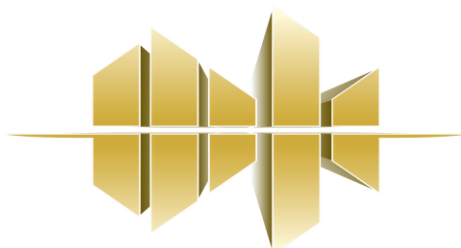


CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

DỰ THẢO



KIẾN TẠO CỘNG ĐỒNG VĂN MINH

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ
MK CENTRAL CITY

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG MK

VÀ

Ông/bà:.....

Mã căn hộ:.....

Số:/2024/HĐCH-ĐTMK

MỤC LỤC

Điều 1. Giải thích từ ngữ.....	3
Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán.....	5
Điều 3. Giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán	7
Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở.....	9
Điều 5. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan.....	9
Điều 6. Giao nhận căn hộ.....	9
Điều 7. Bảo hành căn hộ.....	10
Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Bên A.....	11
Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên B.....	13
Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ.....	16
Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ trong nhà chung cư.....	16
Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng.....	18
Điều 13. Cam kết của các bên.....	19
Điều 14. Sự kiện bất khả kháng.....	20
Điều 15. Chấm dứt hợp đồng.....	21
Điều 16. Thông báo.....	22
Điều 17. Giải quyết tranh chấp.....	23
Điều 18. Hiệu lực của hợp đồng.....	23

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:/2024/HĐCH-ĐTMK

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24/11/2015;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 16/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư 25/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định về việc cho vay vốn ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 05/01/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Phũ Hà, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 77/QĐ-UBND ngày 31/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc chấp thuận điều chỉnh Chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới Phũ Hà, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 376/QĐ-UBND ngày 04/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc giao đất (đợt 2) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng MK để thực hiện dự án Khu đô thị mới Phũ Hà;

Căn cứ Giấy phép xây dựng số 11/GPXD ngày 19/7/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận cấp;

Căn cứ Thông báo số 4653/SXD-QLQHKT&NO ngày 11/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận về việc Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại Dự án Nhà ở xã hội MK Central City thuộc Khu đô thị mới Phũ Hà

Căn cứ Văn bản số/SXD- QLQHKT&NO ngày về việc thống nhất danh sách các đối tượng đủ điều kiện đăng ký thuê, mua nhà ở hình thành trong

tương lai tại Dự án Nhà ở xã hội MK Central City thuộc dự án Khu đô thị mới Phú Hà (đợt.....);

Căn cứ hồ sơ đăng ký mua Nhà ở xã hội MK Central City thuộc dự án Khu đô thị mới Phú Hà của ông/ bà.....;

Căn cứ nhu cầu và khả năng của các bên.

Hôm nay, ngày tháng năm 2024, tại Văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng MK, chúng tôi gồm:

1) BÊN BÁN CĂN HỘ: (sau đây gọi tắt là Bên A)

Tên giao dịch : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG MK**

Người đại diện : Ông **Nguyễn Tiến Nghị**; Chức vụ: **Tổng Giám đốc**.

Địa chỉ : Căn TMDV 101, Tòa B2, chung cư Hacom GalaCity, đường Nguyễn Hiến Lê, Phường Thanh Sơn, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận

Số điện thoại : 0259.650.9999;

Số tài khoản : 115861999999 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ninh Thuận;

Mã số thuế : 4500621637;

Email : contact@xaydungmk.com;

2) BÊN MUA CĂN HỘ: (sau đây gọi tắt là Bên B)

Khách hàng : Sinh năm:

CCCD số : Ngày cấp: Nơi cấp:

Đăng ký TT :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại :

Số tài khoản :tại Ngân hàng:.....

Hai bên đồng ý ký kết Hợp đồng này với các điều khoản sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

1. “**Căn hộ**” là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại hợp đồng này, bao gồm: “Căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng MK 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 B sẽ mua từ Bên A theo thỏa thuận giữa

các bên tại hợp đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại hợp đồng này.

2. **“Nhà chung cư”** là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng MK 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) được xây dựng tại Dự án Nhà ở xã hội MK Central City thuộc dự án Khu đô thị mới Phú Hà.

