*Imported accessories*
33	Bình nước nóng/Water heater	Bình nước nóng 30L Ariston, kiểu dáng hiện đại, tiết kiệm điện năng, có tính an toàn chống giật *Ariston 30L water heater, modern design, energy*		ARISTON/ Tương đương (*equivalent)*

Scanned with CamScanner

STT/ NO.	KHOẢN MỤC *ITEMS*	VẬT LIỆU & QUY CÁCH *MATERIALS AND SPECIFICATIONS*	HÌNH ẢNH MINH HỌA *ILLUSTRATIVE IMAGE*	GHI CHÚ *NOTE*
		saving, safe, anti-shock feature		
34	Tủ lavabo/Lavabo cabinet	Gỗ công nghiệp cao cấp, mặt bàn đá *High-grade industrial wood, stone table face*		Trong nước/*Domestic*
35	Quạt hút mùi/Suck fan	Kiểu dáng hiện đại/*Modern type*		Blueger Nhập khẩu/Imported Blueger
36	Các phụ kiện khác/Other accessories	Thanh vắt khăn, lô giấy, thoát sàn. Chất liệu Inox 304 *Towel bar, tissue box holder, floor drain made in 304 stainless steel*	 	Nhập khẩu/*Imported*
VII. THIẾT BỊ ĐIỆN/ELECTRIC EQUIPMENT				
37	Đèn trần phòng khách, phòng ngủ, vệ sinh/ Ceiling lamps for living room, bedroom, toilet	Đèn Led Downlight âm trần, sử dụng loại đèn chip Led có độ bền cao, ánh sáng ổn định, hiện đang có thương hiệu trên thị trường Việt Nam *Built-in Downlight Led lamp, using the LED lamp with high durability, stable lighting, available in the Vietnam market.*		Trong nước/*Domestic*

Scanned with CamScanner

STT/ NO.	KHOẢN MỤC *ITEMS*	VẬT LIỆU & QUY CÁCH *MATERIALS AND SPECIFICATIONS*	HÌNH ẢNH MINH HỌA *ILLUSTRATIVE IMAGE*	GHI CHÚ *NOTE*
38	Đèn ốp logia/Loggia lamp	Đèn Led Downlight âm trần, sử dụng loại đèn chip Led có độ bền cao, ánh sáng ổn định, hiện đang có thương hiệu trên thị trường Việt Nam *Built-in Downlight Led lamp, using the LED lamp with high durability, stable lighting, available in the Vietnam market.*		Trong nước/*Domestic*
39	Chuông cửa/Door bell	Sử dụng thương hiệu Panasonic hoặc tương đương công nghệ IP cao cấp nhất, Hệ thống chuông cửa có hình ảnh kết nối trong và ngoài *Using the Panasonic brand or equivalent, the most advanced IP technology,* *Doorbell system with internal and external video*		PANASONIC/ Tương đương (*equivalent*)
40	Ổ cắm điện thoại, Internet/Telephone socket, interest	Hệ thống công tắc mạng, Internet (màu sắc theo thiết kế) *Network switches, Internet (color as per design)*		SCHNEIDER/ or equivalent
41	Ổ cắm công tắc điện/Electric socket	Hệ thống công tắc, ổ cắm màu sắc theo thiết kế *Switches, sockets with color as per design*		SCHNEIDER/ or equivalent

Scanned with CamScanner

STT/ NO.	KHOẢN MỤC *ITEMS*	VẬT LIỆU & QUY CÁCH *MATERIALS AND SPECIFICATIONS*	HÌNH ẢNH MINH HỌA *ILLUSTRATIVE IMAGE*	GHI CHÚ *NOTE*
42	Dây điện/Wire			TRẦN PHÚ hoặc tương đương/TRAN PHU or equivalent
43	Thiết bị đóng cắt/Breaker	Thiết bị đóng cắt trong căn hộ/*Breaker in the apartment*		SCHNEIDER/ Tương đương/ *SCHNEIDER or equivalent*
44	Tủ điện căn hộ/Electric cabinet	Tủ điện căn hộ loại 12 P/ *12Pelectric cabinet*		SCHNEIDER/ Tương đương/ *SCHNEIDER or equivalent*
VIII. ĐIỀU HÒA KHÔNG KHÍ/AIR-CONDITIONER				
45	Điều hòa không khí/*Air-conditioner*	Điều hòa Multi dàn lạnh 2 chiều(lạnh/sưởi) tiết kiệm điện năng, loại âm trần nối ống gió./Multi-air conditioner (cold/hot) economizes electricity, which is cassette air conditioner attached to ventilation ducts.		DAIKIN/ MITSUBISHI hoặc tương đương/ *DAIKIN/ MITSUBISHI or equivalent*

Scanned with CamScanner

PHỤ LỤC 3

APPENDIX 3

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ TẠI DỰ ÁN GOLDENPARK TOWER
RULES AND REGULATIONS ON MANAGEMENT AND USE OF THE APARTMENT BUILDING IN GOLDENPARK TOWER PROJECT

Điều 1. Mục đích của việc ban hành Nội quy

Article 1. Objective of issue of the Rules and Regulations

Nội quy quản lý sử dụng chung cư được xây dựng nhằm các mục đích sau:

The development of the Rules and Regulations on management and use of the apartment is to:

- Tăng cường việc bảo vệ các lợi ích và sự an toàn cho Chủ căn hộ và Cư dân khác.

  Enhance the protection of the interests and safety of apartment owners and other residents.

- Nâng cao chất lượng cuộc sống của Chủ Căn hộ và Cư dân khác.

  Improve the quality of life for the apartment owner and other residents.

- Duy trì và đảm bảo an ninh, vệ sinh môi trường, cảnh quan, mỹ quan và nếp sống văn minh đô thị của Dự án.

  Maintain and ensure the security, environmental sanitation, landscapes, aesthetic and urban civilization of the project.

Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Article 2. Scope and applicable objects

Nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng nhà chung cư tại dự án Goldenpark Tower và được áp dụng bắt buộc đối với tất cả các chủ sở hữu Căn hộ, người sử dụng Căn hộ, chủ đầu tư, doanh nghiệp quản lý vận hành, ban quản trị và các tổ chức/cá nhân khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà chung cư này.

