HATECO LAROMA

HỢP ĐỒNG
MUA BÁN CĂN HỘ

Scanned with CamScanner

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

HATECO LAROMA

Số: 2012/2023/HĐMB-HATECO LAROMA

Căn Hộ	:	12
Tầng	:	20
Mã căn hộ	:	2012
Tòa Nhà	:	Tòa nhà thương mại, văn phòng và căn hộ Hateco Plaza
Địa Chỉ	:	Lô đất số 4A, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN HATECO THĂNG LONG

Với tư cách là Bên Bán

Và

FANG YI WEN

Với tư cách là Bên Mua

Hà Nội, ngày 13 tháng 7 năm 2023

Scanned with CamScanner

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

HATECO LAROMA

Số: 2012/2023/HĐMB-HATECO LAROMA

Căn cứ:

- *Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015;*
- *Luật Kinh doanh bất động sản được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành ("Luật Kinh doanh bất động sản");*
- *Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành ("Luật Nhà Ở");*
- *Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ngày 17 /11 /2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành ("Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng").*
- *Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ về "Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản.*
- *Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về Quy chế Quản lý, sử dụng Nhà chung cư.*
- *Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư 02/2016/TT-BXD.*
- *Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;*
- *Các văn bản pháp lý khác liên quan đến dự án;*
- *Nhu cầu và thống nhất của Các Bên:*

Chúng tôi, gồm Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN (sau đây gọi tắt là "Bên Bán"):

Scanned with CamScanner

Tên tổ chức, cá nhân:	**CÔNG TY CỔ PHẦN HATECO THĂNG LONG**
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số:	0107534815 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 10/8/2016, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 30/09/2020.
Người đại diện theo Pháp luật:	**Bà Trần Thị Lệ Nga**
Chức vụ:	Phó Chủ tịch HĐQT
Giấy uỷ quyền số 02/2021/UQ/HĐQT-TCHC ngày 01/09/2021 của Chủ tịch HĐQT	
Địa chỉ:	Khu công nghiệp Sài Đồng B, đường Huỳnh Tấn Phát, phường Thạch Bàn, quận Long Biên, thành phố Hà Nội
Địa chỉ liên hệ:	Khu công nghiệp Sài Đồng B, đường Huỳnh Tấn Phát, phường Thạch Bàn, quận Long Biên, thành phố Hà Nội
Số tài khoản:	0545100152009 tại Ngân hàng TMCP Quân Đội (MBBank) - CN Thăng Long
Mã số thuế:	0107534815

II. BÊN MUA (sau đây gọi tắt là: "Bên Mua")

Ông/Bà	**FANG YI WEN**
Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu/CMND số:	361338941 cấp ngày 5/1/2023 tại Ministry of Foreign Affairs
Nơi đăng ký cư trú:	Taiwan
Địa chỉ liên hệ:	Căn hộ 2012 - Dự án Hateco Laroma - Huỳnh Thúc Kháng - Đống Đa - Hà Nội
Điện thoại liên hệ:	
Email:	
Đồng sở hữu	
Quan hệ	

Scanned with CamScanner

Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu/CMND số:	cấp ngày tại
Nơi đăng ký cư trú:	
Địa chỉ liên hệ:	
Điện thoại liên hệ:	
Email:	

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

Điều 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ:

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

1. **"Căn hộ"** là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại hợp đồng này, bao gồm: "Căn hộ" được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty cổ phần Hateco Thăng Long đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này và "Phần diện tích khác" trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này; "phần diện tích khác" là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại hợp đồng này.
2. **"Nhà chung cư"** là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty cổ phần Hateco Thăng Long 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, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc Dự án Tòa nhà thương mại, văn phòng và căn hộ Hateco Plaza tại lô đất số 4A, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.
3. **"Hợp đồng"** là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này.
4. **"Giá bán căn hộ"** là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này.
5. **"Bảo hành nhà ở"** là việc Bên Bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử

Scanned with CamScanner

dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của Pháp luật nhà ở, Pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

6. "**Diện tích sàn xây dựng căn hộ**" là diện tích sàn xây dựng của căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ.
7. "**Diện tích sử dụng căn hộ**" là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt *(Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đố kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....);* diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua căn hộ.
8. "**Phần sở hữu riêng của Bên Mua**" là phần diện tích bên trong căn hộ, bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Luật Nhà ở.
9. "**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**" là các phần diện tích bên trong và bên ngoài nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của Luật Nhà ở.
10. "**Phần sở hữu chung của nhà chung cư**" là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của hợp đồng này.
11. "**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư**" là khoản tiền 2% giá bán căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

Scanned with CamScanner

12. **"Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư"** là các dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.
13. **"Bảo trì nhà chung cư"** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư; hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư.
14. **"Bản nội quy nhà chung cư"** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
15. **"Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư"** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
16. **"Giấy chứng nhận"** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của Pháp luật đất đai.

Điều 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN:

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua căn hộ chung cư với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

(a). Căn hộ số: 12 tại tầng 20 thuộc Dự án Tòa nhà thương mại, văn phòng và căn hộ Hateco Plaza địa chỉ Lô đất số 4A, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

(b). Diện tích sử dụng căn hộ là: 94.20 m^2. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua căn hộ quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

Trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong Phụ lục của hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với

Scanned with CamScanner

diện tích ghi trong hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ và Phụ lục của hợp đồng mua bán căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này. Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ;

(c). Diện tích sàn xây dựng là: 100.78 m^2. Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này;

(d). Mục đích sử dụng căn hộ: để ở.

(e). Năm hoàn thành xây dựng: Năm 2022

2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

(a). Địa chỉ thửa đất: Lô đất số 4A, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

(b). Diện tích đất sử dụng chung: 3.153 m^2

3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định số 6102/QĐ-UBND ngày 04/11/2016 của Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc thu hồi 3.153 m^2 đất tại lô đất số 4A, phường Láng Thượng, quận Đống Đa; giao cho Công ty cổ phần Hateco Thăng Long để thực hiện dự án Toà nhà thương mại, văn phòng và căn hộ Hateco Plaza;
- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số số 121/GPXD ngày 28/12/2016 của Sở Xây Dựng Hà Nội.
- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Quyết định đầu tư số số 5146/QĐ-UBND ngày 20/9/2016 của Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội;
- Văn bản số 11169/SXD-QLN ngày 20/11/2017 của Sở Xây Dựng Hà Nội về việc nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại Dự án Toà nhà thương mại, văn phòng và căn hộ Hateco Plaza tại lô đất số 4A, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội.

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

1. Giá bán:

(a). Giá bán căn hộ: Chi tiết:

TT	Nội dung chi tiết		Đơn vị tính
1	Ký hiệu căn hộ:	2012	

Scanned with CamScanner

2	Diện tích sử dụng căn hộ:	94.20	m^2
3	Đơn giá bán căn hộ: - Đơn giá này đã bao gồm: Thuế GTGT và tiền sử dụng đất, chưa bao gồm phí bảo trì 2%. - Đơn giá này không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng và cũng được áp dụng đối với phần diện tích căn hộ được điều chỉnh tăng hoặc giảm.	75,289,000	VNĐ/m^2
4	Giá bán căn hộ (chưa bao gồm phí bảo trì 2%). (4)=(3) ×(2) Trong đó: - Giá bán căn hộ trước thuế (4.1); - Thuế giá trị gia tăng (khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước và có thể thay đổi do giá trị tiền sử dụng đất phải nộp thay đổi theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền) (4.2).	7,092,223,800 6,462,793,656 629,430,144	VNĐ VNĐ VNĐ
5	Phí bảo trì Phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% Giá bán căn hộ trước thuế: (5)=(4.1)×2%	129,255,873	VNĐ
6	Giá bán: (6)=(4)+(5).	7,221,479,673	VNĐ

(b). Giá bán căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của Pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác

Scanned with CamScanner

mà Bên Mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

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

2. Phương thức thanh toán tiền mua:

(a) Bên Mua sẽ thanh toán các khoản tiền theo quy định của Hợp đồng này bằng tiền Việt Nam. Hình thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản hoặc bù trừ nghĩa vụ nợ giữa Các Bên (nếu có), trừ trường hợp Pháp luật Việt Nam có quy định khác hoặc Các Bên có thỏa thuận khác.

(b) Bên Mua phải thanh toán chi phí chuyển khoản cho Ngân hàng theo quy định. Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua nếu có sự thay đổi về thông tin tài khoản của Bên Bán.

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

3. Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ và phí bảo trì:

(a). Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ:

Đợt thanh toán	Số tiền thanh toán	Thời gian thanh toán	Tỷ lệ
Đợt 1	709,222,380 VNĐ (Bằng chữ: Bảy trăm lẻ chín triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn, ba trăm tám mươi đồng chẵn.)	Ký HĐMB	10% Giá bán căn hộ
Đợt 2	1,063,833,570 VNĐ (Bằng chữ: Một tỷ, không trăm sáu mươi ba triệu, tám trăm ba mươi ba nghìn, năm trăm bảy mươi đồng chẵn.)	Trong vòng 2 tháng kể từ ngày ký HĐMB	15% Giá bán căn hộ

Scanned with CamScanner

Đợt 3	1,418,444,760 VNĐ (Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm mười tám triệu, bốn trăm bốn mươi bốn nghìn, bảy trăm sáu mươi đồng chẵn.)	Trong vòng 4 tháng kể từ ngày ký HĐMB	20% Giá bán căn hộ
Đợt 4	1,418,444,760 VNĐ (Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm mười tám triệu, bốn trăm bốn mươi bốn nghìn, bảy trăm sáu mươi đồng chẵn.)	Trong vòng 6 tháng kể từ ngày ký HĐMB	20% Giá bán căn hộ
Đợt 5	1,418,444,760 VNĐ (Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm mười tám triệu, bốn trăm bốn mươi bốn nghìn, bảy trăm sáu mươi đồng chẵn.)	Trong vòng 9 tháng kể từ ngày ký HĐMB	20% Giá bán căn hộ
Đợt 6	869,949,760 VNĐ (Bằng chữ: Tám trăm sáu mươi chín triệu, chín trăm bốn mươi chín nghìn, bảy trăm sáu mươi đồng chẵn.)	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày ký HĐMB	10% Giá bán căn hộ + 2% Kinh phí bảo trì + Thuế giá trị gia tăng của 5% Giá bán căn hộ
Đợt cuối	323,139,683 VNĐ (Bằng chữ: Ba trăm hai mươi ba triệu, một trăm ba mươi chín nghìn, sáu trăm tám mươi ba đồng chẵn.)	Theo thông báo nhận GCN	5% Giá bán căn hộ (không bao gồm Thuế giá trị gia tăng)
Giá bán	**7,221,479,673 VNĐ** (Bằng chữ: Bảy tỷ, hai trăm hai mươi mốt triệu, bốn trăm bảy mươi chín nghìn, sáu trăm bảy mươi ba đồng chẵn.)		