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 A thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

6. **“Diện tích sàn xây dựng căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng của căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ đó được tính từ 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/đổ 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 B”** 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 B theo quy định của pháp luật về nhà ở.

9. **“Phần sở hữu riêng của Bên A”** 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 A không bán cho Bên B mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên A không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ cho Bên B; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên A theo quy định của pháp luật về nhà.

10. **“Phần sở hữu chung của nhà chung cư”** là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của pháp luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định pháp luật về nhà và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của hợp đồng này.

11. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** là khoản tiền 2% giá trị căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

12. **“Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.

13. **“Bảo trì nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng 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 sở hữu nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên B theo quy định của pháp luật đất đai.

Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán

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

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

a) Căn hộ số: tại tầng:, mã căn hộ tại Dự án Nhà ở xã hội MK Central City thuộc dự án Khu đô thị mới Phú Hà.

b) Diện tích sử dụng căn hộ là:m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 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. Diện tích căn hộ khi bàn giao không được tăng hoặc giảm quá 5% so với diện tích nêu tại điểm b khoản này. Trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch bằng hoặc thấp hơn 5% so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 5% so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

Hai bên thống nhất sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán đã ký (nếu có) trong biên bản bàn giao căn hộ.

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

c) Mục đích sử dụng căn hộ: để ở.

d) Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với căn hộ được nêu tại Phụ lục 01, đính kèm theo Hợp đồng này).

e) Năm dự kiến hoàn thành xây dựng: tháng 12/2025

(Kèm theo bản vẽ sơ đồ vị trí, mặt bằng căn hộ tại Phụ lục 02)

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

a) Thửa đất số: 393

b) Tờ bản đồ số: 19

c) Diện tích đất sử dụng: 5.696,6 m²

3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên A cung cấp cho Bên B bản sao các giấy tờ sau đây:

- Quyết định giao đất dự án: Quyết định số 376/QĐ-UBND ngày 04/7/2024

- Giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 11/GPXD ngày 19/7/2024

- Giấy tờ về đầu tư dự án: Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 05/01/2024, Quyết định số 77/QĐ-UBND ngày 31/02/2024.

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ: các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án đã được hoàn thiện.

Điều 3. Giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán căn hộ là (b) + (c) đồng (*Bằng chữ:* đồng), Giá bán này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, cụ thể:

a) Đơn giá chưa bao gồm thuế (VAT): đồng /m².

b) Giá bán căn hộ chưa bao gồm thuế (VAT): (a) x (diện tích sử dụng) = đồng

c) Thuế (VAT): (b) x 5% = đồng

Giá bán căn hộ quy định tại điểm 1 Điều 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 B. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên B 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 bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên B sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên B 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 Bên A bàn giao căn hộ cho Bên B, Bên B có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

– Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;

Hai bên thống nhất kể từ ngày Bên A bàn giao căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên B 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: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá trị căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế): (b) x 2% = đồng.

3. Tổng giá trị hợp đồng đồng (đã bao gồm VAT và kinh phí bảo trì)

(*Bằng chữ:*)

4. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên A.

Thời điểm xác định Bên B đã thanh toán tiền là thời điểm Bên A xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên B. Trường hợp Bên B thanh toán bằng chuyển khoản, Bên A chỉ được xem là đã nhận được khoản thanh toán sau khi số tiền thanh toán đã được ghi có vào tài khoản nêu trên của Bên A và sẵn sàng để Bên A sử dụng.

5. Thời hạn thực hiện thanh toán tiền mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%): được chia làm 05 đợt, cụ thể như sau:

Đợt	Thời gian nộp	Tỷ lệ nộp tiền (%)	Tương đương số tiền (đồng)
1	Ngay khi ký Hợp đồng này. (Số tiền này bao gồm tiền đặt cọc mà Bên A đã nhận)	30%	
2	60 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng hoặc khi Bên A đổ xong bê tông sàn tầng 8	30%	
3	150 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng hoặc khi Bên A hoàn thiện xong bê tông sàn tầng 16	10%	
4	330 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng hoặc khi Bên A bàn giao nhà hoàn thiện cho Bên B	25%	
5	07 ngày, kể từ ngày Bên A gửi thông báo nhận Giấy chứng nhận	5%	

Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại khoản này, Bên A sẽ thông báo bằng văn bản (thông qua hình thức như chuyển bưu điện, zalo, viber....) cho Bên B biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán.

