CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence – Freedom - Happiness

BIÊN BẢN BÀN GIAO HỒ SƠ
MINUTES OF THE HANDOVER OF DOCUMENTS

Hôm nay/*Today*, Tại Hà Nội/*at Ha Noi* ngày/*date* 01./07/2020

Địa chỉ/Adress: **Văn phòng bán hàng dự án Mipec Rubik 360, 122-124 Xuân Thuỷ, Phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.**

1. **BÊN GIAO/*HANDOVER PARTY*: PHÒNG THỦ TỤC DỰ ÁN MIPEC RUBIK360**
2. **BÊN NHẬN/*RECEIVER HANDOVER PARTY*: LIN DAVID**

Sau khi Bên nhận đã xem xét và kiểm tra kỹ hồ sơ, chúng tôi tiến hành bàn giao các hồ sơ sau:

Together handover work with the following content:

STT/No.	**Hồ sơ**/*Records document*	**Số lượng**/*Quantity*	**Loại HS** (gốc/photo)/ *State(original/photo)*
1	Expense Report of: S3116	01	Orginal
2	APSC, Appendix 1, Appendix 2, Appendix 3 of: S3116	01	Orginal

Hà Nội, ngày 01 *tháng* 07 *năm 2020*

ĐẠI DIỆN BÊN GIAO
HANDER

Pham Ngoc Anh

ĐẠI DIỆN BÊN NHẬN
RECIPIENTS DELIVERED

mipec rubik360

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ
DỊCH VỤ XUÂN THỦY/XUAN THUY TRADE AND SERVICES JOINT STOCK COMPANY

PHIẾU TÍNH GIÁ - MIPEC RUBIK360/EXPENSE REPORT - MIPEC RUBIK360

Ngày lập phiếu/ Report date 24/06/2020

I. THÔNG TIN KHÁCH HÀNG/CUSTOMER INFORMATION	
1. Tên khách hàng/Name of Customer	Lin David
2. Mã sản phẩm/Product Code	S3116
3. Tháp/Tower	S
4. Tiến độ thanh toán/Payment schedule	TT chuẩn/Standard payment

II. GIÁ BÁN CĂN HỘ/APARTMENT (APT) SELLING PRICE	ĐƠN GIÁ (VNĐ)/UNIT PRICE (VND)	THÀNH TIỀN (VNĐ)/AMOUNT (VND)
Diện tích thông thủy (m2)/Clearance Area (m2)		85.00
Tổng giá bán niêm yết (bao gồm VAT và KPBT)/Total listed selling price (VAT and Maintanance fees (MF) included)	53,866,200	4,578,627,000
CHIẾT KHẤU THANH TOÁN/PAYMENT DISCOUNT *Ưu đãi 6% giá bán CH (không bao gồm VAT và KPBT) cho KH thanh toán lũy kế đủ 70% giá bán trước VAT + VAT tương ứng trong vòng 40 ngày sau khi ký TTĐC* *Monetary benefit of 6% Apt selling price (VAT and MF excluded) for customers paid full accumulated payment for 70% Apt Selling Price before VAT + respective VAT within 40 days from signing of Deposit Agreement (DA)*	KHÔNG/NO	0
KHÁCH HÀNG THANH TOÁN CHUẨN KHÔNG SỬ DỤNG GÓI HTLS/CUSTOMER PAYING STANDARD PAYMENT SCHEDULE WITHOUT USING INTEREST DISCOUNT (ID) PACKAGE *Ưu đãi 2% giá bán CH (không bao gồm VAT và KPBT)/Monetary benefit of 2% Apt selling price (VAT and MF excluded)*	CÓ/YES	82,452,994
TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ CHIẾT KHẤU/TOTAL DISCOUNT VALUE		82,452,994
GIÁ BÁN CĂN HỘ/APARTMENT SELLING PRICE	52,896,160	4,496,173,600
Giá bán đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất/Apartment selling price, price of land use right included		4,049,030,580
Trong đó giá trị quyền sử dụng đất/In which, the price of land use right		*387,406,506*
Thuế VAT tạm tính/Estimated VAT		366,162,408
Kinh phí bảo trì/Maintenance fees (MF)		80,980,612

III. LỊCH THANH TOÁN/PAYMENT SCHEDULE

Đợt thanh toán/Payment batches		Tỷ lệ đóng/Payment percentage	Số tiền thanh toán (VNĐ)/Payment amount (VND)	Thời hạn thanh toán/Payment Due Date
Đặt cọc/Deposit	**Ngay khi ký TTĐC/At time of signing the Deposit Agreement (DA)**		100,000,000	23/05/2020
TT đợt 1/Payment batch 1	**20% Giá bán trước VAT + VAT tương ứng (đã bao gồm khoản đặt cọc)/20% Selling price before VAT + respective VAT (deposit included)**	20%	783,038,598	24/06/2020
	(Ngay khi ký HĐMB - trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký TTĐC/ At the time of signing the sales and purchase contract, within 10 days from DA signing)			
TT đợt 2/Payment batch 2	**5% Giá bán trước VAT + VAT tương ứng/5% Selling price before VAT + respective VAT**	5%	220,759,649	07/07/2020
	(trong vòng 45 ngày kể từ ngày ký TTĐC/within 45 days from DA signing)			
Đợt 3/Payment batch 3	**5% Giá bán trước VAT + VAT tương ứng/5% Selling price before VAT + respective VAT**	5%	220,759,649	21/08/2020
	(trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký TTĐC/within 90 days from DA signing)			
TT đợt 4/Payment batch 4	**10% Giá bán trước VAT + VAT tương ứng/10% Selling price before VAT + respective VAT**	10%	441,519,299	20/10/2020
	(trong vòng 150 ngày kể từ ngày ký TTĐC/within 150 days from DA signing)			

TT đợt 5/Payment batch 5	**10% Giá bán trước VAT + VAT tương ứng/10% Selling price before VAT + respective VAT** *(trong vòng 240 ngày kể từ ngày ký TTĐC/within 240 days from DA signing)*	**10%**	441,519,299	18/01/2021
TT đợt 6/Payment batch 6	**10% Giá bán trước VAT + VAT tương ứng/10% Selling price before VAT + respective VAT** *(trong vòng 390 ngày kể từ ngày ký TTĐC/within 390 days from DA signing)*	**10%**	441,519,299	17/06/2021
TT đợt 7/Payment batch 7	**10% Giá bán trước VAT + VAT tương ứng/10% Selling price before VAT + respective VAT** *(trong vòng 540 ngày kể từ ngày ký TTĐC/within 540 days from DA signing)*	**10%**	441,519,299	14/11/2021
TT đợt 8/Payment batch 8	**Thanh toán lũy kế đủ 95% Giá bán CH/Full accumulated payment for 95% Apt selling price** *(Trong đó đã bao gồm tiền thanh toán các đợt trước và 100% KPBT)*/(Including the previous payment batches and 100% MF) (Theo TB nhận bàn giao Căn hộ từ CĐT, dự kiến Quý II/2022)/(Pursuant to the Notification on Receipt of Apt Transfer from the Investor, anticipated to be in Quarter II/2022)	**Lũy kế đủ 95% Giá bán CH/Full accumulated payment for 95% Apt selling price**	1,099,749,216 80,980,612	
TT đợt 9/Payment batch 9	**5% Giá bán CH/5% Apt selling price** *(Theo TB nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ CĐT hoặc khi KH tự làm thủ tục cấp GCN/(Pursuant to the Notification on Receipt of Certificate of Land Use Right and Properties Attached to Land from the Investor or when Customer autonomously perform the Certificate issue procedure))*	**5%**	224,808,680	
TỔNG THANH TOÁN/TOTAL PAYMENT			**4,496,173,600 VND**	

Lưu ý/Note:
- Trường hợp có sai sót trong thanh toán và số liệu mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được là sai theo các điều khoản, điều kiện của Hợp đồng, các Phụ lục hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các bên đã ký thì Bên kia phải chấp nhận số liệu tính toán điều chỉnh/In case of errors in payment and data which either the Buyer or the Seller can proof to be a deviation from the terms and conditions of the Contract, the annexes thereto or the relevant documents and agreement signed by the Parties, then the other Party must accept the adjusted calculation data.
- Trong trường hợp đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết thì KH được gia hạn thanh toán sang ngày làm việc đầu tiên ngay sau ngày nghỉ lễ, ngày Lễ/Tết/If the payment due date overlaps with a weekend date or a public holiday then CUST's payment due date shall be extended to the first business day

- Cú pháp chuyển khoản: Khach hang Lin David thanh toan tien dot ... mua can ho S3116 dự án Mipec Rubik360/Bank transfer narrative: Customer Lin David - payment batch ... for Apartment S3116 of Project Mipec Rubik360

- Chủ tài khoản: Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thuỷ/Account owner: Xuan Thuy Trade and Service Joint Stock Company
- Số tài khoản: 0011 00896 8888 - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch/Account Number: 0011 00896 8888 - Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Operations Center Branch

Người lập biểu/Preparer	Khách hàng/Customer	Bộ phận kiểm soát CĐT/Control Department of Investor
Pham Ngoc Anh	DAVID LIN	Lê Thị Phương

mipec rubik360

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

SOCIALIST REPUBLIC OF VIET NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Independence – Freedom – Happiness

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

APARTMENT PURCHASE AND SALE CONTRACT

Số: S3116/XUANTHUY/MIPECRUBIK360/HĐMB

No: S3116/XUANTHUY/MIPECRUBIK360/HDMB

GIỮA

BETWEEN

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ XUÂN THỦY

XUAN THUY TRADE AND SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Và

And

Mr (Ms): LIN DAVID

Hà Nội, ngày 24 tháng 06 năm 2020

Hanoi, 24/06/2020.

mipec
rubik360

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

SOCIALIST REPUBLIC OF VIET NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Independence – Freedom – Happiness

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

APARTMENT PURCHASE AND SALE CONTRACT

Số: S3116/XUANTHUY/MIPECRUBIK360/HDMB

No.: S3116/XUANTHUY/MIPECRUBIK360/HDMB

Pursuant to:

- *Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;*

  The Civil Code No.91/2015/QH13 dated November 24, 2015;

- *Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

  Law on Housing dated November 25th, 2014 and implementation guiding documents;

- *Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

  Law on Real Estate Business dated November 25th, 2014 and implementation guiding documents;

- *Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;*

  Law on Protection of Consumer Rights dated November 17th, 2010;

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

  Decree No.99/2011/ND-CP dated October 27th, 2011 of the Government detailing and guiding a number of articles of the Law on Protection of Consumer Rights;

- *Quyết định chủ trương đầu tư số 2927/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 14/06/2018;*

  Decision on investment policy No.2927 of Ha Noi City People's Committee issued on June 14, 2018;

- *Quyết định số 4106/QĐ-UBND ngày 10/8/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi va giao đất cho Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Xuân Thuỷ để thực hiện dự án;*

  Decision No. 4106/QD-UBND dated August 10, 2019 of the Hanoi People's Committee, on land acquisition and land allocation for Xuan Thuy Trade and Services Joint Stock Company to implement the project;

- *Giấy phép xây dựng số 90/GPXD do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 26/10/2018;*

  Building Permit No.90/GPXD granted by Hanoi Department of Construction on October 26, 2018;

- *Văn bản số 10923/SXD-QLN, ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Sở Xây dựng Hà Nội về việc nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu phức hợp Trung tâm thương mại, văn phòng hội nghị và nhà ở để bán tại 122-124 phố Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;*

Document No. 10923 / SXD-QLN dated November 20, 2019 of the Hanoi Department of Construction on the future housing formation at the Complex of office commercial center, conferencing service, apartments for sale *at 122-124 Xuan Thuy Street, Dich Vong Hau Ward, Cau Giay District, Hanoi City;*

- *Thỏa thuận về việc cấp Bảo lãnh theo hạn mức số KH2-190243/TTCBL.XT ký giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch và Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy ngày 02/12/2019;*

  Agreement on the grant of a house delivery guarantee by limit No. KH2-190243 / TTCBL.XT signed between Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Branch of Transaction Office and Xuan Thuy Trade and Services Joint Stock Company dated December 2, 2019;

Nhu cầu và thống nhất của Các Bên;

Demand and agreement between Parties;

Chúng tôi, gồm Các Bên dưới đây

We include the Parties as below:

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

Party A: APARTMENT SELLER (Hereinafter referred to as the Seller):

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ XUÂN THỦY

XUAN THUY TRADE AND SERVICES JOINT STOCK COMPANY

- Mã số Doanh nghiệp: 0107469193 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/06/2016

  Business code: 0107469193 issued by Business Registration Office – Hanoi Authority of Planning and Investment on June 9, 2016

- Địa chỉ: Số 122-124 đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội

  Address: No. 122-124 Xuan Thuy street, Dich Vong Hau ward, Cau Giay district, Hanoi

- Mã số thuế: 0107469193

  Tax code: 0107469193

- Đại diện bởi **Ông Lê Trung Dũng** Chức vụ: **Phó Giám Đốc**

  (Theo giấy ủy quyền số: 64[a]/UQ – XUANTHUY ngày 03/12/2019 của Ông Đào Ngọc Thạch, chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị – Người đại diện theo pháp luật, ủy quyền cho Ông Lê Trung Dũng)

  Representative by Mr. ***Lê Trung Dũng*** *Title:* ***Deputy Director***

  (According to the Power of Attorney No.: 64[a]/UQ – XUANTHUY dated December 3, 2019 of Mr. Dao Ngoc Thach, position: Chairman of Boad of Directors - Legal representative, authorized for Mr. Lê Trung Dũng)

- Điện thoại: 024 5678 2224 Fax: 024 5678 2225 Email: info@xuanthuytas.vn

  Tel: 024 5678 2224 Fax: 024 5678 2225 Email: info@xuanthuytas.vn

- Số tài khoản: 001100 896 8888 ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Sở giao dịch.

mipec
rubik360

Account number : 001100 896 8888 at The Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Operation Center

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

Party B: APARTMENT PURCHASER (Hereinafter referred to as the Purchaser):

- Ông (bà)/Công ty : LIN DAVID

  Mr (Ms)/ Company: LIN DAVID

- Số CMND/CCCD (hộ chiếu): PA8420893 cấp ngày: 12/12/2017, tại AUSTRALIA

  ID Card/Citizen Identity Card (passport) No: PA8420893 issued on: 12/12/2017., in AUSTRALIA

- Hộ khẩu thường trú: AUSTRALIA

  Permanent residence: AUSTRALIA

- Địa chỉ liên hệ: 5F-2, No. 736, SEC 6 ZHONGSAN N. RD, TAIPEI TAIWAN R.O.C. 111

  Contact address: 5F-2, No. 736, SEC 6 ZHONGSAN N. RD, TAIPEI TAIWAN R.O.C. 111

- Điện thoại: 886 905290929/ 0962278855

  Tel: 886 905290929/ 0962278855

- Email: xstroboy@hotmail.com

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

Both Parties mutually agree to enter into the Apartment Purchase and Sale Contract with the folowing terms and conditions:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Article 1: Interpretation

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

In this Contract, the following words and phrases will be 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 Nhà chung cư do Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;

*"**Apartment**" means an Apartment built in the enclosed structure in accordance with the approved design belonging to the Apartment Building invested by Xuan Thuy Trade and Services Joint Stock Company with the characteristics described at Article 2 herein*

1.2 "**Nhà chung cư**" là toàn bộ chung cư cao tầng nơi có Căn Hộ thuộc Dự án do Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy làm Chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại.... và các công trình tiện ích chung của tòa Nhà chung cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có);

***"Apartment Building"** means the whole High-rise Apartments containing the Apartment belonging to the Project invested by Xuan Thuy Trade and Services Joint Stock Company, including Apartments, business and commercial areas. .... and common utility works of the Apartment Building, including precint (if any);*

Số 122-124 Đường Xuân Thuỷ, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

1.3 "**Hợp Đồng**" là Hợp đồng mua bán Căn hộ 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 Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng;

"Contract" *means this Apartment Purchase and Sale Contract and all the attached Appendixes as well as any amendment, supplement in writing to this Contract which are made and signed by the Parties during the contract execution;*

1.4 "**Giá bán Căn hộ/ Giá trị Hợp đồng**" là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng;

"Apartment Sale Price/Contract Amount" *means the total amount of Apartment sale determined at Article 3 herein;*

1.5 "**Bảo hành nhà ở**" là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng;

"Apartment warranty" *means the remedy, repair, replacement of items specifically listed at Article 9 of the Contract when they are damaged, defective or abnormal operation without the fault of the Apartment user during the warranty period in accordance with the law on housing and as agreed in the Contract;*

1.6 "**Diện tích sử dụng Căn hộ**" là Diện tích sử dụng riêng của Căn hộ được tính theo kích thước thông thủy, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia (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 ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt;

"Usable Area of the Apartment" *means private use area of the Apartment which is calculated based on clearance dimension, including the area of partition walls among rooms inside the Apartment and the area of the balcony, loggia (if any) attached to that Apartment; excluding the enclosing wall, the separation wall among Apartments and the floor area where columns, technical boxes are located inside the Apartment. When calculating the balcony area, the whole floor area is calculated, in case where the balcony has a part of shared wall area, it is calculated from the inner edge of the shared wall, which is clearly indicated in the approved Apartment plan design* drawing;

1.7 "**Diện tích sàn xây dựng Căn hộ**" là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật bên trong Căn hộ;

"Construction floor area of the Apartment" *means the area calculated from the centerline of enclosing wall, separation wall of the Apartment, including the floor area with columns, technical boxes inside the Apartment;*

1.8 "**Phần sở hữu riêng của Bên Mua**" là phần Diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại Điều 1.6 của Hợp đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ như được quy định tại Điều 11.1 của Hợp đồng này;

"The Purchaser's Private Ownership Area " *means the Usable Area of the Apartment stipulated at Article 1.6 of the Contract and the technical equipment privately used attached to the Apartment as prescribed at Article 11.1 herein;*

1.9 "**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**" là phần diện tích trong Nhà Chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ

mipec
rubik360

giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá bán căn hộ như được quy định tại Điều 11.2 của Hợp đồng này. Để làm rõ, Phần sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm (i) Phần diện tích sử dụng riêng của Bên Bán được tính theo kích thước thông thủy theo nguyên tắc tương tự cách tính Diện tích sử dụng Căn hộ và (ii) các trang thiết bị sử dụng riêng gắn với Phần diện tích này;

"The Seller's Private Ownership Area" *means the area in the Apartment Building but the Seller does not sell it, but retains it for use or business, and the Seller does not include the value of the area under the Seller's ownership to the selling price of the Apartment as set out at Article 11.2 of this Contract. For clarification, the Seller's private ownership Area includes (i) the Seller's private use area calculated according to the clearance dimensions using the similar principle as the Usable Area of the Apartment calculation method and (ii) the private use equipment attached to this Area;*

1.10 "**Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung**" là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà chung cư theo quy định của pháp luật Nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 của Hợp đồng này;

"Area and equipment under common ownership" *means the area and equipment under common ownership, use in an Apartment Building in accordance with the law on housing and specifically agreed by the Parties at Article 11.3 of this Contract;*

1.11 "**Bản Nội quy Nhà chung cư**" là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư được đính kèm theo Phụ lục 03 của Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Chủ đầu tư sửa đổi, bổ sung thống nhất với Bên Mua và theo quy định của pháp luật (trong trường hợp chưa đủ điều kiện tổ chức Hội nghị Nhà chung cư) hoặc được Hội nghị Nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

"Apartment Building Rules" *means the Apartment Building management and use regulation attached to Appendix 03 of this Contract and all amendments and supplements that are amended and supplemented by the Investor with an agreement of the Purchaser and in accordance with the regulations of law (in case where conditions for holding the Meeting of the Apartment Building are not met) or approved by the Meeting of the Apartment Building in the process of apartments management and use;*

1.12 "**Phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu khác**" là phần diện tích và các trang thiết bị kỹ thuật trong Nhà chung cư như được nêu tại Điều 11.4 của Hợp đồng này;

"Private Ownership Area of other Owner" *means the area and technical equipment in the Apartment Building as stated at Article 11.4 of this Contract;*

1.13 "**Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư**" là khoản tiền 2% Giá bán Căn hộ (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng, các khoản tiền lãi phát sinh và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật (nếu có) mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp tính trên phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư;

"Common Ownership Area Maintenance Fees of the Apartment Building" *means an amount of 2% of the Apartment Sale Price (excluding value-added tax, arising interests and other receivable as prescribed by law (if any) that the parties are obligated to contribute on the basis of their private ownership area for maintenance of the area and equipment under common ownership in the Apartment Building;*

1.14 "**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;

"Management and Operation Service of the Apartment Building" *means the Apartment Building Management and Operation Service, including management and operation to ensure the normal operation of the Apartment Building;*

1.15 "**Bảo trì Nhà chung cư**" là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung thuộc Nhà chung cư nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư;

"Apartment Building Maintenance" *means the regular maintenance, periodic & irregular repair of the Area and equipment under the common ownership of the Apartment Building in order to maintain the quality of the Apartment Building;*

1.16 "**Doanh nghiệp Quản lý vận hành Nhà chung cư**" là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;

"Management and Operation Unit of the Apartment Building" *means the unit that manages and operates the Apartment Building upon completion and put into use;*

1.17 "**Sự kiện bất khả kháng**" là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp đồng không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng 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 event" *means an event occurring in an objective manner which can not be foreseen and overcome by one party or the parties herein in order to perform its obligations under this contract, although all necessary measures and capability have been used. The cases considered to be force majeure events are agreed in detail by the parties at Article 14 of this contract;*

1.18 "**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 để chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai;

"Certificate" *means the certificate of land use right, ownership right of apartment and other assets attached to land granted by Competent State agencies to the Purchaser for certification of ownership right of the Apartment in accordance with the regulations of law on land;*

1.19 "**Dự án**" là Dự án Khu phức hợp Trung tâm thương mại văn phòng, dịch vụ hội nghị nhà ở để bán (tên thương mại là **"Mipec Rubik 360"** hoặc một tên gọi khác tùy theo quyết định của Chủ đầu tư và/hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tùy từng trường hợp) có địa chỉ tại số 122 – 124 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;

"Project" *means the Project on Complex of office commercial center, conferencing service, apartments for sale (trade name is "**Mipec Rubik 360**" or other name as decided by the Investor and/or Competent State agencies, as the case may be), addressed at 122 - 124 Xuan Thuy, Dich Vong Hau ward, Cau Giay district, Hanoi;*

1.20 **"Chủ đầu tư"** có nghĩa là Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số: 0107469193 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/06/2016

*"**Investor**" means Xuan Thuy Trade and Services Joint Stock Company, established under the Business Registration Certificate No.0107469193 issued by Business Registration Office – Ha Noi Authority of Planning and Investment on June 9th, 2016.*

Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán

mipec
rubik360

Article 2. Characteristics of purchase and sale Apartment

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

The Seller agrees to sell and the Purchaser agrees to buy the Apartment as follows:

2.1 Đặc điểm của Căn hộ mua bán:

Characteristics of the sale Apartment:

a) Căn hộ số: Căn hộ số: **16** tại tầng: **31** thuộc tháp: **Spring** Nhà chung cư cao tầng có địa chỉ tại số 122 – 124 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

*Apartment number: Apartment number: **16** at **31** floor of **Sring** Tower High-rise Apartment Building addressed at 122 - 124 Xuan Thuy, Dich Vong Hau ward, Cau Giay district, Ha Noi city*

b) Diện tích sử dụng Căn hộ là: **85.0** m^2 (bằng chữ: *Tám mươi lăm phẩy không* mét vuông) tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là Diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1.6 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền Giá bán Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng,

*Usable area of the Apartment is: **85.0** m^2 (in words: Eighty five square meters) calculated according to the clearance dimension (hereinafter referred to as Carpet Area) as prescribed at Article 1.6 of this Contract and the basis for calculating the Apartment Sale Price as regulated at Article 3 of the Contract*

Hai bên nhất trí rằng, Diện tích sử dụng Căn hộ 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 thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường hợp Diện tích thông thủy thực tế tăng lên hoặc giảm đi trong phạm vi 2% (hai phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá bán căn hộ. Nếu Diện tích thông thủy thực tế tăng lên hoặc giảm đi quá 2% (hai phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích thông thủy đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ.

The two parties agree that the Usable Area of the Apartment mentioned at this point is only temporary calculation and may increase or decrease according to the actual measurement at the time of transferring the Apartment. The Purchaser shall be responsible for paying the Apartment purchase amount to the Seller according to the actual Carpet Area when delivering the Apartment; In case the actual Carpet Area increases or decreases within 2% (two percent) compared with the Usable Area of the Apartment as stated in this contract, the two parties are not required to adjust the Apartment Sale Price. If the actual Carpet Area increases or decreases more than 2% (two percent) compared to the Usable Area of the Apartment as stated in this Contract, the Apartment Sale Price will be readjusted according to the actual measure of Carpet Area when transferring the Apartment.

Trong Biên bản bàn giao Căn hộ, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích chênh lệch (tăng hoặc giảm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng.

In the Minutes of Apartment Handover, the Parties agree to specify the actual Carpet Area when transferring the Apartment, the differential area (increase or decrease) compared to the Usable Area of the Apartment stated in the Contract (if any). The Minutes of Apartment Handover is an integral part of the Contract.

c) Diện tích sàn xây dựng là: **94.8** m2 (bằng chữ: Chín mươi bốn phẩy tám mươi mét vuông) được tính theo quy định tại Điều 1.7 của Hợp đồng;

*The construction floor area is: **94.8** m2 (in words: Ninety four point eighty square meters) calculated according to Article 1.7 of the contract;*

d) Mục đích sử dụng Căn hộ: dùng để ở.

The Apartment use purpose: for residence

e) Năm hoàn thành việc xây dựng (dự kiến): 2022

Year of construction completion (estimated): 2022

2.2 Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại Điều 2.1 là:

Characteristic of the Apartment Building construction land containing the Apartment mentioned at Article 2.1 are:

a) Ô số: 2

Plot number: 2

b) Tờ bản đồ: Tổng mặt bằng 1/500 do công ty TNHH thiết kế Châu Á Kume đề xuất kèm theo văn bản số 4366/QHKT-TMB-PAKT-P1 ngày 07/07/2017 đã được Sở quy hoạch-kiến trúc thành phố Hà Nội chấp thuận

Map: Total area of 1/500 proposed by Kume Asia Design Limied Liablity Company, attached with document No. 4366/QHKT-TMB-PAKT-P1 dated July 7, 2017 approved by the Department of Planning and Architecture of Hanoi City.

c) Diện tích đất sử dụng chung: 3.875 m2.

Common use land area: 3.875 m2.

2.3 Thông báo của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội số 10923/SXD-QLN ngày 20 tháng 11 năm 2019 về việc: Nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu phức hợp Trung tâm thương mại, văn phòng, dịch vụ hội nghị và nhà ở để bán tại 122-124 phố Xuân Thuỷ, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội phù hợp quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.

Notice of Ha Noi Department of Construction No 10923/SXD-QLN dated November 20th, 2019 regarding: Future residental housing in the Complex of Trade Center, office, conference services and housing for sale Project at 122-124 Xuan Thuy Street, Dich Vong Hau Ward, Cau Giay District, Hanoi City in accordance with the provisions on conditions of real estate formed in the future to be put into business.

Điều 3. Giá bán Căn hộ, Kinh Phí Bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán

Articale 3. Apartment Sale Price, Maintenance Fees, payment method and term

3.1. Giá bán Căn hộ:

Apartment Sale Price

a) Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá tính cho 01 m^2 (một mét vuông) Diện tích sử dụng Căn hộ (x) với tổng Diện tích sử dụng Căn hộ, cụ thể là: 85.0 m^2 (x) 52,896,160 đồng/1m^2 = **4,496,173,600** VNĐ (Bằng chữ: *Bốn tỷ, bốn trăm chín mươi sáu triệu, một trăm bảy mươi ba ngàn, sáu trăm đồng*).

*The Apartment Sale Price is calculated by the formula of taking the unit price of 01 m^2 (one square meter) the Usable Area of the Apartment (x) total usable area of the Apartment, namely: 85.0 m^2 (x) 52,896,160 VND/1m^2 = **4,496,173,600** VND (In words:*

mipec
rubik360

Four billion, four hundred ninety six million, one hundred seventy three thousand, six hundred dong).

Giá bán Căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư, trong đó:

The Apartment Sale Price prescribed at this Point includes the value of land use right, value added tax and Common Ownership Area Maintenance Fees of the Apartment Building, includes:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất nhưng không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư) là: **4,049,030,580** VNĐ. (Bằng chữ: *Bốn tỷ, không trăm bốn mươi chín triệu, không trăm ba mươi ngàn, năm trăm tám mươi đồng*);

  *The sale price (included the land use right value but excluding value added tax and Common Ownership Area Maintenance Fees of the Apartment Building) is: **4,049,030,580** VND. (in words: Four billion, forty nine million, thirty thousand, five hundred eighty dong);*

- Thuế giá trị gia tăng: **366,162,408** VNĐ. (Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi sáu triệu, một trăm sáu mươi hai ngàn, bốn trăm lẻ tám đồng); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. Thuế Giá trị gia tăng có thể thay đổi theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

  *Value added tax: **366,162,408** VND. (in words: Three hundred sixty six million, one hundred sixty two thousand, four hundred eight dong); This amount is not calculated on the land use sum paid to the State according to the regulations of law. Value added tax may change according to decision of the competent state agencies;*

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư bằng bằng 2% Giá bán Căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: **80,980,612** VNĐ (Bằng chữ: *Tám mươi triệu, chín trăm tám mươi ngàn, sáu trăm mười hai đồng*).

  *The Common Ownership Area Maintenance Fees of the Apartment Building is equal to 2% of the Apartment Sale Price (the fees are calculated before tax) is: **80,980,612** VND (In words: Eighty million, nine hundred eighty thousand, six hundred twelve dong).*

b) Giá bán Căn hộ quy định tại Điều 3.1.a nêu trên không bao gồm các khoản sau:

The Apartment Sale Price prescribed at Article 3.1.a above does not include the following:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua; Phí Bảo lãnh Nhà ở hình trong tương lai cho Căn Hộ. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

  Registration fees, charges and expenses as regulated by law related to the implementation of the procedures for obtaining the Certificate for the Purchaser; Guarantee Charge of Residental Housing formed in the future for the Apartment. These fees and charges shall be borne by the Purchaser;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

Costs of connection, installation of equipment and use of services for the Apartment include: gas service, post, telecommunications, television service and other services used by the Purchaser for his/her own Apartment. These costs shall be paid directly by the Purchaser to the service supplier;

- 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 thoả thuận tại Điều 11.5 của Hợp đồng.

  Monthly Apartment Building management and operation Fees. From the date of transferring the Apartment to the Purchaser as agreed at Article 8 of the Contract, the Purchaser shall be responsible for payment of the Apartment Building management and operation Fees as agreed at Article 11.5 of the Contract.

- Chi phí khác như: Chi phí trông giữ xe ... và các khoản tiền khác mà Bên Mua phải thanh toán theo Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư đính kèm Hợp đồng này.

  Other fees such as: Parking fees ... and other amounts that the Purchaser must pay according to the Apartment Building Management and Use regulation attached to this Contract.

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

The Parties agree that from the date of transfering the Apartment and during the ownership, use of the Apartment, the Purchaser must execute the financial obligations according to the current regulations, pay the monthly Apartment Building management and operation Fees and other services charges due to the use of utilities such as gas (if any), electricity, water, telephone, internet, cable TV ... for service suppliers.

3.2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo tài khoản sau đây:

Payment method: pay in Vietnamese Dong in cash or bank transfer according to the following account:

Tên chủ tài khoản: Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy

Account holder's name: Xuan Thuy Trade and Services Joint Stock Company

Số tài khoản: 011008968888

Account number: 011008968888

Tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Sở giao dịch.

At Bank: Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Transaction Office

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền 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.

mipec
rubik360

Time to determine that the Purchaser has already made payment is the time when the Seller issues the receipt of the payment received from the Purchaser or the transfer amount credited to the Seller's account.

3.3. Thời hạn thanh toán:

Payment term:

a) Tiến độ thanh toán tiền mua Căn hộ:

Payment schedule for the purchase of the Apartment:

- *Đợt 1: Thanh toán **20%** Giá bán trước VAT và VAT tương ứng (đã bao gồm khoản đặt cọc), sẽ được thanh toán ngay khi kí hợp đồng;*

  *1st installment: Equivalent to **20%** the Apartment Sale Price (excluding the Maintenance Fees of the Common Ownership Area) includes the deposit when making a purchase (if any), which shall be paid upon signing the Contract;*

- *Đợt 2: Thanh toán **05%** Giá bán trước VAT và VAT tương ứng chậm nhất ngày 07/07/2020;*

  *2nd installment: Equivalent to **05%** the Apartment Sale Price (excluding the Maintenance Fees of the Common Ownership Area), which shall be paid within 07/07/2020;*

- *Đợt 3: Thanh toán **05%** Giá bán trước VAT và VAT tương ứng chậm nhất ngày 21/08/2020;*

  *3rd installment: Equivalent to **05%** the Apartment Sale Price (excluding the Maintenance Fees of the Common Ownership Area), which shall be paid within 21/08/2020;*

- *Đợt 4: Thanh toán **10%** Giá bán trước VAT và VAT tương ứng chậm nhất ngày 20/10/2020;*

  *4th installment: Equivalent to **10%** the Apartment Sale Price (excluding the Maintenance Fees of the Common Ownership Area), which shall be paid within 20/10/2020;*

- *Đợt 5: Thanh toán **10%** Giá bán trước VAT và VAT tương ứng chậm nhất ngày 18/01/2021;*

  *5th installment: Equivalent to **10%** the Apartment Sale Price (excluding the Maintenance Fees of the Common Ownership Area), which shall be paid within 18/01/2021;*

- *Đợt 6: Thanh toán **10%** Giá bán trước VAT và VAT tương ứng chậm nhất ngày 17/06/2021;*

  *6th installment: Equivalent to **10%** the Apartment Sale Price (excluding the Maintenance Fees of the Common Ownership Area), which shall be paid within 17/06/2021;*

- *Đợt 7: Thanh toán **10%** Giá bán trước VAT và VAT tương ứng chậm nhất ngày 14/11/2021;*

7th installment: Equivalent to 10% the Apartment Sale Price (excluding the Maintenance Fees of the Common Ownership Area), which shall be paid within 14/11/2021;

- *Đợt 8: Thanh toán luỹ kế đủ **95%** Giá bán Căn hộ theo Thông báo từ Chủ đầu tư;*

  *8th Installment: Accumulated payment of **95%** of the Apartment Sale Price according to the notice of Apartment handover from the Investor;*

- *Đợt cuối: Tương đương **5%** Giá bán căn hộ được thanh toán trong vòng 05 ngày sau khi Bên mua nhận được thông báo về việc bàn giao Giấy chứng nhận và trước khi Giấy chứng nhận được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua.*

  *Final installment: Equivalent to **5%** the Apartment Sale Price shall be paid within 05 days after the Purchaser receives a notice of delivering the Certificate and before such Certificate is handed over by the Seller to the Purchaser.*

b) Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư:

Term of payment for the Common Ownership Area Maintenance Fees of the Apartment Building:

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư cho Bên Bán theo Thông báo bàn giao Căn hộ của Bên Bán. Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu đủ kinh phí của Bên Mua theo quy định của Hợp đồng Mua Bán để quản lý kinh phí này.

The Purchaser shall be responsible for paying full Common Ownership Area Maintenance Fees of the Apartment Building for the Seller according to the Seller's Notice of Apartment Handover. Both Parties agree that the Seller shall be responsible for depositing this money to a term savings deposit account opened at a credit institution operating in Vietnam within 07 (seven) days from the date of full collection of the Purchaser's expense accordance with the Purchase and Sale Contract in order to manage this expense.