This regulation governs the use and management of the apartment in Goldenpark Tower and is required to be applied for all apartment owners, users, investors and management and operation enterprises, the tower management and other organizations/individuals involved in the management and use of this Apartment Building.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Article 3. Interpretation of terms

Scanned with CamScanner

Trong Nội quy này, các thuật ngữ và từ ngữ viết hoa sẽ có nghĩa như đã giải thích tại Điều 1 của Hợp đồng mua bán căn hộ.

Bổ sung thêm các thuật ngữ và từ ngữ như sau:

In this Regulation, the capitalized terms and words shall have the meaning as explained in Article 1 of the Contract for Sale and Purchase of Apartment.

3.1 **"Cư dân khác"** có nghĩa là bất kỳ tổ chức và/hoặc cá nhân nào khác ngoài Chủ Căn hộ sử dụng Căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn, bao gồm: 1) Những thành viên trong gia đình hoặc người giúp việc của Chủ Căn hộ; 2) Tổ chức và/hoặc cá nhân được Chủ Căn hộ cho phép sử dụng Căn hộ; 3) Tổ chức và/hoặc cá nhân thuê hoặc thuê lại Căn hộ của Chủ Căn hộ; 4) Khách của Chủ Căn hộ/Bên thuê hoặc Bên thuê lại Căn hộ;

"Other Residents" means any organizations and/or persons other than the Apartment Owner using the Apartment in any form, whether in short or long term, including: 1) Family members or servants of the Owner; 2) organizations and/or individuals permitted by the Owner to use the Apartment; 3) organizations and/or individuals rent or sublease the Apartment of the Owner; 4) Guests of the Apartment Owner/Lessee or Sub-lessee of the Apartment;

3.2 **"Người đại diện"** có nghĩa là Chủ Căn hộ hoặc người đại diện theo uỷ quyền của Chủ Căn hộ có quyền tham dự các cuộc họp, ứng cử hoặc bỏ phiếu bầu các thành viên Ban quản trị, mỗi Căn hộ chỉ được cử một Người đại diện.

"Representative" means the Owner or the authorized representative of the Owner having the right to attend meetings, stand for election or vote for election of members of the Management Board. A Representative is designated for an apartment.

Điều 4. Trách nhiệm của Chủ đầu tư

Article 4. Responsibility of the Investor

4.1 Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Khoản 2 và điểm b Khoản 3 Điều 27 của Quy chế đính kèm Thông tư 02/2016/TT-BXD. Trường hợp chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung cư thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ Điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở để hội nghị nhà chung cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành nhà chung cư.

Managing the apartment as prescribed in Clause 2 and Point b, Clause 3, Article 27 of the Rules and Regulations enclosed with Circular No. 02/2016/TT-BXD. Where the investor does not have the function and capacity to manage and operate or otherwise have the function and capacity to manage and operate but not participate in the management and operation of the Apartment Building, they may recommend the qualified unit to manage and operate the Apartment Building under the provisions of Clause 2, Article 105 of the Housing Law for reference by the Apartment Building assembly for selection.

4.2 Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 108, Điều 109 của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và bàn giao lại kinh phí này cho Ban

Scanned with CamScanner

quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và Quy chế đính kèm Thông tư 02/2016/TT-BXD.

Collecting maintenance fees for shared area of the Apartment Building as prescribed in Article 108 and Article 109 of the Housing Law, Decree No. 99/2015/ND-CP and handing over these fees to the Management Board under the provisions of the Housing Law and the Rules and Regulations attached to Circular No. 02/2016/TT-BXD.

4.3 Chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban quản trị nhà chung cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế đính kèm Thông tư 02/2016/TT-BXD nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.

Presiding over the Apartment Building Assembly for the first time, appointing persons to participate in the Apartment Building management board and vote at the assembly according to the provisions of the Rules and Regulations enclosed with Circular No. 02/2016/TT-BXD if they still own some of these apartments and other area in the Apartment Building.

4.4 Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương theo quy định của pháp luật; lập, bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy chế đính kèm Thông tư 02/2016/TT-BXD.

Handing over the infrastructure system outside the Apartment Building to the local specialized management agency under the provisions of law; Preparing and handing over the dossiers of the Apartment Building to the management board in accordance with the Rules and Regulations attached to Circular No. 02/2016/TT-BXD.

4.5 Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng 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.

Managing and using works for common activities of owners and users of the Apartment Building assigned or built by the State for business purposes in accordance with the approved contents of the project.

4.6 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.

Maintaining their own ownership; Being responsible for compensation if maintenance or non-maintenance causes damage to other owners.

4.7 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.

Requesting the competent authorities to handle acts of infringing upon their own lawful properties or acts of obstructing lawful business according to the approved project contents. The competent authorities shall have to handle acts of violations committed by organizations and individuals with regard to their lawful properties or business activities.

Scanned with CamScanner

4.8 Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Coordinating with the management boards in settling difficulties and problems in the management and use of the Apartment Building.

4.9 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.

Buying compulsory fire and explosion insurance in accordance with the law on fire prevention and the law on insurance business.

4.10 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.

Making compensation for damages to the aggrieved party as agreed or provided for by law; Abiding by the decision on the settlement, handling and sanctioning of violations by of the competent state agency.