(b). Phí bảo trì:

- Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của Pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong hợp đồng này.
- Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Scanned with CamScanner

- Các Bên nhất trí rằng, Bên Bán được quyền giữ lại 50% tiền phí bảo trì phần diện tích sở hữu riêng của Bên Bán, 50% tiền phí bảo trì phần diện tích sở hữu riêng của Bên Bán còn lại Bên Bán sẽ bàn giao cho Ban quản trị Tòa nhà.

Điều 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở:

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.
2. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
3. Tại thời điểm ký hợp đồng này, Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng công trình nhà chung cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Công trình đã được nghiệm thu và đủ điều kiện đưa vào sử dụng theo quy định của Pháp luật về Nhà ở và xây dựng.

Điều 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN:

1. **Quyền của Bên Bán:**
   a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
   b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;
   c) Được quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
   d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
   e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo 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 bằng văn bản với Bên Mua;

Scanned with CamScanner

f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;

g) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;

h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

i) Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ giấy tờ, nộp thuế, phí và lệ phí để làm thủ tục đăng ký chuyển nhượng căn hộ và cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của Pháp luật;

j) Được quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với phần sở hữu riêng của Bên Bán;

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 Bên Mua hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp đồng;

l) Được quyền thực hiện các biện pháp xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của Pháp luật và các thoả thuận được ký giữa Bên Bán, Bên Mua và Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp hợp đồng này mà vi phạm hợp đồng tín dụng với Ngân hàng nếu có.

m) Bên Bán được miễn trừ mọi nghĩa vụ trách nhiệm trong trường hợp Bên Mua không được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Pháp luật hoặc ý kiến và/hoặc quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

n) Được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ Dự án theo các điều kiện không làm thay đổi quyền và nghĩa vụ của Bên Mua (hoặc Bên Nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng từ Bên Mua) và đảm bảo phù hợp với quy định của Pháp luật Việt Nam.

o) Các quyền khác theo quy định của Pháp luật Việt Nam và thỏa thuận tại Hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có

Scanned with CamScanner

căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ;

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

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

d) Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;

e) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;

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

g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của Pháp luật;

h) Làm thủ tục để Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

i) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ bán cho Bên Mua;

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

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

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

m) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của Pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của Pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản

Scanned with CamScanner

trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này và quy định Pháp luật;

n) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Pháp luật Việt Nam và thỏa thuận tại Hợp đồng này.

Điều 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA:

1. Quyền của Bên Mua:

a) Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;

b) Được sử dụng 01 chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe nhà chung cư;

c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm i khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);

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

e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của Pháp luật;

f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định của Pháp luật;

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

Scanned with CamScanner

j) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này;

k) Các quyền khác theo quy định của Pháp luật Việt Nam và thỏa thuận tại Hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên Bán;

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

c) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của Pháp luật;

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

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

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 do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;

g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng căn hộ đã mua;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định Pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;

i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;

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

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 này hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

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;

Scanned with CamScanner

m) Bên Mua xác nhận nếu thế chấp Hợp đồng hoặc căn hộ cho tổ chức tín dụng để mua căn hộ thì đó là thỏa thuận giữa Bên Mua với tổ chức tín dụng. Thỏa thuận giữa Bên Mua và tổ chức tín dụng không được trái hoặc gây cản trở cho việc thực hiện Hợp đồng này. Các khoản thanh toán theo thỏa thuận giữa Bên Mua và tổ chức tín dụng có giá trị ưu tiên thấp hơn các khoản thanh toán mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này.

n) Việc hoàn nghĩa vụ về cung cấp thông tin, giấy tờ và tài liệu cũng như việc thực hiện (các) thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận hoặc xử lý (các) mâu thuẫn, tranh chấp liên quan tới đồng sở hữu tiền mua căn hộ là trách nhiệm riêng của Bên Mua. Điều này không liên quan hoặc làm ảnh hưởng tới Bên Bán, không phải là cơ sở để thay đổi, chấm dứt và/hoặc hủy bỏ Hợp đồng.

o) 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);

p) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu Bên Mua có tranh chấp với Bên thứ ba làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và Bên thứ ba phải chịu trách nhiệm bồi thường các thiệt hại thực tế cho Bên Bán;

q) 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;

r) 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 phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định Pháp luật có liên quan;

s) 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.

t) Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao căn hộ, cung cấp đầy đủ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đúng hạn theo thư thông báo của Bên Bán.

u) Có trách nhiệm nộp phí quản lý vận hành căn hộ và các chi phí khác liên quan đến căn hộ kể từ ngày căn hộ được bàn giao cho Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua chưa sử dụng căn hộ;

v) Trong quá trình Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận tại cơ quan có thẩm quyền, Bên Mua có nghĩa vụ hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của Pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền như được thông báo bởi Bên Bán. Trường hợp Bên Mua chậm hoàn thiện các hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính

Scanned with CamScanner

dẫn tới quá trình cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ bị kéo dài thì Bên Mua vẫn có trách nhiệm thanh toán nốt giá trị còn lại của Giá bán căn hộ theo tiến độ quy định của Hợp đồng này.

w) Bên Mua thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận nếu không hoàn thiện hoặc không nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí theo quy định Pháp luật được nêu trong thông báo và hướng dẫn của Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán. Trường hợp này:

(i). Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối cùng theo đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng trong thời hạn 10 ngày sau ngày hết thời hạn 15 ngày nêu trên.

(ii). Nếu Bên Mua chậm thanh toán khoản tiền theo quy định tại mục này thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên giải quyết tương tự quy định tại Điều 12 của Hợp đồng.

(iii). Sau khi Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ nêu tại mục (i) nêu trên, hai Bên sẽ ký kết Biên bản thanh lý Hợp đồng trong đó ghi nhận Bên Bán đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ với Bên Mua và Bên Mua đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản tiền theo quy định của Hợp đồng cho Bên Bán; và:

(iv). Trong vòng 10 ngày kể từ ngày các công việc nêu tại mục (i), (ii) và (iii) được hoàn thành, Bên Bán sẽ cung cấp các giấy tờ/tài liệu cần thiết theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và phù hợp với quy định của Bên Bán để Bên Mua thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận.

Để làm rõ, Bên Bán không có trách nhiệm phải cung cấp cho Bên Mua các giấy tờ/hồ sơ mà Bên Bán biết rằng sẽ không nằm trong danh mục các tài liệu mà Bên Mua phải có khi thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận hoặc các tài liệu mà Bên Bán đã cung cấp cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

x) Nếu Bên Mua bị thất lạc, làm hỏng bản gốc Hợp đồng, các Phụ lục, tài liệu thanh toán do Bên Bán chứng nhận thì chỉ được Bên Bán cấp lại bản sao hoặc bản photo đối với những giấy tờ đó để Bên Mua lưu giữ, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng. Nếu Bên Mua gian dối để thực hiện các hành vi vi phạm Pháp luật thì Bên Mua tự chịu trách nhiệm dân sự, hành chính, hình sự trước các Cơ quan Nhà nước và các Tổ chức/Cá nhân khác có liên quan;

y) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Pháp luật Việt Nam và thỏa thuận tại Hợp đồng này.

Điều 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ CÓ LIÊN QUAN:

Scanned with CamScanner

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định của Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ đã mua cho người khác.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của Pháp luật.

Điều 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ:

1. Điều kiện giao nhận căn hộ: Bên Bán sẽ thực hiện bàn giao căn hộ cho Bên Mua khi các điều kiện sau đây được đáp ứng:
   (a) Bên Bán hoàn thành việc xây dựng căn hộ theo thiết kế;
   (b) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ tiền mua căn hộ (bao gồm các khoản lãi, phạt - nếu có) cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này tính đến thời điểm bàn giao căn hộ;
   (c) Bên Mua đã nộp đủ khoản kinh phí 2% (hai phần trăm) tiền bảo tri phần sở hữu chung của nhà chung cư cho Bên Bán.
2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua vào ngày 30/09/2023.

   Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ.

   Trước ngày bàn giao căn hộ là 7 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.
3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này.
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 này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ.

   Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 10 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ

Scanned with CamScanner

theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này.

Điều 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở:

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao 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 căn hộ.
3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

   Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị 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.

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 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của Pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành căn hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

Scanned with CamScanner

5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của Pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của Pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: 60 tháng kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng. 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.
6. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:
   (a). Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
   (b). Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của Bên thứ ba nào khác gây ra;
   (c). Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
   (d). Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
   (e). Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của Pháp luật về nhà ở.