Bên Bán sẽ chuyển giao khoản kinh phí này (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban quản trị Nhà chung cư quản lý sau khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập theo quy định trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày có Quyết định công nhận Ban quản trị của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nơi có Nhà chung cư để phục vụ cho việc bảo trì Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

The Seller shall transfer this expense (including the deposit interest rate) to the Management Board of the Apartment Building after the Management Board is established within 7 (seven) days from the date of the Management Board Recognition Decision issued by the People's Committee where the Apartment Building is located to serve the maintenance of the area and equipment under common ownership area of the Apartment Building as regulated by law.

c) Thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có):

Payment of value of differential area (if any):

Trong trường hợp tại thời điểm bàn giao Căn hộ, Diện tích thông thủy thực tế của Căn hộ chênh lệch vượt quá 2% (hai phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong

mipec
rubik360

Hợp đồng này thì Giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích thông thủy đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Theo đó, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy đơn giá 01m^2 (một mét vuông) Diện tích sử dụng Căn hộ như quy định tại Điểm a) Điều 3.1 của Hợp đồng này (x) với phần chênh lệch giữa Diện tích thông thủy thực tế ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn hộ và Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này (sau đây gọi là "Giá trị của phần diện tích chênh lệch").

In case where at the time of transfering the Apartment, the actual Carpet Area of the Apartment exceed 2% (two percent) compared to the Usable Area of the Apartment stated in this Contract, the Apartment Sale Price will be readjusted based on the actual measurement of the Carpet Area when delivering the Apartment. Accordingly, the value of the differential are will be calculated according to formula of taking the unit price of 01m^2 (one square meter) of Usable Area of the Apartment as prescribed at Point a Article 3.1 of this Contract (x) with the differencial area between the actual Carpet Area recorded in the Minutes of Apartment Handover and the Usable Area of the Apartment stated in this Contract (hereinafter referred to as "value of the differential area").

- Trong trường hợp Diện tích thông thủy thực tế lớn hơn Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này, Bên Mua sẽ phải thanh toán Giá trị của phần diện tích chênh lệch cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá bán Căn hộ.

  In case the actual Carpet Area is larger than the Usable Area of the Apartment stated in this Contract, the Purchaser shall the Seller pay the Value of the differential area within 15 (fifteen) days from the date of signing the Appendix for the Area and Apartment Sale Price Adjustment.

- Trong trường hợp Diện tích thông thủy thực tế nhỏ hơn Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này, Giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá bán Căn hộ.

  In case where the actual Carpet Area is smaller than the Usable Area of the Apartment stated in this Contract, the value of the difference area shall be paid to the Purchaser by the Seller within 15 (fifteen) days from the date of signing the Appendix for the Area and Apartment Sale Price Adjustment.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

Article 4. Quality of apartment building

4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư trong đó có Căn hộ với đặc điểm như nêu tại Điều 2 của Hợp đồng theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng các vật liệu xây dựng Căn hộ được quy định tại Phụ Lục 01 của Hợp đồng này hoặc các vật liệu có chất lượng tương đương.

The Seller undertakes to ensure the quality of the Apartment Building including the Apartment with the characteristics specified at Article 2 of this Contract in accordance with the approved design and use of the Apartment building materials as prescribed at Appendix 01 of this Contract or materials of equivalent quality.

4.2 Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà chung cư theo tiến độ dưới đây:

Construction progress: Both Parties agree that the Seller shall be responsible for the construction of the Apartment Building according to the following schedule:

a) Giai đoạn 1: Thi công đến sàn tầng 1, quý I 2020.

Stage 1: Construction of the first floor, first quarter of 2020.

Số 122-124 Đường Xuân Thuỷ, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

b) Giai đoạn 2: Thi công đến tầng mái, dự kiến quý I 2021

Stage 2: Construction of the roof strata, expected in the first quarter of 2021

c) Giai đoạn 3: Hoàn thiện bàn giao căn hộ, dự kiến quý II 2022.

Stage 3: Completion of the apartment delivery, expected in second quarter of 2022.

4.3 Bên Bán thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Nhà chung cư có Căn hộ của Bên Mua theo quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

The Seller shall carry out the construction of technical and social infrastructure works to meet the dwelling needs at the Apartment Building in accordance with the approved planning, design, content and progress of the Project and ensure the quality according to construction regulations and standards set by the State.

4.4 Bên Bán chỉ được phép bàn giao Căn hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội 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. Các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà chung cư theo nội dung Dự án và tiến độ đã được phê duyệt 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 thông tin liên lạc.

The Seller is allowed to hand over the Apartment to the Purchaser only after the construction of the Apartment and the technical, social infrastructure works has been completed in accordance with the approved progress stated in the Project, ensuring the connection to the local common infrastructure system; In case of handover of the unfinished Apartment, the entire exterior of the Building must be completed. The infrastructural works to meet the essential needs of the Purchaser at the Apartment Building according to the Project's content and the approved progress include: the road network; public lighting electricity system; electricity; domestic water supply system, waste water system; communication system.

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:

a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp đồng này;

Rest the Purchaser to pay for the Apartment in accordance with Article 3 of the Contract and calculate the interest rate in case the Purchaser is behind the payment schedule as agreed at Article 3 of the Contract. The calculation of late payment interest is specified at Article 12.1 of this Contract;

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

Request the Purchaser to take the delivery of the Apartment in accordance with the agreed date in the Contract;

mipec
rubik360

c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng;

Reserve the Apartment ownership right and refuse to deliver the Apartment or the original copy of the Purchaser's Certificate until the Purchaser has fulfilled all the payment obligations as agreed in the Contract.

d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;

Change equipment, building materials of the Apartment Building with equivalent quality according to the regulations of law on construction; in case of changing the finishing interior equipment, materials of the Apartment, there must be an agreement with the Purchaser;

e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; ban hành và chỉnh sửa Bản Nội quy Nhà chung cư; thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; lựa chọn và ký Hợp đồng với Doanh nghiệp Quản lý, vận hành Nhà chung cư để quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập;

Exercise the rights and responsibilities of the Management Board of the Apartment Building before the establishment of the Management Board of the Apartment Building; to issue and revise the Apartment Building Rules; Establish the Management Board of Apartment Building; Select and sign a Contract with a Management and Operation Unit of the Apartment Building to manage and operate the Apartment Building from the time the Apartment Building is put into use until the Management Board is established;

f) Trước khi Ban Quản trị được thành lập, có quyền tạm ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên mua lại Căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ từ Bên Mua) không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí quản lý và vi phạm Điều khoản về các hành vi bị nghiêm cấm trong Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm Hợp Đồng này sau khi đã thông báo trước 05 ngày làm việc mà không khắc phục.

Prior to the establishment of the Manage Board the Seller has the right to suspend or require the suppliers to suspend the supply of electricity, water and other utility services if the Purchaser (or the party repurchasing the Apartment or the asignee of the Apartment Purchase and Sale Contract from the Purchaser) fails to make fully and on time payment of management Fee and breaches the Terms and Conditions on prohibited acts stated in the Apartment Building Management and use Regulation attached to this Contract after prior noticing 05 working days without remediation.

g) Được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn Hộ này theo quy định tại Điều 15 của Hợp đồng này;

Unilaterally terminate this Apartment Purchase and Sale Contract in accordance with Article 15 of this Contract;

Số 122-124 Đường Xuân Thuỷ, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

h) Được quyền 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 Purchaser to pay penalty for breaching contract or indemnify for breaching agreements that are subject to penalty or compensation in this Contract or under decision of competent state agencies;

i) Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;

Request the Purchaser to provide all documents, to pay fees and charges to carry out the procedures to grant the Certificate to the Purchaser in accordance with the regulations of law;

j) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán như quy định tại Điều 11.2 của Hợp đồng này;

To have full right to own, use, manage, trade and exploit for the Seller's private ownership area as stipulated at Article 11.2 of this Contract;

k) Được toàn quyền sở hữu đối với Căn hộ và có các quyền hợp pháp khác đối với Căn hộ cho đến thời điểm hoàn thành việc bàn giao Căn hộ cho Bên Mua;

Have full ownership rights over the Apartment and other legal rights over the Apartment until the completion time of the Apartment handover to the Purchaser;

l) 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 theo quy định khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng này hoặc theo quy định của pháp luật hiện hành.

Request the Purchaser to pay penalty for breaching contract or indemnify for breaching agreements that are subject to penalty or compensation according to clause 12.1, Article 12 of this Contract or the regulations of the current law.

m) Phong tỏa hoặc ngăn cấm hoặc di tản người cư ngụ bên trong Căn hộ để xử lý các tình huống khẩn cấp như: Phòng chống cháy nổ và các trường hợp khác theo yêu cầu của các cơ quan chức năng có thẩm quyền.

Blockade or prohibit or evacuate occupants inside the Apartment to handle emergencies such as: Fire and explosion prevention and other cases at the request of the competent authorities.

n) Thực hiện các biện pháp ngăn chặn hoặc yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với các vật dụng và thiết bị của người cư ngụ trong Căn hộ của Bên Mua khi những người này sử dụng vật dụng và thiết bị trái với Bản nội quy Nhà Chung cư gây thiệt hại cho Bên Bán hoặc trái quy định của pháp luật.

To take preventive measures or request the competent Agency to deal with the items and equipment of the occupants of the Purchaser's Apartment in case they use the items and equipment in contravention of the Apartment Building Rules causing damage to the Seller or on contrary to the regulations of law.

o) Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp đồng này và các phụ lục kèm theo.

Exercise other rights stipulated in this Contract and the attached Appendixes.

5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

mipec
rubik360

Obligations of the Seller:

a) Tại thời điểm ký kết Hợp đồng, Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ;

At singing time, provide the Purchaser with accurate information about the approved detailed plan, Apartment Building design and Apartment design. Provide the Purchaser together with the Contract, 01 (one) the Apartment plan design drawing, 01 (one) plan design drawing of the floor containing the Apartment, 01 (one) approved plan design drawing of the floor containing the Apartment and legal documents related to the purchase and sale of the Apartment;

b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự án và tiến độ đã được phê duyệt theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

Construct houses and infrastructures in accordance with the approved planning, content of the approved project dossier and progress as prescribed at Article 4 of this Contract, ensuring that when the delivery is completed, the Purchaser will be able to use and live normally.

c) 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 diện tích, 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 ground of the Apartment and design the infrastructurein accordance with the plan and the regulations of law on construction. The area, plan design of the Apartment shall not be changed, unless required by competent state agencies, or agreed by the Purchaser and the Seller and approved by the competent state agencies;

d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

Guarantee the construction quality, technical and aesthetic architecture of the Apartment Building in accordance with the current design and technical standards;

e) 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;

To maintain the Apartment during the time in which the apartment is not delivered to the Purchaser; to carry out warranty of Apartments and Apartment Building as stipulated at Article 9 of the Contract;

f) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng và 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 khác khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;

Số 122-124 Đường Xuân Thuỷ, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Deliver the Apartment and legal documents related to the Apartment to the Purchaser according to the agreed date in the Contract and protect the Purchaser's information, shall not be allowed to collect, use, transfer of the Purchaser's information to a third Parties without the Purchaser's consent unless required by the competent state agencies;

g) 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….;

Give instructions and assist the Purchaser in signing the Service Supply Contract with the supplier of electricity, water, telecommunications, cable TV ...;

h) 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;

To pay land use charge and other fees, charges related to the sale of the Apartment in accordance with regulations of law;

i) Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán sẽ làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

Within 50 days from the date of delivery of the Apartment to the Purchaser, the Seller shall carry out the procedures for the competent state agencies to grant the Certificate to the Purchaser. In this case, the Seller will notify the Purchaser on submission of the relevant documents for the Seller to complete the procedures to request for granting Certificate for the Purchaser.

Để tránh hiểu nhầm, Các Bên đồng ý rằng thời hạn cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua nêu tại Điều này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

For the avoidance of doubt, the Parties agree that the time limit for issuing the Apartment Ownership Right Certificate for the Purchaser specified in this Article depending on the decision of the competent state agencies.

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 Seller's notice, if the Purchaser fails to submit all the required documents as specified in the notice, the Purchaser is deem to voluntarily carry out the procedures to apply for the Certificate. In case the Purchaser voluntarily carries out the procedures to request for issuing the Certificate, the Seller must support and provide the Purchaser with full legal documents of the Apartment.

j) Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Nhà chung cư khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;

Organize the first Meeting of the Apartment Building to establish the Management Board of the Apartment Building where contains the sale Apartment; perform the duties of the Management Board of the Apartment

mipec
rubik360

Building before the Management Board of the Apartment Building is established;

k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

Support the Purchaser in carrying out the Apartment's charge procedures purchased at credit institution when requested by the Purchaser;

l) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

Pay penalty for breach of the Contract and indemnify for Purchaser when breaching agreements subject to penalty or compensation as stipulated in the Contract or under decision of competent state agencies;

m) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế công trình một cách hợp lý;

Provide information on the construction investment progress, use of advances and create conditions for the Purchaser to inspect the physical construction works appropriately;

n) Nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà chung cư theo quy định của pháp luật đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng, tự chịu trách nhiệm quản lý sử dụng trong thời gian Ban quản trị chưa được thành lập và bàn giao cho Ban quản trị Nhà chung cư quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật;

Pay the Common Ownership Area Maintenance Fees of the Apartment Building in accordance with the regulations of law for the Seller's Own Ownership Area and transfer all Maintenance Fees collected from the Purchaser to the bank account, self-responsible for management and use of such maintenance fees during the time before the Management Board is established and deliver to the Management Board of the Apartment Building for management and use in accordance with the regulations of law;

o) Ký thỏa thuận cấp bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố và gửi bản sao Cam kết bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp đồng Mua Bán;

Sign a guarantee granting agreement with a qualified Bank according to the list published by the State Bank and send a copy of the Guarantee Commitment to the Purchaser when signing the Purchase and Sale Contract;

p) Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp đồng và các Phụ lục kèm theo.

Implement other obligations as stipulated in the Contract and attached Appendixes.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

Article 6. Rights and obligations of the Purchaser

6.1 Quyền của Bên Mua:

Rights of the Purchaser:

a) Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa

Số 122-124 Đường Xuân Thuỷ, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

thuận kèm theo Hợp đồng và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này.

To receive the delivery of the Apartment as stipulated at Article 2 of this Contract with the quality of equipment, materials mentioned in the list of building materials as agreed by the parties attached to the Contract and the Apartment's documents in accordance with the agreement in this Contract;

b) Được sử dụng chỗ để xe đạp, xe động cơ hai bánh tại tầng hầm của Nhà Chung cư theo quy định với điều kiện thanh toán đầy đủ phí trông giữ xe.

Use bicycles, two-wheel motorcycles parking places in the basement of the Apartment Building in accordance with the rules with the condition of full payment of parking fees.

Đối với chỗ đỗ xe ô tô, Bên Mua sẽ được thuê/mua 01 chỗ đỗ xe ô tô riêng tại tầng hầm chung cư hoặc tại một vị trí khác thuộc Dự Án

For car parking space, The Purchaser shall be allowed to rent/purchase a private car parking lot in the apartment basement or at another location of the Project.

c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục theo thỏa thuận tại Điểm (i) Điều 5.2 của Hợp đồng này);

Request the Seller to complete procedures to request for granting the Certificate according to the regulations of law (unless the Purchaser voluntarily carries out the procedures as agreed at Point (i) Article 5.2 of this Contract);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

Have full rights of ownership, use and performance of transactions with respect to the purchased Apartment in accordance with the regulations of law, at the same time to be entitled to use the infrastructural services supplied directly by the services supplier or through the Seller after receiving the delivery of the Apartment in accordance with the regulations on the use of infrastructural services of the service supplier;

e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá bán Căn hộ (bao gồm: giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư và Giá trị của phần diện tích chênh lệch (nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng và theo quy định của pháp luật;

Receive the Certificate after fully paying 100% of the Apartment Sale Price (including: value of land use right, value added tax and Common Ownership Area Maintenance Fees of the Apartment Building and Value of the differential area (if any) and taxes, fees and charges related to the Apartment as agreed in the Contract and in accordance with the regulations of law;

f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của Nhà chung cư nơi có Căn hộ mua bán theo đúng nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt;

mipec
rubik360

Request the Seller to complete the construction of technical and social infrastructural facilities of the Apartment Building where contains the purchase and sale Apartment in accordance with the approved content, progress of the Project;

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp đồng hoặc trong trường hợp Diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 5% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

Refuse to receive the delivery of the Apartment if the Seller fails to complete *the construction and put into use of infrastructure facilities serving the Purchaser's essential and normal dwelling needs as agreed at Article 4.4. of the Contract or in case where the actual Usable Area of the Apartment is less than/more than 5% (five percent) of the Usable Area of the Apartment stated in this Contract. Such refusal to receive the delivery of the Apartment in this case shall not be considered as a breach of the Apartment delivery conditions of the Purchaser to the Seller;*

h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng và Bản Nội quy Nhà chung cư;

To request the Seller to hold the first Meeting of the Apartment Building to establish the Management Board of the Apartment Building where contains the purchase and sale Apartment once meeting the conditions to establish the Management Board of the Apartment Building according to regulations of the Ministry of Construction and Apartment Building Rules;

i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;

To request the Seller to support the procedures for charge over purchased Apartments at the credit institution in case where the Purchaser demand for charging of the Apartment at the credit institution;

j) Yêu cầu Bên Bán thực hiện việc gửi Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư theo quy định tại Điều 3.3(b) của Hợp đồng này;

Request the Seller to carry out the transfer of the Maintenance Fees of the Apartment Building's Common Ownership Area in accordance with Article 3.3 (b) of this Contract;

k) Thực hiện các quyền khác được quy định trong Hợp đồng và các Phụ lục kèm theo Hợp đồng.

To exercise other rights as stipulated in this Contract and attached Appendixes.

6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

Obligations of the Purchaser:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ, Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư và các khoản phải trả khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn hộ của Bên Bán;

Số 122-124 Đường Xuân Thuỷ, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Make full and timely payment of the purchase price of the Apartment, Maintenance Fees of the Apartment Building's Common Ownership Area and other payables (if any) as agreed in this Contract regardless of whether or not a notice of payment for the purchase of the Apartment is given by the Seller;

b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng;

To receive the delivery of the Apartment as agreed in the Contract.

c) Kể từ ngày 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 sự hợp pháp của Căn hộ và các trường hợp thuộc trách nhiệm 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 delivery the Apartment, the Purchaser shall be fully responsible for the purchased Apartment (except for the cases under the lawfulness assurance responsibility of the Apartment and the cases under the Seller's Apartment warranty responsibility) and self - responsible for the purchase and maintenance of necessary Insurance Policies for all risks, damages related to the Apartment and civil liability insurance in accordance with the regulations of law.

d) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội quy Nhà chung cư;

From the date of delivering the Apartment, even if the Purchaser have not used the Apartment, it shall be managed and maintained in accordance with the Apartment Building management and use regulation and the Purchaser must comply with the provisions of the Apartment Building Rules;

e) 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;

Pay taxes and fees as regulated by law that the Purchaser must pay as agreed at Article 7 of the Contract;

f) 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 service charges such as: electricity, water, cable television, satellite television, communications ... and other taxes, fees arisen according to regulations due to the Purchaser's use demand.

g) Thanh toán phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.5 của Hợp đồng, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn hộ;

Pay the Apartment Building management and operation Fees and other expenses as agreed at Article 11.5 of the Contract, even if the Purchaser does not use the Apartment;

h) 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 Nhà chung cư;

mipec
rubik360

Comply with provisionss of the Regulation on management and use Apartment Building issued by the Ministry of Construction and Apartment Building Rules;

i) 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 the Management and Operation Enterprise in maintenance, management and operation of the Apartment Building;

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

Use the Apartment for the residential purpose in accordance with the Law on Housing and according to the agreement in the Contract.

k) 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 hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

To pay penalty for breach of the Contract and indemnify for the Seller when breaching agreements that are subject to penalty or compensation as stipulated in the Contract or under a decision of the competent state agencies.

l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà chung cư;

Perform other obligations according to decision of the competent state agencies in case of violating regulations on management and use of Apartment Buildings

m) Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn hộ theo đúng quy định của Hợp đồng;

Carry out necessary procedures related to the delivery of the Apartment in accordance with the terms and conditions of the Contract;

n) Trước khi Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;

Before the Apartment is delivered to the Purchaser, the Purchaser shall not be entitled to enter or reside or use the Apartment without the prior consent in writing of the Seller;

o) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần sở hữu riêng của Bên Bán;

Respect and not take any acts that affects the ownership right and business activities of the Seller in the Seller's ownership area;

p) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung;

Take responsibility for maintenance, use and indemnify in accordance with the regulations of law in case of causing damages to the area and equipment belonged to common ownership;

q) Trong trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thanh toán khoản tiền Đợt cuối tương đương 5% giá bán Căn hộ (bao gồm Thuế giá trị gia tăng và không bao gồm Kinh phí bảo trì phần sở

Số 122-124 Đường Xuân Thuỷ, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

hữu chung) trong vòng 05 ngày kể từ ngày hết hạn ghi trong Thông báo về việc làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận;

In case the Purchaser voluntarily carries out the procedures to request for granting the Certificate, the Purchaser must pay the Final installment equal to 5% of the Apartment Sale Price (including Value Added Tax and excluding Maintenance Fees of Common Ownership Area) within 05 days from the expiry date specified in the Notice on procedures to request for granting the Certificate;

r) Chịu trách nhiệm về các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn hộ (trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán).

Take responsibility for disputes, claims of any third party for the acts of the Purchaser related to the signing and execution of this Contract as well as during the use and disposal of the Apartment by the Purchaser (except for the cases of the Seller's faults)

s) Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp đồng, các phụ lục kèm theo.

Perform other obligations as stated in the Contract and the attached Appendixes.

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

Article 7. Taxes and related fees, charges

7.1 Bên Mua thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ.

The Purchaser pays the registration fee, taxes, charges and other fees related to the ownership, use of the Apartment in accordance with the regulations of law when the Seller carries out the procedures to request for issuing the Certificate for the Purchaser and in the process of ownership, use of the Apartment from the time the Purchaser receives the delivery of the Apartment.

7.2 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 shall be responsible for paying financial obligations to the State in accordance with the regulations of law.

7.3 Bên Mua có trách nhiệm nộp các khoản thuế, phí, lệ phí và các loại phí khác liên quan đến việc mua Căn hộ theo quy định của pháp luật.

The Purchaser shall be responsible for paying taxes, expenses, charges and other fees with regard to the purchase of the Apartment in accordance with the regulations of law.

7.4 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, chuyển nhượng, tặng cho, để thừa kế Căn hộ đã mua cho người khác.

The Purchaser shall be responsible for paying taxes and charges, expenses (if any) as regulated for the State when selling, transfering, giving or for inheriting the purchased Apartment to other person.

Điều 8. Giao nhận Căn hộ

Article 8. Delivery of the Apartment

mipec
rubik360

8.1 Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

Conditions for delivery of the Apartment:

Với các điều kiện: (i) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ như quy định chi tiết tại Điều 4.3, 4.4 và Điều 8.3 của Hợp đồng; Diện tích sử dụng căn hộ thực tế không nhỏ hơn/lớn hơn quá 2% (hai phần trăm) so với Diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này; và (ii) Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp đồng và các điều kiện để bàn giao Căn hộ theo quy định tại Hợp đồng này đã được đáp ứng, Bên Bán sẽ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua. Tại thời điểm bàn giao, Căn hộ sẽ được bàn giao cho Bên Mua phù hợp với thỏa thuận của Các Bên trong Hợp đồng.

With conditions: (i) The Seller has completed the construction of the Apartment as specified at Articles 4.3, 4.4 and 8.3 of the Contract; The actual usable area of the Apartment is not less than/more than 2% (two percent) compared to the usable area stipulated in this Contract; and (ii) The Purchaser has fully and promptly fulfilled the payment obligations as detailed at Article 3 of the Contract and the conditions for delivery of the Apartment in accordance with this Contract have been met, the Seller will deliver the Apartment to the Purchaser. At the time of the delivery, the Apartment will be delivered to the Purchaser in accordance with the agreement in the Contract of the Parties.

8.2 Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua vào ngày **30/06/2022** (sau đây gọi là "Ngày bàn giao dự kiến").

*The Seller shall delivery the Apartment to the Purchaser on **30/06/2022** (hereinafter referred to as "Estimated Date of Delivery")*

Việc bàn giao Căn Hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày bàn giao dự kiến được quy định tại Điều 8.2 này, nhưng sẽ không sớm hoặc chậm quá 120 ngày, kể từ Ngày bàn giao dự kiến; Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ.

The actual delivery of the Apartment may be earlier or later than the Estimated Date of Handover specified at Article 8.2, but not sooner or later than 120 days from the Estimated Date of Delivery; The Seller shall give a written notice on reason for the Apartment's slow delivery to the Purchaser.

Trước ngày bàn giao thực tế Căn hộ là 15 ngày, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.

Before the actual delivery date of the Apartment 15 days, the Seller shall give a written notice to the Purchaser on the time, location and procedures for delivery of the Apartment.

Trong trường hợp việc bàn giao bị chậm trễ do thay đổi chính sách, pháp luật Việt Nam hoặc do quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc các sự kiện bất khả kháng thì thời hạn bàn giao sẽ được gia hạn thêm một thời gian tương đương với thời gian xảy ra sự kiện và một thời gian hợp lý để Bên Bán khắc phục các hậu quả và ảnh hưởng của sự kiện đó.

In case where the delivery is delayed due to changes in Vietnamese policies, law or decisions of the competent state agencies and/or force majeure events, the delivery date will be extended for a period equivalent to the period of the occurrence of such event and a reasonable time for the Seller to remedy the consequences and effects of such event.

Số 122-124 Đường Xuân Thuỷ, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

8.3 Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua theo thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm d) Điều 5.1 của Hợp đồng.

The Apartment is delivered to the Purchaser according to the approved design; exact use of the equipment, materials specified in the list of building materials and equipment as agreed by the parties in the Contract, except for the case of agreement specified at Point d) Article 5.1 of the Contract.

8.4 Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện tích sử dụng thực tế của Căn hộ và ký vào Biên bản bàn giao Căn hộ. Bên Mua có quyền yêu cầu bên thứ ba (là một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập) để xác định lại Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế với chi phí do Bên Mua chịu.

On the date of the Apartment delivery according to the notice, the Purchaser or legal authorized person shall come and check the actual conditions of the Apartment compared to the agreement in the Contract, together with the Seller's representative to re-measure the actual usable Area of the Apartment and sign the Minutes of Apartment Delivery. The Purchaser has the right to request a third party (which is an consulting unit with independent measurement function) to redefine the actual usable Area of the Apartments with expenses beared by Purchaser.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo Thông báo bàn giao Căn hộ của Bên Bán trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ được nêu trong Thông báo bàn giao Căn hộ hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điểm g) Điều 6.1 của Hợp đồng) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo Thông báo bàn giao Căn hộ của Bên Bán, Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng.

In case where the Purchaser or His/Her legally authorized person does not come to receive the delivery of the Apartment according to the Seller's Notice of Apartment Handover within 05 days from the date of the Apartment delivery as specified in the Notice of Apartment Handover or do come to check but does not receive the Apartment transference without legitimate reasons (except for the cases as agreed at Point g) Article 6.1 of the Contract), then from the due date of the Apartment handover according to the Seller's Notice of the Apartment handover, the Purchaser is deemed to have agreed, officially received the Apartment delivery in reality and the Seller has fulfilled Apartment's delivery responsibility under the Contract, the Purchaser shall not be entitled to raise any unreasonable reason not to receive the Apartment handover. Such refusal to receive the Apartment handover shall be deemed as the Purchaser's breach of the Contract and shall be tackled in accordance with Article 12 of the Contract.

8.5 Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao Căn hộ hoặc ngày Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại Điều 8.4 của Hợp đồng, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ.

From the time both parties sign the minutes of the Apartment delivery or the date upon which the Purchaser is deemed to have agreed, officially received the handover of the

mipec
rubik360

Apartment as stipulated at Article 8.4 of the Contract, the Purchaser is fully entitled to use the Apartment and take all responsibilities related to the Apartment, whether or not the Purchaser uses the Apartment.

Điều 9. Bảo hành Căn hộ

Article. 9 Apartment warranty

9.1 Bên Bán thực hiện bảo hành Căn hộ đã bán theo quy định tại Điều 85 của Luật Nhà Ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

The Seller shall provide warranty for the sold Apartment in accordance with Article 85 of the Law on Housing 2014 and the State's amendments and supplements from time to time.

9.2 Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán sẽ thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao Biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.

When delivering the Apartment to the Purchaser, the Seller shall make notice and provide the Purchaser with 01 copy of the Acceptance Certificate in putting the Apartment Building into use in accordance with the legal regulations on construction for the parties to determine time of apartment warranty.

9.3 Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt (nếu có), 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. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo thời hạn quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, trong đó: thời hạn bảo hành tính từ ngày nghiệm thu thiết bị để lắp đặt vào công trình.

Contents of apartment warranty include: repair and remedy damages in frames, columns, beams, floors, walls, ceilings, roofs, terraces, stairs, cladding, paving, plastering, fuel supply system (if any), domestic electricity, lighting electricity supply system, water tanks and domestic water supply systems, septic tanks and domestic wastewater drainage, domestic waste system, remedy tilt, subsidence, crack, collapse of apartment. For other equipments attached to the apartment, the Seller shall provide warranty based on the period specified by the manufacturers or distributors, in which the warranty period starts from the date of the equipment acceptance for installation.

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

The Seller shall provide the warranty of the Apartment by replacing or repairing the defective points or replacing the items of the same type with equal or better quality. Warranty by replacing or repairing is only carried out by the Seller or by a 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 từ 07 – 30 ngày tuỳ thuộc vào các hư hỏng, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Thời hạn hoàn thành việc thực hiện bảo hành sẽ theo thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua tại từng thời điểm, tùy thực tế phát

Số 122-124 Đường Xuân Thuỷ, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

sinh. 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.

The Purchaser shall promptly notify in writing to the Seller when the Apartment has any damages covered by the warranty. Within 07 - 30 days depending on the damages, from the date of receiving the Purchaser's notice, the Seller shall provide warranty for damages as agreed in the Contract and in accordance with regulations of law; The Purchaser shall create conditions for the Seller to provide warranty. The time limit for completion of the warranty will be agreed by the Seller and the Purchaser at each time, depends on actual arisings. If the Seller fails to perform the warranty on time thus causing damage to the Purchaser, the Seller shall be liable to indemnify for the actual damages incurred for the Purchaser.

9.5 Thời gian bảo hành Căn hộ là 60 tháng được tính từ ngày Bên Bán ký Biên bản nghiệm thu đưa Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Warranty period of the Apartment is 60 months from the day the Seller signs Acceptance Certificate in putting the Apartment into use in accordance with the legal regulations on construction.

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

The Seller shall not provide warrant of the Apartment in the following cases:

a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường, tự nhiên trong quá trình sử dụng;

In case of normal, natural amortization and depreciation during use period;

b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản do bên thứ ba gây ra;

In case where damages caused by the Purchaser's fault or by any user or any other third party, including damage caused by equipment and/or property of a third party;

c) Trường hợp hư hỏng do Sự kiện bất khả kháng;

In case where damages caused by force majeure events;

d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 của Hợp đồng;

In case where the warranty period has expired as agreed at Article 9.5 of the Contract;

e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.3 của Hợp đồng, 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 are not covered by the warranty as agreed at Article 9.3 of the Contract, including the equipment, parts attached to the Apartment that installed or repaired by the Purchaser itself without consent of the Seller;

9.7 Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 Hợp đồng 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 warranty period as provided at Article 9.5 of this Contract, the repair of any damages to the Apartment is the Purchaser's responsibility. The maintenance of Common Ownership Area of the Apartment Building will be carried out according to the regulations of law on housing.

mipec
rubik360

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 (i) quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng này, hoặc (ii) Căn hộ sau khi Bên Mua đã được bàn giao quyền sở hữu trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam 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 và pháp luật.

In case where the Purchaser wishes to charge (i) the property rights arising from this Contract, or (ii) The Apartment after the Purchaser has been transferred ownership before the Purchaser is granted the Certificate to a credit institution operating in Vietnam, the Purchaser must give prior notice in writing so that the Seller and the Purchaser can carry out the required procedures in accordance with the provisions of the bank and the law.

10.2 Trong trường hợp bộ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho Căn hộ chưa được nộp cho Cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán sẽ không thu thêm bất kỳ khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.

In case where the application dossier for the certificate for the Aprtment has not been submitted to the competent authorities as regulated by law but the Purchaser wishes to transfer the contract to a third party, the parties shall strictly comply with the procedures for contract transfer according to the regulations of law on housing. The Seller will not collect any contract transfer additional fees when carrying out the procedures to certify the contract transfer for the Purchaser.

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

Both parties agree that the Purchaser may only transfer the Apartment Purchase and Sale Contract to a third party as long as meeting the following conditions:

a) Căn Hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba;

The Apartment is not in the charge status at a credit institution or is not subject to transfer restriction according to decision of the State authority or there is no dispute with a third party, except for the case where the charging bank agrees for the Purchaser to transfer the Contract to a third party;

b) 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 tại Điều 3 của Hợp đồng;

The Purchaser has completed the payment of due obligations related to the purchased Apartment for the Seller as agreed at Article 3 of the Contract;

c) 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 transferee of the Contract must meet conditions to buy and own houses in Vietnam in accordance with the law of Vietnam at the time of receving the contract transfer;

Số 122-124 Đường Xuân Thuỷ, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

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

The transferee of the Contract must commit to comply with the agreements of the Seller and the Purchaser in the Contract.

10.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.2 và Điều 10.3 của Hợp đồng, người mua lại Căn hộ 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 và trong Bản Nội quy Nhà chung cư.

In both cases mentioned at Articles 10.2 and 10.3 of the Contract, person who repurchase the Apartment or the transferee of the Apartment Purchase and Sale Contract shall have rights and shall perform the Purchaser's obligations as agreed in the Contract and in the Apartment Building Rules.

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

Article 11. Private Ownership Area, Common Ownership Area and Apartment use in the Apartment Building

11.1 Phần sở hữu riêng của Bên Mua:

The Purchaser's Private Ownership Area

Phần sở hữu riêng của Bên Mua bao gồm Diện tích thông thủy của Căn hộ đã mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ như được nêu tại Phụ Lục 01 của Hợp đồng này. Ngoài ra, Bên Mua cũng có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung quy định tại Điều 11.3 của của Hợp đồng.

The Purchaser's Private Ownership Area includes the Carpet Area of the purchased Apartment as agreed in the Contract and the exclusive used technical equipment attached to the Apartment as stated in Appendix 01 of this Contract. Additionally, the Purchaser also has the right to own and use the area and equipment under the common ownership as prescribed at Article 11.3 of the Contract.

11.2 Phần sở hữu riêng của Bên Bán

The Seller's Private Ownership Area

Phần sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: (i) Toàn bộ các diện tích, tiện ích không thuộc sở hữu chung hay sở hữu riêng của Bên Mua hay chủ sở hữu nào, bao gồm nhưng không giới hạn phần diện tích tại tầng 1 của Nhà chung cư; diện tích kí ốt, thương mại dịch vụ; phòng chức năng và các khu vực, tiện ích khác do Chủ đầu tư không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh; (ii) diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được Chủ đầu tư bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh theo quy định); (iii) các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Bán.

The Seller's Private Ownership Area includes: (i) All areas, utilities which are not under the common ownership or private ownership of the Purchaser or any other owner, including but not limited the area at the first floor of the Apartment Building; kiosk, trading and services area; functional rooms and other zones, utilities that are not sold by the Investor but kept for use or business purpose; (ii) the area of the basements (except for the basement area arranged by the Investor as a parking for bicycles, vehicles for the disabled, two-wheel motorcycle as regulated); (iii) the Seller's own technical equipment.

mipec
rubik360

11.3 Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung được xác định phù hợp với quy định tại Điều 100 và 101 của Luật Nhà ở.

The area and equipment under common ownership shall be determined in accordance with the provisions of Articles 100 and 101 of the Law on Housing.

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: sảnh khu Căn hộ; hành lang tầng 1, hành lang các tầng có Căn hộ; cầu thang bộ và cầu thang máy phục vụ khu Căn hộ; đường thoát hiểm phục vụ khu Căn hộ; sân thượng; khung; cột; tường chịu lực; tường bao ngôi nhà; tường phân chia các Căn hộ; sàn; mái; hệ thống bể phốt; phòng thu rác; lối đi bộ; phòng sinh hoạt cộng đồng; diện tích để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh cho khu Căn hộ do Chủ đầu tư bố trí tại vị trí thích hợp trong khu vực Dự án.