Căn cứ theo thời gian nộp tiền đã thống kê ở trên, Bên B có trách nhiệm chủ động thanh toán tiền theo từng đợt cho Bên A mà không phụ thuộc vào việc có nhận hay không nhận thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên A.

6. Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%:

Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được Bên B nộp bằng tiền mặt một lần cho Bên A (trước khi bàn giao căn hộ và trong vòng 05 ngày kể từ ngày nhận thông báo bàn giao căn hộ từ Bên A) hoặc chuyển khoản vào tài khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Dự án Nhà ở xã hội MK Central như sau:

Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng MK

Số tài khoản: 116002986008 - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam

Trong trường hợp kinh phí bảo trì không đủ thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng kinh phí bảo trì khi thực hiện bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hoặc khi xuất hiện hạng mục, trang thiết bị cần bảo trì đột xuất.

Trường hợp sau khi nhận bàn giao, diện tích căn hộ có thay đổi dẫn đến kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thay đổi, hai bên sẽ tiến hành thanh toán bù trừ cho nhau khoản tiền chênh lệch.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên A cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà ở xã hội MK Central City, 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 (Phụ lục 01).

2. Bên A cam kết thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại công trình Nhà ở xã hội MK Central City 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. Bên A cam kết hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên B tại công trình Nhà ở xã hội MK Central City theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao căn hộ cho Bên B, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải.

Điều 5. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

1. Bên B 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 A làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên B và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.

Bên B có trách nhiệm thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí này cho Bên A trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên A về việc nộp các giấy tờ liên quan để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận để Bên A thanh toán cho cơ quan Nhà nước theo quy định.

2. Bên A có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên A cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Giao nhận căn hộ

1. Điều kiện nhận bàn giao căn hộ: Bên A có trách nhiệm bàn giao hoàn thiện căn hộ cho Bên B khi Bên B đã thanh toán đủ theo tiến độ quy định tại Điều 3 và các nghĩa vụ đã được thỏa thuận trong hợp đồng này, đã nộp khoản kinh phí 2% tiền bảo trì phần sở hữu chung.

2. Ngày bàn giao dự kiến: ngày 31/12/2025.

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 06 tháng kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên B; Trường hợp tiến độ hoàn thành dự án bị chậm trễ do ảnh hưởng các điều kiện bất khả kháng thì thời hạn giao nhà sẽ gia hạn

thêm bằng thời gian chậm trễ dự án do các ảnh hưởng này. Bên A phải có văn bản thông báo cho Bên B biết lý do chậm bàn giao căn hộ.

Trước ngày bàn giao căn hộ là 07 ngày, Bên A phải gửi văn bản thông báo cho Bên B về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên B 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 quy định tại điểm d khoản 1 Điều 8 của hợp đồng này.

4. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên B 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 A đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ.

Trong trường hợp Bên B không thể đến nhận bàn giao thì phải gửi văn bản thông báo về việc này cho Bên A biết chậm nhất trước ngày bàn giao 02 ngày. Trường hợp Bên B hoặc người được Bên B ủy quyền hợp pháp không trả lời hoặc không đến nhận bàn giao đúng thời hạn theo như thông báo thì xem như Bên B đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên A đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, Bên B 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 B vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 12 của hợp đồng này.

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

Điều 7. Bảo hành căn hộ

1. Bên A bảo hành công trình như sau:

a) Bảo hành 60 tháng kể từ ngày công trình được nghiệm thu theo văn bản chấp thuận nghiệm thu của Sở Xây dựng đối với phần kết cấu công trình (bê tông cốt thép, khung cột, dầm, sàn);

b) Bảo hành 12 tháng kể từ ngày bên B nhận bàn giao căn hộ đối với phần mặt ngoài tường, mặt ngoài trần, gạch lát sàn, cửa đi, cửa sổ các loại.

c) Đối với thiết bị khác gắn với nhà ở sẽ được bảo hành theo thời hạn bảo hành của nhà sản xuất.