4.11 Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Other rights and responsibilities as provided for by law.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Căn hộ và Cư dân khác sử dụng Căn hộ

Article 5. Rights and obligations of the Apartment Owner and users

5.1 Quyền và nghĩa vụ của Chủ Căn hộ:

Rights and obligations of the Apartment Owner:

a. Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế đính kèm Thông tư 02/2016/TT-BXD. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế đính kèm Thông tư 02/2016/TT-BXD; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;

To be entitled to own, use private ownership; To have the right to use the common ownership in accordance with the provisions of the Housing Law and the Rules and Regulations attached to Circular 02/2016/TT-BXD. To be responsible for maintaining the private ownership in accordance with provisions of the Housing Law and the Rules and Regulations attached to Circular 02/2016/TT-BXD; To be responsible for compensation if maintenance or non-maintenance causes damage to other owners;

b. Yêu cầu chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế đính kèm Thông tư 02/2016/TT-BXD; tham dự hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế đính kèm Thông tư 02/2016/TT-BXD;

To request the Investor, the Apartment Building management board or People's Committee of

Scanned with CamScanner

the Ward to convene the Apartment Building meeting according to the provisions of the Rules and Regulations attached to Circular No. 02/2016/TT-BXD; To attend the Apartment Building assemblyand vote for contents in the Apartment Building Assembly according to the provisions of the Housing Law and the Rules and Regulationss attached to Circular No. 02/2016/TT-BXD;

c. Yêu cầu chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị nhà chung cư cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư;

To request the investor, the operation management unit and the management board of the Apartment Building to supply information and publicize the contents related to the management and use of the Apartment Building;

d. Chấp hành đầy đủ các quyết định của hội nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự hội nghị nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

To fully comply with decisions of the Apartment Building conference, even if they fail to attend the Apartment Building conference; To abide by the decisions on handling and settlement of issues arising by the competent state agency;

e. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.

To fully pay the fee for the management and operation of the Apartment Building, maintenance of shared area and other expenses and fees according to the provisions of law or agreements with service providers on a timely basis.

Trường hợp chủ sở hữu không đóng kinh phí quản lý vận hành theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban quản trị nhà chung cư đã ký với đơn vị quản lý vận hành;

If the apartment owner fails to pay the fee for operation and management of the Apartment Building as prescribed, they shall be treated according to the agreement in the Apartment Building management service contract signed with the Apartment Building management unit by the management board;

f. Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư;

To abide by internal rules and regulations on the management and use of the Apartment Building; To detect and promptly notify the operation and management unit or competent State authorities of acts of violation in the management and use of Apartment Building;

g. Tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì phần sở hữu chung theo quy định;

To facilitate and assist the competent unit in maintaining the common ownership as

Scanned with CamScanner

prescribed;

h. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại;

To restore the status quo and compensate for damages to the area or equipment under common ownership or to the area or equipment under the private ownership of another owner; To be handled according to the provisions of law and compensate for damages when committing acts of obstructing lawful business activities of the owner of the office, service or trade area;

i. 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;

To buy compulsory fire and explosion insurance in accordance with the law on fire prevention and the law on insurance business;

j. Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

To comply with other relevant provisions of law.

5.2 Quyền và nghĩa vụ của Cư dân khác sử dụng Căn hộ:

Rights and obligations of other Residents using the Apartment:

a. Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này.

To use the private ownership and common ownership of Apartment Building according to the provisions of the Housing Law and this Regulation.

b. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu.

To exercise the rights and obligations in accordance with the contents agreed with the owner in case the user is not the owner.

c. Tham dự hội nghị nhà chung cư (đối với trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu); thay mặt chủ sở hữu tham dự hội nghị nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự (đối với trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu); trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư.

To attend the Apartment Building Assembly (for the Apartment Building with one investor); To attend the Apartment Building Assembly on behalf of the owner and vote if the owner fails to attend (for the Apartment Building with many owners); In the case where an apartment or other area of the Apartment Building is used by many persons, a representative may be appointed and attend and vote at the Apartment Building Assembly.

Scanned with CamScanner

d. Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các Điểm b, c, d, đ, e, g, h và k Khoản 1 Điều này.

To exercise the related rights and responsibilities specified at Points b, c, d, e, f, g, h and k, Clause 1 of this Article.

Điều 6. Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư

Article 6. The Operating Business of the Apartment Building

6.1 Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư được ký kết Hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Nhà chung cư và giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo Hợp đồng đã ký.

The Operating Business of the Apartment Building may subcontract with other service providers and supervise the provision of Apartment Building operation and management services by such service providers to ensure compliance with the signed contract.

6.2 Trách nhiệm của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư:

Responsibilities of The Operating Business of the Apartment Building:

a. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế đính kèm Thông tư 02/2016/TT-BXD và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban quản trị nhà chung cư; thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì.

To manage and operate the Apartment Building according to the provisions of the Rules and Regulations enclosed with Circular No. 02/2016/TT-BXD and the operation and management service contract already signed with the Apartment Building management board; To maintain the shared area of the Apartment Building under the maintenance contract if they are qualified for maintenance of the Apartment Building.

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.

To sign subcontracts with service providers in managing and operating the Apartment Building (if any); To monitor the provision of services by the unit.

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 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.

To provide a written notice on collection and payment of relevant fees; To notify requirements and contents of attention to Apartment Building users in case of unexpected situations such as natural calamities, epidemics or fires; To instruct the installation of the equipment in the private ownership of the owner.

d. Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu,

Scanned with CamScanner

người sử dụng nhà chung cư; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định của hội nghị nhà chung cư.

To collect the fee for Apartment Building operation management service according to agreements with owners and users of the Apartment Building; To pay remuneration to the members of the Apartment Building management board under decisions of Apartment Building conferences.

e. Định kỳ 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 Ban quản trị nhà chung cư; 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.

Once every six months or at the request of a competent agency, to publicly report on the management and operation of the Apartment Building to the management board; To report on management and operation at Apartment Building conferences; To obtain comments from users on the provision of services for Apartment Building operation and management.

f. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư.

To coordinate with the Apartment Building management board in settling other matters related to the operation and management of the Apartment Building.

g. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

To abide by treatment decisions by the competent state agency.

h. 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.

To exercise other rights and responsibilities as agreed upon in the Apartment Building management and operation contract or in accordance with the provisions of relevant laws.

Điều 7. Ban quản trị

Article 7. The Management Board

7.1 Ban quản trị có nghĩa là một tổ chức do Hội nghị chung cư bầu ra đại diện cho Chủ đầu tư và các Chủ Căn hộ để xử lý các vấn đề chung của Nhà chung cư.

The Management Board means an organization elected by the Apartment Building Assemblyon behalf of the Investor and the Apartment Owner to deal with common issues of the Apartment Building.