The areas and equipment under common ownership, common use of owners in the Apartment Building include: Lobby of Apartments; 1st floor corridor, corridors on the Apartments floors; stairs and elevators of Apartments; emergency exits for Apartments; Terrace; frames; column; load-bearing walls; enclosing wall; separation wall of the Apartments; floor; roof; septic tank system; garbage room; footpath; Community activities room; area for bicycles, vehicles for the disabled, two-wheel motorcycles for the Apartments arranged by the Investor at appropriate locations in the Project area.

Phần diện tích sở hữu chung này được xác định làm cơ sở để Chủ đầu tư bàn giao cho cư dân khi Ban Quản trị được cấp có thẩm quyền công nhận theo quy định.

The common ownership are shall be determined as basis for the Investor to transfer to Residents when the Management Board is recognized by the competent agencies as regulated.

11.4 Phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu khác:

Private Ownership Area of other Owners:

- Diện tích khai thác cho mục đích thương mại, ki ốt, nhà trẻ .. mà Bên Bán chuyển nhượng cho các cá nhân/đơn vị khác.

  Exploitation area for commercial purposes, kiosks, kindergartens .. that the Seller transfers to other individuals/units.

- Các diện tích, trang thiết bị do Bên Bán hoặc bên thứ ba đầu tư để khai thác, kinh doanh khác.

  Areas, equipments invested by the Seller or a third party for other exploitation, business.

11.5 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 of the Apartment Building as follows:

a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, hoặc đến ngày **30/06/2024**, tuỳ thời điểm nào đến trước, là: miễn phí. Phí quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ được tính theo Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế được ghi trong Biên bản bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào thời điểm trước ngày 05 hàng tháng. Ngoài ra, tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua phải thanh toán các phí dịch vụ không cấu thành trong dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

Số 122-124 Đường Xuân Thuỷ, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

From the time the Seller delivers the Apartment to the Purchaser as prescribed at Article 8 of this Contract until the time the Management Board of the Apartment Building is established and enter into the housing management and operation Contract with the management and operation enterprise, or until ***June 30, 2024*** *whichever comes first, is: free. The Apartment Building management and operation Fees will be calculated based on the actual Usable Area of the Apartment stated in the Minutes of Apartment handover. The Purchaser shall be responsible for paying the fees to the Seller before the 5th of every month. Additionally, from the time the Seller hands over the Apartment to the Purchaser as prescribed at Article 8 of this Contract, the Purchaser shall pay services fees that do not constitute in the Apartment building management service such as:*

- Phí trông giữ xe đạp, xe đạp điện: 40.000 VNĐ/xe/tháng (không bao gồm chi phí nạp điện đối với xe đạp điện).

  Parking fee for bicycles and electric bicycles: 40,000 VND/bike/month (excluding charge for electric bicycles).

- Phí trông giữ xe máy: 100,000 VNĐ/xe/tháng.

  Parking fee for motorbike: 100,000 VND /bike/ month

- Phí trông giữ xe ô tô (đến 9 chỗ): 1.800.000 VNĐ/xe/tháng.

  Parking fee for car (up to 9 seats): 1,800,000 VND / car / month.

- Phí trông giữ xe theo giờ/lượt: Áp dụng theo quy định của thành phố tại thời điểm thu.

  Hourly / parking parking fee: Applied according to city regulations at the time of collection.

b) Các nội dung liên quan đến Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư như phạm vi công việc, dịch vụ mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị Nhà chung cư được quy định trong Bản Nội quy Nhà chung cư đính kèm Hợp đồng.

The contents related to the management and operation Service of Apartment Building such as the scope of works, services supplied by the Seller to the Purchaser before the establishment of the Apartment Building Management Board are specified in Apartment Building Rules attached to this contract.

c) Sau khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập thì 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 đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.

After the Apartment Building Management Board is established, the list of works, services, fees and payment of management and operation Fees of the Apartment Building shall be decided by the Meeting of the Apartment Building and agreed between the Apartment Building Management Board and the management and operation unit of the Apartment Building.

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

mipec
rubik360

Article 12. Responsibilities of both parties and handling of the Contract's breach

12.1 Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ theo lịch biểu thanh toán được quy định tại Điều 3 của Hợp đồng như sau:

Both parties agree on the form of handling of breach in case where the Purchaser fails to pay for the Apartment according to the payment schedule prescribed at Article 3 of the Contract as follows:

a) Nếu quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3.3 của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán với lãi suất 0,05%/ngày được tính bắt đầu từ ngày đến hạn cho đến ngày khoản tiền đó được thanh toán hoặc đến ngày Bên Bán chấm dứt Hợp đồng này nếu Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo Điều 12.1.b;

If more than 10 (ten) days from the due date of payment for the Apartment purchase as agreed at Article 3.3 of this Contract but the Purchaser fails to make payment, He/She shall be charged an overdue interest on the total late payment with an interest rate of 0.05%/day which is counted starting from the due date until the payment is made or the date the Seller terminates this Contract if the Seller exercises the right to unilaterally terminate the Contract according to Article 12.1.b;

b) Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3.3 của Hợp đồng này vượt quá 30 ngày thì Bên Bán theo toàn quyền quyết định của mình, có quyền áp dụng một số hoặc toàn bộ biện pháp xử lý như sau, tại cùng một thời điểm hoặc tại những thời điểm khác nhau:

During the execution of this Contract, if the total delay duration of the payment by the Purchaser for all installments as agreed at Article 3.3 of this Contract exceeds 30 days, the Seller shall, at its sole discretion, have the right to apply several or all of the following measures, at the same time or at different times:

(i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Mua trước tối thiểu 15 (mười lăm) ngày ("**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng**"). Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ 16 mười sáu kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng hoặc một thời điểm khác nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng, tuỳ thời điểm nào muộn hơn; và/hoặc

*To unilaterally terminate this Contract by giving written notice to the Purchaser at least 15 (fifteen) days in advance ("**Notice of Contract Termination**"). The Contract shall automatically terminate on the 16th day (sixteenth day) from the date of the Notice of Contract Termination or at another time stated in the Notice of Contract Termination, whichever is later; and/or*

(ii) Phạt Bên Mua một khoản bằng 10% (mười phần trăm) Giá Bán Nhà Ở; và/hoặc

To impose the Purchaser a penalty equal to 10% (ten percent) of the Apartment Sale Price; and/or

(iii) Yêu cầu Bên Mua thanh toán khoản tiền lãi được tính theo Lãi Suất Quá Hạn trên số tiền chậm thanh toán (nếu có) tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày khoản tiền đó được thanh toán hoặc đến ngày Bên Bán chấm dứt Hợp đồng này; và/hoặc

Số 122-124 Đường Xuân Thuỷ, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

To request the Purchaser to pay interest rate calculated on the basis of the overdue interest on the amount of late payment (if any) which is counted from the due date of payment until the date such payment is made or until the Seller terminates this Contract; and/or

(iv) Buộc Bên Mua phải bồi thường cho mọi tổn thất và thiệt hại phát sinh, đồng thời được phép thực hiện các biện pháp như nêu tại Điều 12.1.c dưới đây; và/hoặc

To force the Purchaser to compensate for any loss and damage incurred, at the same time is allowed to take the measures as set out at Article 12.1.c below; and/or

(v) Có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến tương ứng với số ngày chậm thanh toán.

Have the right (but not the obligation) to postpone the Estimated Date of Handover corresponding to the number of days of late payment.

Trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điều 12.1 a và Điều 12.1.b, Bên Bán không có nghĩa vụ bồi thường cho Bên Mua bất kỳ khoản mất mát, thiệt hại, chi phí và phí tổn nào phát sinh do lỗi của Bên Mua. Đồng thời, Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho bất kỳ Bên thứ ba nào mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn hộ với người mua mới hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý Hợp đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ những khoản tiền sau:

In case where the Contract is terminated in accordance with Article 12.1 a and Article 12.1.b, the Seller is not obligated to indemnify the Purchaser for any loss, damage, cost and expense arising from the Purchaser's fault. At the same time, the Seller is entitled to sell the Apartment to any Third Party without the Purchaser's consent. Within 15 (fifteen) days from the date upon which the Seller signs the Sale Contract with the new Purchaser or within 60 (sixty) days from the date the two parties sign liquidation minutes of this Contract, whichever comes first, the Seller will refund the money paid by the Purchaser (this payment is interest free) after deducting the following amounts:

- Tiền phạt theo quy định tại Điều 12.1.b (ii);

  Penalty acording to Article 12.1.b (ii);

- Khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 12.1.b (iii); và

  Interest rate Article 12.1.b (ii); and

- Khoản chi phí môi giới bán hàng cho giai đoạn trước khi ký Hợp Đồng này cũng như giai đoạn tìm khách mua mới; và

  Sale brokerage fee for the period before signing this Contract as well as the period of finding new Purchasers; and

- Khoản tiền khác bù đắp cho mọi tổn thất và thiệt hại mà Bên Bán phải gánh chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này.

  Other amounts of money to cover all losses and damages incurred by the Seller arising from the termination of this Contract.

c) Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày Bên Bán thông báo của Bên cho Bên Mua về việc nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ mà Bên Mua không đến nhận và/hoặc Bên

mipec
rubik360

Mua chưa thanh toán/không thanh toán đợt cuối tương đương 5% Giá bán Căn hộ (bao gồm Thuế giá trị gia tăng và không bao gồm Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung) thì Bên Mua phải trả cho Bên Bán lãi phạt quá hạn theo lãi suất phạt như Điều 12.1.a và được tính từ ngày thứ nhất sau ngày đến hạn ghi trong Thông báo đến ngày thực trả.

Within 05 days from the date on which the Seller notifies the Purchaser of the receipt of the Apartment ownership right Certificate but the Purchaser does not come to receive and/or the Purchaser has not paid yet/has not paid the final installmen equivalent to 5% of the Apartment Sale Price (including Value Added Tax and excluding the Maintenance Fees of the Common Ownership Area), the Purchaser must pay the Seller an overdue interest penalty at the rate as stipulated at Article 12.1. a and is counted from the first day after the due date stated in the Notice till the actual payment date.

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:

Both parties agree on the form of handling the breach in case the Seller delays delivering the Apartment to the Purchaser as follows:

a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn 120 ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là: 0,05%/ngày và được tính từ ngày 121 kể từ ngày bàn giao dự kiến đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua.

If the Purchaser has paid the Apartment Sale Price according to the schedule agreed in this contract but passed the deadline 120 days from the date the Seller must hand over the Apartment as agreed at Article 8 of this contract but the Seller has not yet delivered the Apartment to the Purchaser, the Seller must pay the Purchaser a penalty with the interest rate of 0.05%/day and counting from the 121st day from the expected delivery date to the date the Seller actually deliver the Apartment to the Purchaser

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 120 ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

If the Seller fails to deliver the Apartment over 120 days, from the date the Apartment must be handed over to the Purchaser as agreed at Article 8 of this contract, the Purchaser has the right to continue to execute this contract with an additional agreement on the time of handing over the new Apartment or to unilaterally terminate the contract as agreed at Article 15 of this contract.

c) Trong trường hợp này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán không tính lãi suất và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 10% tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế GTGT và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư).

In this case, the Seller must refund full amount paid by the Purchaser without interest and indemnify the Purchaser a penalty for breach of Contract equivalent to 10% of the total contract value (excluding VAT and Maintenance Fees for the Apartment Building's common ownership)

12.3 Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao

Số 122-124 Đường Xuân Thuỷ, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

trong vòng 5 ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao, hoặc từ chối nhận bàn giao mà không có lý do hợp lý như nêu tại Điều 8.4 thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và xử lý như Điều 12.1.b này.

In case where it is due date to hand over the Apartment according to the Seller's notice and the Apartment meet full conditions for handover as agreed in this contract but the Purchaser does not receive the handover within 5 days from the due date, or refuse to receive the hand over without reasonable reasons as set out at Article 8. 4 the Seller has the right to unilaterally terminate the contract and handle such Article 12.1.b.

Điều 13. Cam kết của các bên

Article 13. Undertakings of parties

13.1 Bên Bán cam kết:

The Seller's undertakings:

a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng 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 mentioned at Article 2 of the Contract is under ownership of the Seller and is not subject to be sold to another person or prohibited from transactions as regulated by law;

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

The Apartment mentioned at Article 2 of the Contract is built according to the approved planning, design and drawings provided to the Purchaser, ensuring the quality and the building materials as agreed in this contract;

c) Các Bên đồng ý và thống nhất rằng Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn hộ trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

The Parties agree that the Seller may make minor adjustments, modifications in the design, interior of the Apartment provided that such minor adjustments, modifications do not affect the perfomance, structure of the major structures and such minor adjustments, modifications are for the purpose of completing the Apartment on the basis of compliance with the current regulations of law.

13.2 Bên Mua cam kết:

The Purchaser undertakes as follows:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ;

Have studied, examnied carefully information about the Apartment;

b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng 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;

Has been provided by the Seller with full copies of the necessary documents and information related to the Apartment, the Purchaser has read and understood

mipec
rubik360

thoroughly the provisions of the Contract and the attached Appendixes. The Purchaser has studied all issues deemed necessary by the Purchaser to check the accuracy of such documents and information;

c) Số tiền mua Căn hộ thỏa thuận trong Hợp đồng 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. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn hộ thì Hợp đồng vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;

The amount of money of the Apartment purchase as agreed in the Contract is legal, without any dispute with the third party. The Seller shall not be responsibility for any dispute over the amount of money paid by the Purchaser to the Seller under the Contract. In the event of a dispute regarding the amount of the Apartment sale, the Contract still remain in force for the Parties;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

Supply necessary documents at the request of the Seller as according to the regulations of law to carry out procedures to request for granting the Certificate to the Purchaser.

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

The signing of the contract between the parties is completely voluntary, is not forced, deceived.

13.4 Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong Hợp đồng bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của Hợp đồng vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm 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 where one or more Articles, Clauses, and Points of the Contract are declared null and void, invalid or unenforceable by a competent agency of the State according to the current regulations of law, the remaining Articles, Clauses, and Points of the Contract are still valid for both parties. Both Parties shall agree to amend the Articles, Clauses, and Points of the Contract are declared null and void, invalid or unenforceable in accordance with the regulations of law and in accordance with the will of both Parties.

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

Both Parties undertake to execute strictly with the agreements stipulated in the Contract.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

Article 14. Force Majeure event

14.1 Các bên nhất trí thỏa thuận rằng các sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép sẽ được coi là sự kiện bất khả kháng có thể bao gồm các sự kiện như:

The Parties agree that events, which occur in an objective way that is unforeseen and cannot be remedied even though all necessary measures and allowable capabilities have

Số 122-124 Đường Xuân Thuỷ, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

been taken, shall be deemed to be force majeure events which may include events as follows:

a) Do chiến tranh có tuyên chiến hoặc không tuyên chiến, bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia, bãi công hay hành động có tính liên kết của công nhân;

Due to declared war or non declared war, riot, rebellion, insurrection, epidemic, fire, flood, earthquake, storm, other natural disasters, national emergencies, strikes or union acts of workers;

b) Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện qui tắc, qui định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của các Bên;

Due to changes in the legal policies of the State or the execution of rules, regulations, decisions, orders or directives of the government authorities or functional authorities or orders of any competent court which is not the fault of the Parties;

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; hoặc

Due to accident, sickness subjected to emergency treatment at medical facility; or

d) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

Other cases as regulated by law

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

All cases of mere financial hardship shall not be regarded as force majeure events.

14.3 Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 của Hợp đồng thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời gian sớm nhất có thể, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ về lý do bất khả kháng. Việc Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng.

Once one of the force majeure events occurs as agreed at Article 14.1 of the Contract, the Party affected by the force majeure event shall give notice in writing to the other Party as soon as possible, from the date of the occurrence of a force majeure event with reasonable, valid evidence of the force majeure reason. The failure of the Party affected by force majeure events to implement his/her obligations will not be considered as a breach of his/her obligations under the Contract nor will it be the basis for the other Party to terminate the 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 Điểm d) Điều 15.1 của Hợp đồng.

The implementation of the contractual obligations of the Parties will be suspended during the Force Majeure Event. The Parties shall resume to perform their obligations after the Force Majeure Event ends, except for the case specified in Point d) Article 15.1 of the Contract.

mipec
rubik360

Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng

Article 15. Contract Termination

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

The Contract shall be terminated when one of the following occurs:

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

Both parties agree to terminate the contract in writing. In this case, the two parties shall make a written agreement specified the terms and conditions of Contract termination;

b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Điểm b) Điều 12.1 của Hợp đồng;

The Purchaser delays to make the payment for the Apartment as agreed at Point b) Article 12.1 of the Contract;

c) Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điểm b) Điều 12.2 của Hợp đồng;

The Seller delays the delivery of the Apartment as agreed in Point b) Article 12.2 of the Contract;

d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự kiện bất khả kháng và hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và việc chấm dứt Hợp đồng không được coi là vi phạm Hợp đồng.

In case the Party affected by the Force Majeure Event cannot overcome it to resume theperformance of its obligations within 90 (ninety) days from the date of the Force Majeure Event occurence and both parties have no other agreement, either party may unilaterally terminate the contract and the termination of the contract shall not be considered a breach of contract.

15.2 Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng:

Handling of consequences of the Contract termination

a) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo Điểm a) Điều 15.1 của Hợp đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên.

If the Contract is terminated in accordance with Point a) Article 15.1 of the Contract, the handling of the consequences resulting from the termination of the Contract shall be carried out in accordance with the written agreement of the Parties

b) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo Điểm b) và Điểm c) Điều 15.1 của Hợp đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp đồng.

If the Contract is terminated according to Points b) and Point c) Article 15.1 of the Contract, the handling of consequences due to the termination of the Contract shall comply with the corresponding provisions of Article 12 of the Contract

Số 122-124 Đường Xuân Thuỷ, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

c) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo Điểm d) Điều 15.1 của Hợp đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện như sau: Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ Giá bán Căn hộ đã nhận theo quy định của Hợp đồng này trên cơ sở không tính lãi.

If the Contract is terminated according to Point d) Article 15.1 of the Contract, the handling of the consequences due to the termination of the Contract shall be carried out as follows: The Seller will refund to the Purchaser the whole Apartment Sale Price received under the provisions of this Contract on interest-free basis.

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 notices from the other Party:

a) Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán: theo mục I

Address to receive notices of the Seller: according to section I

b) Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua: theo mục II

Address to receive notices of the Purchaser: according to section II

16.2 Hình thức thông báo giữa các Bên theo một trong các hình thức sau: gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng tin nhắn, thư điện tử, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.

Forms of notification between the Parties shall be in one of the following forms: by hand or fax or registered mail or by text message, email, unless otherwise agreed by the Parties or otherwise required by the Seller.

16.3 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng 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 Điều 16.1, Điều 16.2 của Hợp đồng và trong thời gian như sau:

Any notice, request, information and complaint arising out of and relating to the Contract must be in writing. The two Parties agree that notice, request, information and complaint are deemed to have been received if it is delivered to the exact address, the recipient's exact name and exact form of notice as agreed at Articles 16.1 and 16.2 of the Contract and in the following time:

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

On the day of delivery in case of delivery in person and signed by the recipient of the notice;

b) 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 the notice of successful fax transfer in case of sending fax notice;

c) Vào ngày thứ hai kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát);

mipec
rubik360

On the second day from the date of postmarking in case of sending notice by express mail (regardless of the information of the person who signs at the signature of the Purchaser (recipient) on the notice of delivery)

d) Vào thời điểm thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch v.v... đó được nhập vào hệ thống thông tin do Bên Mua đăng ký hợp lệ trong Hợp đồng (khi Bên Bán gửi cho Bên Mua) hoặc do Bên Bán chỉ định/cung cấp hợp lệ (khi Bên Mua gửi cho Bên Bán) trong trường hợp gửi bằng thư điện tử;

At the time when notice, request, payment request or transaction letter, etc. has been entered into the information system registered legally by the Purchaser in the Contract (sent by the Seller to the Purchaser) or duly appointed/provided by the Seller (sent by the Purchaser to the Seller) in the case of electronic mail delivery;

e) Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày kế tiếp.

In the above cases, if the corresponding day is on Sunday or Vietnamese holidays, the said notice, request, complaint or correspondence, etc. shall be deemed to be received by the other Party on the next day.

16.4 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về *địa chỉ, hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo* mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

The Parties shall notify each other in writing of any proposed change of address, form and/or name of the recipient; once in the address, form and/or name of the recipient of notice has been changed but the party who has made changes does not notify the other party, the sender shall not be responsible for the fact that such party does not receive notices

Điều 17. Các thỏa thuận khác

Article 17. Other agreements

17.1 Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

The Parties confirm and agree that, in the event of errors in entering information, data or errors due to calculations during preparation of the Contract, which the Seller or the Purchaser can prove such information, figures incorrect in accordance with the terms and conditions of the Contract, Appendixes and/or related documents, agreements that the parties have actually signed, agreed, the other Party must accept the adjusted data, information tin.

17.2 Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Bên Mua chịu trách nhiệm mua, duy trì và giải quyết các loại bảo hiểm Căn hộ.

From the date of delivering the Apartment, the Purchaser shall be responsible for purchasing, maintaining and settling all types of the Apartment insurance.

17.3 Các Bên sẽ trợ giúp và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.

Số 122-124 Đường Xuân Thuỷ, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

The Parties shall assist and cooperate with each other in the process of executing this Contract.

17.4 Bên Bán sẽ không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ, hay không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng này gây ra do những thay đổi của các quy định của Chính phủ Việt Nam hay trong trường hợp bất khả kháng quy định tại Điều 14.1 của Hợp đồng này.

The Seller shall not be responsible for any delay, or failure to perform the obligations under this Contract caused by changes of the regulations of the Government of Vietnam or in force majeure events as stipulated at Article 14.1 of this Contract.

17.5 Bên Mua có thể uỷ quyền theo quy định của pháp luật cho bên thứ 3 thực hiện thay các quyền và nghĩa vụ trong Hợp đồng. Bên Mua phải thông báo và nộp văn bản uỷ quyền hợp pháp cho Bên Bán trước ít nhất 7 ngày tính đến ngày văn bản uỷ quyền có hiệu lực. Bên Bán có quyền không chấp nhận những nội dung uỷ quyền khi cho rằng việc thực hiện nghĩa vụ thay của Bên được uỷ quyền có thể ảnh hưởng đến quyền của Bên Bán trong Hợp đồng;

The Purchaser may in accordance with the law, authorize the third party to perform, on behalf of the Purchaser, the rights and obligations of the Contract. The Purchaser shall give notice and submit the lawful document of authorization to the Seller at least 7 days by the effective date of the document of authorization. The Seller has the right not to accept the authorized contents when it believes that the performance of the obligation of the authorized party on behalf of the Purchaser may affect the Seller's rights in the Contract;

17.6 Trường hợp người được uỷ quyền không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ của Bên Mua đã uỷ quyền, Bên Bán có quyền thực hiện các quyền của Bên Bán đối với Bên Mua đã được quy định trong Hợp đồng;

In case where the authorized person fails to perform or performs improperly the obligations authorized the Purchaser, the Seller is entitled to exercise the Seller's rights over the Purchaser as stipulated in the Contract;

17.7 Mọi sửa đổi bổ sung đối với Hợp đồng này đều phải được Bên Bán và Bên Mua thoả thuận bằng văn bản;

Any amendments and modifications to this Contract shall be agreed in writing by the Seller and the Purchaser;

17.8 Sau khi nhận bàn giao Căn hộ từ Bên Bán, Bên Mua sẽ chịu mọi rủi ro, có trách nhiệm quản lý Căn hộ và phải khước từ đối với mọi khiếu nại, kiện tụng Bên Bán từ Các Bên thuê, người sử dụng, khách của Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba phát sinh từ các hoạt động, công việc hay vụ việc có liên quan đến Căn hộ mà Bên Mua đã đồng ý mua;

Upon receipt of the Apartment from the Seller, the Purchaser shall bear all risks, be responsible for management of the Apartment and must waive any claim, litigation against the Seller from the Purchaser's lessees, users, customers or any third party arising out of activities, works or cases relating to the Apartment that the Purchaser has agreed to purchase;

17.9 Bên Mua tự chịu trách nhiệm và thiệt hại đối với các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ việc sửa chữa hoặc nâng cấp cải tạo Căn hộ do Bên Mua hoặc người của Bên Mua thực hiện gây ra, và đối với các hành vi hoặc vi phạm của các cư dân và người sử dụng Căn hộ khác trong Tòa nhà gây ra cho Bên Mua;

The Purchaser shall be self-responsible and liable for loss of property, human arising from the repairing or upgrading of the Apartment caused by the Purchaser or the

mipec
rubik360

Purchaser's person, and to acts or violations of Residents and users of the other Apartments in the Building to the Purchaser;

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Article. Disputes settlement

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

In case where the parties have any dispute over the contents of the Contract, the two parties shall discuss and resolve it through negotiation. Within 60 (sixty) days from the date either party giving notice to the other party in writing about the arisen dispute and such dispute is not negotiated and settled, either party may request the Court to resolve it in accordance with the regulations of the law of Vietnam.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng

Article 19. Validity of the Contract

19.1 Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và có hiệu lực ràng buộc Bên Mua và các bên kế thừa của Bên Mua trên cơ sở việc chuyển nhượng Hợp đồng này, chuyển nhượng Căn hộ, tặng cho, để thừa kế hoặc các hình thức chuyển quyền sở hữu Căn hộ khác theo quy định của pháp luật.

The Contract takes effect from the date of signing and is binding the Purchaser and its successors on the basis of the transfer of this Contract, the transfer of the Apartment, gift, for inheritance or other transfer forms of ownership of the Apartment in accordance with the regulations of law.

19.2 Hợp đồng có 19 Điều, được lập thành 04 bản có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

The Contract is comnprised of 19 Articles, made into 04 original copies of equal validity, the Purchaser keeps 01 copy, the Seller keeps 03 copies for file, carrying outthe procedures to pay taxes, fees and procedures for granting the Certificate to the Purchaser .

19.3 Đính kèm theo Hợp đồng là Các Phụ lục, bao gồm Phụ lục 1: Đặc điểm căn hộ, các sơ đồ và danh mục vật liệu thiết bị hoàn thiện bên trong và ngoài căn hộ; Phụ lục 2: Danh mục quản lý, dịch vụ nhà chung cư bên bán cung cấp cho bên mua trước khi thành lập ban quản trị chung cư; Phụ lục 3: Nội quy quản lý sử dụng Khu căn hộ và các Phụ lục sửa đổi, bổ sung khác (nếu có)

Attached to the Contract are Appendixes, including Appendix 1: Characteristics of the apartment, diagram and list of materials and equipment for interior and exterior finishing of the apartment; Appendix 2: List of management and services of the apartment building supplied to the Purchaser before establishing the Management Board of the apartment building; Appendix 3: Rules of management and use of the Apartments and other amendment and supplement Appendixes (if any)

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

Số 122-124 Đường Xuân Thuỷ, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

The Appendixes attached to the Contract and amendment and supplemental documents as agreed by both Parties are inseparable contents from the Contract and enforceable to the Parties.

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

In case the Parties agree to change the content of the Contract, it must be made in writing and signed by both Parties.

19.5 Hợp Đồng này được ký kết bằng cả tiếng Việt và tiếng Anh với giá trị pháp lý ngang nhau. Trong trường hợp có sự không rõ ràng hoặc không nhất quán giữa tiếng Anh và tiếng Việt, tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

This Contract signed in both Vietnamese and English with equal legal validity. In the event of any ambiguity or inconsistency between English and Vietnamese, Vietnamese will prevail.

BÊN MUA	**BÊN BÁN**
PURCHASER	**SELLER**
(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua nhà thì đóng dấu của tổ chức)	**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ XUÂN THỦY**
(signature and full name, stamp if purchaser is an organization)	**XUAN THUY TRADE AND SERVICES JOINT STOCK COMPANY**
DAVID LW	**PHÓ GIÁM ĐỐC**
	DEPUTY DIRECTOR
	LÊ TRUNG DŨNG

mipec rubik360

PHỤ LỤC 1:

APPENDIX 1:

*(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ số: **S3116/XUANTHUY/MIPECRUBIK360/HĐMB** giữa Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy và Ông/ Bà LIN DAVID)*

*(Attached to the Apartment Purchase and Sale Contract No. : **S3116/XUANTHUY/MIPECRUBIK360/HĐMB** between Xuan Thuy Trading and Services Joitn Stock Company and Mr/Ms LIN DAVID)*

I - Đặc điểm về Căn Hộ:

I- Characteristics of the Apartment

1. Căn Hộ số: 16

   Apartment No.: 16

2. Tầng: 31

   Floor: 31

3. Tháp : Sring Tower High-rise Apartment Building

   Tower: Sring Tower High-rise Apartment Building

4. Dự án: Dự án Khu phức hợp Trung tâm thương mại văn phòng, dịch vụ hội nghị nhà ở để bán (tên thương mại là **"Mipec Rubik 360"** hoặc một tên gọi khác tùy theo quyết định của Chủ đầu tư và/hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tùy từng trường hợp)

   Project: *Project on Complex of office commercial center, conferencing service, apartments for sale (trade name is "**Mipec Rubik 360**" or other name as decided by the Investor and/or Competent State agencies, as the case may be*

5. Địa điểm: Số 122 – 124 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

   Location: *122 - 124 Xuan Thuy, Dich Vong Hau ward, Cau Giay district, Hanoi*

6. Diện tích sử dụng Căn hộ: 85.0 m^2

   Usable area of the Apartment: 85.0 m^2

II - Chi tiết và thông số kỹ thuật của Căn Hộ:

Details and technical parameters of the Apartment:

A. Sơ đồ mặt bằng Căn Hộ, Tầng có Căn hộ, mặt bằng Tòa nhà có căn hộ.

Horizontal plan of Apartment, Floor with Apartment, horizontal plan of the Building containing Apartment.

B. Danh mục vật liệu và thiết bị hoàn thiện bên trong Căn Hộ.

Lists of materials and equipment for the Apartment's interior finish

Vị trí ***Location***	**Chi tiết trang bị** ***Item***	**Mô tả** ***Description***	**Ghi chú** ***Remarks***
Phòng khách, Phòng ăn ***Living room, Dining room***	Cửa chính vào căn hộ *Main door*	Cửa chống cháy/ *Fireproof door* Khoá đa năng/ *Multifunction key.* Chuông hình kết nối lối vào. *Doorbell with camera and monitor*	
	Sàn *Floor*	Sàn gỗ công nghiệp *Laminate flooring*	Nhập khẩu Thái Lan/ Malaysia. *Imported from Thailand / Malaysia.*
	Tường *Wall*	Bả, sơn hoàn thiện. *Putty and paintt*	Sơn Dulux/ Jotun *Dulux/ Jotun paint*
	Trần *Ceiling*	Thạch cao sơn bả hoàn thiện *Gypsum plasterboard, paintt finishing*	Sơn Dulux/ Jotun *Dulux/ Jotun paint*
	Cửa sổ/cửa ra vào logia/vách kính. *Loggia windows / door/ glass partitions*	Khung nhôm kính *Aluminum and glass frame*	Kính dán + hệ khung Xingfa *Laminated glass + Xingfa frame system*
	Hệ thống chiếu sáng *Lighting system*	Đèn âm trần downlight *Ceiling recessed downlight*	
	Hệ thống điều hòa *Air conditioning system*	Điều hoà Multi âm trần 2 chiều *Ceiling recessed, 2-way Multi air conditioner*	Mitsubishi/ Daikin
	Sàn *Floor*	Sàn gỗ công nghiệp *Laminate flooring*	Nhập khẩu Thái Lan/ Malaysia. *Imported from Thailand / Malaysia.*

Bếp **Kitchen**	Tường *Wall*	Bả, sơn hoàn thiện. *Putty and paintt*	Sơn Dulux/ Jotun *Dulux/ Jotun paint*
	Trần *Ceiling*	Thạch cao sơn bả hoàn thiện *Gypsum plasterboard, paintt finishing*	Sơn Dulux *Dulux paint*
	Hệ thống chiếu sáng *Lighting system*	Đèn âm trần downlight *Ceiling recessed downlight*	
	Tủ kệ bếp *Kitchen cabinet*	Gỗ công nghiệp *Laminate cabinet*	An Cường/Minh Long
	Mặt bếp *Kitchen countertop*	Đá nhân tạo *Artificial stone*	Sản xuất trong nước *Domestic production*
	Bếp *Oven/cooker*	Bếp từ/ Hút mùi *Electromagnetic oven/ cooker hood*	Hafele/ Malloca
	Bồn rửa/Vòi chậu rửa *Sink / Lavatory faucet*	Inox	Hafele/ Malloca
	Cấp nước nóng *Hot water supply*	Hình thức phù hợp *Appropriate form*	Sử dụng chung bình nước nóng với phòng tắm. *Share the hot water heater with the bathroom.*
Phòng ngủ ***Bedroom***	Sàn *Floor*	Sàn gỗ công nghiệp *Laminate flooring*	Nhập khẩu Thái Lan/ Malaysia. *Imported from Thailand / Malaysia.*
	Tường *Wall*	Bả, sơn hoàn thiện. *Putty and paintt*	Sơn Dulux/ Jotun *Dulux/ Jotun paint*

	Trần *Ceiling*	Thạch cao sơn bả hoàn thiện *Gypsum plasterboard, paintt finishing*	Sơn Dulux/ Jotun *Dulux/ Jotun paint*
	Cửa ngăn phòng *Door*	Gỗ công nghiệp *Laminate door*	An Cường/Minh Long
	Cửa sổ/cửa ra vào logia/vách kính. *Loggia windows / door/ glass partitions*	Khung nhôm kính *Aluminum and glass frame*	Kính dán + hệ khung Xingfa *Laminated glass + Xingfa frame system*
	Hệ thống chiếu sáng *Lighting system*	Đèn âm trần downlight *Ceiling recessed downlight*	
	Hệ thống điều hòa *Air conditioning system*	Điều hoà Multi âm trần 2 chiều *Ceiling recessed, 2-way Multi air conditioner*	Mitsubishi/ Daikin
Phòng tắm và vệ sinh ***Bathroom and toilet***	Sàn *Floor*	Gạch Ceramic *Ceramic tile*	
	Tường *Wall*	Gạch Ceramic *Ceramic tile*	
	Trần *Ceiling*	Thạch cao chịu nước, sơn bả hoàn thiện *Water-resistant plaster, paint finishing*	Sơn Dulux/ Jotun *Dulux/ Jotun paint*
	Cửa ngăn phòng *Door*	Gỗ công nghiệp *Laminate door*	An Cường/Minh Long
	Thiết bị vệ sinh	Sen tắm và phụ kiện, bồn rửa mặt với vòi inox, bồn cầu.	Kohler/Hansgrohe

	Sanitary equipment	*Shower and accessories, washbasin with stainless steel faucet, toilet bowl*	
		Lô giấy, treo khăn, thoát sàn. *Paper holder, towel bar, floor trap*	Hiwin
	Vách kính *Glass partitions*	Ngăn khu vực tắm sen *Shower area partitions*	Sản xuất trong nước. *Domestic production*
	Gương soi *Mirror*	Gương 3~5 ly *3 ~ 5 mm mirror*	
	Mặt bồn rửa mặt *Washbasin surface*	Đá nhân tạo *Artificial stone*	Sản xuất trong nước. *Domestic production*
	Tủ bồn rửa mặt *Washbasin cabinet*	Gỗ công nghiệp *Laminate cabinet*	An Cường/Minh Long
	Hệ thống chiếu sáng *Lighting system*	Đèn chiếu sáng phù hợp *Appropriate lighting*	
	Bình nước nóng *Hot water heater*	Dung tích phù hợp *Appropriate capacity*	Ferroli
	Quạt thông gió *Exhaust fan*	Âm trần *Recessed fan*	Quạt chủ động *Active*
Ban công (Loggia)	Sàn *Floor*	Gạch Ceramic *Ceramic tile*	
	Tường *Wall*	Sơn hoàn thiện *Finishing paint*	Sơn Dulux/ Jotun
	Trần	Bê tông sơn hoàn thiện *Concrete, finishing paint*	Sơn Dulux/ Jotun

	Ceiling		*Dulux/ Jotun paint*
	Lan can *Handrail*	Sắt sơn *Painted steel*	
	Hệ thống chiếu sáng *Lighting system*	Đèn tường *Wall lights*	
Hệ thống điện ***Electrical system***	Hệ thống điện *Electrical system*	Ổ cắm, công tắc *Socket, switch*	Simon
		Dây dẫn điện *Electrics wire*	Trần Phú/Cadivi
	Hệ thống điện nhẹ *ELV (Extra Low Voltage systems)*	Đầu cấp đến từng căn hộ, ống gen đi đến từng phòng. *Connector to each apartment, conduit to each room.*	
Hệ thống báo cháy ***Fire alarm system***		Các đầu cảm biến trong căn hộ phù hợp với thiết kế hệ thống PCCC *Sensors in the Apartment in line with the design of the fire protection system*	Chất lượng phù hợp *Appropriate quality*

Ghi chú/Notes:

Trừ trường hợp có sự nhầm lẫn, nếu có bất kỳ sự khác biệt giữa các thông tin, hạng mục nêu tại Bảng nguyên vật liệu này với các tài liệu bán hàng và/hoặc nhà mẫu (nếu có) của Dự Án thì Bảng nguyên vật liệu này là cơ sở pháp lý có giá trị chính thức áp dụng với Các Bên;
Except where there is a mistake, if there is any discrepancy between information and items stated in this List of finishing furniture and equipment and the sales documents or/ and mock-up apartment of the Project (if any), this List will prevail in all aspects.