Điều 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ:

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho Bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của Pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.
3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán hộ cho Bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của Pháp luật về kinh doanh bất động sản bao gồm các điều kiện sau:
   (a) Thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận;
   (b) Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư phải thuộc diện không có tranh chấp, khiếu kiện;

Scanned with CamScanner

(c) Căn hộ trong Hợp đồng mua bán không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của Pháp luật, không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nơi nhận thế chấp đồng ý cho phép chuyển nhượng Hợp đồng;

(d) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn và các khoản tồn đọng (nếu có), bao gồm cả các khoản phạt, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ khác theo Hợp đồng mua bán cho Bên Bán;

(e) Bên Nhận chuyển nhượng đủ điều kiện để mua và sở hữu căn hộ theo quy định của Pháp luật Việt Nam;

(f) Bên Nhận chuyển nhượng cam kết tuân thủ mọi điều khoản và điều kiện do Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.
5. Cho tới khi Bên Bán xác nhận vào thỏa thuận chuyển nhượng Hợp đồng, Bên Mua vẫn phải thực hiện tất cả các nghĩa vụ theo Hợp đồng này.
6. Kể từ khi Bên Bán xác nhận vào thỏa thuận chuyển nhượng Hợp đồng, Bên Bán sẽ chấm dứt giao dịch với Bên Mua và trực tiếp giao dịch với Bên nhận chuyển nhượng, đồng thời Bên nhận chuyển nhượng sẽ trở thành Bên Mua trong Hợp đồng này, có trách nhiệm kế thừa mọi quyền và nghĩa vụ của Bên Mua, bao gồm cả các thỏa thuận trong Hợp đồng này và các thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua xác lập trong quá trình ký kết và thực hiện Hợp đồng này.
7. Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp phát sinh liên quan tới giao dịch chuyển nhượng Hợp đồng của Bên Mua và bên Nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

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

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: Theo Phụ lục 02

Scanned with CamScanner

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư: Theo Phụ lục 02.
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư (như văn phòng và dịch vụ khác ...): Theo Hợp đồng mua bán thỏa thuận giữa Chủ đầu tư và các chủ sở hữu khác.
5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:
   (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, thì kinh phí quản lý vận hành là: 15.000 đồng/m^2/tháng (mức phí này chưa bao gồm VAT). Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên Bán vào thời điểm nhận bàn giao nhà hoặc theo thông báo của Bên Bán.
   (b). Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
   (c). Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

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

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ và các khoản tiền đến hạn như sau:
   (a). Nếu quá 10 ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này và bất kỳ khoản tiền đến hạn nào theo quy định của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 1,25%/tháng và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;
   (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 khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này và bất kì khoản tiền đến hạn nào của Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này vượt quá 60 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Scanned with CamScanner

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán căn hộ cho người mua khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 5 ngày. Trong vòng 45 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng hoặc trong vòng 20 ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng với người mua khác, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán theo Hợp đồng (khoản thanh toán này không tính lãi) cho Bên Mua sau khi đã khấu trừ các khoản sau:

(i) Lãi chậm trả theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều này tính từ ngày đến hạn thanh toán khoản tiền đó cho đến ngày chấm dứt Hợp đồng;

(ii) Phạt vi phạm Hợp đồng tương đương 8% (tám phần trăm) Giá bán căn hộ (chưa tính thuế);

(iii) Các nghĩa vụ tài chính theo quy định của Hợp đồng này mà Bên Mua chưa hoàn thành;

(iv) Mọi chi phí hành chính phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này bao gồm các chi phí như: chi phí tiến hành thủ tục đơn phương chấm dứt Hợp đồng (nếu có); chi phí luật sư tư vấn (nếu có); chi phí đi lại của Bên Bán, chuyển phát thư từ cho Bên Mua để yêu cầu gặp mặt, chi phí bán hàng của Bên Bán (hoa hồng, thưởng nóng, quà tặng…) và các chi phí khác theo quy định của Bên Bán và Pháp luật;

(v) Tiền bồi thường cho bất kỳ thiệt hại nào khác theo quy định của Pháp luật Việt Nam mà Bên Bán phải gánh chịu do việc không thực hiện Hợp đồng của Bên Mua.

(vi) Toàn bộ chi phí, phí tổn thực tế liên quan tới việc cưỡng chế Bên Mua ra khỏi phạm vi Căn Hộ và khôi phục hiện trạng Căn Hộ (nếu có).

(c). Trong trường hợp Giá bán căn hộ đã thu được từ Bên Mua không đủ để khấu trừ vào các khoản tiền quy định tại khoản b thì trong vòng 10 ngày sau khi chấm dứt Hợp đồng, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán bất kỳ khoản thiếu hụt nào, nếu không Bên Mua sẽ phải trả tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại điểm a.

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên Mua:

(a). Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng (nếu có) nhưng quá thời hạn 180 ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này (đã bao gồm cả thời gian muộn hơn theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng này) mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ

Scanned with CamScanner

cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 1,25%/tháng trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 91 kể từ ngày bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua; và

(b). Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 180 ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này (đã bao gồm cả thời gian muộn hơn theo quy định tại Khoản 2 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.

Trong trường hợp này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) cộng với tiền lãi chậm bàn giao căn hộ quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 8% (tám phần trăm) Giá bán căn hộ (chưa tính thuế).

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 thì: ngoài việc căn hộ sẽ được bàn giao chính thức sang cho Bên Mua theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Hợp đồng này và Bên Mua phải chịu mọi trách nhiệm liên quan đến căn hộ từ thời điểm bàn giao chính thức đó, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán chi phí bảo quản căn hộ là: 300.000 đồng/ngày (ba trăm nghìn đồng/ngày).
4. Trường hợp Bên Bán đã hoàn thành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và đã gửi cho Bên Mua thông báo hoàn tất việc thanh toán các khoản tiền thuộc nghĩa vụ của Bên Mua (thuế, phí, các khoản tiền phạt – nếu có...) mà Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ theo thông báo của Bên Bán thì Bên Bán được quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán khoản tiền phạt với mức lãi suất bằng 1,25%/tháng/số tiền phải thanh toán tính từ ngày được ấn định trong thông báo của Bên Bán cho đến ngày Bên Mua thanh toán thực tế. Số tiền này Bên Mua phải thanh toán trước khi yêu cầu Bên Bán bàn giao Giấy chứng nhận.

Điều 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN:

1. Bên Bán cam kết:
   (a). Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của Pháp luật;
   (b). Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp đồng này;

Scanned with CamScanner

2. Bên Mua cam kết:
   (a). Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua;
   (b). Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các Phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
   (c). Số tiền mua căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán mua theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
   (d). Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của Pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
   (e). Bên Mua là đối tượng được mua và sở hữu căn hộ theo quy định của Pháp luật;
   (f). Nếu Bên Mua là tổ chức, Bên Mua là pháp nhân được thành lập hợp pháp theo Pháp luật của Nhà nước, có đầy đủ năng lực ký kết, thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo quy định của Hợp đồng này. Nếu Bên Mua là cá nhân, Bên Mua có đầy đủ năng lực hành vi và năng lực pháp luật để ký kết, thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo quy định của Hợp đồng này.
3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.
5. Các bên, bằng Hợp đồng này, xác nhận và đồng ý rằng các tài liệu quảng cáo, tiếp thị hoặc bán hàng mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua sẽ không được coi là cam kết của Bên Bán theo Hợp đồng này.

Điều 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG:

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
   (a). Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách Pháp luật của Nhà nước;
   (b). Do phải thực hiện quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do Pháp luật quy định;
   (c). Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông

Scanned with CamScanner

báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng *(nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này)*. Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điểm d khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

Điều 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG:

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
   (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;
   (b). Bên Mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
   (c). Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;
   (d). Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này:
   (a). Nếu Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại Điểm (a) Khoản 1 Điều này, việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng sẽ được thực hiện theo sự thỏa thuận của các Bên.
   (b). Nếu Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại Điểm (b) và (c) Khoản 1 Điều này thì thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp đồng.
   (c). Nếu Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại Điểm (d) Khoản 1 Điều này thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ Giá bán căn hộ đã nhận theo quy định của Hợp đồng này trên cơ sở không tính lãi.

Điều 16. THÔNG BÁO:

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia: theo địa chỉ mỗi Bên được ghi tại phần đầu Hợp đồng này.
2. Hình thức thông báo giữa các bên: Thông báo giữa Bên Bán và Bên Mua theo Hợp đồng này sẽ được coi là đã được gửi đến cho bên nhận sau khi thông báo đó đã được gửi đi theo một

Scanned with CamScanner

trong các hình thức sau: Gửi thư bảo đảm, gửi email, hoặc được giao tận tay theo địa chỉ của các bên được ghi ở trên. Bên Bán có trách nhiệm gửi thông báo theo đúng địa chỉ Bên Mua đăng ký và Bên Mua có nghĩa vụ tiếp nhận thông báo và đảm bảo có người ủy quyền tiếp nhận thông báo trong trường hợp Bên Mua không có mặt tại địa chỉ đăng ký. Trường hợp gửi thư bảo đảm, chứng từ của đơn vị chuyển phát thông báo sẽ được coi là bằng chứng hợp lệ đối với việc Bên Bán đã gửi thông báo cho Bên Mua. Việc thay đổi địa chỉ và/hoặc số điện thoại phải được thông báo ngay cho Bên kia bằng văn bản. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên Bán đã gửi thông báo về đúng địa chỉ Bên Mua đăng ký tại Hợp đồng này nhưng Bên Mua không nhận được thông báo hoặc Bên Mua thay đổi địa chỉ và/hoặc số điện thoại nhưng không thông báo kịp thời cho Bên Bán.

3. Bên nhận thông báo là: Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp đồng này và để thực hiện các quyền, nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng này.

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

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

   (b). Vào ngày thứ 3, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

   (c). 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;

   (d). Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ theo quy định của Pháp luật hoặc cơ quan có thẩm quyền 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 làm việc đầu tiên sau ngày đó.

5. 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

Scanned with CamScanner

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.

Điều 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC:

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, trích dẫn trong quá trình làm Hợp đồng, Phụ lục Hợp đồng, thư thông báo và các văn bản khác có liên quan, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu, trích dẫn đó là sai theo các điều khoản, điều kiện và tinh thần chung 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.
2. Hiệu lực từng phần: Bất cứ phần, điều khoản hoặc quy định nào của Hợp đồng này mà trở nên bất hợp pháp, vô hiệu, hết hiệu lực hoặc không thể thi hành theo Pháp luật Việt Nam sẽ được xem là không có hiệu lực với Các Bên, và không ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp đồng. Trong trường hợp bất kỳ quy định nào của Hợp đồng này hoặc việc áp dụng quy định đó bị tòa án có thẩm quyền tuyên là bất hợp pháp hay không có hiệu lực thi hành, thì Các Bên sẽ nỗ lực một cách thiện chí để thỏa thuận về việc sửa đổi nhằm khắc phục việc bất hợp pháp hoặc không có hiệu lực thi hành đó ở mức độ tối đa có thể.
3. Tính thống nhất, hiệu lực cao nhất:

   (a). Mọi Phụ lục đính kèm theo Hợp đồng này và mọi văn bản sửa đổi, bổ sung đã được ký kết hợp lệ sẽ cấu thành những phần không tách rời của Hợp đồng này và sẽ có hiệu lực và giá trị pháp lý như Hợp đồng. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa các Phụ lục và điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này, thì các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này sẽ được ưu tiên áp dụng.