7.2 Trong thời gian Ban quản trị chưa được thành lập, Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các quyền hạn và nhiệm vụ của Ban quản trị.

During the time when the Management Board has not been set up, the Investor shall be responsible for exercising the powers and duties of the Managing Board.

Scanned with CamScanner

7.3 Trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị:

Responsibilities and rights of the Management Board:

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;

To urge and remind apartment owners and users to implement rules and regulations on the management and use of the Apartment Building;

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;

To manage and use fees for maintenance of shared area of the Apartment Building according to the provisions of the Housing Law and decisions of Apartment Building conferences; To report at the Apartment Building Assemblyon the collection and use of this fee;

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

To propose the approval of the service fee on management and operation of the Apartment Building at the Apartment Building Assembly;

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

To sign contracts on provision of services of operation and management of the Apartment Building with the Investor or the qualified unit of management and operation of the Apartment Building after being selected by the Apartment Building Assembly according to the provisions of Point d, Clause 3, Article 102 of the Housing Law.

e. Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;

To sign contracts with the qualified unit of maintenance of the apartments in accordance with the law on construction in order to maintain the shared area of the Apartment Building and supervise maintenance activities. The maintenance of the common ownership may be carried out by the unit which is managing and operating of the Apartment Building or another unit qualified for maintenance of the Apartment Building in accordance with the law on construction;

f. 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;

To collect and synthesize opinions and proposals of apartment users on the management, use and provision of Apartment Building services for coordination with concerned agencies, organizations and individuals for consideration and settlement;

Scanned with CamScanner

g. Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;

To coordinate with local authorities and group of local people in building a civilized lifestyle and maintaining social order and safety in the Apartment Building;

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

To strictly abide by the operation regulations of the Apartment Building management board already approved by the Apartment Building conference, not to dismiss or or add members of the Apartment Building management board by themselves;

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

To be entitled to remuneration and other reasonable expenses as decided by the Apartment Building Assembly;

j. 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;

To take responsibility before law and the owners or users of the Apartment Building when exercising their rights and responsibilities in contravention of the provisions of this Clause;

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

To carry out other tasks assigned by the Apartment Building Assembly without contravening the provisions of law.

7.4 Ban quản trị hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số. Số thành viên Ban quản trị sẽ do Hội nghị chung cư quyết định. Ban quản trị sẽ bầu một thành viên làm Trưởng ban. Chủ đầu tư sẽ cử người tham gia ít nhất là một vị trí Phó Trưởng ban nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.

The Management Board shall operate on the principle of majority voting. The number of members of the Apartment Building Management Board shall be decided by the Apartment Building Assembly. The Management Board shall elect a member to be its chairman. The investor will appoint at least one vice chairman if they still owns the apartment or another area in the Apartment Building.

7.5 Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị tối đa là 03 năm kể từ ngày UBND cấp quận ký quyết định công nhận.

The term of office of the Management Board is up to 03 years from the date of signing of the decision on approval of the Management Board.

7.6 Trong vòng 15 ngày kể từ khi hội nghị chung cư bầu Ban quản trị, Ban quản trị có trách nhiệm đăng ký với UBND cấp quận để được công nhận.

Scanned with CamScanner

Within 15 days of election of the Management Board at the Apartment Building Assembly, the Management Board shall be responsible for registering with the District People's Committee for approval.

Điều 8. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư

Article 8. Regulations on owners, users, temporary residents and guests of the apartment

8.1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.

Owners of the Apartment Building must strictly abide by the Rules and Regulations on management and use of the Apartment Building promulgated by the Ministry of Construction and this Regulation.

8. 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. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.

Guests entering and leaving the Apartment Building must register or present their ID card at the reception (if any) or at the security guard and must follow the direction of the receptionist or the security guard of the Apartment Building. Where applicable, the receptionist or the security guard of the Apartment Building may keep the ID card of guests for security and safety of the Apartment Building. For office, service, and commercial areas, there is no need to present the ID card of guests.

8.3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.

Persons who reside temporarily in the apartment must register wth the reception desk (if any) or at the security guard and have the responsibility to register their temporary residence at the local public security as prescribed.

8.4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp Luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.

Apartment users and temporary residents shall be responsible before law for acts of violating the Rules and Regulations on management and use of the Apartment Building and this Regulation.

8.5 Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại: *do chủ đầu tư; Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

Scanned with CamScanner

Regulations applicable to employees working in the service and trade areas shall be further stipulated by the Investor; the Apartment Building Assemblyin line with each Apartment Building.

Điều 9. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư

Article 9. Acts strictly prohibited in the management and use of the Apartment Building

9.1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

Use of the fees for management and operation, maintenance of common ownership in contravention of the Housing Law No. 65/2014/QH13, Decree No. 99/2015/ND-CP dated October 20, 2015 guiding the implementation of the Housing Law and the Rules and Regulations on Management and Use of the Apartment Building issued by the Ministry of Construction.

9.2. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Causing absorption, leakage; exceesive noise as prescribed by law or discharging garbage, wastewater, exhaust gases or noxious substances in contravention of law provisions on environmental protection or the Rules and Regulations on management and use of Apartment Building.

9.3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.

Feeding livestock and poultry in the Apartment Building area.

9.4. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

Painting, making exterior decoration of apartments in contravention of the Rules and Regulations on design and architecture.

9.5. 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.

Intentional transfer of functions and purposes of the use of the common ownership or shared area of the Apartment Building; international transfer of functions and purpose of use of the non-residence area of the Apartment Building against the approved design or accepted by the competent authorities.

9.6. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:

Scanned with CamScanner

It is forbidden to do business in the business lines and commodities in the area used for business purpose of the Apartment Building:

a) 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;

Materials causing fire and other business lines which endanger the lives and property of apartment users under the provisions of the law on fire prevention;

b) 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.

Trading in discotheques; repair of motor vehicles; cattle slaughtering; other business activities causing pollution in accordance with the law on environmental protection.

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.

In case of trading in restaurant, karaoke and bar services, soundproof must be ensured and complied with fire prevention requirements, exit must be arranged and complied with other business conditions as prescribed by law.