Hình thức, nhà cung cấp, nhãn hiệu, xuất xứ các thiết bị nêu trên có thể thay đổi bởi bên bán theo hướng đảm bảo các chức năng; chất lượng tương đương.
The form, suppliers, brands, and origin of the above equipment may be changed by the seller with ensured equivalent functions, quality.

mipec rubik360

PHỤ LỤC 2

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ số: **S3116/XUANTHUY/MIPECRUBIK360/HĐMB** giữa Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy và Ông/ Bà LIN DAVID)

(Attached with Apartment purchase and sale contract No: **S3116/XUANTHUY/MIPECRUBIK360/HĐMB** between Xuan Thuy Trade and Service Joint Stock Company and Mr/Mrs LIN DAVID)

DANH MỤC QUẢN LÝ, DỊCH VỤ NHÀ CHUNG CƯ BÊN BÁN CUNG CẤP CHO BÊN MUA TRƯỚC KHI THÀNH LẬP BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ

LIST OF MANAGERS AND SERVICES OF THE APARTMENT BUILDING PROVIDED BY THE BUYER TO THE PURCHASER BEFORE ESTABLISHING THE APARTMENT BUILDING MANAGEMENT BOARD

TT ***No.***	**Hạng mục** ***Item***	**Công việc** ***Task***
1	**Ban Quản lý** ***Management Board***	Giờ hành chính, ngày làm việc *Office hours, working days*
2	**Bảo vệ chung cư** ***Security guard of the apartment building***	24/7
3	**Vệ sinh chung cư** ***Sanitary of the apartment building***	Hàng ngày và tổng vệ sinh định kì *Daily and perioadic total sanitary*
4	**Thu gom rác** ***Garbage collection***	Hàng ngày *Daily*
5	**Dịch vụ chăm sóc cây cảnh, diệt côn trùng** ***Ornamental plant care, insect killing service***	Phù hợp *Suitable*
6	**Vận hành các trang thiết bị chung khu căn hộ** ***Operation of equipments of the apartment building***	Phù hợp *Suitable*
7	**Quản lý Bảo trì, bảo dưỡng** ***Maintenance, service management***	Theo quy định *According to the rules*
8	**Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc**	Theo quy định

	Compulsory fire and explosion insurance	*According to the rules*
9	**Lễ tân** ***Reception***	8h-19h hàng ngày (trừ Tết Nguyên Đán) *8am to 7pm daily (excluding Lunar New Year)*

PHỤ LỤC 3
APPENDIX 3
(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ số: **S3116/XUANTHUY/MIPECRUBIK360/HĐMB** giữa Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy và Ông/ Bà LIN DAVID)
(Attached with Apartment purchase and sale contract No: **S3116/XUANTHUY/MIPECRUBIK360/HĐMB** between Xuan Thuy Trade and Service Joint Stock Company and Mr/Mrs LIN DAVID)

NỘI QUY
QUẢN LÝ SỬ DỤNG KHU CĂN HỘ
RULES
MANAGEMENT AND USE OF APARTMENT

CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG
CHAPTER I
GENERAL PROVISION

Điều 1: Định nghĩa và Diễn giải
Article 1: Denifition and Interpretation

Các thuật ngữ và từ ngữ viết hoa sau đây, được nêu tại các điều khoản của Nội quy sẽ có ý nghĩa như sau:

The following capital terms and words, mentioned in the provisions of the Rules, shall have the following meaning:

1. "Căn hộ" là một Căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư do Chủ đầu tư xây dựng.
   "Apartment" means an Apartment which is built in the enclosed structure in accordance with the approved design belonging to the Apartment Buildings invested by the Investor.
2. "Dự án" là Dự án Khu phức hợp Trung tâm thương mại văn phòng, dịch vụ hội nghị nhà ở để bán (tên thương mại là **"Mipec Rubik360"** hoặc một tên gọi khác tùy theo quyết định của Chủ đầu tư và/hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tùy từng trường hợp) có địa chỉ tại số 122 – 124 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;
   "Project" means a Project on Complex of office commercial center, housing conference service for sale (trade name is "Mipec Rubik360" or other name as decided by the Investor and/or Competent State agencies as the case may be) addressed at 122 - 124 Xuan Thuy, Dich Vong Hau Ward, Cau Giay District, Hanoi City;
3. "Chủ đầu tư" có nghĩa là Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số: 0107469193 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/06/2016
   *"**Investor**" means Xuan Thuy Trade and Services Joint Stock Company, established under the Business Registration Certificate No.0107469193 issued by Business Registration Office – Ha Noi Authority of Planning and Investment on June 9, 2016*
4. "Khu Căn hộ" có nghĩa là Nhà chung cư thuộc Dự án.
   "Apartments" means the Apartment Building of the Project.
5. "Hợp Đồng" hoặc "Hợp đồng mua bán Căn hộ" có nghĩa là Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư và toàn bộ các Phụ lục kèm theo cũng như các thay đổi, bổ sung bằng văn bản được lập và ký kết bởi Chủ đầu tư và Chủ sở hữu Căn hộ để chuyển sở hữu Căn hộ từ Chủ đầu tư cho Chủ sở hữu Căn hộ.
   "Contract" or "Apartment Purchase and Sale Contract" means the Apartment Purchase and Sale Contract and all attached Appendixes as well as implements and additions in writing which

are made and signed by the Investor and the Apartment Owner to transfer the Apartment Ownership from the Investor to the Apartment Owner.

6. "Ngày bàn giao Căn hộ" có nghĩa là ngày thực tế mà Chủ đầu tư (Bên Bán) bàn giao Căn hộ cho Chủ sở hữu Căn hộ (Bên Mua) theo qui định tại Hợp đồng mua bán Căn hộ.
"Date of Apartment Delivery" means the actual date that the Investor (Seller) hands over the Apartment to the Apartment Owner (Purchaser) in accordance with the provisions of the Apartment Purchase and Sale Contract.

7. "Dịch vụ quản lý vận hành" có nghĩa là các Dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn hộ như: (i) việc quản lý, vận hành và duy trì Phần sở hữu chung (ii) các dịch vụ đảm bảo Khu Căn hộ hoạt động bình thường. Dịch vụ quản lý vận hành được quy định cụ thể tại Nội quy này;
"Management and Operation Service" means the Operations Management Services of the Apartments such as: (i) the management, operation and maintenance of the Common Ownership Area (ii) services to ensure the normal operation of Apartments. Management and Operation Service is specified in the Rules;

8. "Phí quản lý vận hành" có nghĩa là các khoản chi phí hàng tháng mà Cư dân phải thanh toán cho Doanh nghiệp quản lý vận hành đối với Dịch vụ quản lý vận hành. Phí quản lý vận hành được qui định cụ thể tại Nội quy này.
"Management and operation Fees" means the monthly expenses that Residents must pay to the Management and Operation Unit for the Management and Operation Services. The management and operation Fees is specified in the Rules.

9. "Doanh nghiệp quản lý vận hành" là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị, cung cấp các dịch vụ cho Khu Căn hộ và thực hiện các công việc khác theo Hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị.
"Management and Operation Enterprise" means a unit performing the management and operation of technical systems, equipment, providing services for the Apartments, maintaining the Apartments and performing other works under the Service Supply Contract signed with the Investor or the Management Board

10. "Hợp đồng cung cấp dịch vụ" có nghĩa là Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành giữa Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị với Doanh nghiệp quản lý vận hành về cung cấp các Dịch vụ quản lý vận hành cho Khu Căn hộ.
"Service Supply Contract" means a Contract that supplies Management and Operation Service between the Investor or the Management Board and the Management and Operation Unit for the supply of Management and Operation Services to the Apartments.

11. "Nội quy Khu Căn hộ" hoặc "Nội quy" là Nội quy Quản lý sử dụng Khu Nhà ở Chung cư và tất cả các Phụ lục, văn bản đính kèm và các sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm, để quản lý, vận hành Khu Căn hộ.
"Apartment Rules" or "Rules" means the Rules on the Management and Use of the Apartment Building and all the attached Appendixes, documents and amendments and supplements from time to time, to manage and operate the Apartments.

12. "Chủ sở hữu Căn hộ" có nghĩa là cá nhân, tổ chức có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ trong Khu Căn hộ, trên cơ sở: Hợp đồng mua bán Căn hộ, Giấy chứng nhận quyền sở hữu do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành; hoặc người có được quyền sở hữu Căn hộ trên cở sở hợp đồng hoặc văn bản thừa kế, tặng cho, mua bán phù hợp với qui định của pháp luật nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ.
"Apartment Owner" means individual or organization that has legal ownership right of one or many Apartments in the Apartments Building, on the basis of: Apartment Purchase and Sale contract, ownership right Certificate issued by competent state agencies; or the person who obtain the Apartment Ownership right on the basis of a contract or a document of inheritance,

gift, purchase or sale in accordance with the regulations of law but has not been yet issued a Certificate of the Apartment Ownership right.

13. "Người sử dụng Căn hộ" có nghĩa là cá nhân, tổ chức có quyền sử dụng hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ của các Chủ sở hữu Căn hộ trong Khu Căn hộ, trên cơ sở: hợp đồng thuê/mượn Căn hộ với Chủ sở hữu Căn hộ hoặc giấy tờ khác có tính chất tương đương phù hợp với qui định của pháp luật.
"Apartment User" means an individual or organization having the lawful use right of one or more Apartments of the Apartment Owners in the Apartments, on the basis of contract on lease/borrow of the Apartment(s) with the Apartment Owner or other documents with equivalent nature in accordance with the regulations of law.
14. "Cư dân" có nghĩa là Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ của Khu Căn hộ.
"Residents" means the Apartment Owner and/or Apartment User of the Apartments Building.
15. "Người liên quan của Cư dân" có nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài Chủ sở hữu Căn hộ, Người sử dụng Căn hộ dù ngắn hạn hay dài hạn, sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:
"Related Person of the Resident" means any person other than the Apartment Owner, the Apartment User, whether short-term or long-term, living in or residing or using the Apartment in any any form, including but not limited to:
    a. Những thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ sở hữu Căn hộ, Người sử dụng Căn hộ; và/hoặc
    Family members or servants (if any) of the Apartment Owners, the Apartment Users; and/or
    b. Khách thăm/người được mời của Chủ sở hữu Căn hộ, Người sử dụng Căn hộ, kể cả nhà thầu; và/hoặc;
    Visitors/invited guest of the Apartment Owners, the Apartment Users, including the contractor; and/or
    c. Bất kỳ người nào khác mà Chủ sở hữu Căn hộ, Người sử dụng Căn hộ cho phép được vào hay sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn.
    Any other person permitted by the Apartment Owners, the Apartment Users to enter or live in or reside in or use the Apartment in any form, whether short term or long term
16. "Ban Quản trị" có nghĩa là Ban Quản trị của Khu Căn hộ Mipec Rubik360 do Hội nghị nhà chung cư bầu ra để thay mặt Cư dân thực hiện, giám sát các hoạt động liên quan tới quản lý, sử dụng Khu Căn hộ và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Cư dân trong quá trình sử dụng các Căn hộ.
"Management Board" means the Management Board of the Mipec Rubik360 Apartment Building elected by the Meeting of the Apartment Building to execute, supervise, on behalf of Residents, activities related to the management and use of the Apartments and protect the legitimate rights and interests of Residents during the use of the Apartments
17. "Hội nghị nhà chung cư" có nghĩa là hội nghị có sự tham gia của các đại diện chủ sở hữu căn hộ, được triệu tập và tổ chức theo qui định của Nội quy Khu Căn hộ.
"Meeting of the Apartment Building" means a meeting with the participation of owner's representatives, which is convened and organized in accordance with the Apartments Rules.
18. "Diện tích thương mại" có nghĩa là các diện tích và tiện ích dành cho mục đích kinh doanh dịch vụ, thương mại trong dự án thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ đầu tư.
"Commercial area" means areas and utilities for service business, trading purposes in the project under the Investor's private ownership right.
19. "Phần sở hữu chung" có nghĩa là các phần diện tích và các công trình tiện ích trong Toà nhà/Khu Căn hộ như mô tả và liệt kê tại Điều 31.1 của Nội quy này.

"Common Ownership Area" means the areas and utilities of the Building/Apartments as described and listed at Article 31.1 of the Rules.

20. "Phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ" có nghĩa là phần diện tích và các tiện ích của Căn hộ thuộc sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ, được xác định cụ thể theo Hợp đồng mua bán Căn hộ ký giữa từng Chủ sở hữu Căn hộ với Chủ đầu tư.
"Apartment Owner's Private Ownership Area" means the area and utilities of the Apartment belonging to the private ownership of the Apartment Owner, which are specifically determined under the Apartment Purchase and Sale Contract signed between each Apartment Owner and the Owner.

21. "Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư" có nghĩa là các diện tích và tiện ích trong Khu Căn hộ thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ đầu tư, như mô tả và liệt kê tại Điều 31.1 của Nội quy này.
"Investor's Private Ownership Area" means the areas and utilities in the Apartments belonging to the private ownership of Investor, as described and listed at Article 31.1 of the Rules.

"Quy định" là các quy định của pháp luật hướng dẫn về việc sử dụng, quản lý vận hành nhà chung cư của Nhà nước, bao gồm nhưng không giới hạn: Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 và thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 và các văn bản thay thế sửa đổi các văn bản này nếu có.
"Provision" means the provisions of law guiding the use and management of State apartment buildings, including but not limited to: Circular No. 02/2016 / TT-BXD dated July 15, 2016. / 02/2016 and Circular No. 06/2019 / TT-BXD dated October 31, 2019 and the amendments to these documents, if any.

Điều 2: Phạm vi và đối tượng áp dụng
Article 2: Scope and subject of application

1. Nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Khu Căn hộ và được lập trên cơ sở tuân thủ các qui định của pháp luật, vì quyền lợi cộng đồng Cư dân Khu Căn hộ nhằm mục đích:
The Rules prescribe the contents of management and use of the Apartments and are prepared on the basis of regulations of law, for the benefit of the community of Residents of the Apartments in order to:
   a. Bảo vệ các lợi ích hợp pháp và bảo đảm an toàn cho các Cư dân trong Khu Căn hộ;
   Protect the legitimate interests and ensure safety for Residents in the Apartments.
   b. Nâng cao điều kiện sống của các Cư dân;
   Improve the living conditions of Residents;
   c. Bảo đảm vệ sinh môi trường, cảnh quan, mỹ quan, đoàn kết, an ninh trật tự trong Khu Căn hộ;
   Maintain the environmental sanitation, landscape, beauty, solidarity, security and order in the Apartments;
   d. Xây dựng Khu Căn hộ văn minh, sạch đẹp, lịch sự phát huy các giá trị văn hóa, thuần phong, mỹ tục tốt đẹp;
   Build a civilized, clean and polite Apartments, promote cultural values, good tradition and customs;
   e. Làm gia tăng giá trị bất động sản tại Khu Căn hộ.
   Increase the value of real estate in the Apartments.
2. Nội quy này được áp dụng đối với Chủ đầu tư, tất cả các Cư dân và Người liên quan của Cư dân.
The Rules apply to the Investor, all Residents and Residents' Related Persons.

3. Nếu có người sử dụng Căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào hoặc đơn thuần chỉ là sử dụng hay chiếm hữu bất kỳ khu vực nào trong Khu Căn hộ, thì hành vi như vậy đủ để bảo đảm rằng người đó đã đồng ý thông qua, cam kết tuân theo và tôn trọng Nội quy này.
If there is any Apartment user in any form or purely uses or possesses any area of the Apartments, then such act is sufficient to ensure that he/she agrees to adopt, undertake to comply with and respect the Rules.

4. Cư dân, trong mọi trường hợp, và không có ngoại lệ, phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng Nội quy này. Chủ sở hữu Căn hộ phải đảm bảo rằng:
Residents, in all cases, and without exception, must respect, strictly comply with and implement the Rules. Owners of Apartments must ensure that:
   a. Người sử dụng Căn hộ, Người liên quan của Cư dân đều được biết về Nội quy và trong mọi trường hợp và không có ngoại lệ, Người sử dụng Căn hộ, Người liên quan của Cư dân phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng mọi điều khoản của Nội quy này; và
   Apartment Users, Residents' Related Persons are familiar to the Rules and in all cases and without exception, the Apartment Users, Residents' Related Persons must respect, strictly adhere and fully implement all provisions of the Rules; and
   b. Người sử dụng Căn hộ, Người liên quan của Cư dân phải ký các cam kết vì các mục đích nói trên khi Ban Quản trị yêu cầu.
   Apartment Users, Residents' Related Persons must sign the undertakings for the above purposes when requested by the Management Board.

5. Chủ đầu tư không chịu trách nhiệm về việc Chủ sở hữu Căn hộ hoặc Người sử dụng Căn hộ: (i) không được cung cấp Nội quy; hoặc (ii) không chịu sự ràng buộc của Nội quy.
The Investor shall not be responsible for the fact that the Apartment Owners or Apartment Users: (i) are not provided with the Rules; or (ii) are not bound by the Rules.

6. Nội quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc sử dụng Khu Căn hộ. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Nội quy này và các văn bản riêng biệt được ký kết giữa Chủ đầu tư và Chủ sở hữu Căn hộ, như Hợp đồng mua bán Căn hộ, thì các văn bản riêng biệt đó sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp hoặc mâu thuẫn.
The Rules will also be applied to resolve disputes arising and relating to the use of the Apartments. In the event of inconsistency between the Rules and the separate documents signed between the Investor and Apartment Owners, such as the Apartment Purchase and Sale Contract, such separate documents shall be given priority to use to settle disputes or conflicts.

7. Việc quản lý và sử dụng Phần sở hữu riêng Của Chủ đầu tư sẽ tuân theo các quy định do Chủ đầu tư ban hành tùy từng thời điểm và phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành, sẽ không áp dụng theo Nội quy này trừ trường hợp trong Nội quy này có quy định khác.
The management and use of the Investor's Private Ownerhip Area shall comply with the regulations issued by the Investor from time to time and in accordance with the applicable laws, will not be applied according to the Rules unless otherwise provided in the Rules.

8. Đối với những vấn đề Nội quy này không quy định thì tuân theo quy định của các văn bản pháp luật có liên quan.
For matters which are not prescribed by the Rules, the regulations of the relevant legal documents shall be applied.

CHƯƠNG II
CHỦ ĐẦU TƯ KHU CĂN HỘ
CHAPTER II
APARTMENTS INVESTOR

Điều 3: Quyền và Nghĩa vụ của Chủ đầu tư

Article 3: Rights and Obligations of the Investor

1. Lựa chọn và ký Hợp đồng với Doanh nghiệp quản lý vận hành (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi Khu Căn hộ đi vào sử dụng cho đến khi Ban Quản trị được thành lập;
   Select and sign contract with the Management and Operation Enterprise (including the enterprise directly under the Investor) from the date on which the Apartments are put into use until the Management Board is established;
2. Lựa chọn và đề xuất Doanh nghiệp quản lý vận hành Khu Căn hộ để Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất thông qua;
   Select and recommend Management and Operation Enterprise of the Apartments for the first Meeting of the Apartment Building to be approved;
3. Thu Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong Khu Căn hộ theo đúng qui định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ về qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và thực hiện quản lý Kinh phí bảo trì Khu Căn hộ theo quy định của pháp luật hiện hành;
   Collect maintenance Fees of Common Ownership Area in the Apartments in accordance with the provisions of Decree No. 99/2015/ND-CP of the Government detailing and guiding the implementation of the Housing Law and manage the maintenance fund of the Apartments in accordance with the reguations of the current laws;
4. Hướng dẫn việc sử dụng hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Khu Căn hộ cho Cư dân;
   Guide the use of technical infrastructure and equipment in the Apartments for Residents;
5. Bàn giao các hồ sơ theo quy định của pháp luật cho Ban Quản trị lưu giữ;
   Hand over dossiers according to the regulations of law to Management Board to keep;
6. Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư và cử người tham gia Ban Quản trị theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư (đã được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng) và Nội quy Khu Căn hộ này, hoặc các văn bản thay thế bổ sung các thông tư nêu trên.
   Preside the organization of the Meeting of the Apartment Building and nominate candidates for the Management Board in accordance with the management and use Regulation of apartment buildings promulgated in conjunction with Circular No. 02/2016/TT-BXD dated February 15th 2016 of Ministry of Construction issued management and use regulations of apartment buildings (as amended and supplemented by the Ministry of Construction's Circular No. 28/2016/TT-BXD dated December 15th 2016) and the Apartments Rules, or the supplementary documents replacing the above circulars.
7. Được quyền tạm ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp điện, nước và các công trình, dịch vụ tiện ích theo các quy định của pháp luật hoặc các cam kết và Nội quy Khu Căn hộ này ;
   Be entitled to suspend the supply or request the service suppliers to suspend the supply of electricity, water and utilities, facilities according to the regulations of law or commitments and the Apartments Rules;
8. Cử người tham gia Ban Quản trị và thông báo cho Ban Quản trị khi thay đổi nhân sự theo quy định của pháp luật;
   Appoint candidates for the Management Board and notify the Management Board in case of changing personnel;

mipec
rubik360

9. Thực hiện các quyền hạn và trách nhiệm của Hội nghị nhà chung cư hoặc Ban Quản trị Khu Căn hộ trong thời gian chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu hoặc chưa thành lập được Ban Quản trị Khu Căn hộ;
Excercise the rights and responsibilities of the Meeting of the Apartment Building or Management Board for the period before the first Meeting of the Apartment Building is organized or the before the establishment of the Management Board of the Apartments;
10. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư và Nội quy Khu Căn hộ này;
To excercise other rights and obligations as provided in the Purchase and Sale Contract and the Apartments Rules;
11. Có các quyền khác theo quy định của Pháp luật.
Other rights according to the regulations of law.

CHƯƠNG III
BAN QUẢN TRỊ
CHAPTER III
MANAGEMENT BOARD

Điều 4: Thành lập Ban Quản trị
Article 4: Establishment of Management Board

1. Ban Quản trị được thành lập vào thời điểm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất và do Hội nghị nhà chung cư bầu ra, bao gồm đại diện Cư dân và đại diện Chủ đầu tư;
The Management Board is established at the time of convening the first Meeting of the Apartment Building and is elected through the Meeting of the Apartment Building, including Residents' representatives and the Investor's representatives;
2. Trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày Hội nghị nhà chung cư bầu Ban Quản trị, Ban Quản trị có trách nhiệm đăng ký với Ủy ban Nhân dân quận hoặc các cơ quan khác theo Quy định để được công nhận;
Within fifteen (15) days from the day the Management Board is elected by the Meeting of the Apartment Building, the Management Board shall be responsible for registering with the District People's Committee or other competent authorities for recognition;
3. Trong thời gian Ban Quản trị chưa được thành lập, Chủ đầu tư sẽ thực hiện các nhiệm vụ và quyền hạn của Ban Quản trị như quy định trong Nội quy này và quy định của Pháp luật;
During the period before the Management Board is established, the Investor will perform the duties and rights of the Management Board as provided in the Rules and the regulations of Law;
4. Người được đề cử làm thành viên của Ban Quản trị phải đáp ứng đủ điều kiện sau đây:
A person who is nominated to be a member of the Management Board must adapt the following conditions:
   a. Là Cư dân sinh sống tại Toà nhà;
   Being the Resident living at the Building;
   b. Có năng lực chủ thể (năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự);
   Having subjective capacity (legal capacity and civil act capacity);
   c. Đủ sức khỏe và trong độ tuổi từ đủ 18 tuổi trở lên đến dưới 70 tuổi;
   Being in good health and at the age of full 18 years old to under 70 years old.
   d. Có mặt và không từ chối khi được đề cử.
   Being present and does not refuse when being nominated
   e. Đáp ứng đủ các điều kiện khác
   Meeting other requirements

Điều 5: Nhiệm kỳ, số lượng thành viên Ban Quản trị

Số 122-124 Đường Xuân Thuỷ, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Article 5: Term, number of members of the Management Board

1. Ban Quản trị gồm ít nhất 3 thành viên và không quá 05 thành viên, số lượng cụ thể sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định tuỳ từng thời điểm;
   The Management Board consists of at least 3 members and no more than 05 members, the specific number shall be decided by the Meeting of the Apartment Building from time to time;
2. Nhiệm kỳ của Ban Quản trị là: 3 năm (hoặc một thời hạn khác do Hội nghị nhà chung cư quyết định tại từng thời điểm). Thành viên của Ban Quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.
   The terms of the Management Board is 3 years (or another term as decided by the Meeting of the Apartment Building from time to time). Members of the Management Board may be re-elected with unlimited terms.
3. Ban Quản trị của nhiệm kỳ vừa kết thúc tiếp tục hoạt động cho đến khi Ban Quản trị mới được bầu và tiếp quản công việc.
   The Management Board of the recently finished term will continue to operate until the new Management Board is elected and takes over the works.
4. Trường hợp có thành viên được bầu bổ sung hoặc thay thế thành viên từ chức, bị miễn nhiệm, bãi nhiệm trong thời hạn nhiệm kỳ thì nhiệm kỳ của thành viên đó là thời hạn còn lại của nhiệm kỳ của Ban Quản trị.
   In case where a member who is elected to supplement or replace a member who resigns, is dismissed, is removed from office during the term, such member's tenure is the remaining period of the Board's term.
5. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản trị sẽ được tính từ ngày Ủy ban Nhân dân cấp quận ký quyết định công nhận, trừ trường hợp pháp luật quy định khác.
   The operating term of the Management Board shall be counted from the date when the district-level People's Committee signs the decision of recognition, unless otherwise stipulated by law.

Điều 6: Thành phần Ban Quản trị

Article 6: Members of the Management Board

1. Trừ khi có những quy định khác của pháp luật hoặc Hội nghị nhà chung cư có quyết định khác phù hợp pháp luật, thành phần Ban Quản trị sẽ bao gồm:
   Unless otherwise regulated of law or the Meeting of the Apartment Building made other decisions in accordance with the law, Memebers of the Management Board shall include:
   - Đại diện của Cư dân: mỗi Tháp Căn hộ sẽ cử từ 1 đến 10 đại diện tham gia Ban Quản trị;
     Residents' Representatives: Each Apartments Tower will appoint from 1 to 10 representatives to participate in the Management Board;
   - Đại diện của Chủ đầu tư; và
     The Investor's representatives, and
2. Ban Quản trị sẽ bầu một thành viên làm Trưởng ban, 1 hoặc 2 Phó ban, trong đó có 1 Phó ban là thành phần do Chủ đầu tư cử tham gia Ban Quản trị (nếu thành phần đó không được bầu làm trưởng ban). Trưởng ban có trách nhiệm lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Ban Quản trị, chủ toạ cuộc họp Hội nghị nhà chung cư và thực hiện các quyền, nhiệm vụ khác do Ban Quản trị giao cho. Trưởng ban có thể uỷ quyền bằng văn bản cho một thành viên khác để thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của Trưởng ban. Trường hợp không có người được uỷ quyền hoặc Trưởng ban không thực hiện nghĩa vụ của mình thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên giữ chức Trưởng ban theo nguyên tắc đa số quá bán.
   The Management Board will elect one member as the Head, one or two deputy Heads, one of whom is deputy Head appointed by the Investor to join the Managemnent Board (if that member is not elected to be the Head). The Head shall be responsible for preparing the Management

Board's agenda, operation plan, act as the chairman of the Meeting of the Apartment Building and perform other rights, duties as assigned by the Management Board. The Head may authorize another person in writing to perform the duties, power of the Head. In case where no person is authorized or the Head does not fulfill his/her obligations, the remaining members shall elect one of the members among them to hold the position of the Head on the over - half majority principle.

Điều 7: Quyền và nghĩa vụ của Ban Quản trị

Article 7: Rights and Duties of the Management Board

1. Tổ chức và chủ trì Hội nghị nhà chung cư thường niên và bất thường (trừ Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất); báo cáo Hội nghị nhà chung cư kết quả công tác quản lý sử dụng Khu Căn hộ trong thời gian giữa hai kỳ Hội nghị nhà chung cư;
   Organize and preside the annual and extraordinary Meetings of Apartment Building (except for the first Meeting of the Apartment Building); report the Meeting of the Apartment Building on the management and use of the Apartments during a period between two Meetings of the Apartment Building;
2. Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Cư dân trong việc sử dụng Khu Căn hộ; kiểm tra, đôn đốc Cư dân thực hiện đúng Nội quy, các quyết định khác của Hội nghị nhà chung cư hoặc Ban Quản trị và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng Khu Căn hộ; tạo điều kiện để Doanh nghiệp quản lý vận hành hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung Hợp đồng cung cấp dịch vụ đã ký kết;
   Protect the lawful rights of Residents in using the Apartments; checking and urging Residents to strictly comply with the Rules and other decisions of the Meeting of the Apartment Building or the Management Board and the regulations of law on management and use of the Apartments; create conditions for the Managament and Operation Enterprise to successfully fulfill its tasks according to the contents of the signed service supply Contract;
3. Thu thập, tổng hợp các ý kiến, kiến nghị của các Cư dân liên quan tới công tác quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ trong Khu Căn hộ để phối hợp với các tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;
   Collect, summarize the opinions, recommendations of Residents related to the management, use and supply of services in the Apartments to coordinate with relevant organizations, individuals to consider and resolve;
4. Ký kết Hợp đồng cung cấp dịch vụ với Doanh nghiệp quản lý vận hành và hợp đồng bảo trì với doanh nghiệp có tư cách pháp nhân về xây dựng theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư hiện hành (việc lựa chọn các doanh nghiệp này phải được thông qua Hội nghị nhà chung cư); kiểm tra, theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì Khu Căn hộ theo nội dung hợp đồng đã ký kết để quản lý vận hành và bảo trì Khu Căn hộ; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý hợp đồng với Doanh nghiệp quản lý vận hành, bảo trì Khu Căn hộ;
   Sign the service supply contract with the Management and Operation Enterprise and the maintenance contract with an enterprise having the legal status in construction according to the current Management and Use of apartment buildings Regulations (the selection of these enterprises shall be approved by the Meeting of the Apartment Building); inspect, monitor and supervie the operation and maintenance of the Apartments according to the signed contract to manage the operation and maintenance of the Apartments; make the acceptance, payment and liquidation of contract with the Management and Operation Unit of the Apartments;
5. Uỷ quyền cho Doanh nghiệp quản lý vận hành thu Phí quản lý vận hành Khu Căn hộ;
   Authorizing Management and Operation Enterprise to collect the management and opoeration Fees of the Apartments;

6. Quản lý Kinh phí bảo trì chung theo quy định của pháp luật sau khi tiếp nhận quyền quản lý từ chủ đầu tư.
Managing the general maintenance fund as regulated by law after taking over the management rights from Investors;
7. Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì Khu Căn hộ do Doanh nghiệp quản lý vận hành, doanh nghiệp bảo trì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị nhà chung cư gần nhất;
Examining receipt and payment reports on management, operation and maintenance of the Apartments performed by the Management and Operation Unit under the signed contract and report to the latest Meeting of the Apartment Building;
8. Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn hóa, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong Khu Căn hộ;
Co-ordinating with the local authorities, civil group in building a cultural lifestyle, keeping social order and safety in the Apartments;
9. Định kỳ 6 tháng một lần, Ban Quản trị lấy ý kiến của Cư dân Khu Căn hộ làm cơ sở để đánh giá chất lượng Dịch vụ quản lý vận hành của Doanh nghiệp quản lý vận hành;
Once every 6 months, the Management Board will collect the opinions of Residents of the Apartments to serve as a basis to appraise the quality of the Management and Operation Services of the Management and Operation Unit;
10. Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao;
Performing other tasks assigned by the Meeting of Apartment Building;
11. Được thanh toán các chi phí hợp lý phục vụ cho hoạt động của Ban Quản trị;
Being paid reasonable expenses for the operation of the Management Board;
12. Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban Quản trị;
Do not organize under divisions on its own or to dismiss or add members of the Management Board;
13. Kiểm tra, theo dõi, giám sát việc sử dụng, bảo hành Khu Căn hộ và các tiện ích trong Khu Căn hộ;
Check, monitor and supervise the use and warranty of the Apartments and utilities in the Apartments;
14. Xây dựng, đề xuất các bổ sung, sửa đổi Nội quy Khu Căn hộ, Quy chế hoạt động của Ban Quản trị để trình Hội nghị nhà chung cư xem xét thông qua;
Making, proposing additions and amendments to the Apartments Rules, Operation Regulations of the Management Board to submit to the Meeting of the Apartment Building for consideration and approval;
15. Quyết định các vấn đề về tài chính như: mức phí dịch vụ với Doanh nghiệp quản lý vận hành và mức thù lao đối với thành viên Ban Quản trị trong phạm vi mức phí đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua;
Making decision on financial matters such as: service charge rates for Management and Operation Unit and remuneration rates for Management Board's members within the scope of charge rates already approved by the Meeting of the Apartment Building;
16. Quyết định và giải quyết các vấn đề như:
Decide and resolving issues as follows:
    a. Việc thực hiện các hoạt động liên quan đến Phần sở hữu riêng Của Chủ sở hữu Căn hộ có thể ảnh hưởng đến các biện pháp an toàn hiện đang áp dụng để bảo vệ kết cấu và sự an toàn của Khu Căn hộ theo quy định tại Nội quy;

The implementation of activities related to the Apartment Owner's Private Ownership Area may affect the current safety measures to protect the structure and safety of the Apartments in accordance with Rules;

b. Việc thực hiện bất kỳ hành vi nào của Cư dân mà ảnh hưởng đến phần Phần sở hữu chung hoặc phần bên ngoài của Khu Căn hộ như các hoạt động xây dựng bổ sung để thay thế, sửa chữa, hoặc cải tạo phần Phần sở hữu chung;
Any acts of Residents that affects the Common Ownership Area or exterior area of the Apartments such as additional construction activities to replace, repair, or renovate the Common Ownership Area.

c. Việc vi phạm Nội quy của Cư dân và/hoặc Người liên quan của Cư dân.
Residents' violation of the Rules and/or their related Persons.