   (b). Hợp đồng này và các Phụ lục cấu thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa Các Bên, và thay thế bất cứ thỏa thuận, ghi nhớ, dàn xếp, liên lạc hoặc thư đề nghị nào liên quan đến vấn đề được nêu tại Hợp đồng này. Mọi sửa đổi hoặc bổ sung nào của Hợp đồng này sẽ cũng không có hiệu lực trừ khi được lập bằng văn bản và được ký bởi Các Bên.

Điều 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP:

Trong trường hợp có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp đồng này, Các Bên sẽ giải quyết tranh chấp trước tiên thông qua thương lượng và hòa giải thiện chí. Nếu trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày một Bên phát hành thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp vẫn không được giải quyết được, mỗi Bên đều có quyền đưa tranh chấp đó ra Tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam để giải quyết.

Scanned with CamScanner

Điều 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG:

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký và có hiệu lực ràng buộc Bên Mua và Các Bên kế thừa của Bên Mua trên cơ sở nhận chuyển nhượng Hợp đồng, hoặc nhận 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.
2. Hợp đồng này có 19 điều, được lập thành 04 bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản.
3. Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.
4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

BÊN MUA	BÊN BÁN
方奕文	CÔNG TY CỔ PHẦN HATECO THĂNG LONG
Fang, Yi-Wen	PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT
	Trần Thị Lệ Nga

Scanned with CamScanner

PHỤ LỤC 1. DANH MỤC NGUYÊN VẬT LIỆU, TRANG THIẾT BỊ VÀ SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, BẢN VẼ CỦA CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: 2012/2023/HĐMB-HATECO LAROMA ngày 13/7/2023 giữa Công ty cổ phần Hateco Thăng Long và Ông/Bà FANG YI WEN và Ông/Bà)

I. DANH MỤC NGUYÊN VẬT LIỆU, TRANG THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ

TT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ VẬT LIỆU	GHI CHÚ
I	PHÒNG KHÁCH		
1	Cửa chính	- Cửa ra vào căn hộ gỗ công nghiệp cao cấp, có xử lý bề mặt và sơn hoàn thiện. Khóa cửa sử dụng hệ thống kiểm soát an ninh bằng vân tay, mã số và thẻ từ.	
2	Cửa sổ, cửa đi ra lô gia	- Cửa nhôm kính 02 lớp cách nhiệt, chống ồn (Low-E).	
3	Tường	- Xây gạch, trát phẳng vữa XM, bả, sơn hoàn thiện (sơn Jotun, sơn Dulux, sơn Nippon hoặc tương đương).	
4	Trần	- Bê tông không trát, trần thạch cao khung xương kim loại chìm theo thiết kế, bả, sơn hoàn thiện (sơn Jotun, sơn Dulux, sơn Nippon hoặc tương đương).	
5	Sàn	- Lát gạch men Granite 600x600mm, họa tiết và hoa văn trang trí theo thiết kế nội thất.	
6	Thiết bị điện	- Dây dẫn điện: Cadi-sun, Cadivi, Lioa, Taisin (hoặc tương đương); - Thiết bị điện: Hager, Legrand, Schneider, Simon hoặc các sản phẩm có mẫu mã tương đương;	

Scanned with CamScanner

TT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ VẬT LIỆU	GHI CHÚ
		- Thiết bị chiếu sáng cơ bản: Philips, Paragon, Simon hoặc các sản phẩm có mẫu mã tương đương; - Thiết bị đóng cắt: Schneider, Hager, ABB (hoặc tương đương).	
7	Điện thoại - Viễn thông	- Cung cấp đầu mạng internet, ổ cắm Tivi và Doorphone phù hợp với mặt bằng bố trí nội thất; - Dây dẫn tín hiệu: Sino, Lioa, Taisin (hoặc tương đương); - Thiết bị: Kocom, Legrand, Panasonic, Hager, Simon hoặc các sản phẩm có mẫu mã tương đương.	
8	Điều hoà không khí	- Lắp đặt toàn bộ hệ thống điều hòa theo thiết kế (bao gồm ống dẫn gas, ống thoát nước ngưng, dây điện, máy điều hòa đủ công suất); - Thiết bị: Mitsubishi hoặc tương đương (theo bản vẽ thiết kế).	
9	Phòng cháy, chữa cháy	- Đầu sprinkler chữa cháy: Bố trí 01 đầu sprinkler chữa cháy (phía trên cửa ra vào) và tối thiểu 01 đầu ở khu sinh hoạt chung (tùy theo diện tích không gian); - Có 01 đầu báo khói ở khu sinh hoạt chung.	
II	**PHÒNG NGỦ**		
1	Cửa phòng	- Cửa gỗ công nghiệp cao cấp có xử lý bề mặt và sơn hoàn thiện.	

Scanned with CamScanner

TT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ VẬT LIỆU	GHI CHÚ
2	Cửa sổ, cửa đi ra lô gia	- Nhôm kính 02 lớp cách nhiệt, chống ồn (Low-E).	
3	Tường	- Xây gạch, trát phẳng vữa XM, bả, sơn hoàn thiện (sơn Jotun, sơn Dulux, sơn Nippon hoặc tương đương).	
4	Trần	- Bê tông không trát, trần thạch cao khung xương kim loại chìm theo thiết kế, bả, sơn hoàn thiện (sơn Jotun, sơn Dulux, sơn Nippon hoặc tương đương).	
5	Sàn	- Lát sàn gỗ công nghiệp.	
6	Thiết bị điện	- Dây dẫn điện: Cadi-sun, Cadivi, Lioa, Taisin (hoặc tương đương); - Thiết bị điện: Hager, Legrand, Schneider, Simon hoặc các sản phẩm có mẫu mã tương đương; - Thiết bị chiếu sáng cơ bản: Philips, Paragon, Simon hoặc các sản phẩm có mẫu mã tương đương; - Thiết bị đóng cắt: Schneider, Hager, ABB (hoặc tương đương).	
7	Điện thoại - Viễn thông	- Cung cấp đầu ổ cắm Tivi phù hợp với mặt bằng bố trí nội thất; - Dây dẫn tín hiệu: Sino, Lioa, Taisin (hoặc tương đương); - Thiết bị: Kocom, Legrand, Panasonic, Hager, Simon hoặc các sản phẩm có mẫu mã tương đương.	

Scanned with CamScanner

TT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ VẬT LIỆU	GHI CHÚ
8	Điều hoà không khí	- Lắp đặt toàn bộ hệ thống điều hòa âm trần theo thiết kế (bao gồm ống dẫn gas, ống thoát nước ngưng, dây điện, máy điều hòa đủ công suất); - Thiết bị: Mitsubishi hoặc tương đương (theo bản vẽ thiết kế).	
9	Phòng cháy, chữa cháy	Có 01 đầu báo khói ở mỗi phòng ngủ.	
10	Tủ âm tường	Lắp đặt tủ áo âm tường gỗ công nghiệp chống ẩm. Phụ kiện Hafele, Hulton (hoặc tương đương).	
III	PHÒNG BẾP		
1	Cửa sổ, cửa đi ra lô gia	- Cửa nhôm kính 02 lớp cách nhiệt, chống ồn (Low-E).	
2	Tường	- Xây gạch, trát phẳng vữa XM, bả, sơn hoàn thiện (sơn Jotun, sơn Dulux, sơn Nippon hoặc tương đương).	
3	Trần	- Bê tông không trát, trần thạch cao khung xương kim loại chìm theo thiết kế, bả, sơn hoàn thiện (sơn Jotun, sơn Dulux, sơn Nippon hoặc tương đương).	
4	Sàn	- Lát gạch men Granite 600x600 cao cấp.	
5	Thiết bị điện	- Dây dẫn điện: Cadi-sun, Cadivi, Lioa, Taisin (hoặc tương đương); - Thiết bị điện: Hager, Legrand, Schneider, Simon hoặc các sản phẩm có mẫu mã tương đương;	

Scanned with CamScanner

TT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ VẬT LIỆU	GHI CHÚ
		- Thiết bị chiếu sáng cơ bản: Philips, Paragon, Simon hoặc các sản phẩm có mẫu mã tương đương; - Thiết bị đóng cắt: Schneider, Hager, ABB (hoặc tương đương).	
6	Tủ bếp	- Lắp đặt tủ bếp gỗ công nghiệp chống ẩm (gồm tủ bếp dưới có giá dao thớt và tủ bếp trên gắn tường có giá bát đĩa) và bàn đá. Phụ kiện Hafele, Hulton (hoặc tương đương).	
7	Thiết bị bếp	- Lắp đặt đầy đủ thiết bị bếp cơ bản: bếp từ, máy hút mùi, chậu rửa, vòi rửa; Không cung cấp: Lò nướng, Lò vi sóng, Máy rửa bát…; Thiết bị: Bếp từ Hafele, Bosch, Napoliz hoặc tương đương; Hút mùi Hafele, Bosch, Napoliz hoặc tương đương; Chậu rửa bát + vòi: Hafele, Hansgrohe, Kohler hoặc các sản phẩm có mẫu mã tương đương; - Hệ thống cấp nước nóng qua bình nóng lạnh được thiết kế đầy đủ công suất (có thể kết hợp với bình nóng lạnh khu WC gần nhất).	
8	Phòng cháy, chữa cháy	- Đầu sprinkler chữa cháy: Bố trí 01 đầu sprinkler chữa cháy tại khu vực bếp; - Có 01 đầu báo nhiệt ở khu vực Bếp.	