2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên B, Bên A thông báo và cung cấp cho Bên B 01 bản sao giấy tờ hoặc biên bản về nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành căn hộ.

3. Bên A có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách sửa chữa, khắc phục các hư hỏng đối với các hạng mục tại điểm a, b khoản 1 Điều này. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà thì Bên A thực hiện bảo hành sửa chữa,

thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên A hoặc Bên được Bên A ủy quyền thực hiện.

4. Bên B phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên A khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên B, Bên A có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên B phải tạo điều kiện để Bên A thực hiện bảo hành căn hộ. Nếu Bên A chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên B thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên B theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Bên A 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 B 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 1 Điều này;

đ) 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 B tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên A;

6. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên B. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

1. Quyền của Bên A:

a) Yêu cầu Bên B 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 B 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 B cho đến khi Bên B 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 B (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên B) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư

do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;

đ) 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;

e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành 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 B 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;

2. Nghĩa vụ của Bên A:

a) Cung cấp cho Bên B các thông tin chính xác về thiết kế nhà chung cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt;

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 B 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 B; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 7 của hợp đồng này;

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

e) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên B 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 B. Trong trường hợp này, Bên A sẽ có văn bản thông báo cho Bên B về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên A mà Bên B không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên B tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên B tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên A phải hỗ trợ và

cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ bán cho Bên B, đồng thời Bên B có trách nhiệm phải thanh toán đủ 100% giá bán căn hộ cho Bên A và các khoản phải nộp khác theo quy định.

i) 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 B làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên B;

l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên B 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 A vào tài khoản quy định tại khoản 6 Điều 3 để Ban Quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập;

n) Công khai hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên A và Bên B thỏa thuận các nội dung để quy định trong hợp đồng mà các nội dung này không có trong hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì các bên phải lập thành phụ lục của hợp đồng để quy định riêng về các nội dung này; Bên A sử dụng phụ lục hợp đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

1. Quyền của Bên B:

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) Yêu cầu Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên B tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 8 của hợp đồng này);

c) 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 A 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;

d) 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;

đ) Yêu cầu Bên A 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;

e) Có, quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên A không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên B theo đúng thỏa thuận tại khoản 3 Điều 4 của 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 B đối với Bên A;

f) Yêu cầu Bên A 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;

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

i) Yêu cầu Bên A bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư cho Ban Quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý theo quy định.

2. Nghĩa vụ của Bên B

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 A;

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

c) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, Bên B 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 B 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 B phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;

đ) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên B phải nộp như thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này;

e) 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 B kể từ ngày ký biên bản nhận bàn giao căn hộ 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 B 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 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;

k) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên A 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;

m) Đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cho Bên A theo các quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho Bên B tại bất kỳ thời điểm nào trong quá trình thực hiện Hợp đồng;

n) Tự chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sau thời hạn 05 ngày từ ngày nhận được thông báo của Bên A mà Bên B không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo của Bên A;

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

p) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng Phần sở hữu chung trong nhà chung cư theo đúng quy định tại hợp đồng và Bản nội quy, quy định của pháp luật đồng thời chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối tới Phần sở hữu chung này;

q) Thanh toán các khoản phí, lệ phí thuộc trách nhiệm của Bên B cho Bên A trong thời hạn 5 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu của Bên A trong trường hợp Bên A thay mặt cho Bên B nộp các khoản phí, lệ phí này cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

r) Thông báo bằng văn bản cho Bên A trước 10 ngày nếu có bất kỳ sự thay đổi nào về thông tin của Bên B được quy định tại khoản 1 Điều 16 của Hợp đồng;

s) Cho phép Bên A có quyền tiếp cận vào bên trong căn hộ vì mục đích khắc phục các sự cố có liên quan đến tòa nhà hoặc căn hộ; bảo hành, xây dựng, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ và các quyền khác của Bên A hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành theo quy định trong Bản nội quy nhà chung cư sau khi Bên A đã bàn giao nhà cho Bên B;

t) Khi phát hiện ra sự cố cần bảo hành phải áp dụng tối đa các biện pháp cần thiết để ngăn chặn, phòng ngừa hậu quả xảy ra. Trong trường hợp chậm trễ thông báo hoặc để mặc cho hậu quả xảy ra thì Bên B phải chịu trách nhiệm cho phần hậu quả xảy ra đó;