9.7. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Điều 6 của Luật Nhà Ở, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP và pháp luật liên quan.

Other prohibited acts as stipulated in Article 6 of the Housing Law, Article 35 of Decree 99/2015/ND-CP and related laws.

9.8. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng Tòa Nhà do Hội Nghị Tòa Nhà chung cư xem xét, quyết định.

Other acts that adversely affect the community and users of the Tower shall be reviewed and decided by the Apartment Building Conference.

Điều 10. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

Article 10. Fees and contributions

10.1 Hàng tháng, Bên Mua phải thanh toán cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư một khoản phí đối với việc sử dụng các dịch vụ quản lý vận hành chung cho Nhà chung cư.

On a monthly basis, the Buyer shall pay the Operating Business of the Apartment Building a fee for the use of general operation management services of the Apartment Building.

10.2 Phí quản lý hàng tháng được thu không mang tính kinh doanh, bao gồm những khoản sau:

Management fee is collected on a monthly basis, including the following:

a. Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm

Scanned with CamScanner

nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư;

Operation and regular maintenance of lifts, water pumps, generators, fire alarm systems, fire fighting system, fire extinguishers, other backup equipment and others under common ownership, common use of the Apartment Building;

b. Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường

Providing services of security, environmental sanitation, garbage collection, caring of flower gardens, ornamental plants, insect control and other services to ensure the normal operation of the Apartment Building.

c. Thanh toán tiền điện và tiền nước công cộng (tiền điện và nước phục vụ cho khu vực Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư như tiền điện chạy thang máy, tiền điện chiếu sáng, tiền điện chạy máy phát điện dự phòng, tiền điện cho máy bơm chung của Tòa nhà ...v.v);

Paying public electricity and water fee (electricity and water fee used for the common areas of the Apartment Building such as electricity for running the lift, lighting, running electric backup generator, the general pump of the Tower... etc);

d. Thanh toán chi phí quản lý chung cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư;

Paying general management expenses to The Operating Business of the Apartment Building;

e. Thanh toán dịch vụ vệ sinh chung cho toàn bộ Tòa nhà bao gồm chi phí vệ sinh duy trì hàng ngày cho Tòa nhà và chi phí vệ sinh làm sạch định kỳ cho Tòa nhà;

Paying general cleaning services for the entire Building, including daily hygiene fees for the Building and periodic cleaning and sanitation for the Building;

f. Thanh toán dịch vụ chăm sóc cây xanh và hạ tầng kỹ thuật xung quanh Tòa nhà;

Paying tree care services and technical infrastructure around the building;

g. Thanh toán dịch vụ bảo vệ an ninh chung cho toàn bộ Tòa nhà;

Paying general security services for the whole building;

h. Thanh toán tiền lương và các chi phí hành chính cho Ban quản trị;

Paying salary and administrative costs for the Management Board

i. Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy;

Paying costs for fire protection service

j. Phí kiểm toán và phí quản lý hành chính;

Scanned with CamScanner

Paying audit fee and administration fee

k. Phí trả các nhà thầu cung cấp dịch vụ;

Paing fee for service providers

l. Các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Other eligible expenses in accordance with provisions of the State competent authorities

10.3 Chủ Căn hộ, Cư dân khác phải thanh toán trước và đầy đủ cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư Phí quản lý hàng tháng trong vòng mười (10) ngày đầu tiên của mỗi tháng. Trong trường hợp có vi phạm, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có quyền:

Apartment Owner and other residents must pay the management fee in full and in advance to The Operating Business of the Apartment Building within the first ten (10) days of each month. In case of violation, the Operating Business of the Apartment Building shall have the right:

a. Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) áp dụng cho khách hàng cá nhân và công bố tại thời điểm đến hạn thanh toán;

To collect the overdue interest on late payment with an interest rate equal to 150% of interest rate of 12-month Vietnam Dong deposit applied by Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) for customers and announced at the due date of payment;

b. Trước khi Ban Quản Trị được thành lập, có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện sau khi Bên Bán đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua ít nhất 03 ngày làm việc.

Before the Management Board is established, it shall be entitled to stop or request the supplier to stop electricity after the Seller has notified the Buyer in writing at least three (03) working days.

10.4 Tính từ thời điểm hai bên ký kết Biên bản bàn giao Căn hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng mua bán nhà ở đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý vận hành nhà ở với Công ty quản lý vận hành tòa nhà, phí quản lý vận hành nhà chung cư là 9.000 đồng/m2/tháng (chưa bao gồm thuế VAT) tính trên diện tính sử dụng Căn hộ. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm, đảm bảo đủ cho hoạt động quản lý vận hành Nhà chung cư và không vượt quá mức phí do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Mức thu Phí quản lý hàng tháng không bao gồm phần hỗ trợ từ việc kinh doanh các diện tích thuộc Phần sở hữu riêng của Bên Bán (nếu có). Bên mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên bán trước ngày mùng 10 hàng tháng. Bên Bán có trách nhiệm tổ chức công tác quản lý vận hành nhà chung cư. Danh mục các dịch vụ quản lý được quy định tại Điều 10 của Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư này.

From the time when the two parties sign the minutes of handing over the apartment in

Scanned with CamScanner

accordance with Article 8 of the house purchase and sale contract until the Apartment Building management board is established and sign the management and operation contract with the building management unit, the management fee for the apartment is VND 9,000/m2/month (excluding VAT) calculated on the area of use of the apartment. This fee may be adjusted but be reasonably calculated from time to time to be enough for operation of the Apartment Building and not exceeding the fee set by the competent authorities. Monthly management fee does not include support from the trading activities in the areas of the private ownership of the Seller (if any). The buyer shall be responsible for paying the fee to the seller before the 10th of every month. The seller shall be responsible for management and operation of the Apartment Building. The list of management services is provided for in Article 10 of the Rules and Regulations on management and use of this Apartment Building.