Scanned with CamScanner

TT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ VẬT LIỆU	GHI CHÚ
IV	PHÒNG TẮM + WC		
1	Cửa phòng	- Cửa gỗ công nghiệp cao cấp có xử lý bề mặt và sơn hoàn thiện.	
2	Tường	- Xây gạch, trát vữa XM, ốp gạch Semi - Porcelain 300x600mm; 600x1200mm (khu vực tắm)	
3	Trần	- Bê tông không trát, lắp dựng trần thạch cao khung xương chìm chịu ẩm.	
4	Sàn	- Láng nền + Chống thấm + Lát gạch Semi - Porcelain 300x600mm và 600x1200mm (khu vực tắm) chống trơn (Theo bản vẽ thiết kế).	
5	Thiết bị điện	- Dây dẫn điện: Cadi-sun, Cadivi, Lioa, Taisin (hoặc tương đương); - Thiết bị điện: Hager, Legrand, Schneider, Simon hoặc các sản phẩm có mẫu mã tương đương. - Thiết bị chiếu sáng cơ bản: Philips, Paragon, Simon hoặc các sản phẩm có mẫu mã tương đương. - Thiết bị đóng cắt: Schneider, Hager, ABB (hoặc tương đương). - Quạt thông gió âm trần: Wolter, Mishubishi (hoặc tương đương).	
6	Thiết bị vệ sinh	- Lắp đặt đầy đủ các thiết bị cơ bản (xí bệt + xịt xí, chậu rửa treo tường + vòi chậu + siphone thoát, sen tắm, gương soi, thanh vắt khăn, lô giấy vệ sinh, ga thu sàn).	

Scanned with CamScanner

TT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ VẬT LIỆU	GHI CHÚ
		- Lắp đặt lavabo, bàn đá, vách tắm kính. - Thiết bị: Bravat, Duravit, Hansgrohe, Kohler, Hafele hoặc các sản phẩm có mẫu mã tương đương. - Sử dụng bình nước nóng cục bộ.	

II. DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ HOÀN THIỆN BÊN NGOÀI CĂN HỘ

STT	LOẠI PHÒNG	CHI TIẾT	
1	Sảnh chính, hành lang chung	Sàn: - Sàn lát gạch men Granite cao cấp 600x600mm. Tường: - Xây gạch, trát vữa XM, bả, sơn hoàn thiện (sơn Nippon; sơn Dulux, sơn Jotun hoặc tương đương). Trần hành lang: - Bê tông không trát, lắp dựng trần thạch cao khung xương kim loại chìm theo thiết kế.	
2	Kết cấu móng	- Cọc khoan nhồi BTCT đường kính D1200, D1500; - Tường hầm, các sàn tầng hầm BTCT toàn khối, theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.	

Scanned with CamScanner

STT	LOẠI PHÒNG	CHI TIẾT	
3	Kết cấu thân	- Hệ kết cấu khung cột dầm, lõi vách BTCT toàn khối, tường gạch bao che, theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.	
4	Hệ thống cấp thoát nước	- Tòa nhà được bố trí bể nước ngầm và bể chứa trên mái, nước được cấp từ bể ngầm lên bể mái bằng hệ thống bơm, tòa nhà được lắp đặt hệ thống bơm đảm bảo luôn hoạt động tốt; - Hệ thống cấp nước sạch đến từng căn hộ. Tại mỗi ống nhánh cấp nước vào Căn hộ bố trí 01 van khóa, mỗi Căn hộ đặt 01 đồng hồ đo thể tích nước tiêu dùng; - Hệ thống thoát nước theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.	
5	Hệ thống điện	- Hệ thống dây dẫn điện, hệ thống Attomat và các thiết bị điện được thiết kế, tính toán đảm bảo nhu cầu sử dụng, độ an toàn cao; Nguồn điện cho các ổ cắm các phụ tải được tách riêng với nguồn chiếu sáng để tiện cho việc sửa chữa; - Tòa nhà được lắp đặt hệ thống máy biến áp để cấp điện lưới cho toàn bộ Tòa nhà. Ngoài ra, tại Tòa nhà cũng được bố trí máy phát điện có kèm theo bộ chuyển nguồn tự động. Khi mất điện lưới, máy phát điện tự động làm việc để cung cấp điện cho hệ thống thang máy, máy bơm nước, hệ thống chiếu sáng các khu vực hành lang, lối đi và cho các căn hộ;	

Scanned with CamScanner

STT	LOẠI PHÒNG	CHI TIẾT	
		- Mỗi căn hộ được lắp đặt 01 hệ thống cấp điện qua máy phát điện dự phòng.	
6	Hệ thống thông gió	- Các vị trí thang thoát hiểm, thang máy có hệ thống hút khói và tăng áp đảm bảo theo yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy; - Toàn bộ hành lang chung căn hộ được lắp đặt hệ thống thông gió, hút khói và điều hòa nhiệt độ đảm bảo theo tiêu chuẩn.	
7	Hệ thống phòng chống cháy nổ	- Thiết bị chống cháy nổ được thiết kế đảm bảo tiêu chuẩn hiện hành;	
8	Hệ thống camera bảo vệ	- Sảnh thang góc tầng và ngoài Tòa nhà, bên trong thang máy, khu vực đỗ xe được bố trí hệ thống camera bảo vệ để kiểm soát, giữ gìn trật tự an ninh chung.	
9	Hệ thống chống sét	- Lắp đặt đảm bảo theo tiêu chuẩn an toàn và hồ sơ thiết kế được phê duyệt.	
10	Hệ thống giao thông đứng	- Khối căn hộ được bố trí 06 thang máy (trong đó có 05 thang chở người và 01 thang chở hàng kết hợp với chở người, đảm bảo công suất phục vụ, an toàn thiết bị theo các tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành); - Khối thương mại, dịch vụ và văn phòng được bố trí 02 thang máy cho văn phòng, 02 thang máy và 01 thang cuốn cho khu thương mại dịch vụ;	

Scanned with CamScanner

STT	LOẠI PHÒNG	CHI TIẾT	
		- Ngoài ra, mỗi tòa nhà được thiết kế 02 thang bộ được lắp cửa chống cháy đảm bảo an toàn theo tiêu chuẩn phòng chống cháy nổ.	
11	Hệ thống đổ rác	- Hệ thống đổ rác được bố trí tại vị trí trung tâm, xa khu vực căn hộ và được vận chuyển xuống dưới bằng hệ thang máy độc lập, đảm bảo việc đổ rác được thuận tiện, có hệ thống hút mùi riêng đảm bảo vệ sinh môi trường.	

III. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, BẢN VẼ CỦA CĂN HỘ

1. Sơ đồ vị trí Căn Hộ (Bản vẽ đính kèm)
2. Bản vẽ mặt bằng Căn Hộ (Bản vẽ đính kèm).

Scanned with CamScanner

PHỤ LỤC 2. DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH CHUNG, RIÊNG

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: 2012/2023/HĐMB-HATECO LAROMA ngày 13/7/2023 giữa Công ty cổ phần Hateco Thăng Long và Ông/Bà FANG YI WEN và Ông/Bà)

Nội dung	Phần sở hữu riêng của Bên Bán	Phần sở hữu riêng của Khu Căn Hộ	Phần sở hữu chung của Khu Căn Hộ và Bên Bán
Khu dịch vụ thương mại, văn phòng, bể bơi, khu nhà trẻ tại tầng hầm 1, tầng 1 đến tầng 6 và các khu vực khác (nếu có)	X		
Khu vực công cộng			
• Mọi khu vực công cộng của Khu Căn hộ, bao gồm cổng ra vào, lối đi, cầu thang, hành lang căn hộ, tiền sảnh, đường nội bộ, sân chơi chung, phòng sinh hoạt cộng đồng			X
Hệ thống Điện			
• Hệ thống máy biến áp cho Khu Căn hộ			X
• Hệ thống chiếu sáng khu sảnh Khu Căn hộ			X
• Hệ thống đèn chiếu sáng hành lang			X
• Hệ thống tủ điện hạ thế Khu Căn hộ			X
• Hệ thống Cáp điện động lực, đồng hồ đo điện cho Khu Căn hộ			X
Hệ thống cấp thoát nước			

Scanned with CamScanner

Nội dung	Phần sở hữu riêng của Bên Bán	Phần sở hữu riêng của Khu Căn Hộ	Phần sở hữu chung của Khu Căn Hộ và Bên Bán
• Hệ thống ống cấp nước từ mạng nước chung thành phố vào bể nước ngầm của tòa nhà			X
• Hệ thống bơm nước từ bể nước ngầm lên tầng Mái			X
• Hệ thống trục cấp nước từ Bể nước mái xuống Khu Căn Hộ (bao gồm cả hệ thống ống và van các loại, đồng hồ đo nước nằm trong phòng KT Nước từ Tầng 7 đến Tầng 30)			X
• Hệ thống thoát nước nhánh từ Căn Hộ ra trục đứng (bao gồm thoát bẩn, thoát bếp, thoát rửa, thoát máy giặt và thoát mưa cùng hệ thống ống thông hơi kèm theo)			X
• Hệ thống thoát nước trục đứng (bao gồm thoát bẩn, thoát bếp, thoát rửa, thoát máy giặt và thoát mưa cùng hệ thống ống thông hơi kèm theo)			X
Hệ thống thông gió			
• Hệ thống hút khói hành lang Khu Căn Hộ (bao gồm cả quạt hút và trục kỹ thuật)			X

Scanned with CamScanner

Nội dung	Phần sở hữu riêng của Bên Bán	Phần sở hữu riêng của Khu Căn Hộ	Phần sở hữu chung của Khu Căn Hộ và Bên Bán
• Hệ thống quạt tăng áp cầu thang thoát hiểm			X
• Hệ thống quạt hút trong các nhà vệ sinh trong Căn Hộ		X	
• Hệ thống quạt hút trục khu vệ sinh Căn Hộ			X
Hệ thống thông tin liên lạc			
• Hệ thống mạng truyền hình trong các Căn hộ		X	
• Hệ thống mạng điện thoại trong các Căn hộ		X	
• Hệ thống mạng Internet trong các Căn hộ		X	
Hệ thống thang máy			
• Thang máy khối chung cư (bao gồm hệ thống thang vận chuyển người, thang vận chuyển hàng, thang vận chuyển rác cùng hệ thống báo tầng, gọi tầng,...)			X
• Thang máy văn phòng, thương mại dịch vụ và thang cuốn	X		
Hệ thống camera khối đế và chung cư			