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

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên B có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên B được cấp Giấy chứng nhận thì Bên B phải thông báo trước bằng văn bản để Bên A cùng Bên B làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật.

2. Bên B không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua nhà ở cho Bên A trừ trường hợp quy định tại khoản 3 điều này. Sau thời gian tối thiểu là 05 năm kể từ thời điểm trả hết tiền mua nhà ở xã hội theo Hợp đồng đã ký thì người mua nhà ở xã hội được phép thực hiện đầy đủ các quyền của chủ sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về dân sự.

3. Trong thời hạn 5 năm, kể từ ngày Bên B thanh toán đủ tiền mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội đó hoặc bán cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

4. Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày Bên B thanh toán đủ tiền mua nhà ở được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy chứng nhận; Bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế.

5. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 3 và khoản 4 của Điều này, người mua nhà ở đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của bên mua quy định trong Hợp đồng này.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ trong nhà chung cư

1. Bên B 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 bao gồm thiết bị vệ sinh, hệ thống cấp thoát nước trong căn hộ, hệ thống điện, bóng đèn, công tắc điện trong căn hộ, hệ thống cửa sổ, cửa đi của căn hộ;

2. Bên B được quyền sử dụng và không được sở hữu riêng đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư gồm:

- Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư; phòng ban quản lý tòa nhà chung cư; phòng kỹ thuật; phòng thu gom rác tại mỗi tầng.

- Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp

nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lồi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho nhà nước hoặc giao cho Chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

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

3. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên A bao gồm: Diện tích kinh doanh, Khu thương mại dịch vụ, nhà trẻ;

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư:

- Phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư bán cho riêng từng chủ sở hữu căn hộ hoặc bán cho các tổ chức, cá nhân khác;

- Ngoài ra, còn có phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật hoặc được bổ sung khi phát sinh trong Hợp đồng mua bán;

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

Tính từ thời điểm Bên A bàn giao căn hộ cho Bên B 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: 7.500 đồng/m²/ tháng, áp dụng trong 12 tháng đầu tiên. Mức phí này có thể được Bên A điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý với thực tế từng thời điểm và không cao hơn mức phí trần do UBND tỉnh ban hành. Bên B có nghĩa vụ đóng khoản phí này cho Bên A định kỳ hàng tháng từ ngày 01 đến ngày 03 dương lịch của mỗi tháng; Trường hợp Bên B chậm thanh toán phí quản lý vận hành thì Bên A hoặc Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà có quyền yêu cầu các đơn vị có chức năng ngừng cung cấp các dịch vụ cho căn hộ của Bên B. Đồng thời, Bên B phải trả thêm tiền lãi với mức lãi suất 0,08%/ngày (tương đương 2,4%/tháng) tính trên phí quản lý vận hành mà Bên B chậm trả và được tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán.

Toàn bộ mức phí quy định tại khoản này chỉ nhằm mục đích chi trả cho các công tác vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư bao gồm:

- Chi phí điện, nước phục vụ cho các khu vực sinh hoạt công cộng;
- Chi phí cho doanh nghiệp vận hành nhà chung cư; điều khiển hoạt động của hệ thống trang thiết bị và nhân công thực hiện các dịch vụ cho nhà chung

cư; các chi phí sử dụng năng lượng, nhiên liệu và các chi phí khác đảm bảo hoạt động các máy móc thiết bị thuộc phần sở hữu chung nhà chung cư;

- Phụ cấp cho các thành viên Ban quản trị (khi được thành lập) và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị;

- Chi phí cho công tác bảo vệ chung cư (không bao gồm phí giữ xe).