10.5 Tùy vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể thay đổi tăng thêm, việc thay đổi mức thu này phải được tính toán hợp lý tuy nhiên không vượt quá mức trần giá dịch vụ theo quy định của Nhà nước và được thông qua bởi Hội nghị Nhà chung cư hoặc Ban quản trị nếu được Hội nghị Nhà chung cư uỷ quyền.

Given the specific situation, the above fees may be increased, which must be calculated reasonably but not exceed the ceiling price of services according to the State regulations and be approved by the Apartment Building Assembly or the Management Board if being authorized by the Apartment Building Conference.

Điều 11. Dịch vụ gia tăng

Article 11. Added value service

11.1 Trong Tòa nhà, Chủ đầu tư hoặc người ủy quyền của Chủ đầu tư sẽ tiến hành cung cấp, kinh doanh các dịch vụ có thu phí như: dịch vụ trông giữ xe, dịch vụ luyện tập thể thao ở các phòng chức năng ... v.v. Việc thu phí chỉ thực hiện khi Cư dân có nhu cầu sử dụng thực tế.

In the Building, the Investor or their designee shall provide and trade charged services, such as vehicle care services, sports services in functional rooms, etc. These services shall be only charged if residents use them.

11.2 Chủ Căn hộ và Cư dân khác được ưu tiên sử dụng dịch vụ nêu trên của Chủ đầu tư hoặc người ủy quyền của Chủ đầu tư và được hưởng ưu đãi do Chủ đầu tư hoặc người ủy quyền của Chủ đầu tư quyết định tùy từng thời điểm.

Other Apartment Owners and Residents shall be prioritized for the use of the above services of the Investor or their Authorized Person and shall be entitled to such incentives as decided by the Owner or their designee from time to time.

11.3 Chủ Căn hộ, Cư dân khác bảo đảm sẽ tuân thủ các Nội quy, quy chế sử dụng các dịch vụ này do Chủ đầu tư hoặc người ủy quyền của Chủ đầu tư ban hành.

The apartment Owners, other Residents shall comply with the Rules and Regulationss on the use of these services issued by the Owner or their designee.

Điều 12. Phần sở hữu riêng của Bên Bán

Scanned with CamScanner

Article 12. Private ownership of the Seller

Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm:

The area and technical equipment under the private ownership of the Seller include:

Văn phòng, trung tâm thương mại từ tầng một (01) đến tầng tám (08) của Tòa nhà, toàn bộ diện tích tầng hầm 2, 3 và 4 (từ trên xuống) của Tòa nhà, toàn bộ diện tích từ tầng 32 đến tầng 45, sảnh trung tâm thương mại, văn phòng, khách sạn tại tầng 1.

Office, trade area from the first (01) to the eighth (08) floor of the building, the entire area of the second, third and fourth basement (top-down) of the building, the whole area from the 32nd floor to the 45th floor, trade center, lounge, office, hotel on the first floor.

Phần sở hữu riêng của Bên Bán thuộc quyền sở hữu hợp pháp và duy nhất của Bên Bán mà không phân bổ giá trị vào giá bán các Căn hộ;

The Seller's private ownership is the sole and exclusive right of the Seller without being allocated to the selling price of apartments.

Điều 13. Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư

Article 13. Common ownership in the Apartment Building

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:

The areas and equipment under common ownership and common use of the owners in the Apartment Building include:

13.1. Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Điều 12; Nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

The remaining area of the Apartment Building, other than the area under private ownership specified in Article 12; Community house of the Apartment Building;

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

Space and system of bearing structure, technical equipment for shared use in the apartment building include frames, columns, bearing walls, boundary walls, walls dividing apartments, floor space, roof, corridors, stairs, elevators, emergency exists, litter cages, technical boxes, power supply systems, water supply, gas supply, communication systems, radio, television, drainage, sceptic tank system, lightning conductor, fire-fighting, and other parts not belonging to the ownership of apartment owners;

Scanned with CamScanner

13.3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư. Trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng, diện tích sảnh bên ngoài tòa nhà khu vực thương mại, văn phòng làm việc và khách sạn 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;

External technical infrastructure but connected to the Apartment Building. Except for technical infrastructure used for public purposes, the area of the lounge outside of the commercial, office area and hotels or to be handed over to the State or the investor for management as approved;

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

Public works in Apartment Building areas which are not for business purpose or must be handed over to the State according to the approved project's contents, including common ground, flower gardens, parks and public works defined in the contents of the approved project.

13.5. Chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

Parking area for bicycles, vehicles for people with disabilities, two-wheel motors, three-wheel motors for owners and users of the Apartment Building.

Điều 14. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư

Article 14. Regulation on use of common ownership of the Apartment Building

14.1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.

To use elevators and equipment for common use for proper purpose and design functions.

14.2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.

Not to damage or commit acts of violation to the common property of the Apartment Building.

14.3. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

To fully comply with the Rules and Regulationss on vehicle stopping and parking area as prescribed.

14.4. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp Luật về nhà ở.

To use community houses for proper purposes and functions according to the provisions of the Housing Law.

Scanned with CamScanner

14.5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.

To fully comply with the Rules and Regulationss on fire prevention safety of the Apartment Building.

14.6. Các quy định khác: *do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư* (nếu có).

Other provisions: shall be further stipulated in line with each Apartment Building (if any)

Điều 15. 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

Article 15. Provisions on the repair of damage, change or additional installation in the apartment or other area under private ownership

15.1. 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 và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.

Where the apartment or other area under private ownership is damaged, the owner or the user shall be entitled to repair or replace but not damage the common ownership and affect other owners.

15.2. 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.

In case of replacement, repair or installation of additional equipment, no change, deformation or damage to the structure of the Apartment Building is occurred.

15.3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung 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 phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành 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.

In case of damage to equipment under the common ownership or common use attached to the apartment or other area under private ownership, the replacement or repair must comply with the provisions of the Rules and Regulations on management and use of the Apartment Building issued by the Ministry of Construction but must not affect the private ownership of other owners. The owner must notify the Management Board and The Operating Business of the Apartment Building of timely repair or replacement when damages occur and create favorable conditions for the construction unit to repair the damage.

15.4. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của 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.