17. Hòa giải các tranh chấp giữa các Cư dân, tổ chức các cuộc họp để các Cư dân góp ý các Cư dân vi phạm Nội quy;
Mediating disputes between Residents, holding meetings for Residents to give their comments to Residents violating the Rules;

18. Trong quá trình Ban Quản trị thực hiện chức năng của mình theo Nội quy, đối với các vấn đề phát sinh mới mà không quy định trong Nội quy, Ban Quản trị có thể tự giải quyết theo tinh thần của Nội quy miễn là các quyết định của Ban Quản trị được thực hiện trên cơ sở các nghiên cứu hợp lý, có tham khảo ý kiến chuyên gia tư vấn (nếu thấy cần thiết) và không có sự xung đột về quyền lợi. Ban Quản trị có trách nhiệm soạn thảo và trình sửa đổi, bổ sung Nội quy đối với các nội dung phát sinh trên tại Hội nghị nhà chung cư tiếp theo để thông qua;
In the process of the Management Board's performance at their functions according to the Rules, for new issues which are not provided in the Rules, the Management Board may self - determine in the spirit of the Rules provided that Management Board's decisions are made on the basis of reasonable consideration, with consultation of consultant (if deemed necessary) and there is no conflict of interest. The Management Board shall be responsible for drafting and submitting amendments, supplements to the Rules for the arised contents at the next Meeting of the Apartment Building for approval;

19. Các quyền và nghĩa vụ khác theo Nội quy và quy định của pháp luật.
Other rights and obligations according to the Rules and the regulations of law.

Điều 8: Quyền hạn và nghĩa vụ của thành viên Ban Quản trị
Article 8: Power and duties of Management Board's Members

1. Được hưởng thù lao;
Enjoy remuneration;

2. Tham dự họp đầy đủ các cuộc họp của Ban Quản trị;
Attend all meetings of the Management Board;

3. Không được ủy quyền cho người khác thay mặt mình quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của Ban Quản trị;
Do not authorize others to on behalf of him/her to make decisions under competence of the Management Board;

4. Trưởng ban có tư cách đại diện Ban Quản trị ký các văn bản (bao gồm cả hợp đồng) thuộc thẩm quyền của Ban Quản trị;
The Head has the capacity to represent the Management Board to sign documents (including contracts) under the competence of the Management Board;

5. Thành viên Ban Quản trị có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại nếu quyết định của Ban Quản trị gây thiệt hại cho cộng đồng Cư dân, thành viên Ban Quản trị mà không đồng ý với quyết định gây thiệt hại này thì không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại;

The Management Board's Members shall be jointly responsible for compensating for damages if the Management Board's decision causes damages to the Resident community, the member(s) of the Management Board who disagree with the decision causing such damage shall not be responsible for compensation;

6. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo Nội quy, Quy chế hoạt động của Ban Quản trị và quy định của pháp luật;
To excercise other rights and obligations according to the Rules, the Regulation for Operation of the Management Board and the regulations of law.

Điều 9: Chấm dứt tư cách thành viên Ban Quản trị và bầu thành viên mới
Article 9: Termination of the Management Board's membership and election of new member

1. Thành viên Ban Quản trị đương nhiên chấm dứt tư cách thành viên trong các trường hợp sau đây:
A Member of the Management Board naturally terminate his/her membership in the following cases:
   a. Mất tích, chết hoặc từ chức;
   Missing, dead or resignation
   b. Bị truy cứu trách nhiệm hình sự;
   Being prosecuted for criminal liability
   c. Bị miễn nhiệm theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
   Dismissed due to a decision of the Meeting of the Apartment Building;
   d. Không còn đáp ứng đủ điều kiện quy định tại Điều 4.4 (trừ trường hợp quy định về độ tuổi do đang trong nhiệm kỳ được bầu);
   No longer meet the conditions provided at Article 4.4 (except for the case regulating the age during elected term)
   e. Không tham gia họp 03 lần liền liên tiếp (kể cả thường kỳ và bất thường) mà không có lý do chính đáng.
   Do not attend 03 consecutive meetings (including regular and extraordinary meetings) without plausible reason.
2. Nếu số thành viên Ban Quản trị bị chấm dứt tư cách quá 30% thì Ban Quản trị tổ chức Hội nghị nhà chung cư để bầu bổ sung thành viên Ban Quản trị trong thời hạn 30 ngày. Thành viên Ban Quản trị mới sẽ giữ vị trí đó trong thời gian còn lại của nhiệm kỳ.
If the number of members's capacity of the Management Board terminated is over 30%, the Management Board shall organize a Meeting of Apartemnt Building to elect additional members of the Management Board within 30 days. New members of the Management Board will hold that position for the remainder of the term.
3. Riêng đối với Phó ban do Chủ đầu tư chỉ định thì người này đương nhiên chấm dứt tư cách thành viên trong các trường hợp sau đây:
For the deputy Head particularly appointed by the Investor, this person shall automatically terminate his /her membership in the following cases
   a. Mất tích, chết;
   Missing, dead or resignation;
   b. Bị truy cứu trách nhiệm hình sự;
   Being prosecuted for criminal liability;
   c. Không tham gia họp 03 lần liền liên tiếp (kể cả thường kỳ và bất thường) mà không có lý do chính đáng;
   Do not attend 03 consecutive meetings (including regular and extraordinary meetings) without reasonable reason

mipec
rubik360

d. Bị miễn nhiệm theo quyết định của Chủ đầu tư.
Dimissed due to the Investor's decision.

Bất cứ thời điểm nào, Chủ đầu tư cũng có thể thay đổi người đại diện tham gia Ban Quản trị (với tư cách làm Phó ban Ban Quản trị) của mình bằng việc gửi thông báo bằng văn bản tới Trưởng ban Ban Quản trị Khu Căn hộ.
At any time, the Investor may change its representative in the Management Board (as the Deputy Head of the Management Board) by giving a written notice to the head of Management Board of the Apartments.

Điều 10: Cuộc họp Ban Quản trị
Article 10: Meetings of Management Board

1. Ban Quản trị họp sáu (06) tháng một lần. Phiên họp bất thường của Ban Quản trị được triệu tập nếu có sự đề nghị của 1/3 thành viên Ban Quản trị. Các quyết định được thông qua trong phiên họp của Ban Quản trị có hiệu lực nếu phiên họp có sự tham gia của trên ba phần tư (3/4) tổng số thành viên của Ban Quản trị và quyết định được chấp thuận của trên ba phần tư (3/4) số người tham dự.
The Management Board will hold a meeting every six (06) months. An extraordinary meeting of the Management Board will be convened at the request of 1/3 of the Management Board's members. Decisions adopted in the Management Boards's meeting shall be effective if more than three-fourth (3/4) of the total number of Management Board's members attended and the decision is approved by more than three-fourth (3/4) of the attendences.
2. Các thành viên của Ban Quản trị có trách nhiệm báo cáo những công việc đã được phân công tại cuộc họp Ban Quản trị.
Members of the Management Board shall be responsible for reporting the assigned works at the Management Board's meetings.
3. Ngay sau khi phê chuẩn các quyết định có liên quan đến lợi ích của các Cư dân, quyết định này phải được công bố trên bảng thông báo để tất cả Cư dân được biết về quyết định đó.
Right after the approval of decisions regarding the interests of Residents, such decisions shall be posted on notice board for all Residents to be informed of the such decisions.

Số 122-124 Đường Xuân Thuỷ, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

CHƯƠNG IV
DOANH NGHIỆP QUẢN LÝ VẬN HÀNH
CHAPTER IV
MANAGEMENT AND OPERATION ENTERPRISE

Điều 11: Chức năng của Doanh nghiệp quản lý vận hành

Article 11: Function of the Management and Operation Enterprise

Doanh nghiệp quản lý vận hành thực hiện cung cấp Dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn hộ theo Hợp đồng cung cấp dịch vụ đã ký với Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị và chịu sự giám sát và kiểm tra của Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị.

The Management and Operation Enterprise provides the Management and Operation Service of the Apartments according to the service supply contract signed with the Investor or the Management Board and is subject to the supervision and inspection of the Investor or the Management Board.

Điều 12: Trách nhiệm của Doanh nghiệp quản lý vận hành

Article 12: Responsibility of Management and Operation Unit

1. Thực hiện cung cấp Dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn hộ theo nội dung qui định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Hợp đồng cung cấp dịch vụ đã ký với Chủ đầu tư/ Ban Quản trị;

   Provide the Management and Operation Service to the Apartments according to the provisions of the Regulation on management and use of apartment buildings and the service supply contract signed with the Investor/Management Board;

2. Ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Khu Căn hộ (nếu có); giám sát việc cung cấp các Dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn hộ đối với các doanh nghiệp này để đảm bảo thực hiện theo Hợp đồng cung cấp dịch vụ đã ký;

   Sign subcontract(s) with other businesses to supply services for the Apartments (if any); to supervise these enterprises's provison of management and operation Service for the Apartments to ensure the compliance with the signed service supply Subcontract.

3. Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho Cư dân khi bắt đầu sử dụng Khu Căn hộ; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc Phần sở hữu riêng Của Chủ sở hữu Căn hộ vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Khu Căn hộ;

   Give notice in writing about the requirements, issues needed to be paid attention by Residents when starting to use the Apartments; Guide the installation of equipment belonging to the Apartment Owners' Private Ownership Area into the common equipment system in the Apartments;

4. Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của Khu Căn hộ để thực hiện việc quản lý vận hành Khu Căn hộ;

   Periodically sepecific check details, parts, components of the Apartments to manage and operate the Apartments;

5. Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng Khu Căn hộ và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong Khu Căn hộ bị hư hỏng đảm bảo cho Khu Căn hộ hoạt động được bình thường;

   Immediately take precautions to prevent damage to users of the Apartments and repair any damaged parts of the Common Ownership Area or damaged shared facilities in the Apartments to ensure the Apartments' normal operation;

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

Collect fees for management and operation services of the apartment building as agreed with the apartment building's owners and users; receive and pay remuneration to members of the Management Board according to decisions of Meeting of the Apartment Building.

7. Theo quy định của pháp luật, tự mình hoặc phối hợp với Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị, đề nghị các đơn vị cung cấp dịch vụ khác để tạm ngừng cung cấp dịch vụ, nếu Cư dân Khu Căn hộ không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí quản lý vận hành để vận hành Khu Căn hộ hoặc vi phạm bất cứ điều khoản nào Nội quy này mà không khắc phục trong thời hạn đã được thông báo;
In accordance with the law, the enterprise, on its own or in coordination with the Investor or the Management Board, requests other service suppliers to suspend the service in case Residents of the Apartments do not contribute fully and on time the management and operation Fees to operate the Apartments or violate any provisions of this Rules that fail to remedy within the notified time.
8. Định kỳ 6 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Khu Căn hộ với Ban Quản trị và phối hợp với Ban Quản trị lấy ý kiến của Cư dân Khu Căn hộ về việc cung cấp dịch vụ cho Khu Căn hộ;
Every 6 months, publicly report the management and operation of the Apartments to the Management Board and coordinate with the Management Board to collect opinions of Residents of the Apartments on services supply to the Apartments.
9. Phối hợp với Ban Quản trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Khu Căn hộ;
To make coordination with the Management Board, civil group in keeping security, order and other related issues in the process of management and operation of the Apartments.
10. Quyền và nghĩa vụ khác được Hội nghị nhà chung cư, Ban Quản trị giao;
Other rights and obligations assigned by the Meeting of the Apartment Building, the Management Board;
11. Chuẩn bị, nộp bản quyết toán, báo cáo tài chính và kết quả hoạt động của Khu Căn hộ tại Hội nghị nhà chung cư;
Prepare, submit the final payment, financial statements and the operation results of the Apartments at the Meeting of the Apartment Building;
12. Quản lý việc sử dụng, duy tu, bảo dưỡng phần diện tích và không gian thuộc Phần sở hữu chung trong Khu Căn hộ;
Manage the use, maintenance of the area and space under the Common Ownership Area in the Apartments;
13. Quản lý, bảo quản tài liệu, hồ sơ, các hệ thống công trình tiện ích chung trong Khu Căn hộ;
Manage, restore documents, files, common utilities systems in the Apartments;
14. Kiểm tra, đôn đốc các đối tượng có liên quan trong việc thực hiện Nội quy Khu Căn hộ;
Check and urge related subjects in the implementation of the Apartments Rules;
15. Chủ động đề xuất với Ban Quản trị các vấn đề mà Doanh nghiệp quản lý vận hành cho rằng là cần thiết vì cộng đồng Cư dân;
Proactively propose to the Management Board issues that the Management and Operation Enterprise considers necessary for the community of Residents;
16. Các quyền và nghĩa vụ khác theo Nội quy, Hợp đồng cung cấp dịch vụ với Chủ đầu tư/ Ban Quản trị và quy định của pháp luật.
Other rights and obligations according to the Rules, service supply Contract with the Investor/Management Board and the regulations of law.

Điều 13: Chấm dứt hợp đồng với Doanh nghiệp quản lý vận hành

Article 13: Termination of contract with Management and Operation Unit

1. Hợp đồng cung cấp dịch vụ giữa Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị với Doanh nghiệp quản lý vận hành chấm dứt khi xảy ra ít nhất một trong các trường hợp sau:
   The service suply Contract between the Investor or the Management Board and the Management and Operation Enterprise shall terminate when at least one of the following cases occurs;
   a. Khi hết thời hạn Hợp đồng;
      Expiration of the contract
   b. Doanh nghiệp quản lý vận hành chấm dứt hoạt động do phá sản hoặc giải thể;
      The Management and Operation Enterprise terminates its operation due to bankruptcy or dissolution;
   c. Khu Căn hộ bị phá hủy;
      The Apartments are demolished;
   d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
      Other cases as regulated by law.
2. Khi có lý do chính đáng nhận biết được thời điểm chấm dứt Hợp đồng cung cấp dịch vụ với Doanh nghiệp quản lý vận hành, Ban Quản trị cần phải tiến hành các thủ tục cần thiết để Doanh nghiệp quản lý vận hành mới sẽ thực hiện công việc quản lý vận hành ngay khi chấm dứt Hợp đồng cung cấp dịch vụ với Doanh nghiệp quản lý vận hành cũ. Vì lý do nào đó mà chưa ký kết được Hợp đồng cung cấp dịch vụ với Doanh nghiệp quản lý vận hành mới hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành mới chưa thể triển khai công việc thì Ban Quản trị phải trực tiếp thực hiện nhiệm vụ của Doanh nghiệp quản lý vận hành. Tuy nhiên, trong mọi trường hợp có thể xảy ra và trừ trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng, Ban Quản trị có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục cần thiết (kể cả việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường để thông qua việc lựa chọn Doanh nghiệp quản lý vận hành mới) để Doanh nghiệp quản lý vận hành mới triển khai công việc trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ thời điểm chấm dứt Hợp đồng cung cấp dịch vụ với Doanh nghiệp quản lý vận hành cũ.
   When there is a reasonable reason to know the time of terminating the service supply Contract with the Management and Operation Enterprise, the Management Board need to carry out necessary procedures for the new Management and Operation Enterprise to perform the management and operation task right after the termination of the service supply Contract with the current Management and Operation Enterprise. For some reason that the service supply contract with the new Management and Operation Enterprise cannot be signed or the new Management and Operation Enterprise is not able to perform the works, the Management Board must directly perform the tasks of the Management and Operation Enterprise. However, in all cases that may occur except for the Force Majeure Event, the Management Board is obligated to carry out the necessary procedures (including the organization of an extraordinary Confernce of the Apartment Building for approval of the selection of a new Management and Operation Unit) so that the new Management and Operation Unit to carry out its work within thirty (30) days from the time of termination of the service supply contract with the current Management and Operation Enterprise.

mipec
rubik360

CHƯƠNG V
HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ
CHAPTER V
CONFERENCE OF THE APARTMENT BUILDING

Điều 14: Thẩm quyền của Hội nghị nhà chung cư

Article 14: Competence of Apartment Building Conference

Hội nghị nhà chung cư là cơ quan có thẩm quyền cao nhất trong việc quản lý và sử dụng Khu Căn hộ. Không mâu thuẫn với các quy định của pháp luật đang được áp dụng hoặc có thể được ban hành từng thời điểm, Hội nghị nhà chung cư quyết định các vấn đề dưới đây thông qua Hội nghị thường niên hoặc Hội Nghị Bất Thường, hoặc thông qua việc lấy ý kiến bằng văn bản theo cách thức quy định tại Nội quy này:

The Apartment Building Conference is the highest competence body in the management and use of Apartments. Without conflicting with the regulations of the applicable law or might be promulgated from time to time, the Apartment Building Conference may decide the following isues through the Annual Conference or Extraordinary Conference, or by collecting written opinions according to manner provided in this Rules:

a. Đề cử, bầu, bổ sung, bãi miễn thành viên Ban Quản trị;
Nominate, elect, supplement and dismiss members of the Management Board;

b. Thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi quy chế hoạt động của Ban Quản trị;
Approve or supplement, amend the operation regulations of the Management Board;

c. Thông qua mức phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản trị theo các quy định trong Nội quy này;
Approve the responsibility allowance rates for the members of the Management Board and other reasonable expenses for the activities of the Management Board in accordance with the provisions of this Rules;

d. Thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi Nội quy này;
Adopt or supplement, amend the Rules;

e. Thông qua việc lựa chọn Doanh nghiệp quản lý vận hành;
Adopt the selection of Management and Operation Unit;

f. Thông qua báo cáo công tác quản lý vận hành, bảo trì và báo cáo tài chính của các đơn vị được giao thực hiện;
Approve the operational management, maintenance report and financial statements of the units assigned to perform;

g. Các vấn đề khác được đưa ra hợp thức trước khi tiến hành phiên họp và Ban Quản trị thấy là cần thiết hoặc theo quy định của pháp luật được ban hành tùy từng thời điểm, phải thông qua bởi Hội nghị nhà chung cư.
Other issues that are given for validation before convening the conference and being deemed necessary by the Management Board or according to the regulations of law promulgated from time to time, shall be approved by the Meeting of the Apartment Building.

Điều 15: Hội nghị nhà Chung cư lần thứ nhất

Article 15: First Meeting of the Apartment Building

1. Trong vòng mười hai (12) tháng kể từ ngày Khu Căn hộ được bàn giao đưa vào sử dụng và có tối thiểu 50% Căn hộ đã được bàn giao cho người mua, thuê mua (không bao gồm số Căn hộ mà Chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua), Chủ đầu tư có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với cơ quan chính quyền địa phương (nếu thấy cần thiết) và Cư dân tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất ("Hội nghị nhà Chung cư lần thứ nhất"). Hội nghị này phải đảm bảo trên 50% Chủ sở hữu Căn hộ đã nhận bàn giao tham gia.

Số 122-124 Đường Xuân Thuỷ, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Within twelve (12) months from the date the Apartment is transferred and put into use and at least 50% of the Apartment has been handed over to the buyer or lessee (excluding the number of Apartments that the Investors retained not to sell or has not been sold, has not been lease purchased), Investors are responsible for leading and coordinating with local authorities (if necessary) and Residents hold the First Apartment Building Conference ("First Apartment Building Conference"). This conference must ensure that more than 50% participation of the Apartment Owners that have received the delivery.

2. Tại Hội nghị nhà Chung cư lần thứ nhất, Chủ đầu tư và Ban Quản trị lâm thời sẽ chuẩn bị và đệ trình để Hội nghị nhà chung cư thông qua các vấn đề sau:
At the First Conference of the Apartment Building, the Investor and the provisional Management Board will prepare and submit to the First Apartment Building Conference for approval on the following issues:
   a. Nội quy;
   Regulations
   b. Danh sách thành viên Ban Quản trị dự kiến;
   List of expected members of Management Board
   c. Doanh nghiệp quản lý vận hành dự kiến.
   Expected Management and Operation Enterprise
   d. Và các nội dung khác theo quy định
   And other matters in accordance with regulations

   Nội quy này mặc nhiên đã được tất cả các Chủ sở hữu Căn hộ biểu quyết tán thành và đồng ý thông qua Nội quy này tại Hội nghị nhà Chung cư lần thứ nhất hoặc ký xác nhận thông qua Nội quy này theo yêu cầu của Ban Quản trị lâm thời. Đối với các vấn đề khác, Hội nghị nhà chung cư sẽ biểu quyết thông qua theo cách thức quy định tại Nội quy này.
   The rules are automatically approved and agreed by all Apartments Owners at the First Meeting of the Apartment Building or is signed for endorsement of the Rules as requested by the provisional Management Board. For other issues, the First Apartment Building Conference shall vote for approval in the manner prescribed in the Rules.
3. Sau khi tất cả các thành viên Ban Quản trị được bầu, các thành viên Ban Quản trị lâm thời sẽ từ nhiệm và chuyển giao nhiệm vụ cho các thành viên Ban Quản trị mới.
   After all members of the Management Board are elected, the members of the provisional Management Board will resign and transfer the tasks to the new members of the Management Board.
4. Trong trường hợp có các thay đổi về quy định pháp luật, hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất sẽ được thực hiện theo các thay đổi đó.
   In case of changes in legal regulations, the first apartment building conference will be conducted according to those changes.

Điều 16: Hội nghị thường niên
Article 16: Annual conference

1. Thời gian và địa điểm họp
   Date and venue of conference
   Hội nghị nhà chung cư sẽ được tổ chức hàng năm do Ban Quản trị triệu tập ("Hội nghị thường niên") tại địa điểm và thời gian do Ban Quản trị quyết định và được nêu trong Thông báo mời họp như quy định tại Điều 16.3 dưới đây.
   The Conference of the Apartment Building shall be held annually by the Management Board ("Annual Conference") at the venue and date decided by the Management Board and stated in the Conference Invitation as prescribed in Article 16.3 below.

2. Thành phần tham dự
Participants
Thành phần tham dự Hội nghị thường niên bao gồm:
Participants in the annual Conference include:
   a. Đại diện Chủ sở hữu Căn hộ;
   Representatives of Apartments Owners or Apartments Users;
   b. Đại diện của Chủ đầu tư và đại diện của Doanh nghiệp quản lý vận hành;
   Representatives of Investor and representatives of Management and Operation Enterprise;
   c. Các khách mời như: đại diện của các cơ quan Nhà nước, Công an phường sở tại tham dự phiên họp theo giấy mời của Ban Quản trị.
   Invited guests such as representatives of the state agencies, local ward police attend the meeting at the invitation of the Management Board.
3. Triệu tập Hội nghị thường niên
Convene Annual Conference
Ban Quản trị chuẩn bị hoặc tổ chức chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu và gửi thông báo mời dự Hội nghị thường niên ("Thông báo mời họp") đến từng Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ của mỗi Căn hộ, tối thiểu bảy (7) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp. Thông báo mời họp phải nêu rõ thời gian, địa điểm và chương trình họp, cách thức cử đại biểu. Kèm theo Thông báo mời họp là chương trình và tài liệu liên quan đến nội dung cuộc họp. Thông báo mời họp có thể được gửi qua đường bưu điện, trao tay hoặc hình thức khác mà Ban Quản trị cho rằng thích hợp.
The Management Board prepares or organizes the preparation of the agenda, content, documents and sends invitations to attend the Annual Meeting ("Meeting Invitation") to every Apartment Owner and/or Apartment User at least seven (7) days before the opening of the conference. The notice of conference invitation shall clearly state the date, venue and agenda of the meeting, and the way to send delegates. Attached to the Conference Invitations is the agenda and documents related to the meeting content. Conference Invitations may be sent by post, hand-delivered or other method that is deemed properly by the Management Board.

4. Điều kiện và thể thức tiến hành họp
Conditions and formalities for conducting the conference
   a. Hội nghị Nhà chung cư được coi là tiến hành hợp lệ khi mỗi Toà nhà có Căn hộ đi vào vận hành có số thành viên dự họp đại diện ít nhất 50% tổng số Chủ sở hữu Căn hộ hoặc đại diện theo ủy quyền của họ tham dự;
   The Meeting of the Apartment Building shall be considered to be valid when the number of attending members of each Building that contains operated Apartments occupy at least 50% of the total number of Apartments Owners or their authorized representatives attend;
   b. Trường hợp Hội nghị nhà chung cư không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản trên thì được triệu tập họp lần thứ hai và/hoặc các lần tiếp theo trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày dự định tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần trước đó cho tới khi bảo đảm tỷ lệ đại diện Chủ sở hữu Căn hộ nêu trên, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
   In case the Confernce of the Apartment Building fails to meet conditions as prescribed in the above clause, the second meeting may be convened and/or the subsequent meetings within fifteen (15) days, from the date the previous Meeting of the Apartment Building is

planned to organize until the present rate of the representatives of Apartment Owners mentioned above, unless otherwise regulated by law.

5. Hình thức biểu quyết do Chủ đầu tư và Ban Quản trị lâm thời quyết định (tại Hội nghị nhà Chung cư lần thứ nhất) hoặc do Ban Quản trị quyết định (tại Hội nghị nhà chung cư các lần tiếp theo). Trừ khi có quy định khác đi, mỗi đại diện một căn hộ sẽ có một số lượng phiếu biểu quyết tương đương với số m2 diện tích sở hữu của căn hộ đó.
The voting form shall be decided by the Investor and the Provisional Management Board (at the first Conference of the Apartment Building) or by the Management Board (at the next Meetings of the Apartment Building). Unless otherwise provided, each representative of an apartment will have a quantity of voting cards equivalent to the m2 area of the apartment.

Điều 17: Hội nghị bất thường
Article 17: Extraordinary conference

Ban Quản trị sẽ triệu tập một cuộc họp Hội nghị nhà chung cư đặc biệt khi có trên 50% tổng số các Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ đề nghị bằng văn bản (có ký tên xác nhận) hoặc khi Ban Quản trị đề nghị và đồng thời có văn bản đề nghị của từ (ba mươi) 30% tổng số Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ. Cho mục đích của điều khoản này, mỗi một Căn hộ sẽ chỉ được tính một phiếu đề nghị. Thông Báo Mời Họp, các điều kiện, thể thức họp và biểu quyết thông qua quyết định được thực hiện theo các quy định tại Điều 16 nêu trên.
The Management Board will convene a special Meeting of the Apartment Building when more than 50% of the total number of Apartments Owners and/or Apartments Users request in writing (with their signature) or upon request of the Management Board and at the same time, a written request of at least (thirty) 30% of the total number of Apartments Owners and/or Apartments Users. For the purpose of this article, each Apartment shall be counted as one vote. Conference Invitation, conditions, formalities and voting for adoption of decisions shall comply with the provisions of Article 16 above.

Điều 18: Lấy ý kiến bằng văn bản
Article 18: Collection of written opinion

1. Trừ khi pháp luật có qui định khác đi, Hội nghị nhà chung cư có thể quyết định tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền bằng cách lấy ý kiến bằng văn bản của các Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ. Nếu Ban Quản trị nhận thấy là cần thiết hoặc trong trường hợp Hội nghị nhà chung cư không đủ điều kiện để triệu tập theo quy định tại Điều 16 nêu trên, Ban Quản trị có thể tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản của các Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ. Phiếu lấy ý kiến bằng văn bản do Ban Quản trị quyết định tùy từng thời điểm, nhưng tối thiểu phải bao gồm các thông tin về: nội dung biểu quyết, các tài liệu, thông tin cần thiết liên quan đến nội dung biểu quyết, vị trí đánh dấu biểu quyết (bao gồm: biểu quyết tán thành, không tán thành, không có ý kiến), thời hạn và địa chỉ gửi phiếu lấy ý kiến bằng văn bản cho Ban Quản trị.
Unless otherwise regulated by law, the Meeting of the Apartment Building may decide all issues within its competence by obtaining written opinions from the Apartment Owners and/or Apartment Users. If it is deemed necessary by the Management Board or in the event that the Meeting of the Apartment Building does not meet conditions to convene the meeting as prescribed in Article 16 above, the Management Board may organize to collect written opinions of the Apartment Owners and/or Apartment Users. The written opinion sheet shall be decided by the Management Board from time to time, but shall contain at least the following information: voting content, necessary documents, information related to the voting content, position to mark

voting (including: votes in favour, votes against, no votes), deadline and address for sending written opinion sheets to the Management Board.

2. Trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày hết thời hạn gửi phiếu lấy ý kiến bằng văn bản, Ban Quản trị phải kiểm phiếu, lập biên bản kiểm phiếu và thông báo kết quả kiểm phiếu tới các Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ trực tiếp hoặc thông qua các phương tiện khác mà Ban Quản trị cho là phù hợp.
Within fifteen (15) days after the deadline of sending written opinions, the Management Board shall count the votes, make a vote counting minutes and give notice of the vote counting results to the Apartment Owners and/or Apartment Users directly or through other means that deemed properly by the Management Board.

Điều 19: Thông qua quyết định của Hội nghị nhà chung cư
Article 19: Adoption of decisions of the Conference of the Apartment Building

1. Các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội nghị nhà chung cư sẽ được thông qua tại Hội nghị thường niên, Hội Nghị Bất Thường khi được sự chấp thuận của trên năm mươi phần trăm (50%) số phiếu của đại biểu tham gia hội nghị, mỗi đại biểu tham dự hội nghị sẽ có một số lượng phiếu biểu quyết theo quy định tại Điều 16.5. Các vấn đề chỉ được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản khi có số phiếu từ đại diện Chủ sở hữu Căn hộ chiếm trên 50% tổng số phiếu từ các Căn hộ mà Chủ đầu tư đã bàn giao cho các Chủ sở hữu Căn hộ biểu quyết thông qua.
Issues within the competence of the Meeting of the Apartment Building shall be adopted at the Annual Meeting, Extraordinary Meeting if approved by more than fifty percent (50%) of the votes of attendances. Each attendance will havea quantity of voting cards according to Article 16.5. Issues shall only be approved by written opinion when the number of votes from the Owners' representative accounts for more than 50% of the total votes from Apartments that the Owner has delivered to the Owners voting in favour.

2. Các quyết định của Hội nghị nhà chung cư phải được lập bằng văn bản, có chữ ký của thành viên Ban Quản trị và được lưu cùng với biên bản cuộc họp tại trụ sở làm việc của Ban Quản trị. Riêng đối với việc lấy ý kiến bằng văn bản Ban Quản trị sẽ có nghĩa vụ lưu giữ toàn bộ các hồ sơ tài liệu liên quan đến mỗi lần lấy ý kiến bằng văn bản bao gồm: Phiếu lấy ý kiến, Biên bản kiểm phiếu, thông báo kết quả kiểm phiếu, trong thời hạn ít nhất là 03 năm kể từ khi tiến hành lấy ý kiến.
The decisions of the Conference of the Apartment Building shall be made in writing, signed by the Management Board's members and filed together with the minutes of the meeting at the Management Board's office. For collection of written opinions in particular, the Management Board shall be obligated to file all documents and records related to each written opinion collection including: Opinion form, Minutes of votes counting, notice of the votes counting results, for a duration of at least 03 years from the time of collecting opinions.

CHƯƠNG VI
CÁC QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CƯ DÂN
CHAPTER VI
REGULATIONS FOR RESIDENTS

Điều 20: Các quy định chung

Article 20: General regulations

1. **Đảm bảo trật tự**

   Order assurance

   Cư dân không được gây mất trật tự trong Khu Căn hộ làm ảnh hưởng đến sự yên tĩnh trong Khu Căn hộ, khu vực thuộc Phần sở hữu chung của Khu Căn hộ, ảnh hưởng đến các Cư dân khác hoặc của những người khác được sử dụng hợp pháp Phần sở hữu chung.

   Residents must not cause disorder in the Apartments affecting the tranquility in the Apartments, the area belongs to the Common Ownership Area of the Apartments, affecting other Residents or other people who are entitled to use legally the Common Ownership Area.

2. **Cản trở người khác sử dụng Phần sở hữu chung**

   Prevention of other persons to use the Common Ownership Area

   Cư dân không được cản trở việc sử dụng hợp pháp Phần sở hữu chung của bất kỳ người nào. Doanh nghiệp quản lý vận hành có quyền tự mình hoặc yêu cầu chủ sở hữu tài sản hoặc thuê đơn vị chuyên môn di dời và xử lý theo pháp luật các tài sản để ở khu vực thuộc Phần sở hữu chung và có quyền yêu cầu chủ sở hữu các tài sản đó phải thanh toán và bồi hoàn mọi chi phí phát sinh từ việc di dời và xử lý tài sản đó.

   Residents must not obstruct the lawful use of the Common Ownership Area of any person. The Management and Operation Enterprise has the right to either request the property's owner or hire a specialized unit to relocate and handle according to law the properties placed at the area under the Common Ownership Area and have the right to request the owner of such property to pay and reimbursed for all expenses incurred from the relocation and disposal of such assets.

3. **Gây thiệt hại đối với Phần sở hữu chung**

   Causing damage to the Common Ownership Area

   a. Cư dân không được viết, vẽ, sơn, khắc, đóng đinh hoặc dán bất kỳ giấy tờ, tờ rơi quảng cáo hoặc các vật khác có tính chất tương tự trên tường, cầu thang và các khu vực khác thuộc Phần sở hữu chung. Cư dân không được di dời Phần sở hữu chung hoặc làm ảnh hưởng đến bất kỳ kết cấu nào tạo thành bộ phận của Phần sở hữu chung mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Doanh nghiệp quản lý vận hành.

      Residents must not write, paint, carve, nail or stick any papers, leaflets or other objects of similar nature on the walls, stairs and other areas under the Common Ownership Area. Residents shall not relocate the Common Ownership Area or affect any structure that constitute Common Ownership Area without the prior written approval of the Management and Operation Enterprise.

   b. Cư dân không được thực hiện bất kỳ hành vi có thể gây hư hại, thiệt hại hoặc hư hỏng Toà nhà/Khu Căn hộ và Phần sở hữu chung. Bất cứ ai bị phát hiện sẽ được thông báo cho cơ quan công an để xử lý theo quy định của pháp luật.

      Residents must not perform any act that may cause damages or losses to the Building/Apartments and the Common Ownership Area. Anyone who is detected will be notified to the police for handling in accordance with the regulations of law.

4. **Thay đổi đối với lô gia, cửa sổ và cửa chính**

   Alteration to loggia, window and door

a. Cư dân không được thay đổi lô gia, cửa sổ và cửa ra vào chính đặt ở mặt ngoài của Căn hộ nếu không có chấp thuận bằng văn bản của Doanh nghiệp quản lý vận hành và Chủ đầu tư.
Residents must not change the loggia, windows and main doors located on the exterior of the Apartment without the written approval of the Management and Operation Enterprise and the Investor.

b. Cư dân không được lắp đặt, xây dựng, duy trì hoặc cho lắp đặt, xây dựng thêm trong khu vực thuộc Phần sở hữu chung; Cư dân sẽ không lắp đặt, xây dựng, duy trì hoặc cho lắp đặt, xây dựng thêm lưới sắt, lồng sắt (kiên cố hoặc bán kiên cố) bao quanh lô gia của Căn hộ mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Doanh nghiệp quản lý vận hành và Chủ đầu tư.
Residents must not install, build, maintain, or allow additional installation, construction in areas under the Common Ownership Area; Residents shall not install, build, maintain, or install, build additional iron grating, iron cages (permanent or semi-permanent) surrounding loggia of the Apartment without prior approval of Management and Operation Unit and the Investor.

5. **Mặt ngoài của Căn hộ**
Exterior of Apartment
Cư dân không được:
Residents must not

a. Đặt bất kỳ bảng thông báo, bảng quảng cáo, pa nô, áp phích dưới mọi hình thức trong khu vực thuộc Phần sở hữu chung hoặc mặt ngoài Căn hộ của Cư dân đó mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Doanh nghiệp quản lý vận hành và Chủ đầu tư;
Place any notice board, billboard, poster, placard of any form in the area under Common Ownership Area or exterior side of the Resident's Apartment without prior written approval of the Management and Operation Unit and the Investor.

b. Lắp đặt Anten, thiết bị thu phát sóng nằm ngoài Căn hộ, trên mái, ban công hoặc mặt ngoài của Căn hộ và Toà nhà/Khu Căn hộ mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Doanh nghiệp quản lý vận hành và Chủ đầu tư;
Install Antennas, transceivers outside the Apartment, on the roof, on the balcony or exterior side of the Apartment and the Building/Apartments without the prior written approval of the Management and Operation Unit and the Investor;

c. Viết, vẽ, sơn hoặc sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài Căn hộ và Khu Căn hộ trái với quy định của Doanh nghiệp quản lý vận hành; hoặc
Write, draw, paint or use materials or colors on the exterior of the Apartment and the Apartments against the regulations of the Management and Operation Enterprise; or

d. Thực hiện bất kỳ công việc nào có thể làm ảnh hưởng đến mặt ngoài của Toà nhà/Khu Căn hộ mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Doanh nghiệp quản lý vận hành và Chủ đầu tư.
Perform any work that may affect the exterior of the Building/Apartments without the prior written approval of the Management and Operation Enterprise and the Investor.