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. Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh 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 B chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ:

Trường hợp Bên B không thực hiện việc thanh toán khi đến hạn theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 3 của hợp đồng này thì ngoài khoản tiền đến hạn thanh toán, Bên B phải trả thêm khoản tiền lãi suất quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 150% lãi suất vay kỳ hạn 06 tháng của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;

- Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên B trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 3 của hợp đồng này vượt quá 45 ngày thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên A được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên B nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên B biết trước ít nhất 10 ngày. Bên A sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên B đã thanh toán (không tính lãi phát sinh) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên B vi phạm hợp đồng này là 12% tổng giá trị hợp đồng này (chưa bao gồm Thuế GTGT và kinh phí bảo trì), lãi chậm thanh toán. Việc chuyển trả tiền cho Bên B được thực hiện tương ứng theo từng đợt trả tiền của Bên thứ ba.

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

- Nếu Bên B đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn 06 tháng, kể từ ngày Bên A phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 6 của hợp đồng này mà Bên A vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên B thì Bên A phải thanh toán cho Bên B khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 150% lãi suất vay kỳ hạn 06 tháng của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam trên tổng số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A. Thời điểm tính lãi phạt được tính từ ngày đầu tiên của tháng thứ 07 trở đi.

- Nếu Bên A chậm bàn giao căn hộ quá 09 tháng, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 6 của hợp đồng này thì Bên B 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 A phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên B đã thanh toán và bồi thường cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 12% tổng giá trị hợp đồng này (chưa bao gồm Thuế GTGT và kinh phí bảo trì);

3. Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên A và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên B không nhận bàn giao nhà hoặc chậm nhận bàn giao nhà quá 30 ngày (bao gồm cả Thứ 7, Chủ nhật) kể từ ngày đến hạn thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và Bên B phải bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh cho Bên A và chịu phạt 12% tổng giá trị hợp đồng (chưa bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì). Trong trường hợp này, Bên A sẽ gửi thông báo bằng văn bản tới Bên B ghi rõ số tiền bồi thường thiệt hại và số tiền phạt vi phạm hợp đồng căn cứ theo quy định xử phạt tại điều này và căn cứ trên số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A.

4. Trong thời gian Bên B chậm nhận bàn giao nhà, Bên B phải trả cho Bên A chi phí bảo quản căn hộ là 500.000 đồng/ngày, tính từ ngày đến hạn bàn giao nhà cho đến ngày Bên B nhận bàn giao nhà thực tế.

5. Trường hợp Bên B, người sử dụng căn hộ tự coi nói, sửa chữa làm ảnh hưởng đến kiến trúc mặt ngoài hoặc kết cấu chịu lực của công trình, vi phạm các quy định chung về quản lý, sử dụng Nhà ở xã hội MK Central City sẽ được coi là vi phạm Hợp đồng, Bên A sẽ phối hợp với các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo pháp luật hiện hành. Trường hợp gây thiệt hại cho công trình, Bên B sẽ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Bên A.

Điều 13. Cam kết của các bên

1. Bên A 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 B, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

2. Bên B cam kết:

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

b) Đã được Bên A cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, Bên B đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên B đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên

B 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 A sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A 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 A yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên B.

đ) Bên B cam kết thuộc đối tượng và đủ điều kiện được mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc này;

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

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.

5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong 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 báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 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 khoản 7 Điều 15 của hợp đồng này.

Điều 15. Chấm dứt hợp đồng

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

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

2. Bên B chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;

3. Bên A chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của hợp đồng này;

4. Trường hợp Bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn (không do lỗi của Bên A) thì phải gửi thông báo bằng văn bản trước 30 ngày cho Bên A. Bên A có toàn quyền quyết định việc đồng ý chấm dứt trước thời hạn hợp đồng hay không trong khoảng 15 ngày tính từ ngày nhận được thông báo của Bên B. Trong trường hợp Bên A đồng ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, Bên A sẽ trả lại cho Bên B số tiền Bên B đã thanh toán sau khi đã trừ: tiền lãi phát sinh, tiền phạt là 12% trên tổng giá trị hợp đồng, các khoản lãi vay ngân hàng và các chi phí khác phải thanh toán cho Ngân hàng. Việc trả lại tiền chỉ được thực hiện sau khi Bên A đã bán được căn hộ nêu trên cho bên thứ ba đủ điều kiện được mua và sở hữu căn hộ theo quy định của pháp luật;