Scanned with CamScanner

Where office, service or commercial areas of the Apartment Building have equipment of the common ownership damaged, the owner of such functional area must carry out the repair or replacement under provisions of The Rules and Regulations on management and use of the Apartment Building promulgated by the Ministry of Construction.

15.5. 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, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

In case of transportation of equipment, belongings in the Apartment Building or transportation of materials for repair of the damaged items, it must be notified to the Management Board and the Apartment Building operation management unit and the work be conducted from 8 am to 6 pm on a daily basis in order not to affecte the operation of the Apartment Building.

Điều 16. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

Article 16. Regulation on handling of possible incidents in the Apartment Building

16.1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban quản trị, đơn vị quản lý nhà chung cư để xử lý.

In case of incidents which may endanger the lives and safety of property in the Apartment Building, the owners or users must immediately keep the Management Board and The Operating Business of the Apartment Building notified thereof for handling.

16.2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

In case of emergency for evacuation of people from the building, the instructions on the loudspeaker or exit signboard or the guiding of the security guard or competent units must be strictly followed.

Điều 17. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

Article 17. Regulation on disclosure of information of the Apartment Building

17.1. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư.

The Management Board and the Operating Business of the Apartment Building must disclose information related to the management and use of the Apartment Building on bulletin boards or other media of the Apartment Building.

17.2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Scanned with CamScanner

The fire prevention regulations must be attached at the prescribed places; The rules of using the elevator must be attached at the right place for safe and convenient use.

Điều 18. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

Article 18. Rights and obligations of the apartment owners and users

18.1. Yêu cầu Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

To require the Management Board and The Operating Business of the Apartment Building to supply information and contents related to the management and use of the Apartment Building.

18.2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp Luật.

The owner of the apartment shall have to pay fire and explosion insurance according to the provisions of law.

18.3. 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.

To strictly abide by the provisions of this Regulation and the Rules and Regulations on management and use of the Apartment Building as promulgated by the Ministry of Construction.

18.4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý 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.

To fully pay the Apartment Building operation and management fees and other expenses as prescribed by law provisions and under agreements with service providers.

18.5. Chủ sở hữu, người sử dụng không được phép thực hiện hoặc cho phép phát tán trong hoặc từ diện tích thuộc sở hữu riêng bất kỳ mùi hương, khói, hoặc mùi độc hại nào mà Chủ Đầu Tư hoặc Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cho là nguy hiểm và bất thường.

The owner or user is not permitted to emit any scent, smoke, or poisonous odor , in or from the private area that is considered as dangerous and unusual by the Investor or the Management Board and the Apartment Building management and operation unit.

Điều 19. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Tòa nhà chung cư

Article 19. Regulation on fire protection in the Apartment Building

19.1. Cư dân Tòa 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 và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC TP.Hà Nội ban hành.

Scanned with CamScanner

Residents of the building are obliged to strictly comply with the Law on Fire Prevention (hereinafter referred to as the Law on Fire Prevention) passed by the National Assembly on June 29, 2001 and the basic fire prevention plans issued by the Department of Fire Protection and Fighting Public Security's Police of Hanoi.

19.2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú... khi có yêu cầu (theo Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).

Citizens aged 18 and above are responsible for participating in civil defense teams, fire brigade established at their place of residence ... upon request (Clause 2 of Article 5, Law on fire prevention and fighting).

19.3. Cư dân Tòa nhà chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

Residents of the building are responsible for organizing and regularly checking fire prevention and fighting within the scope of their responsibilities under the fire prevention and fighting law and other specific responsibilities as follows:

a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Ban Quản trị/Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà chung cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, 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 Bản nội quy này.

a) When they leave home for a long time, they must notify the Management Board/Operation Business of the Apartment Building, turn off all sources of electricity, water and circuit breaker. The owner of apartments leased for office and by foreigners shall be responsible for keeping them informed of this Regulation.

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.

Not to intervene, connect, repair or add equipment to the fire alarm system or loudspeaker in the apartments.

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.

Not to smoke, throw away cigarette butts in corridors, stairs, elevators and other public places of the building.

Không sử dụng lửa trần.

Not to use flames.

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 điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban

Scanned with CamScanner

Quản trị/Đơn vị quản lý vận hành tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, nước để đảm bảo an toàn.

To be always careful in cooking. To regularly inspect and maintain equipment (air conditioners, refrigerators, water kettles, heaters ...), wires, conduits of electrical systems and other equipment. In case of detecting any unusual things, immediately report to the Management Board/Operation Business of the Apartment Building for settlement. When leaving the room, turn off electricity, water for safety.

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.

The apartment owner shall be responsible for disseminating each member living in the apartment on regulatiuons on fire prevention, exits, how to use foam, fire hydrant to handle immediately fire, if arisen.

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 PCCC.

Automobiles with 4 seats or more of residents must satisfy the conditions prescribed by the State authorities about fire prevention and fighting.

h) Chủ sở hữu trong Tòa nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc Phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

Owners in the building shall have to buy compulsory fire and explosion insurance for their private ownership and pay expenses for purchase of compulsory fire and explosion insurance for the common ownership. Expenses for purchase of compulsory fire and explosion insurance for the common ownership shall be allocated in proportion to the ownership area of each owner.

19.4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

Prohibited acts:

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.

Intentionally causing a fire or explosion which may cause harms to human life and health and damages to property of the State, organizations and individuals.

b) Báo cháy giả.

Fake fire alarms.

c) 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 nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được nhà nước quy định

Scanned with CamScanner

Producing, storing, transporting, preserving, using, trading in dangerous fire substances, seriously violating the Rules and Regulationss on management and use of fire sources, heat sources and fire protection standards as regulated by the State.

d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.

Damaging, changing, moving fire protection vehicles, equipment, signboards, exist signboards.

e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.

Putting flammable and combustible substances near the source of heat.

f) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Tòa nhà chung cư, phải mang đốt nơi quy định của Tòa nhà chung cư.

Strictly probihiting to burn paper gold in the building, it must be burned in the place specified by the building.

g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Tòa nhà chung cư.