6. **Thái độ của Cư dân**
Attitude of Residents

a. Bất kỳ Cư dân nào, khi vào khu vực thuộc Phần sở hữu chung, sẽ không được dùng lời nói hoặc có thái độ hoặc hành vi khác có thể gây xúc phạm đến Cư dân khác hoặc bất kỳ người nào sử dụng hợp pháp Phần sở hữu chung.

Any Resident, upon entering an area of the Common Ownership Area, shall not use verbal words or other attitudes or acts that may offend other Residents or any person legally using the Common Ownership Area.

b. Cư dân chịu trách nhiệm đảm bảo rằng khách của mình sẽ không có hành động hoặc thái độ gây ảnh hưởng đến sự yên tĩnh trong Khu Căn hộ, ảnh hưởng đến Cư dân khác hoặc bất kỳ người nào sử dụng hợp pháp Phần sở hữu chung.
Residents shall be responsible for ensuring that their guests will not have actions or attitudes that affect the tranquility of the Apartments, affect other Residents or any person legally using the Common Ownership Area.

7. **Trẻ em chơi ở khu vực thuộc Phần sở hữu chung**
Children playing in the area of Common Ownership Area
Cư dân chịu trách nhiệm đảm bảo rằng con em mình chơi ở khu vực thuộc Phần sở hữu chung sẽ không:
Residents shall be responsible for ensuring that their children play in areas Common Ownership Area shall not

a. Gây bất kỳ thiệt hại nào cho Phần sở hữu chung;
Cause any damages to the Common Ownership Area;

b. Gây ồn ào, gây ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của các Cư dân của các Căn hộ khác;
Cause noises, affect the tranquility of Residents of Other Apartments;

c. Ảnh hưởng đến các quy định trên, nghiêm cấm các trò chơi như trượt pa tanh, đá bóng, đá cầu, đạp xe và các hành vi tương tự ở hành lang, cầu thang trong Khu Căn hộ và trong khu vực để xe mà có thể gây nguy hiểm hoặc gây ồn ào ảnh hưởng đến các Cư dân khác.
Affect the above regulations, it is strictly forbidden to play games such as roller skating, football, shuttlecock kick, cycling and similar acts in corridors, stairs in the Apartments and in the parking area that might cause danger or noise affecting other Residents.

8. **Xả rác ra các khu vực thuộc Phần sở hữu chung**
Disposal of garbage in the areas of Common Ownership Area
Cư dân không được xả rác, nước thải, khí thải, chất độc hại, bụi, đất, chất bẩn hoặc các vật tương tự ra khu vực thuộc Phần sở hữu chung làm ảnh hưởng đến việc sử dụng bình thường của Cư dân khác hoặc bất kỳ người nào sử dụng hợp pháp đối với khu vực thuộc Phần sở hữu chung.
Residents must not dispose of garbage, waste water, exhaust gas, toxic substances, dust, soil, dirt or similar objects into areas belonging the Common Ownership Area affecting the normal use of other Residents or any person legally using the Common Ownership Area.

9. **Phơi quần áo**
Hang clothes
Cư dân chỉ được phơi quần áo, chăn màn, vải vóc v.v tại khu vực được Doanh nghiệp quản lý vận hành hoặc Chủ đầu tư quy định cho mục đích này; Cư dân không được phép phơi lên cửa sổ, thành lô gia và các khu vực thuộc Phần sở hữu chung khác, trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của Doanh nghiệp quản lý vận hành.
Residents are only allowed to hang clothes, blankets, bedding, fabrics, etc. in the area designated by Management and Operation Unit and the Investor for such purpose; Residents are not allowed to hang on windows, loggia and other areas under the Common Ownership Area, unless otherwise agreed in writing by the Management and Operation Enterprise.

10. **Chứa vật liệu dễ cháy**
Flammable materials storing

a. Cư dân không được sử dụng hoặc chứa trong Căn hộ của mình hoặc khu vực thuộc Phần sở hữu chung bất kỳ hóa chất, chất lỏng dễ cháy nổ hoặc các vật liệu khác dễ cháy nổ trừ các hóa chất, chất lỏng, gas hoặc các vật liệu khác được sử dụng cho các mục đích

sinh hoạt bình thường trong gia đình hoặc được chứa trong bình xăng xe hoặc máy móc của Cư dân.

Residents must not use or store in their Apartment or Common Ownership Area any flammable chemical substances, flammable liquids or other flammable materials except chemicals, liquids, gases or other materials used for normal household purposes or stored in Residents' vehicles gas tank or machinery.

b. Cư dân không được phép tiến hành, thực hiện bất kỳ hoạt động nào trong Khu Căn hộ mà có thể gây cháy nổ hoặc có thể gây hư hỏng đối với sàn, tường, lối đi, thang máy, thang bộ, cửa ra vào, mái hoặc trần của Toà nhà và/hoặc Căn hộ.

Residents are not allowed to conduct, carry out any activities in the Apartments which may cause fire or explosion, or may cause damage to floors, walls, walkways, elevators, stairs, doors, roof or ceiling of the Building and/or Apartments.

11. **Xả rác thải**

Disposal of garbage

Đối với khu vực tập kết rác trong Toà nhà:

For garbage collection place in the Building:

a. Cư dân không được thải bất kỳ những vật có thể gây hư hỏng với hệ thống tập kết rác như cành cây, hộp xốp, bìa cứng v.v.;

Residents must not discharge any objects that may cause damage to the garbage collection system such as twigs, foam boxes, cardboard, etc.;

b. Cư dân không được đổ nước và những chất thải xây dựng như gạch, vữa, cát…vào hệ thống tập kết rác;

Residents must not dump water and construction wastes such as bricks, mortar, sand, etc. into the garbage collection system;

c. Cư dân không được thải những vật đang cháy vào hệ thống tập kết rác;

Residents must not discharge burning objects into the garbage collection system;

d. Rác thải trước khi đổ vào hệ thống tập kết rác phải được để trong túi buộc kín miệng;

Waste before being dumped into the garbage collection system must be put in tightly sealed bags;

e. Cư dân phải thực hiện việc phân loại rác thải theo đúng quy định của Doanh nghiệp quản lý vận hành;

Residents must carry out the waste classification in accordance with the provisions of the Management and Operation Enterprise;

f. Cư dân phải giữ gìn vệ sinh chung của hệ thống xả rác.

Residents must keep the general hygiene of the garbage discharge system.

12. **Vật nuôi**

Domestic animal

Cư dân không được nuôi động vật trong Căn hộ của mình hoặc các khu vực thuộc Phần sở hữu chung mà việc nuôi động vật đó làm ảnh hưởng đến các Cư dân của các Căn hộ khác. Không được phép nuôi trong Căn hộ các loại gia súc, gia cầm như trâu, bò, lợn, gà, vịt, v.v hoặc các con vật khác tương tự hoặc thú dữ hoặc động vật gây nguy hiểm trong Căn hộ. Kể cả những con vật nuôi làm cảnh trong nhà như chó, mèo cảnh hoặc các loại thú cảnh khác cũng không được nuôi trong Căn hộ.

Residents are not permitted to breed animals in their Apartment or other areas under the Common Ownership Area, which affect Residents of other Apartments. Livestock, poultry as buffaloes, cows, pigs, chickens, ducks, etc. or other similar animals or wild animals or dangerous animals are not allowed to breed in the Apartment. Even pets such as dogs, cats or other pets, are not allowed to breed in the Apartment.

13. **Trách nhiệm bảo trì, bảo dưỡng Căn hộ sau khi kết thúc thời hạn bảo hành**
Responsibility for maintenance of the Apartment after ending of the warranty period
Sau khi hết thời hạn bảo hành chung của Căn hộ và sau khi kết thúc thời hạn bảo hành đối với những thiết bị, vật tư, vật liệu của Căn hộ theo quy định của Hợp đồng mua bán Căn hộ, Cư dân, bằng chi phí của mình, sẽ tự tiến hành bảo trì, bảo dưỡng Căn hộ và các thiết bị, vật tư, vật liệu của Căn hộ của mình như đối với sàn nhà, sơn tường, bóng đèn, thiết bị điện, các thiết bị vệ sinh, đường ống dẫn nước, hệ thống thoát nước, đường điện, các thiết bị, vật tư và vật liệu khác ở trong điều kiện tốt để không làm ảnh hưởng đến Cư dân trong các Căn hộ khác.
After warranty period of the Apartment has exprired and after ending of the warranty period for the equipment, supplies and materials of the Apartment in accordance with the provisions of the Apartment Purchase and Sale Agreement, the Residents, at their own expense, shall by themselves maintain the Apartment and their equipment, materials such as floors, walls paint, light bulbs, electrical appliances, sanitary wares, water pipeline, drainage system, electrical lines, equipment, other materials in good condition so as not to affect Residents in other Apartments.

14. **Sử dụng Căn hộ**
Use of Apartment

a. Cư dân không được sử dụng Căn hộ của mình cho bất kỳ mục đích nào (bất hợp pháp hoặc mục đích khác) làm ảnh hưởng xấu đến uy tín chung của các Cư dân khác trong Khu Căn hộ.
Residents must not use their Apartment for any purpose (illegal or other purposes) that adversely affects the prestige of other Residents of the Apartments.

b. Cư dân chỉ sử dụng Căn hộ của mình làm nơi ở và sẽ không sử dụng hoặc cho phép sử dụng Căn hộ vào các mục đích khác gây thiệt hại hoặc gây nguy hiểm cho Cư dân khác hoặc bất kỳ người nào được phép sử dụng hợp pháp Phần sở hữu chung.
Residents shall use their Apartments as a residence only and shall not use or permit to use their Aparments for any other purposes that causes damage or endangers other Residents or anyone that is allowed to legally use the Common Ownership Area.

c. Cư dân không sử dụng Căn hộ của mình dưới các hình thức và cách thức gây thiệt hại hoặc gây ra sự bất tiện cho các Cư dân khác hoặc bất kỳ người nào được phép sử dụng hợp pháp Phần sở hữu chung. Vì mục đích như vậy, Cư dân sẽ thực hiện các nghĩa vụ sau đây:
Residents shall not use their Apartment in the form and manner causing damages or inconvenience to other Residents or anyone that is allowed to legally use the Common Ownership Area. For such purposes, Residents shall perform the following obligations:

- Không để gas, khói, chất lỏng hoặc các chất khác rò rỉ hoặc thoát ra từ Căn hộ của mình gây thiệt hại cho người hoặc tài sản ngoài Căn hộ của mình.
Do not let gas, smoke, liquids or other substances to leak or escape from their Apartments causing damage to human or property outside their Apartment.
- Đảm bảo rằng không đặt chậu cây hoặc các vật khác trên tường chắn, cửa sổ hoặc lô gia nơi chúng có thể bị rơi gây thiệt hại cho người hoặc tài sản bên dưới.
Ensure that place plant pots or other objects on retaining walls, windows or loggia where they might fall and cause damage to people or property below.
- Đảm bảo không gây ồn ào làm ảnh hưởng đến trật tự trị an của Khu Căn hộ, đặc biệt là khoảng thời gian sau 22h hàng ngày.
Make sure not to make noise affecting the security and order of the Apartments, especially the duration after 22:00 every day.

- Đảm bảo rằng khách của mình sẽ không thông báo việc họ đến bằng việc bấm còi xe gây náo động hoặc làm phiền hà đến các Cư dân khác.
  Make sure that their guests shall not notify of their arrival by honking the horn causing disturbance or trouble to other Residents.
- Đảm bảo rằng động cơ ô tô, xe máy của mình sẽ được tắt trong khi chờ người trong Khu Căn hộ và đảm bảo xe của mình không làm phiền đến các Cư dân khác trong Khu Căn hộ.
  To make sure that their car engines and motorcycles engine will be turn off while waiting for the people in the Apartments and ensure that their car does not disturb other Residents in the Apartments.
- Thực hiện các công việc khác theo yêu cầu của Doanh nghiệp quản lý vận hành vào từng thời điểm.
  To carry out other works as required by the Management and Operation Unit from time to time.
- Trong các trường hợp Cư dân ở Căn hộ đi vắng dài ngày và không có người ở Căn hộ trong thời gian đó, Cư dân phải tắt các thiết bị điện, khóa van nước van gas trong Căn hộ, Cư dân phải đăng ký số điện thoại liên hệ khi cần với Doanh nghiệp quản lý vận hành.
  In cases where Residents are absent from their Apartment for a long time and there is no person in the Apartment during that time, Residents must turn off the electrical appliances, lock the water pipeline, gas valves in the Apartment, Residents must register their contact number telephone when needed to the Management and Operation Enterprise.

15. **Ra vào Căn hộ**
Access to the Apartment

Cư dân sẽ cho phép đại diện của Doanh nghiệp quản lý vận hành tiếp cận vào bên trong Căn hộ của mình vào bất kỳ thời điểm nào hợp lý và với thông báo trước một cách hợp lý (trừ trường hợp khẩn cấp thì không cần thông báo trước) để:
Residents shall allow the Management and Operation Enterprise's representative(s) to access to their Apartments at any reasonable time and with reasonable notice (except in an emergency without prior notice) to:

a. Bảo trì, sửa chữa hoặc lắp đặt mới cống, đường ống thoát nước, ống nước, dây điện, đây điện thoại, máng nước trong, dưới hoặc trên Căn hộ liên quan đến việc sử dụng của các Căn hộ khác hoặc Phần sở hữu chung.
Carry out maintenance, repair or new installation of sewer, drainage pipes, water pipeline, electrical wire, telephone lines, gutter in, under or above the Apartment in connection with the use of other Apartments or Common Ownership Area.

b. Kiểm tra, bảo trì, sửa chữa hoặc nâng cấp Phần sở hữu chung.
Check, maintain, repair or upgrade the Common Ownership Area.

c. Thực hiện bất kỳ công việc cần thiết hợp lý nào cho hoặc liên quan với việc thực hiện các trách nhiệm của mình hoặc thực thi Nội quy Khu Căn hộ hoặc bất kỳ quy định nào khác.
Carry out any reasonably necessary work for or related to the performance of responsibilities or enforce the Apartments Rules or any other regulation.

Điều 21: Sử dụng Phần sở hữu chung

Article 21: Use of the Common Ownership Area

1. Quy định chung

General regulation

Mọi Cư dân đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung Phần sở hữu chung và chỉ sử dụng Phần sở hữu chung đúng với chức năng và quy định của Nội quy này. Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp Phần sở hữu chung theo Nội quy, Cư dân trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau đây:

All Residents have equal rights and obligations in the use of the Common Ownership Area and only use Common Ownership Area in accordance with the functions and provisions of the Rules. In order to maintain the quality and proper use of the Common Ownership Area in accordance with the Rules, Residents, in any circumstances and any way, are not allowed to do the following acts:

a. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần sở hữu chung mà có thể ngăn cản hay gây trở ngại hay cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp Phần sở hữu chung của Cư dân của các Căn hộ khác; Cản trở hoặc che khuất và/hoặc hành động tương tự với bất kỳ phần nào trong Phần sở hữu chung bằng cách để hay đặt bất kỳ đồ đạc hoặc vật gì hoặc tụ tập tại khu vực đó. Chủ sở hữu Căn hộ và/ hoặc Người sử dụng Căn hộ phải sắp xếp việc vận chuyển hàng hóa hay vật dụng sao cho không để hộp hay thùng, hoặc bất kỳ chướng ngại vật nào tại Phần sở hữu chung.

   Use or permit the use of Common Ownership Area that may prevent or interfere or obstruct the normal and legal use of the Common Ownership Area of Residents of other Apartments; Obstruct or obscure and/or act similarly to any area of the Common Ownership Area by leaving or placing any furniture or objects or gathering in that area. Apartment Owners and/or Apartment Users must arrange the transportation of goods or items so that no containers or boxes, or any obstacles are left in the Common Ownership Area.

b. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần sở hữu chung vào mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Khu Căn hộ hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Cư dân của các Căn hộ khác như việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thú vật, đốt lửa tại Phần sở hữu chung và sử dụng quá mức Phần sở hữu chung gây ảnh hưởng đến việc sử dụng Căn hộ và/hoặc Phần sở hữu chung và/hoặc gây thiệt hại cho các Chủ sở hữu Căn hộ và/ hoặc Người sử dụng Căn hộ khác.

   Use or permit the use of the Common Ownership Area for unlawful purposes or damaging the reputation of the Apartments or causing trouble, inconvenience or danger to any Residents of other Apartments such as store dangerous goods or breed animals, set fire at the Common Ownership Area and excessively use Common Ownership Area affecting the use of Apartment and/or Common Ownership Area and/or causing damage to other Apartment Owners and/or Apartment Users.

c. Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của các Căn hộ, Khu Căn hộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào;

   Use lobby, corridor and stairs of Apartments, Apartment Floors as playground in any circumstances and in any way;

d. Thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào toa-let, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước. Phải sử dụng bộ lọc và/hoặc các thiết bị lọc rác thải đối với hệ thống thoát nước.

Carrying out anything that will cause block or otherwise damage the drainage system or dispose of garbage, waste or other hazardous substances in toilets, bidet or water pipe. Filters and/or waste filter devices for drainage systems must be used.

e. Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần sở hữu chung không đúng với mục đích xây dựng ban đầu hoặc mục đích được phép theo Nội quy này. Đặc biệt, nghiêm cấm Cư dân lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần sở hữu chung vì mục đích chứa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, bán đấu giá, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác.
Encroach, use or permit the use of the Common Ownership Area on contrary with the original construction purpose or purposes permitted under the Rules. In particular, Residents are prohibited to encroach and use or permit the use of the Common Ownership Area for the purpose of containing or storing furniture, trade, business, auction, commerce, production, meeting, entertainment, amusement or any other unallowed purpose.

f. Vào bất cứ khu vực nào trong Phần sở hữu chung được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Doanh nghiệp quản lý vận hành.
Access to any place of the Common Ownership Area is for persons on duty only, unless obtaining a prior written approval from the Management and Operation Enterprise.

g. Thực hiện bất cứ hành động nào có thể làm tăng phí bảo hiểm đối với Khu Căn hộ. Trong trường hợp vi phạm dẫn tới việc tăng phí bảo hiểm đối với Toà nhà/Khu Căn hộ, phải bồi hoàn phần phí bảo hiểm tăng thêm.
Take any action that may increase the premium for the Apartments. In case of violations that lead to an increase in the premium for the Building/Apartments, the increased part of the premium shall be refunded.

h. Điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Phần sở hữu chung được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện,
Making adjustment or replacement or alteration of any part of the Common Ownership Area which is carried out by qualified persons only.

i. Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất kỳ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh Phần sở hữu chung.
Construct or install any structure at any form above, below or around the Common Ownership Area.

j. Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào ở trên hoặc lên tường bên ngoài Căn hộ.
Mount, install or hang any radio or television antenna on or to the wall outside the Apartment.

k. Phá hoại, có chủ ý phá hoại, hoặc thực hiện hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hoặc không được phép nào khác đối với Phần sở hữu chung.
Sabotage, deliberate sabotage, or carrying out or have any other illegal or unallowable act towards the Common Ownership Area.

l. Hút thuốc trong Phần sở hữu chung, ngoại trừ tại các khu vực cho phép trong Khu Căn hộ và các địa điểm có chỉ dẫn cho phép hút thuốc.
Smoking in the Common Ownership Area, except in allowed areas in the Apartments and at smoking places.

2. Sử dụng thang máy
Use of Elevator

a. Mọi Cư dân đều phải có ý thức trách nhiệm giữ gìn và sử dụng thang máy.

All Residents shall be aware and responsible in keeping and using the elevator.

b. Nghiêm cấm mọi hành vi phá hoại hoặc thái độ gây ảnh hưởng đối với những người sử dụng thang máy khác.
Any acts of sabotage or behavior that affects other elevator users are strictly prohibited.

c. Không được sử dụng thang chở khách để trở hàng hóa trừ trường hợp thang chở hàng bị sự cố và đã được sự hướng dẫn cho phép của Doanh nghiệp quản lý vận hành.
Must not use passenger elevator to transport goods unless the cargo elevator is out operation and has been permitted by the Management and Operation Enterprise.

d. Không được chở các chất dễ cháy bằng thang máy (bao gồm nhưng không giới hạn: xăng dầu, bình gas...).
Must not use elevator to carry flammable substance (including but not limited to gasoline, gas cylinders, etc).

3. Sử dụng bảng thông báo
Use of Notice board

a. Bảng thông báo thuộc phạm vi quản lý của Doanh nghiệp quản lý vận hành sẽ do Doanh nghiệp quản lý vận hành hoặc nhân viên của Doanh nghiệp quản lý vận hành sử dụng để thông báo các vấn đề liên quan đến Khu Căn hộ cho các Cư dân.
The notice board which is under the management of the Management and Operation Unit will be used by the Management and Operation Enterprise or its employees to notify issues related to the Apartments to Residents.

b. Ngoài ra, khi được Doanh nghiệp quản lý vận hành đồng ý trước bằng văn bản, Cư dân có thể sử dụng bảng thông báo để thông báo với điều kiện:
Additionally, if the Management and Operation Enterprise agrees in writing in advance, Residents may use the notice board to notify provided that:

- Cư dân phải nộp cho Doanh nghiệp quản lý vận hành một bản sao nội dung thông báo sẽ được đặt trên bảng thông báo;
Residents must submit to the Management and Operation Enterprise a copy of the notice's content to be placed on the notice board;
- Trường hợp Cư dân có nhu cầu đưa thông tin theo yêu cầu riêng có phát sinh chi phí thì phải thanh toán phí này cho Doanh nghiệp quản lý vận hành theo thỏa thuận giữa người đưa thông tin và Doanh nghiệp quản lý vận hành;
In case Residents wish to give information on their own request which incurring expenses, they must pay this fee to the Management and Operation Unit under the agreement between the person giving information and the Management and Operation Unit;
- Doanh nghiệp quản lý vận hành sẽ được quyền bỏ mọi thông báo trái phép trên bảng thông báo mà không cần thông báo trước.
The Management and Operation Enterprise will be entitled to remove all unlawful notices on the notice board without prior notice.

Điều 22: Hư hỏng, thay đổi, hay lắp đặt thêm
Article 22: Damages, alterations, or additional installations

1. Hư hỏng
Damages

Trong trường hợp Căn hộ (bao gồm cả Phần sở hữu chung nằm trong Căn hộ) có hư hỏng thì:
In case the Apartments (including the Common Ownership Area in the Apartments) is damaged:

a. Cư dân phải ngay lập tức thông báo cho Doanh nghiệp quản lý vận hành và thực hiện mọi nỗ lực sử dụng mọi biện pháp mà theo đánh giá khách quan của bên thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong trường hợp có vi phạm, Cư dân phải

gánh chịu, toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ nghiêm trọng của vi phạm đó, mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh;
Residents must immediately notify the Management and Operation Enterprise and make their best effort and all measures that according to the objective assessement of third party, are necessary and reasonable to reduce damages to the maximum extent. In the event of breach, the Resident shall bear, wholly or partly, depending on the severity of the breach, costs of repair, replacement and remedy of damages and loss arisen;

b. Đối với hư hỏng của Phần sở hữu chung nằm trong Căn hộ mà không gây ra do lỗi của Cư dân hay bất kỳ bên thứ ba nào khác hoặc bởi một Sự Kiện Bất Khả Kháng, thì Doanh nghiệp quản lý vận hành sẽ thực hiện việc sửa chữa theo Dịch vụ quản lý vận hành. Khi đó, Cư dân phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh nghiệp quản lý vận hành và những công ty chuyên nghiệp do Doanh nghiệp quản lý vận hành thuê được vào Căn hộ và cho phép họ mang vào Căn hộ máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Doanh nghiệp quản lý vận hành và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Cư dân và cho các tài sản của họ trong Căn hộ.
For damages to the Common Ownership Area in the Apartment which is not caused by the fault of the Resident or any other third party or by a Force Majeure Event, the Management and Operation Enterprise shall remedy under Management and Operation Service. Meanwhile, Residents must allow and create favorable conditions for the Management and Operation Enterprise and the professional companies hired by Management and Operation Enterprise to access the Apartment and allow them to bring resquired equipment into the Apartment to carry out the repair. During the repair, the Management and Operation Enterprise and the hired professional firms must minimize any inconvenience that may cause to Residents and their properties in the Apartments.

c. Đối với mọi hư hỏng khác của Căn hộ (kể cả hư hỏng của Phần sở hữu chung nằm trong Căn hộ) mà do lỗi của Cư dân gây ra, thì Cư dân phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khắc phục hư hỏng đó. Trong trường hợp như vậy:
For all other damages of the Apartment (including damages of the Common Ownership Area in the Apartment) which is caused by the Resident's fault, the Resident must bear all costs of repair, replacement and remedy of such damages. In that case:

- Để đảm bảo tính an toàn và đồng bộ của Phần sở hữu chung, việc sửa chữa hư hỏng của Phần sở hữu chung nằm trong Căn hộ trong mọi trường hợp phải do Doanh nghiệp quản lý vận hành hay các công ty chuyên nghiệp do Doanh nghiệp quản lý vận hành thuê thực hiện. Khi đó, Cư dân phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh nghiệp quản lý vận hành và những công ty chuyên nghiệp do Doanh nghiệp quản lý vận hành thuê được vào Căn hộ và cho phép họ mang vào Căn hộ máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Doanh nghiệp quản lý vận hành và những công ty chuyên nghiệp do Doanh nghiệp quản lý vận hành thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Cư dân và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Căn hộ, cho Cư dân và cho các tài sản của họ trong Căn hộ.
In order to ensure the safety and uniformity of the Common Ownership Area in any case, the repair of damages of the Common Ownership Area in the Apartment must be carried out by the Management and Operation Unit or the professional companies engaged by the Management and Operation Unit. In that case, Residents must allow and create favorable conditions for the Management and Operation Enterprise and the professional companies hired by Management and Operation Enterprise to access the Apartment and allow them to bring required equipment into the Apartment to carry out the repair. During

performance of the repair, the Management and Operation Unit and the hired professional companies must minimize any inconvenience that may cause to Residents and do not cause any damage to the Apartment, Residents and their properties in the Apartment.

- Đối với các hư hỏng khác của Căn hộ, Cư dân có thể thuê Doanh nghiệp quản lý vận hành hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa. Trong trường hợp Cư dân muốn tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa hư hỏng thì:
  For other damages of the Apartment, Residents may hire the Management and Operation Enterprise or hire professional companies to repair. In case Residents themselves want to hire professional companies to repair damage:
  + Để duy trì chất lượng cho toàn bộ Khu Căn hộ, tất cả các công việc sửa chữa do Cư dân thực hiện trong phạm vi Căn hộ phải được thông báo và đăng ký với Doanh nghiệp quản lý vận hành. Các thông tin chi tiết liên quan đến công việc sửa chữa như: nội dung công việc sửa chữa dự kiến, đơn vị thi công, kế hoạch thi công dự kiến, các bản vẽ thiết kế thi công, cam kết tuân thủ các Nội quy và quy định của Khu Căn hộ, đặt cọc thi công (đối với những hạng mục có tính chất phức tạp) lệ phí thi công (phí quản lý hành chính (nếu có), phải nộp cho Ban Quản trị) theo quyết định của Ban Quản trị tùy từng thời điểm …., phải được cung cấp cho Doanh nghiệp quản lý vận hành chấp thuận trước khi thực hiện thi công.
    To maintain the quality of the entire Apartments, all repairs carried out by Residents within the Apartment shall be notified and registered with the Management and Operation Unit. Detailed information related to the repair work such as content of the planned repair works, construction unit, planned construction program, construction design drawings, commitment to comply with the Rules and the regulations of the Apartments, construction deposit (for complicated items) construction fee (administrative management fee (if any), paid to the Management Board) in accordance with the decision of the Management Board from time to time …., shall be provided to the Management and Operation Unit for approval before execution.
  + Trong quá trình các công ty chuyên nghiệp đó sửa chữa Căn hộ thì Ban Quản trị/ Doanh nghiệp quản lý vận hành, nếu có lý do chính đáng, có quyền vào Căn hộ để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn chung cho Khu Căn hộ, Phần sở hữu chung và các Căn hộ khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh Căn hộ. Đơn vị thi công có trách nhiệm tự vận chuyển thiết bị, công cụ và vật liệu xây dựng phục vụ thi công, rác thải thi công vào và ra Căn hộ (phải đăng ký sử dụng thang máy với Doanh nghiệp quản lý vận hành và được chấp thuận trước khi bắt đầu vận chuyển); và
    During the repairing time of such professional companies, the Management Board/ Management and Operation Enterprise, if there is a legitimate reason, has the right to enter the Apartment to monitor, review, inspect and supervise the repair to ensure general safety of the Apartments, Common Ownership Area and the other Apartments above, below or around the Apartment. The construction unit shall be responsible for transporting equipment, tools and construction materials for construction, construction waste to and from the Apartment (the use of elevator must be registered with the Management and Operation Unit and be approved before starting the transportation); and
  + Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa nói trên không được làm ảnh hưởng hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của Cư dân của các Căn hộ ở bên trên, bên dưới và

xung quanh, cũng như không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho các Căn hộ này hay Cư dân khác.

In any cases, the above repair must not affect or disturb the normal life of Residents of Apartments above, below and around them, as well as must not cause any damage to those Apartments or other Residents.

2. **Thay đổi hoặc Lắp đặt thêm**

Alteration or addittional installation

Cư dân trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được cho phép:

Residents, in any case and and at any form, shall not be allowed to:

a. Trổ cửa, lỗ thông hơi, đục tường, cột, cơi nới, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác, v.v… đối với Căn hộ hay Phần sở hữu chung;

Open door, vent hole, chip wall, columns, enlargement, cover, dismantle, extension of wall or other construction works, etc for the Apartment or the Common Ownership Area;

b. Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong Căn hộ hay dưới Phần sở hữu chung như việc đào giếng, lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm, xây tường ngăn lên mặt sàn, phá vỡ di chuyển các trang thiết bị trong Căn hộ, hệ thống kỹ thuật gắn với Phần sở hữu chung …; và

Carry out construction of underground works, in the Apartment or below Common Ownership Area such as digging wells, installing pipes, underground cables, building separation wall on the floor, breaking and moving equipment in the Apartment, technical systems associated with the Common Ownership Area...; and

c. Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi biến dạng hay hư hỏng kết cấu, hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài Khu Căn hộ, Căn hộ hay Phần sở hữu chung, bao gồm nhưng không giới hạn việc đặt các biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Căn hộ, không được cơi nới thêm ra xung quanh và/hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của Toà nhà và/hoặc mặt ngoài của Căn hộ.

Carry out or have any other work or act that might make change, deformation or damages to structural elements, or structures inside or outside the Apartment Building, the Apartment or Common Ownership Area, including but limitless of placement of billboards, panels, posters, signs on the exterior side of the Apartment, must not enlarge around and/or impact, interfere in any form that affects to the overall architecture of the Building and/or the exterior of the Apartment.

d. Nếu có nhu cầu sửa chữa hay cải tạo, Cư dân phải thông báo cho Doanh nghiệp quản lý vận hành để được chấp thuận và chỉ được thực hiện sửa chữa, cải tạo theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và chất lượng và các yêu cầu khác mà Doanh nghiệp quản lý vận hành chấp thuận hay đưa ra và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường và khắc phục bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại nào khác phát sinh. Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Doanh nghiệp quản lý vận hành hoặc đại diện nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn kỹ thuật của Khu căn hộ thì Doanh nghiệp quản lý vận hành có quyền yêu cầu Cư dân và/hoặc nhà thầu của Cư dân đình chỉ thi công, thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn kỹ thuật của Khu Căn hộ trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Cư dân và/hoặc nhà thầu của Cư dân không sửa chữa, khắc phục, Doanh nghiệp quản lý vận hành có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Cư dân, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí liên quan sẽ do Cư dân chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Doanh nghiệp quản lý vận hành nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng.

If there is a need to repair or rehabilitate, Residents shall give notice to the Management and Operation Enterprise to get an approval and the repair, rehabilitation shall only be carried out

according to the design scope, technical and quality requirements and other requirements that are approved or instructed by the Management and Operation Unit and shall be fully responsible for compensation and remedy of any damages or losses arisen. During the supervision and acceptance, if the Management and Operation Enterprise or its representative finds that the construction quality does not meet safe, technical requirements and technical standards of the Apartments, Management and Operation Enterprise has the right to request the Resident and/or the Resident's Contractor to suspend the construction, take measures to change and remedy to ensure the quality, safety, technical requirements and technical standards of the Apartments within the specified period. If the required period of time is passed and Residents and/or the Resident's contractor do not take countermeasures, the Management and Operation Enterprise has the right to engage an independent third party, after giving prior notice to the Residents, to carry out the construction and completion of the works and all related costs shall be paid by the Residents. All the construction, repair, replacement and additional installation shall be accepted and approved by the Management and Operation Enterprise before being put into use.

Điều 23: Các hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng Khu Căn hộ

Article 23: Prohibited acts in the use of the Apartments

Cư dân tuyệt đối không được thực hiện các hành vi sau đây:

Residents are prohibited to commit the following acts:

1. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng Phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của Khu Căn hộ;

   Enlarging, appropriating area, space or cause damages to the Common Ownership Area or shared use area in any form; demolition, rehabilitation, removal or change of load-bearing structure, technical infrastructure system, common use equipment, external architecture of the Apartments;

2. Phân chia, chuyển đổi Phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định; gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an của Khu Căn hộ;

   Dividing, converting the Common Ownership Area or shared use area on contrary to the regulations; cause noises exceeding the limit level; affect the order and security of the Apartments;

3. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc gia cầm trong khu vực Phần sở hữu chung;

   Uncontrolled disposal of garbage, waste water, exhaust gas and toxic substances; cause seepage, leaking, environmental pollution; breeding cattle and poultry in the Common Ownership Area;

4. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài Căn hộ, Khu Căn hộ trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của Phần sở hữu riêng Của Chủ sở hữu Căn hộ (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với Phần sở hữu chung, đục phá Căn hộ, cơi nới diện tích dưới mọi hình thức);

   Advertising, writing or painting on contrary to regulations or committing other acts that are not permitted by law; using materials or colors on the exterior of the Apartment or Apartments on contrary to of regulations; Making alteration to the structure, design of the Apartment Owner's Private Ownership Area (build a separation wall on the floor, move equipment and technical

systems attached to the Common Ownership Area, demolish the Apartment, enlarge the area in any form);

5. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng Phần sở hữu riêng Của Chủ sở hữu Căn hộ trái với mục đích quy định;
   Using or allowing other persons to use the Apartment Owner's Private Ownership Area on contrary to the regulated purpose;
6. Nuôi gia súc, gia cầm, động vật gây nguy hiểm, trồng thực vật gây nguy hại trong khu vực thuộc Phần sở hữu riêng Của Chủ sở hữu Căn hộ làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật);
   Breeding cattle, poultry, dangerous animals, plant harmful trees in areas in the Apartment Owner's Private Ownership Area that affect the order, aesthetic aspects and living environment of the other households and public areas (if breeding pets, regulations of the law shall be abided by);
7. Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hóa dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàng, gas, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác);
   Trade in businesses and goods prone to fire and explosion (trading in goods, gas, explosive materials and other dangerous industries);
8. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaoke, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác);
   Trading in services that cause noises, environmental pollution (karaoke, restaurants, discos, motorcycles, car repair; cattle slaughterhouses and other polluting service activities);
9. Thực hiện các hành vi khác mà pháp luật cấm vào mỗi thời điểm.
   Committing other acts that are prohibited by law from time to time.