5. Trường hợp Bên B có hành vi gian dối về đối tượng, điều kiện để được mua Nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật, khi đó Bên A sẽ áp dụng các trường hợp sau để xử lý:

a) Đơn phương chấm dứt việc thực hiện hợp đồng này và chuyển nhượng căn hộ cho bất kỳ Bên thứ ba khác thuộc đối tượng và đủ điều kiện mua Nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật mà không cần có sự đồng ý của Bên B;

b) Phạt vi phạm hợp đồng **12% tổng giá trị Hợp đồng** này; và yêu cầu Bên B phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp có thiệt hại xảy ra; Trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên A nhận được tiền chuyển nhượng căn hộ theo hợp đồng này từ bên thứ ba, Bên B sẽ được hoàn lại số tiền đã thanh toán (số tiền vốn hoàn lại cho Bên B không được tính lãi phát sinh) sau khi trừ đi các khoản tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại (nếu có). Việc chuyển trả tiền cho Bên B được thực hiện tương ứng theo từng đợt trả tiền của Bên thứ ba. Bên A sẽ thông báo về việc chấm dứt hợp đồng cho Bên B biết trước 07 ngày và yêu cầu Bên B phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp có thiệt hại xảy ra và Bên B sẽ phải

trả cho Bên A phí môi giới mà Bên A đã trả cho Bên môi giới để được môi giới trong việc ký kết hợp đồng này với Bên B;

6. Trong trường hợp Bên B mua căn hộ theo phương thức vay vốn của Ngân hàng (có ký kết hợp đồng liên kết với Chủ đầu tư) thì Bên B phải thực hiện đúng hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng. Trường hợp Bên B vi phạm nghĩa vụ trả nợ hoặc vi phạm các cam kết khác trong hợp đồng tín dụng ký với Ngân hàng dẫn đến phải chấm dứt hợp đồng tín dụng, thì Bên A có quyền thực hiện một, một số hoặc tất cả các biện pháp sau:

a) Phạt vi phạm hợp đồng **12% tổng giá trị Hợp đồng** này;

b) Yêu cầu Bên B phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp có thiệt hại xảy ra;

c) Đơn phương chấm dứt việc thực hiện hợp đồng này ngay vào ngày nhận được văn bản yêu cầu hỗ trợ thu hồi nợ của Ngân hàng và bán căn hộ cho bất kỳ Bên thứ ba mà không cần có sự đồng ý của Bên B.

Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày Bên A nhận được tiền chuyển nhượng căn hộ từ bên thứ ba, Bên B sẽ được hoàn lại số tiền đã thanh toán (số tiền vốn hoàn lại cho Bên B không được tính lãi phát sinh) sau khi trừ đi các khoản nợ, lãi, các chi phí khác mà Bên B còn nợ Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng và tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại (nếu có)...và các khoản tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên B phải trả cho Bên A. Trường hợp số tiền trên không đủ thực hiện các nghĩa vụ trên thì Bên B phải có trách nhiệm bù thêm phần còn thiếu để thực hiện đủ nghĩa vụ. Việc chuyển trả tiền cho Bên B được thực hiện tương ứng theo từng đợt trả tiền của Bên thứ ba.

7. 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 12 tháng, 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.