It is forbidden to use bee nest coal, kerosene, industrial gas in the building.

h) Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm ...

It is strictly forbidden to throw fire materials into garbage places such as burning cigarette butts, flammable items such as sponges, rubber, gas lighters, matches ...

i) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói...

It is strictly forbidden to change fire protection equipment such as fire alarm, smoke detectors ...

j) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Tòa nhà chung cư.

It is forbidden to carry flammable or explosive substances into the area of the building.

19.5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, cư dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

Because the door of the exist staircase is the booster one for exist purpose in case of fire incidents, it must be always closed, residents are not allowed to insert obstacles to open it, if they deliberately violated, they shall be handled as prescribed.

Điều 20. Xử lý các hành vi vi phạm

Article 20. Handling of acts of violation

Scanned with CamScanner

20.1. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, 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.

If members of the Management Board, the Operating Business of the Apartment Building, owners, users, temporary residents and guests to the Apartment Building commit acts of violation of this Regulation or the provisions of the Rules and Regulations on management and use of the Apartment Building as promulgated by the Ministry of Construction shall, depending on the seriousness of their violations, be handled under the provisions of law and must compensate for damages caused thereof.

20.2. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Members of the Management Board, the Operating Business of the Apartment Building, the owners and users shall strictly abide by decisions on handling of violations by competent agencies or organizations.

Scanned with CamScanner

PHỤ LỤC 4

APPENDIX 4

ÁP DỤNG ĐỐI VỚI BÊN MUA NHÀ LÀ CÁ NHÂN, TỔ CHỨC NƯỚC NGOÀI

FOR HOME BUYER AS FOREIGN INDIVIDUAL, ORGANIZATION

(Kèm theo và không tách rời Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 280 ngày 1/7/2019)

(Enclosed with and not separated from the Sale Agreement of apartment Unit No 280 dated 1/7/2019)

1. Thời hạn sở hữu Căn hộ của Bên Mua/*Duration of ownership:*

- Trường hợp Bên Mua nhà là cá nhân nước ngoài thì được sở hữu Căn hộ tối đa không quá 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được sở hữu Căn hộ ổn định, lâu dài và có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam;
- *If the Buyer is a foreign individual, his/her duration of ownership is up to 50 years from the date of issuance of the certificate. If a foreign individual marries a Vietnamese citizen or a Vietnamese citizen who is residing oversea, duration of ownership is long-term and having the same rights of Vietnamese owner of the residential house;*
- Trường hợp Bên Mua là tổ chức nước ngoài thì được sở hữu Căn hộ tối đa không vượt quá thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư cấp cho tổ chức đó. Thời hạn sở hữu Căn hộ được tính từ ngày tổ chức được cấp Giấy chứng nhận và được ghi rõ trong Giấy chứng nhận này;
- *If the Buyer is a foreign organization, its duration of ownership is up to the date on its issued Certificate of investment. Duration of ownership is from the date the organization is granted the Certificate and this date is set out in this Certificate;*
- Thời hạn sở hữu Căn hộ của Bên Mua có thể được gia hạn thêm theo Quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, được ghi nhận trong Giấy Chứng nhận
- *Duration of ownership may be extended in accordance with the decision issued by the competent State authority, and the extended date shall be set out in the Certificate.*

2. Căn hộ sẽ được bàn giao và chuyển quyền sở hữu cho Bên Bán trong các trường hợp sau/ *The apartment unit shall be handed over and transferred its ownership back to the Seller in the following cases:*

- Trong trường hợp Bên Mua không tiến hành tặng cho hoặc bán Căn hộ cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam trước khi hết hạn sở hữu Căn hộ.
- *The Buyer fails to donate or sell the Apartment unit to those who qualify to own a residential house in Vietnam before his/her duration of ownership expires.*
- Bên Mua không được Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận việc gia hạn sở hữu Căn hộ.

Scanned with CamScanner

- *The Buyer fails to earn the competent authority's approval to extend his/her duration of ownership.*
- Các trường hợp Bên Mua bị Cơ quan có thẩm quyền buộc xuất cảnh, chấm dứt hoạt động tại Việt Nam và/hoặc không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở theo quy định của Pháp luật Việt Nam.
- *Cases where the Buyer is required to exit or terminate his/her operation in Vietnam by a competent authority and/or he/she is not eligible to own a residential house in accordance with the laws of Vietnam.*

3. Điều khoản khác/ *Other provisions:*

- Trường hợp Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và các Phụ lục, tài liệu đính kèm Hợp đồng được dịch ra ngôn ngữ khác với ngôn ngữ Tiếng Việt để hai bên ký thêm bên cạnh bản Tiếng Việt thì văn bản Tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng và có hiệu lực trong trường hợp bản Tiếng Việt và bản dịch ra ngôn ngữ khác có sự sai khác hoặc mâu thuẫn nhau.
- *In the event of the Sale Agreement of apartment Unit and its appendices, attachments hereto are translated into languages other than the Vietnamese language for entering to by the two parties beside the Vietnamese version, the Vietnamese version shall prevail and be effective if there is a difference or conflict between the Vietnamese version and its translation.*
- Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và các Phụ lục, tài liệu đính kèm Hợp đồng được điều chỉnh bởi Pháp luật Việt Nam.
- *The Sale Agreement of apartment Unit and its appendices, attachments hereto are governed by the laws of Vietnam.*
- Phụ lục này là một phần không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số **280/2019/GOLDENPARK/HĐMBN**
- *This Appendix is an integral part of the Sale Agreement of apartment Unit No* **280/2019/GOLDENPARK/HĐMBN**
- Phụ lục có hiệu lực kể từ ngày ký.
- *The Appendix takes effect from the date of signing.*

BÊN MUA/BUYER	**BÊN BÁN/SELLER**
陳 格 唐	M.S.D.N:0105763048-C.T.T.N.H.H CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ XUẤT NHẬP KHẨU TÂY ĐÔ Q.CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI
CHEN CHI-TANG	K/T TỔNG GIÁM ĐỐC PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC NGUYỄN THỊ LAN PHƯƠNG

Scanned with CamScanner