Scanned with CamScanner

Nội dung	Phần sở hữu riêng của Bên Bán	Phần sở hữu riêng của Khu Căn Hộ	Phần sở hữu chung của Khu Căn Hộ và Bên Bán
• Hệ thống camera giám sát Tầng hầm, Tầng 1 đến Tầng 6 và sân vườn ngoài nhà	X		
• Hệ thống camera giám sát hành lang, cầu thang bộ các tầng khu Căn Hộ			X
Hệ thống máy phát điện			
• Hệ thống máy phát điện dự phòng + bộ chuyển nguồn tự động (ATS)			X
Hệ thống PCCC			
• Hệ thống báo cháy, chữa cháy khu TMDV tầng hầm 1, tầng 1 đến tầng 6	X		
• Hệ thống báo cháy, chữa cháy tầng Hầm (trừ khu vực TMDV tầng hầm 1)			X
• Hệ thống chữa cháy các tầng Khu Căn Hộ			X
• Hệ thống đèn báo cháy cảm ứng khói tại hành lang và các khu vực công cộng khác			X
• Hệ thống đèn sự cố, đèn EXIT, đèn chỉ hướng thoát nạn Khu Căn Hộ			X

Scanned with CamScanner

Nội dung	Phần sở hữu riêng của Bên Bán	Phần sở hữu riêng của Khu Căn Hộ	Phần sở hữu chung của Khu Căn Hộ và Bên Bán
• Hệ thống đầu báo khói, báo nhiệt trong các Căn Hộ			X
• Trạm bơm nước cứu hỏa			X
• Hệ thống thang bộ và thang thoát hiểm			X
• Bể chứa nước cứu hỏa			X
Hệ thống âm thanh			
• Hệ thống mạng truyền thanh công cộng hành lang các tầng Khu Căn Hộ			X
Khu vực cửa, sảnh vào khu Căn Hộ			
• Các cửa ở sảnh Căn Hộ			X
• Các cửa thoát hiểm ở khu cầu thang bộ			X
• Các cửa phòng chức năng, phòng kỹ thuật tòa nhà ở Tầng Hầm, Tầng 1 đến Tầng 6.	X		
• Các phòng kỹ thuật ở Tầng Hầm, Tầng 1 đến Tầng 6	X		
Hệ thống chống sét			

Scanned with CamScanner

Nội dung	Phần sở hữu riêng của Bên Bán	Phần sở hữu riêng của Khu Căn Hộ	Phần sở hữu chung của Khu Căn Hộ và Bên Bán
• Hệ thống chống sét (bao gồm kim thu sét, dây thoát sét và bãi cọc tiếp đất)			X
Hệ thống thoát rác			
• Hệ thống thoát rác của tòa nhà			X
Hệ thống kiến trúc, xây dựng ngoài nhà			
• Hành lang ngoài tòa nhà ở tầng 1	X		
• Cầu thang thoát hiểm từ tầng 1 ra ngoài			X
Nơi để xe			
• Khu để xe (Xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh dành cho Cư Dân của Khu Chung Cư tại Tầng hầm.			X
• Khu để xe ô tô, nơi để xe máy tại tầng hầm và các khu vực khác (nếu có) dành cho Khu vực thương mại dịch vụ, văn phòng	X		
• Khu để xe ô tô tại Tầng Hầm và các khu vực khác (nếu có)	X		
Hệ thống khác			

Scanned with CamScanner

Nội dung	Phần sở hữu riêng của Bên Bán	Phần sở hữu riêng của Khu Căn Hộ	Phần sở hữu chung của Khu Căn Hộ và Bên Bán
• Khu vực kỹ thuật trong tầng hầm, tầng thương mại dịch vụ, tầng căn hộ có liên quan đến các Công trình Tiện ích chung nêu trên và các hệ thống tự động khác trang bị cho việc sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Căn hộ			X

1. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: toàn bộ phần diện tích và các trang thiết bị dành cho khối thương mại dịch vụ của Nhà chung cư, bao gồm: tầng hầm (nhưng không bao gồm phần diện tích để xe đạp, xe máy được bố trí cho khối chung cư theo quy định pháp luật) các tầng, sàn thương mại và dịch vụ, sân, sảnh và các diện tích phụ trợ dành cho khối thương mại và dịch vụ.
2. 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 phòng sinh hoạt cộng đồng, không gian, sân thượng, lối đi bộ, sân chơi chung và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung cho khối căn hộ của Nhà chung cư gồm toàn bộ phần tường bao che, tường ngăn các căn hộ, sàn, mái, hành lang, thang máy khối căn hộ, cầu thang bộ, thang thoát hiểm, hệ thống vận chuyển rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, nước, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa, phần diện tích để xe đạp, xe máy được bố trí cho khối chung cư theo quy định pháp luật, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khối căn hộ của Tòa nhà và các diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung khác thuộc tòa nhà theo quy định pháp luật và các phần diện tích khác không phải là phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư.

Scanned with CamScanner

PHỤ LỤC SỐ 3:

BẢNG DANH MỤC CÁC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: 2012/2023/HĐMB-HATECO LAROMA ngày 13/7/2023 giữa Công ty cổ phần Hateco Thăng Long và Ông/Bà FANG YI WEN và Ông/Bà)

1. Dịch vụ bảo vệ

2. Dịch vụ vệ sinh môi trường

PHỤ LỤC 4. BẢN NỘI QUY TÒA NHÀ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: 2012/2023/HĐMB-HATECO LAROMA ngày 13/7/2023 giữa Công ty cổ phần Hateco Thăng Long và Ông/Bà FANG YI WEN và Ông/Bà)

Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.
4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp Luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.
5. Bằng việc gửi thông báo trước hợp lý (trừ trường hợp cấp thiết thì có thể vào bất cứ thời điểm nào), đại diện ban quản trị nhà chung cư và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có quyền yêu cầu chủ sở hữu và/hoặc Cư Dân Khác (là bất kỳ người nào khác ngoài chủ sở hữu, dù ngắn hạn hay dài hạn, sống trong hay ngụ tại hay sử dụng căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm: (i) các thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của chủ sở hữu; (ii) khách thăm, người được mời của chủ sở hữu; (iii) bên thuê, bên thuê lại căn hộ hoặc phần diện tích khác, kể cả nhà thầu; và/hoặc (iv) bất kỳ người nào khác mà chủ sở hữu cho phép được vào, sống trong, ngụ tại, hoặc sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn) cho phép vào và kiểm tra các thiết bị thuộc các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của (1) khu căn hộ; (2) nhà chung cư hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong diện tích khác. Chủ sở hữu nhà chung cư/người sử dụng nhà chung cư sẽ chấp thuận và tạo điều kiện cho ban quản trị nhà chung cư và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và các nhà thầu, công nhân và nhân viên của ban quản trị nhà chung cư và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư ra vào căn hộ và diện tích khác để:

Scanned with CamScanner

a) Xem xét, kiểm tra các thiết bị thuộc phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung và kể cả phần diện tích khác (nếu thấy cần thiết).

b) Trường hợp sau khi thanh tra (định kỳ hoặc đột xuất), ban quản trị nhà chung cư/ đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phát hiện thấy hành vi vi phạm cam kết, gây hỏng hóc, hư hao (do sử dụng sai chức năng hoặc bảo quản không đúng quy cách), dịch chuyển thiết bị cấm di dời hoặc tự ý thay đổi, gắn thêm thiết bị mà không có sự phê duyệt của ban quản trị nhà chung cư hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình), ban quản trị nhà chung cư hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình), sẽ gửi văn bản thông báo tại căn hộ, yêu cầu chủ sở hữu /cư dân khác phải sửa chữa khắc phục, thay thế hoặc gỡ bỏ những vi phạm đó. Trong trường hợp chủ sở hữu và/hoặc cư dân khác không đáp ứng yêu cầu của ban quản trị nhà chung cư/ đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày có thông báo thì ban quản trị nhà chung cư hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư sẽ tự cho tiến hành các công việc sửa chữa, thay thế hay di dời đó và mọi chi phí thực tế sẽ do Chủ Sở Hữu chi trả.

c) Kiểm tra, lau dọn, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất cứ công việc gì liên quan đến hệ thống ống dẫn và các thiết bị hoặc công cụ phụ trợ.

d) Thực hiện hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác mà ban quản trị nhà chung cư và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) thấy là phù hợp hay cần thiết với bất kỳ bộ phận nào của căn hộ và nhà chung cư.

e) Thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến việc sửa chữa, bảo dưỡng hay làm mới căn hộ hoặc nhà chung cư.

f) Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tu sửa bất kỳ thứ gì thuộc về nhà chung cư hay diện tích khác liền kề hoặc các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà chung cư chạy qua hoặc nằm trên hoặc trong diện tích khác.

g) Trong các trường hợp khẩn cấp, có sử dụng chìa khóa dự phòng để vào Căn Hộ nhằm ngăn chặn nguy cơ cháy nổ hoặc xử lý, khắc phục hỏa hoạn, sự cố kỹ thuật hoặc các tình huống và trường hợp xảy ra tại căn hộ có thể gây nguy hiểm hoặc thiệt hại trực tiếp đến tài sản của chủ sở hữu nhà chung cư tại căn hộ nói riêng và của cả nhà chung cư nói chung.

Scanned with CamScanner

6. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại: Theo quy định của Chủ đầu tư; Hội nghị nhà chung cư quy định từng thời kỳ.

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở và pháp Luật có liên quan.

2. *Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng nhà chung cư bao gồm:*

a) Sử dụng phí quản lý và kinh phí bảo trì không đúng quy định của Luật Nhà ở 2014, văn bản hướng dẫn Luật Nhà ở và Quy chế nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành.

b) Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, nói bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của chủ sở hữu và Cư Dân Khác.

c) Gây thấm, dột; phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng quy định pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng bản nội quy nhà chung cư gây ô nhiễm môi trường nhà chung cư.

d) Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ hoặc phần diện tích khác hoặc phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư.

e) Chăn, thả nuôi gia súc, gia cầm trong nhà chung cư; (đối với vật nuôi chó cảnh thì phải được tiêm phòng vắc xin dịch bệnh định kỳ, đeo rọ mõm cho chó, xích giữ chó và dắt chó khi đưa ra nơi công cộng).

f) Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.

g) Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của căn hộ hoặc phần diện tích khác hoặc phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư.

h) Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư.

i) Kinh doanh các ngành, nghề bị pháp luật việt nam ngăn cấm, tàng trữ và sử dụng trái phép vũ khí quân dụng, những vật dụng dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của chủ sở hữu, cư dân khác.