Điều 24: Quy định về Phòng cháy chữa cháy

Areticle 24: Regulations on fire prevention and fighting

1. Cư dân Khu Căn hộ có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật Phòng cháy chữa cháy (gọi tắt là "PCCC") và phương án PCCC cơ sở được phòng Cảnh sát PCCC Công an thành phố Hà Nội ban hành.
   Residents of the Apartments are obligated to strictly implement the Law on Fire Prevention and Fighting (hereinafter referred to as "FPF") and the basic fire prevention and fighting plan promulgated by the Fire Prevention and Fighting Police Department of Hanoi City.
2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khoẻ có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú … khi có yêu cầu (theo điều 5 khoản 2 Luật PCCC).
   Citizens at the age of 18 and older, in good health shall be responsible for joining the defense civil groups, FPF groups which are set up at their places of residence ... when required (according to Article 5, Clause 2 of the Law on Fire Prevention and Fighting).
3. Chủ hộ gia đình của mỗi Căn hộ là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình … (theo điều 5 khoản 3 luật PCCC).
   The head of household of each Apartment is the person in charge of organizing activities and regularly inspecting the fire prevention and fighting within their responsibilities ... (according to Article 5, Clause 3 of the Fire Prevention and Fighting Law).
4. Các hành vi bị nghiêm cấm:
   Acts are strictly prohibited:
   a) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khoẻ con người; gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan, tổ chức, cá nhân; ảnh hưởng xấu đến môi trường, an ninh và trật tự xã hội.

Deliberately setting fire, causing explosion which causes harms to human life and health; causing damage to property of the State, agencies, organizations and individuals; adversely affecting the environment, security and social order

b) Cản trở các hoạt động PCCC; chống người thi hành nhiệm vụ PCCC.
Preventing fire prevention and fighting activities; resisting and obstructing officer carrying out fire prevention and fighting.

c) Lợi dụng hoạt động PCCC để xâm hại đến tính mạng, sức khoẻ con người; xâm phạm đến tài sản của Nhà nước, cơ quan, tổ chức và cá nhân.
Taking advantage of FPF activities to abuse human life and health; intruding the property of the State, agencies, organizations and individuals;

d) Báo cháy giả.
False fire alarm.

e) 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 và các tiêu chuẩn về PCCC đã được Nhà nước quy định.
Illegally producing, storing, transporting, preserving, buying and selling dangerous flammable and explosive substances; seriously violating the regulations on management and use of fire sources, heat sources and fire prevention and fighting standards of the State.

f) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.
Damaging, arbitrarily changing, relocating fire prevention and fighting equipment, vehicles, signs, instruction signs and exit signs.

5. Bếp đun nấu, nơi thờ cúng phải đảm bảo an toàn; các chất dễ cháy, nổ phải để xa nguồn lửa, nguồn nhiệt.
Cooking stoves, worship places must ensure safety; Flammable and explosive substances must be kept away from fire and heat sources.

6. Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên … phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
Motorized means of transport of 4 or more seats ... must meet the conditions as regulated by the State management agency on fire prevention and fighting.

Điều 25: Quy định về khách tới thăm các hộ dân sinh sống tại Khu Căn hộ

Article 25: Regulations on visitors to households living in the Apartments

Để đảm bảo không những an ninh, an toàn, tiện lợi, không gây phiền hà cho khách và các hộ dân sinh sống tại Khu Căn hộ mà còn ngăn ngừa một cách hiệu quả những đối tượng xấu (những người lang thang, bán hàng rong, tiếp thị, trộm cắp, nghiện hút, bắt cóc, tống tiền…) xâm nhập vào Khu Căn hộ, các hộ dân cùng phối kết hợp với bảo vệ Khu Căn hộ thực hiện các quy định sau:
In order to ensure not only security, safety, convenience, and not to cause troublesome to guests and households living in the Apartments, but also effectively prevent bad persons (wandering people, street vendors, marketers, thieves, drug addicts, kidnappers, blackmailers ...) from infiltrating into the Apartments, households in coordination with the Apartments's security implement the following regulations:

1. Đối tượng áp dụng: khách đến gặp chủ nhà; khách đến liên hệ công tác. Thủ tục này không áp dụng trong những trường hợp sau:
Subjects of application: guests visiting the householders; Guests come for business purpose. This procedure does not apply in the following cases:

a) Người được coi là khách thăm quan khu vực công cộng của Khu Căn hộ;
Persons considered to be visitors to the public areas of the Apartments;

b) Người đi cùng với cư dân; người được cho vào bằng hệ thống chuông hình từ căn hộ;
Persons accompanied with residents; persons allowed to enter by bell system of the Apartment;

c) Người đi thăm Khu Căn hộ mà bộ phận bảo vệ đã được thông báo từ Doanh nghiệp quản lý vận hành.
The persons visiting the Apartments who have been notified by the Management and Operation Enterprise to the security section;

2. Khi có khách đến thăm Cư dân sinh sống tại Khu Căn hộ, bộ phận bảo vệ lịch sự đề nghị khách tự giới thiệu mình và đề nghị làm thủ tục đăng ký với bảo vệ Khu Căn hộ trước khi lên thăm Cư dân. Nhân viên bảo vệ có thể giữ lại một trong số các giấy tờ như: CMT, Bằng lái xe, Hộ chiếu,…và khi khách về bảo vệ sẽ trả lại giấy tờ tùy thân cho khách.
When there are guests coming to visit Residents living in the Apartments, the security section shall politely asks them to introduce themselves and request them to do the registration procedure with the security section of the Apartments before visiting Residents. Security staff can keep one of the papers such as: ID card, driving License, Passport, ... and when the guests leave the Apartments the security section shall return them identification documents.

3. Khi khách không mang theo các giấy tờ trên, nhân viên bảo vệ có thể đi cùng tới nơi khách muốn đến, hoặc có thể gọi cho chủ nhà để đón khách hoặc có thể từ chối cho khách vào Khu Căn hộ nếu không có điều kiện để thực hiện các điều trên.
In case guests do not bring the above documents, security staff can accompany with them to the place they want to go, or can call the host to come and receive his/her guests or or may refuse to allow guests to enter the Apartment if there is no condition to implement the above.

4. Trong những trường hợp đặc biệt khách sẽ bị từ chối cho vào Khu Căn hộ bao gồm các trường hợp khách có hành vi gây gổ, nói tục, say bia, rượu, có hành vi đe doạ nhân viên, khách cố ý gây thiệt hại tài sản, hoặc làm phiền hà cho khách khác (hay chủ nhà khác) ...
In special cases, guests will be rejected to enter the Apartments, including cases where visitors commit acts of picking a quarel, using foul language, drunken, threatening employees, guests intentionally damage property, or cause inconvenience to other guests (or other hosts) ...

Điều 26: Đăng ký hộ khẩu thường trú và tạm trú, tạm vắng
Article 26: Registration of permanent residence and temporary residence, absence

Cư dân phải đăng ký với Doanh nghiệp quản lý vận hành danh sách các thành viên trong Căn hộ (tên, tuổi, số điện thoại, số Giấy chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu…) và phải thực hiện đầy đủ việc đăng ký hộ khẩu hoặc tạm trú, tạm vắng với cơ quan công an theo quy định của pháp luật hiện hành.
Residents must register the list of the members in the Apartment (name, age, phone numbers, ID card/Passport number ...) with the Management and Operation Enterprise and must sufficently make the household registration or temporary residence, temporary absence to the police in accordance with the regulations of current law.

Điều 27: Những quy định về Nơi đỗ xe
Article 27: Parking spaces regulations

1. **Nơi để xe ôtô:**
Car park:

a. Khu để xe ô tô được đặt tại khu vực quy định trong Tầng hầm của Khu Căn hộ hoặc một vị trí khác thuộc Dự án thuộc Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư. Mỗi Căn hộ được quyền thuê/mua chỗ để xe theo quy định của Hợp đồng. Vị trí/chỗ để xe sẽ do Chủ đầu tư/Doanh nghiệp quản lý vận hành thông báo và cung cấp đến các Cư dân;
Car park is located in the area set in the Basement of the Apartments or another location of the Project under the Owner's Private Ownership Area. Each Apartment is entitled to rent/purchase the parking space in accordance with the Contract. The location/parking lot will be notified and supplied to Residents by Management and Operation Enterprise/Investor.

b. Đối với Tầng hầm để xe, các quy định dưới đây phải được tuân thủ và thực hiện nghiêm túc: Chỉ có những xe có Thẻ để xe riêng do Chủ đầu tư cấp mới được phép ra vào Tầng hầm để xe dành cho Khu Căn hộ.
For the parking basement, the following regulations shall be strictly observed and strictly executed: Only vehicles with a separate parking Card issued by the Investor are allowed to move in and out the parking Basement for the Apartments.

c. Khi ra vào Tầng hầm để xe dành cho Khu Căn hộ, các xe đều phải giảm tốc độ, đảm bảo tốc độ trong tầng hầm để xe không vượt quá 5km/giờ và tuân thủ nghiêm túc các bản hướng dẫn của Chủ đầu tư và/hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành;
When entering and leaving the parking basement of the Apartments, all vehicles must slow down to ensure that the speed does not exceed 5km/hr and strictly follow the instruction signs of Investor and/or Management and Operation Unit.

d. Nếu có quy định về chỗ để xe, các xe phải để đúng nơi quy định. Nghiêm cấm để bất kỳ đồ vật nào khác tại nơi để xe hoặc để xe bừa bãi hay để xe tại hay xung quanh bất kỳ khu vực nào của Phần sở hữu chung mà không được quy định làm nơi để xe; Nghiêm chỉnh chấp hành các Nội quy, quy định trong Tầng hầm để xe để đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy;
If the regulation on the parking space is available, the vehicles must park in the right place. It is strictly forbidden to leave any other objects in the parking lot or park vehicles indiscriminately or park vehicles at or around any area of the Common Owneship Area where is not designated as a parking lot; Strictly comply with the rules, regulations in the parking Basement to ensure fire safety;

e. Chỗ/vị trí để xe, loại ô để xe (cố định hoặc không cố định) sẽ do Chủ đầu tư/Doanh nghiệp quản lý vận hành quyết định và thông báo, cung cấp đến các Cư dân;
Parking place/location, type of parking cell (fixed or non-fixed) will be decided and notified, supplied by the Investor/Management and Operation Enterprise to Residents;

f. Có trách nhiệm chủ động khai báo với nhân viên trông giữ xe của Doanh nghiệp quản lý vận hành về tình trạng xe, khuyết tật hoặc mất mát nếu có trước khi đưa xe vào gửi;
Responsible for proactive declaration to the parking staff of the Management and Operation Unit about the vehicles' condition, defect or loss, if any, before moving vehicles to the parking space;

g. Phí gửi xe dành cho Cư dân sẽ được quy định trong Hợp Đồng và điều chỉnh tăng khi các chi phí vận hành liên quan đến việc quản lý trông giữ vận hành vị trí đỗ xe tăng nhưng sẽ không vượt quá mức trần quy định bởi cơ quan nhà nước trực tiếp quản lý.
Parking fees for Residents will be set forth in the Contract and increased as the operating costs related to the management and operation of the parking location increase but shall not exceed the level regulated by the State agencies directly managing the Apartment Building.

h. Bãi để xe dành cho khách trong Phần sở hữu chung sẽ chỉ được xem là bãi để xe tạm thời dành cho khách với phí để xe hợp lý do Ban Quản trị quy định theo từng thời điểm theo nguyên tắc phù hợp giá thị trường và đặc thù về điều kiện, tiêu chuẩn của Dự án, được ban hành hợp pháp.

The parking area for visitors in the Common Ownership Area will only be considered as a temporary parking area for visitors with reasonable parking fees stipulated by the Management Board from time to time based on the principle of conformity with the market price and the characteristics on conditions, standards of the Project, which are legally issued.

i. Cư dân phải bảo đảm di chuyển xe theo đúng luồng/hướng đi quy định.
Residents must ensure that the vehicles are moved in the correct route/direction.

j. Chủ đầu tư hoặc người được ủy quyền có quyền từ chối không cho bất cứ xe nào vào trong khu vực Tầng hầm để xe nếu: (i) Thẻ để xe không hợp lệ, hoặc (ii) các xe đó thải khói quá nhiều hoặc bị chảy dầu hoặc có nguy cơ gây mất an toàn, hoặc (iii) người điều khiển xe đang trong tình trạng say do sử dụng rượu, bia, chất kích thích hoặc không làm chủ được hành vi;
The Investor or its authorized person(s) is entitled to refuse to allow any vehicle into the parking Basement area if: (i) The parking card is invalid, or (ii) the vehicle emits too much smoke or oil leakage or risk of unsafety, or (iii) the driver being in the state of intoxication due to the use of alcohol, beer, stimulants or incapable to control the acts.

k. Chủ đầu tư có quyền lắp đặt, bảo trì, sử dụng, sửa chữa hoặc thay thế bất cứ đường ống, dây điện, ống, dây dẫn hoặc dây cáp phía dưới, đi ngang qua hoặc phía trên Tầng hầm để xe; và có quyền vận chuyển hoặc tải nước, không khí, điện, chất thải, nước thải và các vật liệu khác trong những đường ống, dây điện, ống dẫn hoặc dây cáp nói trên.
The investor is entitled to install, maintain, use, repair or replace any of pipeline, electric wire, conduit, conductor wire or cable below, through or above the parking Basement; and has the right to transport or convey water, air, electricity, waste, wastewater and other materials in such electric wire, conduit, conductor wire or cable.

l. Nếu không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Chủ đầu tư thì Tầng hầm để xe chỉ được phép sử dụng để xe ô-tô riêng (từ 7 chỗ ngồi trở xuống);
Without the prior written approval of the Investor, the parking Basement is only allowed to use for private cars (7 seats or less);

m. Không được làm vệ sinh, lau chùi, sửa chữa hoặc rửa xe ô tô trong Tầng hầm để xe hoặc trong bất kỳ phần nào của Khu Căn hộ;
Do not clean, wipe, repair or wash cars in the parking Basement or in any area of the Apartments;

n. Phải tuân thủ các hướng dẫn của Chủ đầu tư và các nhân viên trong việc sử dụng Tầng hầm để xe;
Comply with the instructions of the Investor and the staff in using the parking Basement;

o. Không để xe hoặc lên xuống đón khách tại đoạn dốc hoặc lối ra vào Tầng hầm để xe;
Do not park vehicles or drive up/down to pick up passengers at the ramp or entrance of the parking Basement;

p. Phải giữ vệ sinh sạch sẽ và không được xả rác trong Tầng hầm để xe;
Must keep sanitary and not dispose trash in the parking Basement;

q. Phải bồi hoàn hoặc yêu cầu bên có liên quan bồi hoàn cho Chủ đầu tư mọi chi phí thực tế phát sinh liên quan đến việc: (i) Chủ đầu tư phải di dời khỏi hoặc giữ lại Tầng hầm để xe bất cứ tài sản hoặc xe nào, và/hoặc (ii) bất cứ khiếu nại nào mà Chủ đầu tư có thể phải chịu hoặc gánh chịu theo khiếu nại hay kiện cáo của bất kỳ người nào đòi quyền lợi liên quan đến xe hoặc tài sản để trong Tầng hầm để xe;
Must indemnify or require the concerned parties to indemnify for the Investor for all actual-inccurred expenses related to: (i) The Investor must relocate or keep at the parking Basement any property or vehicle, and/or (ii) any claim that the Investor may suffer or bear resulting from claims or lawsuit by any person claiming rights with respect to the vehicle or property left in the parking Basement;

r. Thanh toán cho Chủ đầu tư bất cứ chi phí thực tế nào mà Chủ đầu tư phải chịu khi thực thi quyền di dời xe hoặc tài sản khỏi khu vực để xe, bao gồm phần chênh lệch cao hơn của chi phí đó so với khoản tiền nhận được do bán xe hoặc tài sản đó khi được Chủ đầu tư yêu cầu;
Pay the Investor for any actual expenses incurred by the Investor when exercising the right to relocate the vehicle or property from the parking area, including a higher difference of that cost compared to the amount of money received by selling such vehicle or property when requested by the Investor;

s. Không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại thẻ gửi xe trong Tầng hầm để xe;
Do not lend, transfer or loan the parking card in the parking Basement;

t. Chủ đầu tư tại từng thời điểm sẽ sửa đổi hoặc bổ sung các quy định để xe này để phù hợp với sự thay đổi của tình hình kinh tế xã hội, thị trường, chính sách nhà nước, pháp luật và/hoặc yêu cầu của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Chủ đầu tư có nghĩa vụ thông báo cho các Cư dân bằng văn bản về sự thay đổi đó;
From time to time, the Investor will amend or supplement the parking regulation to suit the changes of social-economic situation, market, the State policies, laws and/or requirements of competent state agencies. The Investor is obligated to notify Residents in writing of such changes;

u. Nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Chủ đầu tư thì không được thực hiện bất kỳ hành vi nào trong Tầng hầm để xe hoặc Khu Căn hộ mà có thể:
Without the written consent of the Investor, it is prohibited to do any acts in the parking Basement or Apartments that might:

- Làm tăng phí bảo hiểm đối với Tầng hầm để xe và tài sản trong đó;
Increase the insurance premium for the parking Basement and its properties;
- Làm vô hiệu hoặc khiến cho các điều khoản bảo hiểm bị mất hiệu lực hoặc không còn hiệu lực liên quan đến Tầng hầm để xe hoặc bất cứ tài sản nào trong đó; hoặc trái pháp luật hoặc các yêu cầu của công ty bảo hiểm của Chủ đầu tư về hỏa hoạn hoặc an toàn hỏa hoạn hoặc phòng cháy chữa cháy hoặc trái với bất kỳ hợp đồng bảo hiểm nào liên quan đến Tầng hầm để xe cũng như các tài sản trong đó;
Make the insurance terms null and void or invalid related to the parking Basement or any of its properties; or against law or the Investor's insurance company requirements for fire or fire safety or fire prevention and fighting or on contrary to any insurance policy in relation to the parking Basement as well as its property;
- Cư dân sẽ thanh toán cho Chủ đầu tư các chi phí bảo hiểm cộng thêm đối với Tầng hầm để xe và các tài sản trong đó liên quan đến việc phòng ngừa các rủi ro phát sinh thêm do việc chiếm giữ và sử dụng Tầng hầm để xe của họ gây ra.
Residents shall pay the Investor additional insurance costs for the parking Basement and its properties in relation to the prevention of arisen risks caused by their occupation and use of the parking Basement.

2. **Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh)**
Parking area (bicycles, wheelchairs for the disabled, 2-wheel motorcycles)

a. Khu vực để xe cho xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh cho Cư dân sẽ được được bố trí tại địa điểm theo bản vẽ thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc một vị trí khác tương đương thuộc dự án tuỳ theo sự thương lượng giữa Ban quản trị và Chủ đầu tư trên cơ sở tạo điều kiện thuận lợi cho cư dân sử dụng hoặc nâng cao hiệu suất khai thác.
Parking area for bicycles, wheelchairs for the disabled, 2-wheel motocycles for Residents will be arranged at the location according to the design drawings approved by the competent authority or an equivalent position of the project depending on the negotiation

between the Management Board and the Investor on the basis of creating favorable conditions for residents to use or improve operation efficiency.

b. Chủ sở hữu Căn hộ/Người sử dụng Căn hộ/Người liên quan của Cư dân có nghĩa vụ tuân thủ các quy định chung trong khu vực để xe theo quy định tại Nội quy này.
Apartment Owners/ Apartment Users /Resients' Related Persons are obligated to comply with general regulations in parking area as prescribed in the Rules.

3. **Quy định đối với lái xe:**
Regulations to drivers:
Tất cả các lái xe phải tuân theo Nội quy trông giữ xe tại Khu Căn hộ như sau:
All drivers must follow the parking Rules at the Apartments as follows:

a. Xe phải đỗ đúng nơi quy định theo đúng ô đỗ xe đã được sơn, hoặc theo sự hướng dẫn của nhân viên bãi đỗ xe. Không được đỗ xe máy vào nơi đỗ ôtô và ngược lại.
Cars must park at the designated places according to the painted parking cells, or follow the guidance of the parking staff. Do not park a motorcycles in the car parking area and vice versa.

b. Nghiêm cấm mọi hành vi đỗ xe trước các trang thiết bị PCCC làm cản trở công tác PCCC, đỗ xe trên các đường đi trong khu vực đỗ xe làm cản trở việc lưu thông.
It is prohibited to park vehicles in front of fire prevention and fighting equipment, which obstruct the fire prevention and fighting activities, park vehicles on passages in the parking area obstructing the circulation.

c. Nghiêm cấm hút thuốc lá trong bãi xe.
Smoking is strictly prohibited in the parking.

d. Nghiêm cấm việc mở nhạc to.
Loud music is strictly prohibited

e. Không được ngủ qua đêm trong bãi để xe.
Do not sleep overnight in the parking.

f. Tất cả xe đỗ tại bãi đều phải được khoá, riêng đối với xe máy không được khoá càng khoá cổ, không để áo mưa và các vật dụng khác tại xe máy.
All vehicles parked in the parking must be locked, for motorcycles do not lock fork, do not to leave raincoats and other items at the motorcycles.

g. Phải tuân theo những bảng hướng dẫn bao gồm hướng dẫn về ký hiệu và tốc độ trong Tầng hầm.
Signs including instructions on symbols and speed in the Basement must be followed.

h. Chỉ được sử dụng còi và đèn pha trong trường hợp cần thiết.
Horns and headlights are used only when necessary.

i. Không được vận chuyển hàng hoá bất hợp pháp, chất dễ cháy nổ.
Do not transport illegal goods, flammable substances.

j. Xuất trình chứng minh thư, giấy đăng ký xe khi được nhân viên bãi xe yêu cầu.
Show identity card, vehicle registration certificate when required by the parking staff.

k. Luôn giữ vệ sinh sạch sẽ và bỏ rác đúng nơi quy định.
Always keep clean and hygienic and dump waste in the right place.

Điều 28: Trách nhiệm, Quyền và Nghĩa vụ của Cư dân
Article 28: Responsibility, Rights and Obligations of Residents

1. **Trách nhiệm chung của tất cả các Cư dân**
General responsibility of Residents

a. Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các hướng dẫn, và yêu cầu mà Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành đưa ra có liên quan đến:

To strictly follow and correctly implement the instructions, and requirements set out by the Management Board/Management and Operation Enterprise in relation to:

- Việc tuân thủ và thực hiện Nội quy này; và
  The compliance with and implementation of the Rules; and
- Việc quản lý, điều hành và sử dụng Khu căn hộ, các Căn hộ, Phần sở hữu chung và mọi vấn đề có liên quan.
  The management, operation and use of Apartment Building, Apartments, Common Ownership Area and all related issues.

b. Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng mọi nghĩa vụ của mình theo Nội quy này và trong trường hợp có vi phạm thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật Việt Nam về các tổn thất và thiệt hại xảy ra cho các Căn hộ khác và/hoặc Chủ đầu tư.
To strictly comply with and perform all obligations according to the Rules and in case of violation, the Residents must compensate according to the regulations of law of Viet Nam for the losses and damages to other Apartments and/or the Investor.

c. Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật Việt Nam và quy định riêng của Doanh nghiệp quản lý vận hành; cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với Doanh nghiệp quản lý vận hành để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy tham gia diễn tập phòng cháy, chữa cháy định kỳ hàng năm của Toà nhà/Khu Căn hộ.
To comply with and apply fire prevention and fighting measures according to the regulations of Vietnamese law and separate regulations of the Management and Operation Unit; to undertake co-ordinate with the Management and Operation Enterprise to carry out wellthe safety assurance measures on fire prevention and fighting and take part in annual fire prevention and fighting manoeuvre of the Building/Apartments.

d. Thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đưa ra. Thiết lập và duy trì, gìn giữ mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng với Cư dân của các Căn hộ khác. Khi có vấn đề phát sinh, bất đồng, hay không hài lòng, nên trực tiếp trao đổi với nhau một cách thẳng thắn trên tinh thần xây dựng và hợp lý, tránh to tiếng, cãi nhau, đánh nhau làm ảnh hưởng đến Cư dân của các Căn hộ khác;
To implement well policies, standards on family and cultural life given by the local authorities. To establish and maintain, keep good relationship and live in harmony with Residents of other Apartments. In case of problems arising, disagreements, or dissatisfaction, residents should exchange with each other directly and frankly in a constructive and reasonable spirit, avoid loudness, quarrels, and fights affecting Residents of other Apartments.

e. Nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện đúng các quy định của pháp luật Việt Nam như đăng ký tạm trú; tạm vắng, trật tự an ninh v.v…;
To strictly abide by and implement the regulations of Vietnamese law, such as registering for temporary residence; temporary absence, security, order and so on;

f. Phải thông báo ngay cho Doanh nghiệp quản lý vận hành về bất kỳ vi phạm nào đối với Nội quy của bất kỳ Cư dân hay bất kỳ hành vi nào có ảnh hưởng nghiêm trọng hay gây hư hỏng, thiệt hại cho các Cư dân và Phần sở hữu chung hoặc hành vi có ảnh hưởng đến sự an toàn, an ninh trật tự chung, sức khỏe, vệ sinh môi trường của các Căn hộ trong Toà nhà/Khu Căn hộ mà mình biết hay phát hiện được;
Residents must immediately notify the Management and Operation Enterprise of any breach of Rules by any Resident or any acts seriously effect or cause damage, loss to Residents and Common Ownership Area or act that affects the common safety, security and order, health, and environmental sanitation of Apartments in the Building/Apartments that have known or found.

g. Cung cấp một chìa khóa, mã số, thẻ từ…dự phòng cho Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp. Chìa khóa này sẽ được đựng trong phong bì dán kín

và được niêm phong có xác nhận của Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ, đồng thời được lưu giữ tại két an toàn tại Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành. Chìa khóa này sẽ chỉ được sử dụng các trường hợp khẩn cấp khi phát hiện nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây nguy hại đối với Căn hộ nói riêng và Toà nhà nói chung. Ngay trước khi mở niêm phong, Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành sẽ liên hệ với Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ theo số điện thoại đã được đăng ký trước và chìa khóa sẽ được niêm phong lại ngay sau đó với sự chứng kiến và xác nhận của Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ. Trong trường hợp có thay đổi, Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ có trách nhiệm phải thông báo và gửi ngay chìa khóa, mã số, thẻ từ thay thế … cho Ban Quản trị/ Doanh nghiệp quản lý vận hành để cập nhật.

To supply spare key, code, magnetic card ... to Management Board/ Management and Operation Unit to use in case of emergency. This key will be stored in a closed and sealed envelope confirmed by the Apartment Owner and/or Apartment User, and stored in a safe cabinet at the office of Management Board/ Management and Operation Enterprise. This key shall be used for emergencies only when risks of fire, explosion, water breakage or flood are found which may cause danger to the Apartment in particular and the Building in general. Immediately prior to break the seal, the Management Board/ Management and Operation Unit will contact the Apartment Owner and/or Apartment User according to the previously registered phone number and the key shall be sealed again immediately with the witness and confirmation of the Apartment Owner and/or Apartment User. In the event of change, the Apartment Owner and/or the Apartment User shall notify and immediately send the changed key, code, magnetic card ... to the Management Board/ Management and Operation Enterprise to update.

h. Đăng ký với Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban Quản trị /Doanh nghiệp quản lý vận hành liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có thay đổi, Chủ sở hữu Căn hộ có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành để cập nhật.

To register with the Management Board/Management and Operation Enterprise at least one phone number (mobile or telephone) so that the Management Board/ Management and Operation Enterprise can contact in case of necessity. This phone number must be a regular contact number and in case of phone number change, the Apartment Owners shall be responsible for immediately notifying the Management Board/ Management and Operation Enterprise for updating.

i. Chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với những hư hại, tai nạn hay mất mát gây ra cho nhân viên, khách hàng, khách mời hay bất kỳ bên thứ ba nào khác, tự chịu trách nhiệm quản lý tài sản và đồ dùng cá nhân của mình trong Căn hộ.

To take full responsibility for any damages, accidents or losses caused to employees, customers, guests or any other third party, self-responsible for the management of their property and personal belongings in the Apartment.

j. Tự trang trải các chi phí về thiết kế và bày trí Căn hộ và chi phí lắp đặt thêm hệ thống kỹ thuật (điện, điều hòa không khí, vệ sinh…).

Self-cover cost on design and decoration of the Apartment and cost of installing additional technical systems (electricity, air conditioning, sanitation...).

k. Nghiêm chỉnh chấp hành và tuân thủ pháp luật Việt Nam.

To strictly abide by and comply with the laws of Viet Nam.

l. Có trách nhiệm phối kết hợp chặt chẽ cùng với Chủ đầu tư hoặc đại diện của Chủ đầu tư, Ban Quản trị, Doanh nghiệp quản lý vận hành trong các hoạt động vì mục đích chung cho Khu Căn hộ, và các hoạt động mang tính xã hội không phục vụ mục đích kinh doanh thu lợi, các hoạt động do chính quyền địa phương hoặc các cơ quan quản lý có thẩm quyền phát động và yêu cầu các

chiến dịch ngăn chặn, phòng ngừa các cuộc diễn tập phòng cháy, chữa cháy... mà Cư dân có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia, thực hiện.

Be responsible for closely coordinating with the Investor or the representatives of the Investor, the Management Board, the Management and Operation Unit in the activities for the common purpose of the Apartments, and other activities with social nature that do not serve profit-making business purpose, activities launched and required by local authorities or competent agencies of prevention campaigns, fire prevention and fighting manouevres ... which Residents shall be responsible for participating.

2. **Quyền và nghĩa vụ của Cư dân**

Rights and obligations of Residents

a. Quyền và Nghĩa vụ của Chủ sở hữu Căn hộ

Rights and obligations of Apartment Owners

- Quyền sở hữu đối với phần diện tích sàn Căn hộ đã mua theo Hợp đồng mua bán Căn hộ đã ký với Chủ đầu tư;

  Ownership right to the floor area of the Apartment purchased under the Apartment Purchase and Sale Contract signed with the Investor;
- Được quyền sử dụng diện tích thuộc Phần sở hữu chung, bao gồm các diện tích qui định tại Điều 31 của Nội quy này;

  To be entitled to use the area under the Common Ownership Area, including the areas stipulated at Article 31 of the Rules;
- Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Khu Căn hộ;

  To request the responsible person to provide information, publicize the contents related to the management and use of the Aprtments;
- Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

  To sufficiently comply with the decisions of the Apartment Building Conference;
- Có trách nhiệm bảo trì Phần sở hữu riêng Của Chủ sở hữu Căn hộ;

  To be responsible for maintenance of the Apartment Owner's Private Ownership Area;
- Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí quản lý vận hành, Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung và các khoản kinh phí phải nộp theo qui của Nội quy;

  To contribute fully and on time the management and operation Fees, the maintenance Fees of the Common Ownership Area and other expenses that need to be paid according to the Rules;
- Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì Phần sở hữu chung của Khu Căn hộ;

  To create favorable conditions for the responsible person(s) to carry out the operation and maintenance of the Common Ownership Area of the Apartments;
- Chấp hành Nội quy, qui định về quản lý việc sử dụng Khu Căn hộ; thực hiện đúng các qui định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Khu Căn hộ;

  To abide by the rules, regulations on the management of the use of the Apartments; to implement the regulations on fire and explosion prevention and fighting, public hygiene, order and security; to detect and promptly notify violations in the Apartments;
- Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng qui định của pháp luật;

  To register temporary absence, temporary residence in accordance with the regulations of law;
- Thông báo các qui định nêu tại Nội quy này cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng Căn hộ và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến sử dụng Căn hộ của mình;

  To notify the regulations stated in the Rules to the persons who are legally authorized to use the Apartment and the organizations, individuals related to the use of their Apartment;

- Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với Phần sở hữu chung hoặc Phần sở hữu riêng của người sử dụng khác trong Khu Căn hộ bị hư hỏng do mình gây ra;
To restore the original status for compensate for damages by their fault to the Common Ownership Area or Private Ownership Area of other users in the Apartments;

b. Quyền và Nghĩa vụ của Người sử dụng Căn hộ
Rights and Obligations of Apartment Users

- Khi được sự đồng ý của Chủ sở hữu Căn hộ, được sử dụng phần hợp pháp Phần sở hữu riêng Của Chủ sở hữu Căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc Phần sở hữu chung;
With the permission of the Apartment Owner, is entitled to use the legal part of the Apartment Owner's Private Ownership Area and is entitled to use areas of the Common Ownership Area;
- Yêu cầu Chủ sở hữu Căn hộ cung cấp bản Nội quy Khu Căn hộ này và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Khu Căn hộ;
To request the Apartment Owners to provide one copy of the Apartments Rules and information related to the management and use of the Apartments;
- Tham gia Hội nghị nhà chung cư, đóng góp Phí quản lý vận hành và Kinh phí bảo trì theo qui định của Nội quy này trong trường hợp có thỏa thuận với Chủ sở hữu Căn hộ;
To participate in the Meetings of Apartment Building, contribute the management and operation Fees and Maintenance Fees in accordance with the Rules in case there is an agreement with the Apartment Owner;
- Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
To fully comply with decisions of the Meetings of Apartment Building;

CHƯƠNG VII
CÁC KHOẢN PHÍ, MỨC PHÍ ĐÓNG GÓP
CHAPTER VII
CONTRIBUTION FEES, RATES

Điều 29: Kinh phí bảo trì
Article 29: Maintenance Fees

1. **Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung**
Maintenance Fees of the Common Ownership Area

a. Việc bảo trì Phần sở hữu chung sẽ do Doanh nghiệp quản lý vận hành hoặc một đơn vị có chức năng thực hiện phù hợp với các quy định của pháp luật về bảo trì các công trình xây dựng. Doanh nghiệp quản lý vận hành có thể thuê một hay nhiều công ty chuyên nghiệp để thực hiện dịch vụ bảo trì Phần sở hữu chung theo quy định của Nội quy này.
The maintenance of the Common Ownership Area will be carried out by Management and Operation Enterprise or relevant entity in accordance with the regulations of law on maintenance of construction works. The Management and Operation Enterprise may hire one or more professional companies to carry out the maintenance services for the Common Ownership Area according to the provisions of the Rules.

b. Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung bao gồm:
Maintenance Fees of the Common Ownership Area includes:

- Kinh phí do Chủ đầu tư nộp (Chủ đầu tư thu của các Chủ sở hữu Căn hộ khi bán Căn hộ): là tổng khoản tiền tương ứng với 2% Giá Trị Căn hộ trước thuế giá trị gia tăng đối với các Căn hộ được bán trong Khu Căn hộ; và phần kinh phí bảo trì chủ đầu tư đóng cho phần chủ đầu tư sở hữu hay giữ lại theo Quy định;
Expense paid by the Investor (the Investor collects from the Apartment Owners when selling Apartments): is the total amount corresponding to 2% of the Apartment Value prior to the value

added tax for the sold Apartment in the Apartment Building;and the maintenance cost that the Investor pays for parts owned or kept by the Investor according to the Rules;

- Khoản đóng góp do huy động của Cư dân tương ứng với phần diện tích của Phần sở hữu riêng Của Chủ sở hữu Căn hộ trong trường hợp Kinh phí bảo trì nêu trên không đủ. Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị nhà chung cư theo nguyên tắc mức đóng góp tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ;
  Contributions mobilized from Residents corresponds to the area of the Apartment Owner's Private Ownership Area in case the said above Maintenance Fees are not sufficient. Specific collection rates will be approved by the Meetings of the Apartment Building on the basis of the contribution rates corresponding to the Apartment Owner's Private Ownership Area;
- Khoản đóng góp của Cư dân/Người liên quan của Cư dân trong trường hợp Phần sở hữu chung bắt buộc phải bảo trì, sửa chữa do lỗi của Cư dân/ Người liên quan của Cư dân gây ra;
  Contribution of Residents/Residents' Related Persons in case the Common Ownership Area is required to be maintained, repaired by the fault caused by Residents/Residents' Related Persons;

c. Các khoản đóng góp trên sẽ tạo thành Quỹ Bảo Trì và được bàn giao cho Ban Quản trị sau khi Ban Quản trị đã được thành lập, và sẽ được Ban quản trị quản lý theo quy định của Pháp luật.
The above contributions will constitute the Maintenance Fund and shall be handed over to the Management Board after the Management Board is established, and will be managed by the Management Board in accordance with the regulations of law.

d. Quỹ Bảo Trì chỉ dùng trong việc bảo trì Phần sở hữu chung, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành Khu Căn hộ và các mục đích khác.
The Maintenance Fund shall be used for the maintenance of the Common Ownership Area only, it shall not be used for the management and operation of the Apartments and other purposes.

e. Quỹ Bảo trì sẽ được quyết toán độc lập hằng năm và sẽ được báo cáo tại Hội nghị nhà chung cư thường niên.
Maintenance Fund shall be settled independently annually and shall be reported at the Annual Meetings of Apartment Building.

2. **Kinh phí bảo trì Phần sở hữu riêng Của Chủ sở hữu Căn hộ**
Maintenance Fees of the Apartment Owners' Private Ownership Area

a. Phí bảo trì, sửa chữa và mọi thiệt hại phát sinh từ hoạt động bảo trì, sửa chữa hoặc không bảo trì sửa chữa Phần sở hữu riêng Của Chủ sở hữu Căn hộ sẽ do Chủ sở hữu Căn hộ chịu trách nhiệm. Đối với trường hợp chưa xác định được hoặc không xác định được Chủ sở hữu Căn hộ thì Người sử dụng Căn hộ hoặc người đang thực tế sử dụng Căn hộ có trách nhiệm thực hiện/chi trả.
Fees for maintenance, repair and any damage arising from maintenance, repair or non-maintenance of the Apartment Owner's Private Ownership Area shall be responsible by the Apartment Owners. In case Apartment Owner is unidentified or can not be identified, the Apartment User or the person is actually using the Apartment is responsible for implementation/payment.

b. Việc bảo trì Phần sở hữu riêng Của Chủ sở hữu Căn hộ được thực hiện theo các quy định của pháp luật về bảo trì các công trình xây dựng.
Maintenance of the Apartment Owner's Private Ownership Area shall be carried out according to the regulations of the law on maintenance of construction works.

Điều 30: Kinh Phí quản lý vận hành
Article 30: Management and operation Fees

1. **Dịch vụ quản lý vận hành**
Management and operation Services

a. Dịch vụ quản lý vận hành do Doanh nghiệp quản lý vận hành cung cấp cho Cư dân được liệt kê dưới đây và có thể được Ban Quản trị (nếu được Hội nghị nhà chung cư giao hoặc ủy quyền) điều chỉnh phù hợp vào từng thời điểm với thông báo trước bằng văn bản gửi cho Cư dân. Dịch vụ quản lý vận hành bao gồm:
The management and operation Services provided by the Management and Operation Unit to Residents are listed below and may be adjusted by the Management Board (if assigned or authorized by the Meeting of the Apartment Building) from time to time with prior written notice sent to Residents. Management and operation Services include:

- Dịch vụ quản lý chung cho Khu Căn hộ và Phần sở hữu chung, bao gồm cả việc xử lý các vi phạm Nội quy;
General management service for the Apartments and the Common Ownership Area, including handling of violations of the Rules;
- Dịch vụ vận hành Khu Căn hộ và Phần sở hữu chung, bao gồm cả Phần sở hữu chung nằm trong Căn hộ (trừ hoạt động Bảo trì Khu Căn hộ và Phần sở hữu chung quy định tại Nội quy này).
The operation service of the Apartments and the Common Ownership Area, including the Common Ownership Area within the Apartment (except for the maintenance of the Apartments and the Common Ownership Area provided in the Rules);
- Các dịch vụ An ninh (24 giờ) cho Phần sở hữu chung và giải quyết những vấn đề liên quan đến việc không tuân theo quy định và đe dọa đến an ninh.
24-hour security services for the Common Ownership Area and addressing issues relating to the non-compliance and threats to security;
- Dọn dẹp và làm sạch Phần sở hữu chung, thu gom và xử lý rác và đảm bảo cảnh quan của Khu Căn hộ và Phần sở hữu chung.
Cleaning of the Common Ownership Area, garbage collection and disposal and ensure the landscape of the Apartments and the Common Ownership Area.
- Duy trì, kiểm tra hệ thống phòng cháy chữa cháy.
To maintain, check the fire prevention and fighting system.

b. Các Dịch vụ quản lý vận hành trên có thể được Ban Quản trị điều chỉnh phù hợp vào từng thời điểm, sau khi được Hội nghị nhà chung cư phê duyệt, với thông báo trước bằng văn bản gửi cho Cư dân.
The above management and operation Services may be adjusted properly from time to time, after being approved by the Meeting of the Apartment Building, with prior written notice to Residents.

2. **Phí quản lý vận hành**
Management and operation Fees

a. Phí quản lý vận hành được dùng để chi trả cho các Dịch vụ quản lý vận hành trên, bao gồm những chi phí sau:
The management and operation Fees are used to pay for the above management and operation Services, includes:

- Chi phí điện, nước tại Phần sở hữu chung;
Electricity, water cost at the Common Ownership Area;
- Phí cho các dịch vụ như đã đề cập ở Điều 30.1 Hợp đồng này;
Fees for services as mentioned in Article 30.1 of this Contract;
- Các Chi phí thanh toán lương và chi phí quản lý hành chính của Ban Quản trị;
Salary and administrative management cost of the Management Board;
- Phí an ninh như đã đề cập ở trên;
Security fees as mentioned above;

- Phí bảo hiểm: bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm trách nhiệm bên thứ ba cho Phần sở hữu chung (không tính bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi Phần sở hữu riêng Của Chủ Sở Hữu) …;
  Insurance cost: fire and explosion insurance, third party liability insurance for the Common Ownership Area (excluding insurance for human or property within the Owners' Private Ownership Area) ...;
- Phí dịch vụ cho việc dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý rác cũng như đảm bảo cho cảnh quan như đã đề cập ở trên;
  Service fees for cleaning, collecting and disposing garbage as well as securing the landscape as mentioned above;
- Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy như đã quy định ở trên;
  Expenses for fire prevention and fighting service as stipulated above;
- Phí kiểm toán và phí quản lý hành chính;
  Audit cost and administrative management cost;
- Phí nhà thầu đối với Phần sở hữu chung;
  Contractor cost for the Common Ownership Area;
- Chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, dán, mối …);
  Expenses for controlling insects and pests (mice, bugs, stickers, termites ...);
- Chi phí duy trì cảnh quan, môi trường xung quanh Khu Căn hộ;
  Cost for maintaining the landscape and environment around the Apartments;
- Chi phí cho các hoạt động cộng đồng (ví dụ: Ngày 1/6, Trung thu, Noel, Tết…);
  Cost for community activities (for instance: June 1st , Mid-Autumn Festival, Christmas, New Year ...);
- Chi phí tư vấn thiết kế, kỹ thuật, quản lý hành chính;
  Design consultancy, technical and administrative management cost;
- Lợi nhuận định mức của Doanh nghiệp quản lý vận hàng theo quy định của Pháp luật.
  The normative profit of the Management and Operation Enterprise in accordance with the regulations of law.
- Các chi phí khác phát sinh liên quan đến việc quản lý sử dụng Khu Căn hộ;
  Other expenses, cost incurred related to the management and use of the Apartments;

b. Trong trường hợp Dịch vụ quản lý vận hành liên quan đến Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ đầu tư, Chủ đầu tư có trách nhiệm đóng góp một phần chi phí quản lý theo tỷ lệ tương ứng phần diện tích sử dụng của Phần sở hữu riêng Của Chủ đầu tư, trong trường hợp diện tích đó thuộc tầng hầm, đơn giá mức phí áp dụng tối đa chỉ bằng 50% mức phí áp dụng cho các Căn hộ.
In case where the management and operation Services are related to the Investor's Private Ownership Area, the Investor shall be responsible for contributing a part of the management fees in proportion to the usable area of the Investor's Private Ownership Area, in case that area is in the basement, the maximum unit price is only equal to 50% of the fee applied for the apartments.

c. Mức Phí quản lý vận hành áp dụng cho năm hoạt động đầu tiên của Khu Căn hộ là theo quy định tại Hợp đồng. Những năm tiếp theo, mức Phí quản lý vận hành này có thể được điều chỉnh vào từng thời điểm theo sự tính toán hợp lý phù hợp với thực tế và sau khi được Hội nghị nhà chung cư thông qua.
The rate of management and operation Fees applied for the first year of operation of the Apartments is according to the Contract. In the following years, this management and operation Fees rate may be adjusted from time to time according to reasonable calculation in accordance with reality and after being approved by the Meeting of the Apartment Building.

d. Chủ sở hữu Căn hộ (và/hoặc Người sử dụng Căn hộ nếu được Chủ sở hữu Căn hộ thông báo bằng văn bản rằng Người sử dụng Căn hộ đó phải thanh toán thay cho Chủ sở hữu Căn hộ) phải thanh toán Phí quản lý vận hành trên cơ sở diện tích sử dụng Căn hộ (được xác định trên cơ sở Biên bản bàn giao) với một mức giá do Chủ đầu tư/Doanh nghiệp quản lý vận hành xác định và được Hội nghị nhà chung cư (hoặc Ban Quản trị nếu được Hội nghị nhà chung cư ủy quyền) thông qua tại từng thời điểm điều chỉnh.
The Apartment Owner (and/or the Apartment User, if notified by the Apartment Owner in writing that the Apartment User is required to pay on behalf of the Apartment Owner) shall pay the management and operation Fees on the basis of the usable area of the Apartment (determined on the basis of the Minutes of Handover) at a rate determined by the Investor/Management and Operation Unit and adopted by the Meeting of the Apartment Building (or by the Management Board if approved by the Meeting of the Apartment Building) at each time of adjustment.

e. Tại Ngày bàn giao Căn hộ, Mức Phí quản lý vận hành được xác định theo qui định tại mục 30.2, Điều này.
At the Date of Apartment Delivery, the management and operation Fees rate is determined in accordance with the provisions of section 30.2 of this Article.

f. Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ phải thanh toán trước và đầy đủ Phí quản lý vận hành trong vòng năm (5) ngày đầu tiên của mỗi tháng (kể cả trường hợp Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ không cư trú tại Căn hộ). Trong trường hợp Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ vi phạm, Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành có quyền:
The Apartment Owner and/or Apartment User shall pay full in advance the management and operation Fees within the first five (5) days of each month (including the case that the Apartment Owner and/or the Apartment User does not reside in the Apartment). In case the Apartment Owner and/or the Apartment User violates, the Management Board/Management and Operation Unit is entitled to:

- Thu khoản tiền phạt tính bằng Lãi Suất Chậm Thanh Toán đối với khoản tiền chưa thanh toán cho khoảng thời gian thanh toán quá hạn;
  Collect penalty equal to the Late Payment Interest for the unpaid amount for the overdue payment period.
- Tạm ngừng hoặc yêu cầu các đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp dịch vụ và Dịch vụ quản lý vận hành cho đến khi Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn. Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành Khu Căn hộ sẽ gửi thông báo đến cho Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ trước khi bắt đầu tạm ngừng cung cấp các dịch vụ cơ bản và Dịch vụ quản lý vận hành cho Căn hộ;
  Suspend or require service suppliers to suspend the supply of services and management and operation Services until the Apartment Owner and/or Apartment User pays in full the due amount. The Management Board/ Management and Operation Unit of the Apartments will give notice to the Apartment Owner and/or Apartment Users before starting to suspend the supply of basic services and management and operation Services to the Apartment;
- Thông báo cho tất cả các Cư dân thông tin chi tiết về những Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán (và/hoặc các quy định khác trong Nội quy này) và đăng các thông tin này trên các khu vực thông báo công cộng trong phạm vi Khu Căn hộ;

Notify all Residents with detailed information about Apartment Owner and/or Apartment User who has violated their payment obligations (and/or other provisions of the Rules) and post this information is on public notice places within the Apartments.

g. Với điều kiện được Hội nghị nhà chung cư chấp thuận, Doanh nghiệp quản lý vận hành có thể điều chỉnh Phí quản lý vận hành cho phù hợp với các điều kiện kinh tế hoặc mặt bằng chung của thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật bằng cách thông báo bằng văn bản gửi cho Cư dân trước một (01) tháng kể từ ngày bắt đầu áp dụng mức giá phí mới.
With conditions approved by the Apartment Building Conference, the Management and Operation Enterprise may adjust the management and operation Fees to suit with the economic conditions or common level of the market from time to time and in accordance with the regulations of law by giving written notice to Residents one (01) month in advance from the date on which new rate will be applied.

h. Trong vòng ba (3) ngày sau Ngày bàn giao Căn hộ, Chủ sở hữu Căn hộ (và/hoặc Người sử dụng Căn hộ nếu Chủ sở hữu Căn hộ thông báo bằng văn bản rằng Người sử dụng Căn hộ sẽ thanh toán thay cho Chủ sở hữu Căn hộ) sẽ thanh toán phí Dịch Vụ Quản Lý cho tháng đầu tiên và một khoản tiền đặt cọc để sử dụng Dịch vụ quản lý vận hành là 2.000.000 ("Tiền Đặt Cọc"). Tiền Đặt Cọc sẽ được giữ như là một khoản bảo đảm cho việc Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Nội quy này. Chủ sở hữu Căn hộ phải bổ sung để bù cho bất kỳ phần nào trong Tiền Đặt Cọc mà Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành sử dụng theo Điều này
Within three (3) days after the Date of Apartment Delivery, the Apartment Owner (and/or the Apartment User if the Apartment Owner gives a written notice that the Apartment User will make payment on behalf of the Apartment Owner) shall pay the Management Services fee for the first month and a deposit to use the management and operation Services equivalent to VND 2,000,000. The Deposit shall be held as a security for the Apartment Owner and/or Apartment User to fulfill their obligations under the Rules. The Apartment Owner shall add any portion of the Deposit that used by the Management Board/Management and Operation Unit in accordance with this Article.

i. Trong trường hợp nguồn thu từ Phí quản lý vận hành không kịp hoặc không đủ cho việc chi phí cho Khu Căn hộ, Ban Quản trị tùy trường hợp có thể quyết định:
In case where the revenue source from the management and operation Fees is delayed or is not sufficient for the expenses of the Apartments, the Management Board may, subject to cases, decide:

- Yêu cầu Cư dân đóng góp thêm hoặc;
  To request Residents to contribute additionally
- Vay ngân hàng, trong trường hợp này tiền lãi sẽ được tính vào khoản phí dịch vụ.
  To apply a bank loan, in this case interest will be included to the services fee

j. Phí quản lý vận hành sẽ được kiểm toán theo định kỳ hàng năm và sẽ báo cáo tại Hội nghị nhà chung cư thường niên. Theo kết quả này, nếu Phí quản lý vận hành trong năm bị thiếu, các Cư dân có nghĩa vụ đóng góp bù, trong trường hợp Phí quản lý vận hành dư thì phần dư này sẽ được tính bù cho năm sau.
Management and operation Fees shall be audited on an annual basis and shall be reported at the Annual Meetings of the Apartment Building. Based on this result, if the management and operation Fees in the year are insufficient, Residents are obligated to redeeem this insufficient amount, in case the management and operation Fees are excessive, this surplus will be included to the following year.

3. **Các Dịch Vụ Khác**
Other Services

a. Cư dân được sử dụng các dịch vụ điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình cáp và/hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác (Gọi tắt là Các dịch vụ khác) theo mức giá và điều kiện của đơn vị cung cấp dịch vụ ấn định tùy từng thời điểm cho Căn hộ.
Residents are entitled to use electricity, water, telephone, internet, cable TV and/or any other services (referred to as other Services) at pricess and conditions fixed by service providers from time to time for the Apartment.

b. Cư dân có thể sử dụng các dịch vụ gia tăng khác do Doanh nghiệp quản lý vận hành cung cấp bao gồm các dịch vụ như dịch vụ vệ sinh riêng trong Căn hộ, sửa chữa phần sở hữu riêng .... theo mức giá và điều kiện của đơn vị cung cấp dịch vụ ấn định tùy từng thời điểm.
Residents can use other value-added services provided by the Management and Operation Enterprise, including services such as private cleaning services in the Apartment, repair of private ownership area, etc. according to the prices and conditions fixed by the service provider from time to time

c. Cư dân phải thanh toán các khoản phí về các Dịch Vụ Khác (nếu có) cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành nếu được đơn vị này ủy quyền, trong thời hạn yêu cầu của đơn vị cung cấp dịch vụ/ Doanh nghiệp quản lý vận hành. Trong trường hợp có vi phạm, Doanh nghiệp quản lý vận hành có quyền:
Residents shall pay fees for other Services (if any) to the service provider or the Management and Operation Enterprice if authorized by the services provider, within the time required by the service provider/ Management and Operation Unit. In case of violation, the Management and Operation Unit is entitled to:

- Thu khoản tiền phạt tính bằng Lãi Suất Chậm Thanh Toán đối với khoản tiền chưa thanh toán cho khoảng thời gian thanh toán quá hạn;
  Collect penalty equal to the Late Payment Interest Rate for the unpaid amount for the overdue payment period;
- Buộc Cư dân phải thanh toán khoản chi phí để khôi phục dịch vụ đối với Cư dân sau khi Cư dân đã thanh toán đủ các khoản tiền nợ, các khoản lãi hoặc phí khác cho Doanh nghiệp quản lý vận hành. Chi phí khôi phục dịch vụ do Ban Quản trị Khu Căn hộ quy định.
  Force Residents to pay the cost forr restoring services to Residents after Residents have paid all debts, interests or other charges to the Management and Operation Enterprise. The cost to restore the service is set by the Management Board of the Apartments.

CHƯƠNG VIII:
PHẦN DIỆN TÍCH THUỘC SỞ HỮU CHUNG CỦA KHU CĂN HỘ, SỞ HỮU RIÊNG CỦA CHỦ ĐẦU TƯ VÀ CỦA CHỦ SỞ HỮU CĂN HỘ
CHAPTER VII
AREAS UNDER COMMON OWNERSHIP OF THE APARTMENTS, PRIVATE OWNERSHIP OF THE INVESTOR AND APARTMENTS OWNERS

Điều 31: Phần diện tích thuộc thuộc sở hữu chung trong Khu Căn hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư, của Các Chủ sở hữu Căn hộ:

Article 31: Area belonging to the common ownership of the Apartments, area belonging to the private ownership of the Investor, Apartments Owners

1. Phần diện tích thuộc sở hữu chung của Khu Căn hộ bao gồm:
   Area under the common ownership of the Apartments includes:

a. Hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, lối đi chung;
   Common corridors, stairs, lift stairs, walkways;

b. Nơi để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh của Khu Căn hộ;
   Parking places for bicycles, wheelchairs for the disabled, 2-wheel motorcyles of the Apartments;

c. Các không gian sinh hoạt chung của Khu Căn hộ (nếu có);
   Common activities spaces of the Apartments (if any);

d. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Khu Căn hộ;
   External technical infrastructure system connected to the Apartments;

e. Các diện tích sử dụng chung khác của Khu Căn hộ, bao gồm không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Toà nhà như khung, cột, tường chịu lực, tường bao quanh Toà Nhà, tường phân chia giữa các Căn hộ, đường thoát hiểm, cổng ra vào, tiền sảnh, hệ thống thu gom rác, hộp kỹ thuật, hệ thống điện, nước, thoát nước, bể phốt, bể nước, hệ thống chống sét, cứu hỏa, hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài Tòa Nhà nhưng thuộc hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Khu Căn hộ.
   Other common use areas of the Apartments, including spaces and bearing structure system, shared technical equipment in the Building such as frames, columns, load-bearing walls, enclosing wall of the Building, separation walls among Apartments, emergency exits, entrances, vestibules, garbage collection systems, technical boxes, systems of electricity, water, drainage, septic tanks, water tanks, lightning protection system, fire prevention and fighting system, technical infrastructure system outside the Building but belong to the technical infrastructure system of the Apartments. The Common Ownership Area is under the management of the Investor and/or the Management and Operation Enterprise.

2. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ bao gồm phần diện tích riêng bên trong Căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ, được xác định cụ thể theo Hợp đồng mua bán Căn hộ ký kết giữa từng Chủ sở hữu Căn hộ với Chủ đầu tư.
   The area belonging to the Apartment Owner's private ownership area including the private area inside the Apartment (including the balcony area, loggia attached to the Apartment), the private technical equipment system attached to the Apartment, which is specifically determined according to the Apartment Purchase and Sale Contract signed between each Apartment Owner and the Investor.

3. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu tư Khu Căn hộ bao gồm: (i) các Căn hộ chưa bán hết, chưa bàn giao (ii) các Căn hộ đang được Chủ Đầu tư cho thuê, (iii) Diện tích thương mại, và (iv) diện tích để xe ô tô thuộc tầng hầm của Khu Căn hộ và (v) các diện tích và tiện ích khác thuộc Khu Căn hộ (nằm ngoài Phần Sở Hữu Chung của Khu Căn hộ, phần sở hữu riêng Của Chủ sở hữu Căn hộ và Phần sở hữu riêng của những người khác mua Căn hộ của Toà nhà).

mipec
rubik360

The area belonging to the private ownership of the Investor of the Apartments includes: (i) Unsold, undelivered Apartments, (ii) Leasing Apartments by the Investor, (iii) Commercial area, and (iv) the car parking space in the basement area of the Apartments and (v) other areas and amenities of the Apartments (outside the Common Ownership Area of the Apartments, the Apartment Owner's Private Ownership Area and Private Ownership Areas of other apartment purchasers).

CHƯƠNG IX
BẢO HIỂM
CHAPTER IX
INSURANCE

Điều 32: Bảo hiểm của Chủ sở hữu Căn hộ

Article 32: The Apartment Owner's Insurance

Chủ sở hữu Căn hộ và hoặc Người sử dụng Căn hộ sẽ, bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Căn hộ kể từ Ngày bàn giao Căn hộ tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Căn hộ theo quy định của pháp luật.

The Apartment Owner and/or the Apartment User shall, at his/her own cost and expense, purchases and maintains the validity of insurance policy for the Apartment from the Date of Apartment Delivery at an insurance company operating legally in Viet Nam and has full insurance function for the Apartment in accordance with the regulations of law.

Điều 33: Bảo hiểm của Khu Căn hộ

Article 33: Insurance of the Apartments

1. **Mua bảo hiểm**

   Insurance purchase

   Ban Quản trị, tuỳ từng trường hợp cụ thể, có toàn quyền quyết định thay mặt các Cư dân mua bảo hiểm sau đây:

   The Management Board, as the case may be, has full right to make decisions on behalf of Residents to purchase the following insurance:

a. Bảo hiểm cháy nổ Khu Căn hộ;

   Fire and explosion insurance in the Apartments;

b. Bảo hiểm trách nhiệm bên thứ ba, đối với thương tật cá nhân và thiệt mạng bao gồm cả thiệt hại đối với tài sản của bên thứ ba và/hoặc Cư dân trong Căn hộ đó phát sinh từ hành vi của Chủ đầu tư, Ban Quản trị hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành;

   Third party liability insurance, for personal injury and death including damages to property of the third party and/or Residents living in the Apartment arising from acts of the Investor, the Management Board or Management and Operation Enterprise;

c. Bảo hiểm đối với các mất mát hoặc thiệt hại không dự kiến được hoặc bất thường theo hợp đồng bảo hiểm mọi rủi ro và những phạm vi bảo hiểm phù hợp khác đối với tất cả bất động sản trong Khu Căn hộ như đã được Ban Quản trị phê chuẩn trên cơ sở chi phí thay thế đầy đủ kể từ ngày của hợp đồng bảo hiểm; và

   Insurance for unforeseen or abnormal loss or damage under the insurance policy against all risks and other appropriate insurance coverage for all real estates in the Apartments as approved by the Management Board based on the full replacement cost from the date of insurance policy; and

d. Các bảo hiểm khác khi được coi là cần thiết cho lợi ích của Khu Căn hộ đã được Hội nghị nhà chung cư phê chuẩn.

Số 122-124 Đường Xuân Thuỷ, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Other insurances which are deemed necessary for the benefit of the Apartments and have been approved by the Meeting of the Apartment Building.

2. **Phí bảo hiểm**

Insurance premium

Phí bảo hiểm mà Ban Quản trị mua sẽ được xem là một phần của Phí quản lý vận hành.

Insurance premium purchased by the Management Board shall be considered a part of the management and operation Fees.

3. **Bồi thường bảo hiểm**

Insurance compensation

a. Với sự phê chuẩn của Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị, Doanh nghiệp quản lý vận hành sẽ sử dụng tiền bồi thường bảo hiểm nhận được để xây dựng mới và sửa chữa tài sản bị hư hỏng, hoặc sử dụng theo quy định trong Nội quy quản lý sử dụng này. Trong trường hợp do các thủ tục bảo hiểm, số tiền bồi thường này chưa được thanh toán cho đến khi công việc sửa chữa xây mới được hoàn thành thì Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị sẽ sử dụng Quỹ bảo trì ứng trước cho Doanh nghiệp quản lý vận hành thực hiện công việc, trong trường hợp này, số tiền bồi thường sau khi được thanh toán sẽ được hoàn trả cho Quỹ bảo trì.

With the approval of the Investor or the Management Board, the Management and Operation Enterprise will use the received insurance compensation to build new and repair damaged properties, or use as prescribed in the this management and use Rules. In the event that due to the insurance procedures, this compensation amount has not been paid until the new construction is completed, the Investor or the Management Board will use the Advance Maintenance Fund for the Management and Operation Enterprise to performs the work, in this case, the amount of compensation after payment will be returned to the Maintenance fund.

b. Trong trường hợp số tiền bồi thường bảo hiểm không đủ để khắc phục các hư hỏng thì Ban Quản trị sẽ sử dụng Quỹ Bảo trì hoặc Phí quản lý vận hành để bù đắp.

In case the insurance compensation is insufficient to recover the damages, the Management Board will use the Maintenance Fund or the management and operation Fees to offset.

4. **Đại diện Hợp đồng bảo hiểm**

Representative to the Insurance Policy

Doanh nghiệp quản lý vận hành sẽ có thẩm quyền làm đại diện của bên được bảo hiểm theo quy định trong Hợp đồng bảo hiểm mà Ban Quản trị đã mua. Doanh nghiệp quản lý vận hành sẽ có thẩm quyền đàm phán và nhận tiền bồi thường phát sinh từ hợp đồng bảo hiểm thay mặt cho Ban Quản trị. Với sự phê chuẩn của Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị, Doanh nghiệp quản lý vận hành sẽ sử dụng tiền bồi thường bảo hiểm trang trải chi phí sửa chữa hoặc khôi phục tài sản được bảo hiểm. Ban Quản trị có thể ủy quyền cho Doanh nghiệp quản lý vận hành thay mặt tất cả Cư dân mua bảo hiểm cho Khu Căn hộ từ một công ty bảo hiểm tin cậy với mức chi phí thay thế đầy đủ của Khu Căn hộ vào ngày của hợp đồng bảo hiểm, đàm phán và thoả thuận mức bồi thường, miễn trừ quyền theo hợp đồng, chấm dứt và thay đổi trong các hợp đồng bảo hiểm. Doanh nghiệp quản lý vận hành cũng sẽ giữ lại và lưu trữ các phụ lục của hợp đồng bảo hiểm, hợp đồng bảo hiểm, các tài liệu và thư tín liên quan khác.

The Management and Operation Unit will have the competence to act as the representative of the insured party in accordance with the provisions of the Insurance Policy that the Management Board has purchased. The Management and Operation Enterprise will have the competence to negotiate and receive compensation arising from the insurance policy on behalf of the Management Board. With the approval of the Investor or the Management Board, the Management and Operation Enterprise will use the compensation to cover the cost of repairing or restoration of the insured property. The Management Board may authorize the Management and Operation Enterprise, on behalf of all Residents, to purchase insurance policy for the

Apartments from a trusted insurance company at the full replacement cost of the Apartment on the date of insurance policy, negotiate and agree on the compensation, exemption from contractual rights, termination and changes in the insurance policy. The Management and Operation Enterprise will also keep and file annexes of insurance policy, the insurance policy, other relevant documents and correspondences.

5. **Đánh giá hàng năm về Bảo hiểm**
Annual review of Insurance
Ban Quản trị sẽ phải đánh giá việc bảo hiểm của Khu Căn hộ ít nhất 12 tháng một lần. Kết quả đánh giá sẽ được thông báo rộng rãi đến toàn thể cộng đồng Cư dân trong Khu Căn hộ.
The Management Board shall review the Apartments insurance at least once every 12 months. The review result shall be widely notified to all Residents in the Apartments.

CHƯƠNG X
GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM
CHAPTER X
SETTLEMENT OF DISPUTES AND HANDLING OF VIOLATIONS

Điều 34: Giải quyết tranh chấp
Article 34: Settlement of disputes

1. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu do Tòa án giải quyết.
Disputes related to ownership rights will be settled by the Court.
2. Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Khu Căn hộ được giải quyết trên cơ sở hòa giải (các Cư dân tự hòa giải hoặc Ban Quản trị tổ chức hòa giải). Nếu không hòa giải được thì chuyển cơ quan có thẩm quyền hoặc Tòa án có thẩm quyền giải quyết.
Any disputes related to the use right in the Apartments shall be settled on the basis of conciliation (Residents will settle the dispute themselves or the Management Board organizes the conciliation). If the conciliation can not be reached, the dispute will be brought to the competent authority or the competent Court for settlement.
3. Các tranh chấp liên quan đến việc quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa và các vấn đề khác có liên quan trong Khu Căn hộ được giải quyết trên cơ sở hòa giải nhưng phải đảm bảo các quy định trong Nội quy này. Nếu không hòa giải được thì chuyển cơ quan có thẩm quyền hoặc Tòa án có thẩm quyền giải quyết.
Any dispute related to the management and use, operation, development, rehabilitation, repair and other relevant matters in the Apartments shall be settled on the basis of conciliation but must ensure provisions specified in the Rules. If the conciliation can not be reached, the dispute will be brought to the competent authority or the competent Court for settlement.

Điều 35: Xử lý vi phạm
Article 35: Handling of violations

Nếu Cư dân vi phạm một trong các quy định trong Nội quy này, thì Ban Quản trị có quyền tự mình hoặc phối hợp với các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện một hoặc các biện pháp như sau:
If any Resident violates one of the provisions of the Rules, the Management Board has the right by itself or in coordination with the concerned organizations, individuals to execute one or the following measures:

1. Yêu cầu Cư dân chấm dứt các hành vi vi phạm;
To request the Resident to stop the violations;
2. Ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Cư dân đó;
To stop supplying utilities and services to that Resident;

3. Yêu cầu Cư dân đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Nếu không, Ban Quản trị bảo lưu quyền tự khắc phục hậu quả các vi phạm đó và chi phí do Cư dân vi phạm chịu;
To request that Resident to remedy consequences, pay damages to other parties. Otherwise, the Management Board reserves the right to remedy by itself the consequences of such breaches and the costs incurred shall be born by the breaching Resident .
4. Phạt vi phạm Cư dân đó căn cứ theo mức phạt cho Hội nghị nhà chung cư quy định;
To impose fine to such Resident for violations based on the fine level prescribed by the Meeting of the Apartment Building;
5. Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan thẩm quyền để giải quyết;
To report the violation to the competent agency for handle;
6. Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật.
To take other measures in accordance with the regulations of law.

CHƯƠNG XI
NHỮNG QUY ĐỊNH KHÁC
CHAPTER XI
OTHER PROVISIONS

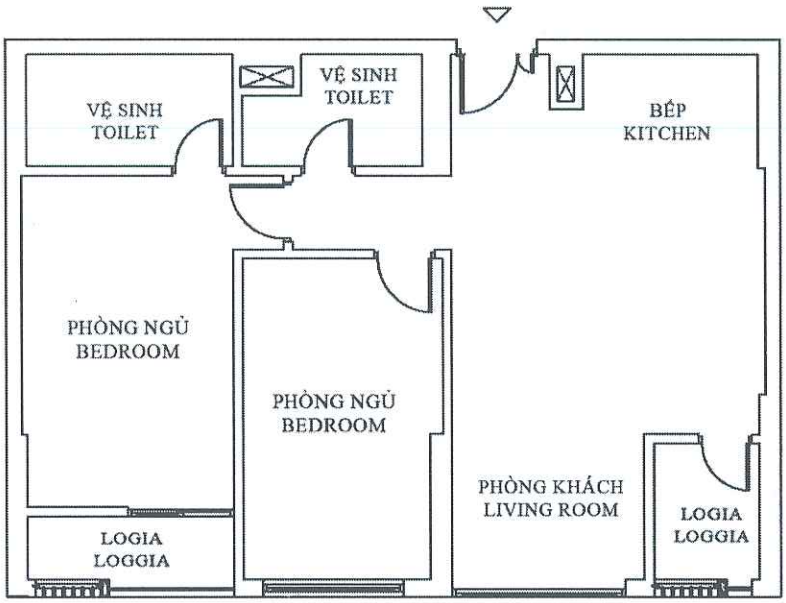
Điều 36: Điều khoản thi hành
Article 36: Enforcement provision

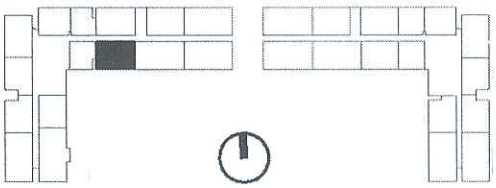
1. Cư dân và Người liên quan của Cư dân phải chịu trách nhiệm liên đới cho tất cả các thiệt hại phát sinh từ việc vi phạm bất kỳ điều khoản nào quy định trong Nội quy này.
Residents and Residents' Related Persons shall be jointly liable for all damages resulting from breach of any provision of the Rules.
2. Trong trường hợp Hội nghị nhà chung cư quyết định sửa đổi bổ sung, thay thế Nội quy, thì Nội quy này có thể được sửa đổi, bổ sung, thay thế theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc Hội nghị nhà chung cư (tùy từng thời điểm) trên cơ sở thống nhất ý kiến với Chủ đầu tư và phù hợp quy định pháp luật. Khi Hội nghị nhà chung cư chưa được thành lập theo quy định pháp luật và/hoặc chưa quyết định nội dung này, Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các công việc nêu trên nhằm đảm bảo thực hiện trách nhiệm quản lý vận hành nhà chung cư do pháp luật quy định.
In case where the Meeting of the Apartment Building decides to amend, supplement and replace the Rules, the Rules may be amended, supplemented or replaced under the decision of the Investor or Meeting of the Apartment Building (from time to time) on the basis of agreement with the Investor and in compliance with the regulations of law. Before the Meeting of the Apartment Building is set up in accordance with regulations of law and/or does not make decison on this content, the Investor shall be responsible for carrying out the above tasks to ensure the performance of the apartment building management and operation responsibilities as stipulated by law.

mipec
rubik360

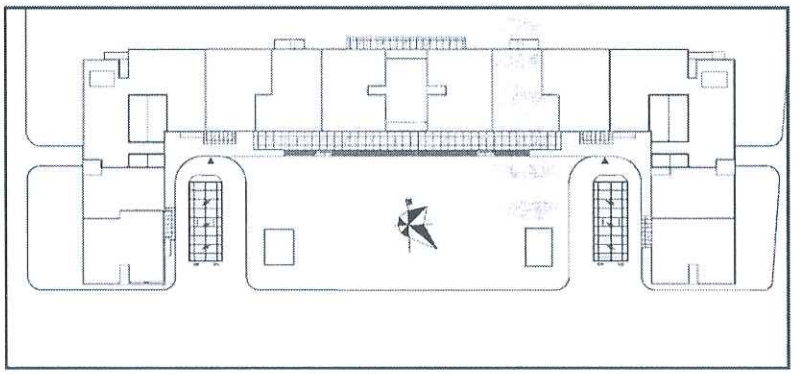
MẶT BẰNG CĂN HỘ
APARTMENT PLAN

Căn hộ: S16
Apartment : S16
Tầng áp dụng: 16-31
Floor applied: 16-31





MẶT BẰNG TẦNG
FLOOR PLAN



MẶT BẰNG TỔNG THỂ
MASTER PLAN

GHI CHÚ/ NOTE:

- *Bản vẽ và các thông số kỹ thuật có thể được điều chỉnh theo thẩm quyền của Chủ đầu tư tại từng thời điểm.*
- *Trừ trường hợp có sự nhầm lẫn, nếu có bất cứ sự khác biệt nào giữa bản vẽ này với các tài liệu bán hàng hoặc/ và nhà mẫu của Dự án (nếu có) thì bản vẽ này là cơ sở chính thức được áp dụng.*

- *Drawings and specifications can be adjusted at the Investor's authority from time to time.*
- *Except where there is a mistake, if there is any discrepancy between this drawing and the sales documents or/ and mock-up apartment of the Project (if any), this drawing will prevail.*