Scanned with CamScanner

j) Mua, bán, tàng trữ và sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ, phần diện tích khác và các khu vực khác trong nhà chung cư.

k) Nghiên cứu, chế tạo, sản xuất, mua bán, vận chuyển và tàng trữ vật liệu nổ tại căn hộ hoặc phần diện tích khác.

l) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của cụm nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

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

n) Treo, sử dụng băng rôn, biểu ngữ hoặc bảng, biển quảng cáo tại cửa sổ, logia và mặt ngoài của nhà chung cư.

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

(i) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;

(ii) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

(iii) Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật

p) Các hành vi nghiêm cấm khác được pháp luật quy định có liên quan đến nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư quyết định từng thời kỳ.

q) Thực hiện các hành vi bị nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư quy định tại Luật Nhà ở 2014 và quy định Pháp luật có liên quan..

Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư

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

Scanned with CamScanner

2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.

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

4. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của Pháp luật về nhà ở.

5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.

Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác. Trong trường hợp vi phạm, chủ sở hữu và cư dân khác phải gánh chịu, toàn bộ hoặc một phần tuỳ theo mức độ nghiêm trọng của vi phạm đó, mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại thực tế phát sinh.

2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.

3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo Điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

4. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

6. Trong trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác có hư hỏng thì chủ sở hữu và cư dân khác phải ngay lập tức thông báo cho chủ đầu tư, ban quản trị nhà chung cư và đơn vị quản lý vận

Scanned with CamScanner

hành nhà chung cư 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 ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác đến mức tối đa, không được làm hư hỏng phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung. trong trường hợp vi phạm, chủ sở hữu và cư dân khác phải gánh chịu, toàn bộ hoặc một phần tuỳ theo mức độ nghiêm trọng của vi phạm đó, mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại thực tế phát sinh.

7. Chủ sở hữu, cư dân khác có thể thuê đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp được đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư chấp thuận để sửa chữa. Chủ sở hữu và cư dân khác có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đăng ký thi công và xin phê duyệt phương án, kế hoạch thi công theo quy định của chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, ban quản trị nhà chung cư (theo thông báo tại nhà chung cư) trước khi thi công, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ không gây tiếng ồn hoặc bụi bẩn quá mức làm ảnh hưởng đến các căn hộ hoặc phần diện tích khác khác hoặc gây ảnh hưởng tới kết cấu, kiến trúc nhà chung cư như sơn lại tường bên trong căn hộ hoặc phần diện tích khác, sửa chữa các đồ rời trong căn hộ hoặc phần diện tích khác, v.v. thì chỉ cần thông báo cho chủ đầu tư/ đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trước 03 (ba) ngày. Việc thi công và vận chuyển nguyên vật liệu, thiết bị sẽ không được thực hiện vào ngày Thứ 7, Chủ Nhật, ngày nghỉ lễ, nghỉ Tết, trước 8 giờ sáng và sau 17 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của các chủ sở hữu khác, trừ trường hợp được chủ đầu tư/ đơn vị quản lý vận hành đồng ý. trường hợp việc thi công gây thiệt hại cho bất kỳ bên thứ ba nào, chủ sở hữu và/hoặc cư dân khác phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật.

8. Trường hợp có hư hỏng trong căn hộ hoặc phần diện tích khác mà ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác thì chủ sở hữu có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng đó, nếu chủ sở hữu không thực hiện sửa chữa thì đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc người được giao quản lý nhà chung cư được tạm ngừng hoặc đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước sinh hoạt đối với phần sở hữu riêng này.

9. Trường hợp thay thế, thi công sửa chữa hoặc lắp đặt thêm thiết bị gắn liền với căn hộ hoặc phần diện tích khác thì phải được thực hiện đúng quy định, không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư và các hệ thống kỹ thuật, phải tiến hành các thủ tục đăng ký thi công và trình phương án, thời gian thi công, phương án thiết kế cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ đầu tư phê duyệt trước khi thi công. chủ sở hữu và cư dân khác trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện các hành vi bị cấm, bao gồm :

Scanned with CamScanner

10. 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 hoặc diện tích khác khi chưa có sự đồng ý trước bằng văn bản từ Chủ đầu tư;

11. Tiến hành bất cứ thay đổi nào đối với lô gia, cửa sổ và cửa chính tiêu chuẩn đặt ở mặt ngoài của căn hộ và phần diện tích khác mà chưa được sự đồng ý trước bằng văn bản từ chủ đầu tư;

12. Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong căn hộ và phần diện tích khác hoặc ngay dưới các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung bao gồm việc lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm, xây tường ngăn lên mặt sàn, phá vỡ, hệ thống kỹ thuật gắn với các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung; và

13. 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 bên trong hay bên ngoài nhà chung cư, các tiện ích sinh hoạt hoặc dịch vụ khác hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài căn hộ và phần diện tích khác hoặc phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, việc vận hành, khai thác, sử dụng nhà chung cư cũng như trái với quy định pháp luật hiện hành bao gồm việc đặt các biển quảng cáo, panô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của căn hộ và phần diện tích khác, 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 nhà chung cư và/hoặc mặt ngoài của căn hộ và phần diện tích khác…

14. Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, chủ đầu tư, ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của nhà chung cư thì đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có quyền yêu cầu đình chỉ thi công và thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của nhà chung cư trong thời hạn cụ thể. nếu quá thời hạn yêu cầu mà chủ sở hữu và/hoặc cư dân khác hoặc nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục, chủ đầu tư, ban quản trị nhà chung cư hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho chủ sở hữu, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí thực tế liên quan sẽ do chủ sở hữu chi trả. mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ.

15. Nếu phát sinh sửa chữa hư hỏng không do lỗi của chủ sở hữu, cư dân khác hoặc do sự kiện bất khả kháng hoặc lắp đặt thêm trong phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc căn hộ khác mà đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư/bên thi công do đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư chỉ định phải vào căn hộ hoặc phần diện tích khác của chủ sở hữu mới có thể

Scanned with CamScanner

kiểm tra, sửa chữa hư hỏng hay lắp đặt thêm thì chủ sở hữu có trách nhiệm cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư/bên thi công do đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư chỉ định vào căn hộ hoặc phần diện tích khác của mình. khi đó, chủ sở hữu và cư dân khác sẽ cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho ban quản trị nhà chung cư/ đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và những công ty chuyên nghiệp do ban quản trị nhà chung cư/ đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thuê được vào căn hộ và phần diện tích khác và cho phép họ mang vào căn hộ và phần diện tích khác máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. khi tiến hành sửa chữa, ban quản trị nhà chung cư/ đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho chủ sở hữu và cư dân khác và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho căn hộ và phần diện tích khác, chủ sở hữu và cư dân khác và cho các tài sản của họ trong căn hộ và phần diện tích khác. trong trường hợp gây ra thiệt hại phải bồi thường theo quy định pháp luật.

16. Khu vực để xe do chủ đầu tư quy định phù hợp với thiết kế được phê duyệt. các chủ sở hữu và cư dân khác có quyền được đỗ xe tại khu vực để xe của dự án và trả phí gửi xe theo quy định của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị thứ ba được phép khác tại từng thời điểm.

17. Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (không chiếm giữ độc quyền); chủ sở hữu và/hoặc cư dân khác không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại quyền để xe trong tầng hầm để xe. Chủ sở hữu và/hoặc cư dân khác có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực để xe do đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm và niêm yết công khai tại khu vực để xe, phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư để xử lý.

2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

Scanned with CamScanner

1. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư.

2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Yêu cầu Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của Pháp luật.

3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp Luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

5. Chủ sở hữu, cư dân khác phải thanh toán trước và đầy đủ cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phí quản lý hàng tháng trong thời hạn 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng. Trong trường hợp có vi phạm, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có quyền:

   a) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 0,05%/ ngày (*không phẩy không năm phần trăm một ngày*) tính trên tổng số ngày chậm thanh toán kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực tế thanh toán.

   b) Tạm ngưng việc cung cấp dịch vụ quản lý cho đến khi chủ căn hộ, cư dân khác thực hiện đầy đủ việc thanh toán đó trong trường hợp chủ sở hữu, cư dân khác đã được thông báo bằng văn bản hay các hình thức khác (email, tin nhắn, gọi điện, ứng dụng quản lý vận hành) đến lần thứ ba (03) yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành nhưng vẫn không nộp các kinh phí này.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị khác để thực hiện dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho nhà chung cư, nhưng phải chịu trách nhiệm về nội dung hợp đồng đã ký kết với ban quản trị nhà chung cư, giám sát việc cung cấp các

Scanned with CamScanner

dịch vụ quản lý và vận hành nhà chung cư đối với các đơn vị nêu trên để đảm bảo thực hiện đúng hợp đồng dịch vụ quản lý đã ký.

2. Thực hiện quản lý và vận hành nhà chung cư theo quy định của quy chế nhà chung cư do bộ xây dựng ban hành và hợp đồng dịch vụ quản lý, bao gồm quản lý việc điều khiển và duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên của hệ thống trang thiết bị (thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiếtt bị dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị khác) thuộc phần diện tích và trang thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà chung cư và cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo nhà chung cư hoạt động bình thường; thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì.
3. Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo về những yêu cầu và những điều cần chú ý cho chủ sở hữu và cư dân khác khi bắt đầu sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hoả hoạn; và hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị trong phần sở hữu riêng của chủ sở hữu.
4. Định kỳ kiểm tra cụ thể và chi tiết bộ phận của nhà chung cư để thực hiện việc quản lý và vận hành nhà chung cư.
5. Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho chủ sở hữu hoặc cư dân khác và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư bị hư hỏng nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.
6. Thu phí quản lý hàng tháng 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.
7. Tạm ngừng cung cấp dịch vụ nếu chủ sở hữu hoặc cư dân khác đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác do đơn vị quản lý vận hành thu nhưng vẫn không nộp các kinh phí này hoặc đề nghị các cơ quan cấp điện nước tạm ngừng cung cấp dịch vụ theo quy định của pháp luật hiện hành.
8. Định kỳ hàng tháng phải báo cáo bằng văn bản về công tác quản lý và vận hành nhà chung cư và 6 (sáu) tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải tổ chức họp để báo cáo công khai về công tác quản lý, vận hành nhà chung cư đối với chủ đầu tư (khi chưa thành lập ban quản trị) hoặc ban quản trị nhà chung cư; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại hội nghị nhà chung cư. phối hợp với chủ đầu tư hoặc ban quản trị nhà chung cư lấy ý kiến của chủ sở hữu và cư dân khác về việc cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư.

Scanned with CamScanner

9. Phối hợp với Chủ đầu tư (khi chưa thành lập ban quản trị) hoặc ban quản trị nhà chung cư và tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh và trật tự và các vấn đề liên quan khác trong quá trình quản lý và vận hành nhà chung cư.
10. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
11. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thoả thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp Luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
2. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.
3. Các tranh chấp về quyền sở hữu nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở thương lượng, hòa giải theo quy định của pháp luật về nhà ở, bản nội quy nhà chung cư này và pháp luật có liên quan; trường hợp không thương lượng, hòa giải được thì yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.
4. Các tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, về việc bàn giao, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư đó giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì có quyền yêu cầu tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.
5. Trong trường hợp chủ sở hữu hoặc cư dân khác không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn phí quản lý sau khi đơn vị quản lý đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho chủ sở hữu/cư dân khác, thì chủ đầu tư/ đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có quyền tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ khác.
6. Bản nội quy nhà chung cư này có thể được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm. việc sửa đổi, bổ sung sẽ do hội nghị nhà chung cư quyết định theo quy định pháp luật.
7. Các tranh chấp giữa các thành viên ban quản trị nhà chung cư được giải quyết theo quy chế hoạt động của ban quản trị nhà chung cư đã được hội nghị nhà chung cư thông qua.
8. Trường hợp thành viên ban quản trị nhà chung cư hoặc ban quản trị nhà chung cư bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế mà không bàn giao con dấu thì ban quản trị nhà chung cư được

Scanned with CamScanner

thành lập mới có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền về cấp, đăng ký con dấu thực hiện việc thu hồi, bàn giao hoặc hủy con dấu để đăng ký, cấp con dấu mới theo quy định về cấp, đăng ký và quản lý con dấu cho ban quản trị nhà chung cư mới thành lập.

9. Trường hợp thành viên ban quản trị nhà chung cư hoặc ban quản trị nhà chung cư bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế mà không bàn giao tài khoản quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, tài khoản quản lý hoạt động của ban quản trị nhà chung cư thì ban quản trị nhà chung cư được thành lập mới có quyền yêu cầu tổ chức đang quản lý các tài khoản này phong tỏa tài khoản, chấm dứt thực hiện các giao dịch có liên quan đến ban quản trị nhà chung cư bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế và thực hiện lập, bàn giao tài khoản này cho ban quản trị nhà chung cư được thành lập mới theo quy định của bản nội quy nhà chung cư, quy chế nhà chung cư này và pháp luật có liên quan.

Điều 10. Các quy định khác

1. Các nội dung chưa được quy định tại bản nội quy nhà chung cư này được áp dụng theo các quy định tại Quy chế nhà chung cư, Thông tư 02/2016-BXD, Thông tư 28/2016-BXD, Thông tư 06/2019/TT-BXD và các văn bản pháp luật có liên quan.
2. Bản nội quy nhà chung cư này có thể được thay đổi cho phù hợp với quy định của hợp đồng mua bán căn hộ, quy định của pháp luật và tình hình thực tế tại từng thời điểm với điều kiện mọi sửa đổi, bổ sung phải được Hội nghị nhà chung cư thông qua và được lập thành văn bản.

Scanned with CamScanner

PHỤ LỤC 5. THOẢ THUẬN ĐIỀU CHỈNH THỜI HẠN THANH TOÁN

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: 2012/2023/HĐMB-HATECO LAROMA ngày 13/7/2023 giữa Công ty cổ phần Hateco Thăng Long và Ông/Bà FANG YI WEN và Ông/Bà)

Căn cứ:

- *Hợp đồng mua bán căn hộ số 2012/2023/HĐMBCH-HATECO LAROMA ngày 13 tháng 7 năm 2023 giữa Công ty cổ phần Hateco Thăng Long (Bên Bán) và Ông/Bà FANG YI WEN;*
- *Đơn đề nghị của Bên mua về việc điều chỉnh thời hạn thanh toán Hợp đồng mua bán căn hộ số 2012/2023/HĐMBCH-HATECO LAROMA tại dự án Hateco Laroma đã được Chủ đầu tư là Công ty cổ phần Hateco Thăng Long chấp thuận.*

Bằng Phụ lục này, hai bên thống nhất một số nội dung sau:

1. Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ được quy định tại Mục a) Điều 3 Hợp đồng mua bán căn hộ số 2012/2023/HĐMBCH-HATECO LAROMA ngày 13 tháng 7 năm 2023 điều chỉnh theo nội dung sau đây:

Giá bán (đã bao gồm Thuế GTGT, phí bảo trì) sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo lịch biểu sau:

Đợt thanh toán	Số tiền thanh toán	Thời gian thanh toán	Tỷ lệ
Đợt 1	2,127,667,140 VNĐ (Bằng chữ: Hai tỷ, một trăm hai mươi bảy triệu, sáu trăm sáu mươi bảy nghìn, một trăm bốn mươi đồng chẵn.)	Ngay khi ký HĐMB	30% Giá bán căn hộ
Đợt 2	4,609,945,470 VNĐ (Bằng chữ: Bốn tỷ, sáu trăm lẻ chín triệu, chín trăm bốn mươi lăm nghìn, bốn trăm bảy mươi đồng chẵn.)	Trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký HĐMB	65% Giá bán căn hộ
Đợt 3	160,727,380 VNĐ (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi triệu, bảy trăm hai mươi bảy nghìn, ba trăm tám mươi đồng chẵn.)	Theo thông báo nhận bàn giao nhà (Dự kiến tháng 09/2023)	2% Kinh phí bảo trì + Thuế giá trị gia tăng của 5% Giá bán căn hộ

Scanned with CamScanner

Đợt thanh toán	Số tiền thanh toán	Thời gian thanh toán	Tỷ lệ
Đợt cuối	323,139,683 VNĐ (Bằng chữ: Ba trăm hai mươi ba triệu, một trăm ba mươi chín nghìn, sáu trăm tám mươi ba đồng chẵn.)	Theo thông báo nhận GCN	5% Giá bán căn hộ (không bao gồm Thuế giá trị gia tăng)
Giá Mua Bán	**7,221,479,673 VNĐ** (Bằng chữ: Bảy tỷ, hai trăm hai mươi mốt triệu, bốn trăm bảy mươi chín nghìn, sáu trăm bảy mươi ba đồng chẵn.)		

2. Phụ lục này có hiệu lực kể từ ngày ký. Mọi nội dung khác được quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ và các Phụ lục kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý, ngoại trừ những nội dung trái với nội dung quy định tại Phụ lục này sẽ áp dụng theo thoả thuận này.

3. Phụ lục này được lập thành 04 (bốn) bản gốc bằng Tiếng Việt, mỗi bản gốc có giá trị pháp lý ngang nhau, đính kèm với 04 (bốn) Hợp đồng mua bán căn hộ ký kết giữa hai bên.

Hà Nội, ngày 13 tháng 7 năm 2023

BÊN MUA | **BÊN BÁN**

Fang, Yi-Wen

M.S.D.N: 0107534815 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN HATECO THĂNG LONG
Q. LONG BIÊN - T.P HÀ NỘI

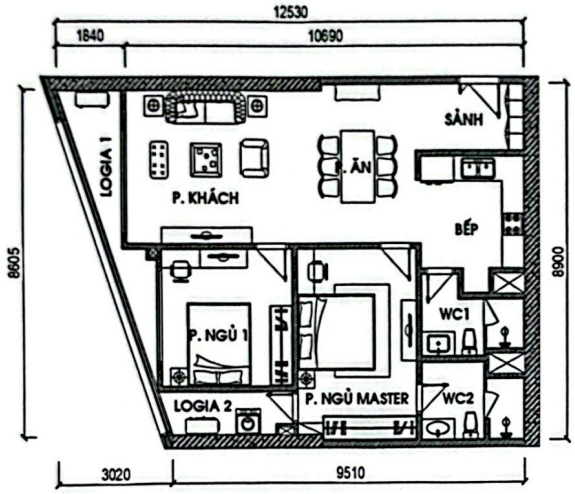
PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT
Trần Thị Lệ Nga

Scanned with CamScanner

PHỤ LỤC 01

CĂN HỘ: 2012

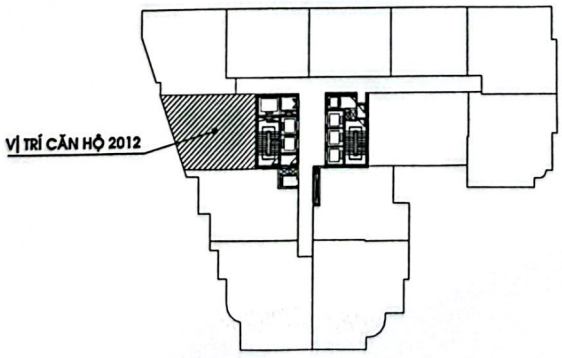
VỊ TRÍ: THUỘC TẦNG 20 DỰ ÁN HATECO LAROMA



MẶT BẰNG CĂN HỘ 2012

THÔNG SỐ KỸ THUẬT

DIỆN TÍCH THÔNG THỦY: 93,98 M2	
KHÔNG GIAN CHỨC NĂNG:	
1	SẢNH CĂN HỘ
2	PHÒNG KHÁCH
3	PHÒNG ĂN
4	PHÒNG BẾP
5	PHÒNG NGỦ MASTER
6	PHÒNG NGỦ 1
7	VỆ SINH CHUNG WC1
8	VỆ SINH MASTER WC2
9	LOGIA 1
10	LOGIA 2



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CĂN HỘ

Scanned with CamScanner

HATECO LAROMA

CÔNG TY CỔ PHẦN HATECO THĂNG LONG

Trụ sở chính: KCN Sài Đồng B, đường Huỳnh Tấn Phát, phường Thạch Bàn, quận Long Biên, thành phố Hà Nội

Địa chỉ dự án: Lô đất số 4A, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Điện thoại: **(024) 3259 5272** | CSKH: **09 3636 4455**

Website: www. hatecolaroma.com.vn

Scanned with CamScanner