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:

a) Địa chỉ Bên A: Căn TMDV 101, Tòa B2, chung cư Hacom GalaCity, đường Nguyễn Hiến Lê, Phường Thanh Sơn, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Điện thoại: 0259.650.9999

b) Địa chỉ Bên B:

2. Hình thức thông báo giữa các bên: Thông qua chuyển bưu điện, zalo, viber, giao trực tiếp.

3. Bên nhận thông báo là: Bên A, Bên B hoặc người đại diện, người ủy quyền;

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 bên nhận nhận được thông báo từ bên gửi qua ứng dụng zalo, viber;

c) Vào ngày kế tiếp, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 17. Giải quyết tranh chấp

Mọi tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng sẽ được bàn bạc giải quyết trên tinh thần thương lượng, hòa giải giữa hai bên. Trong trường hợp không thể giải quyết thông qua thương lượng hoà giải, các bên có thể đưa tranh chấp ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và đóng dấu hợp lệ;

2. Kèm theo Hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ, 01 bản danh mục các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với căn hộ, 01 bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư.

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.

3. 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.

4. Hợp đồng này được lập thành 03 bản và có giá trị như nhau, Bên B giữ 01 bản, Bên A giữ 02 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên B.

ĐẠI DIỆN BÊN B

ĐẠI DIỆN BÊN A

PHỤ LỤC 1
DANH MỤC CÁC TRANG THIẾT BỊ CHỦ YẾU
GẮN LIỀN VỚI CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số:/2024/HĐCH-ĐTMK)

Phòng khách + Phòng bếp	Sàn	Gạch ceramic hoặc tương đương
	Tường	Trát phẳng bằng vữa xi măng, sơn, bả hoàn thiện
	Trần	Bê tông, sơn, bả hoàn thiện
	Cửa chính ra vào	Cửa chống cháy
	Cửa lôgia	Cửa hệ nhôm kính
	Điện nhẹ	Hệ thống ống chờ từ hành lang vào vị trí Tivi phòng khách
	Điều hòa nhiệt độ	Hệ thống chờ nguồn điện từ tủ điện căn hộ tới cục nóng; Hệ thống thoát nước ngưng
	Thiết bị điện	Đèn chiếu sáng. Dây điện, công tắc, ổ cắm, aptomat
	Hệ thống chờ thoát mùi bếp	Có đầu chờ thoát mùi bếp
	Khu bếp	Có ống chờ thoát nước chậu rửa; đầu chờ cấp nước; Có hệ thống chờ nguồn điện cho các thiết bị bếp (tủ lạnh, bếp từ, nồi cơm điện)
Phòng ngủ	Sàn	Gạch ceramic hoặc tương đương
	Tường	Trát phẳng bằng vữa xi măng, sơn, bả hoàn thiện
	Trần	Bê tông, sơn, bả hoàn thiện
	Cửa phòng ngủ	Cửa gỗ công nghiệp, cửa nhựa giả gỗ hoặc tương đương
	Cửa sổ	Cửa hệ nhôm kính
	Điện nhẹ	Hệ thống ống chờ từ Tivi phòng khách vào vị trí Tivi phòng ngủ
	Điều hòa nhiệt độ	Hệ thống chờ nguồn điện từ tủ điện căn hộ tới cục nóng Hệ thống thoát nước ngưng
Nhà	Thiết bị điện	Đèn chiếu sáng. Dây điện, công tắc, ổ cắm, aptomat
	Sàn	Gạch ceramic chống trơn.

Vệ sinh	Tường	Ốp gạch ceramic cao 2,2m và sơn bả
	Trần	Trần thạch cao chống ẩm khung xương nổi
	Cửa phòng VS	Cửa nhựa giả gỗ hoặc tương đương
	Thiết bị vệ sinh	Xí bột + vòi xịt, chậu rửa + vòi , gương, vòi tắm hoa sen, thoát sàn phụ kiện đồng bộ.
	Thiết bị điện	Đèn chiếu sáng. Quạt hút mùi nhà vệ sinh. Có đầu chờ điện - nước để lắp đặt bình nước nóng.
Logia	Sàn	Gạch ceramic chống trơn, phễu thoát sàn
	Tường	Trát phẳng bằng vữa xi măng, sơn hoàn thiện
	Lan can	Bằng thép sơn hoàn thiện
	Trần	Bê tông, sơn, bả hoàn thiện
	Thiết bị điện	Đèn chiếu sáng. Hệ thống nguồn điện chờ cho máy giặt, đầu chờ thoát nước máy giặt

Việc hoàn thiện các vật liệu và các trang thiết bị gắn liền với căn hộ được thực hiện theo thiết kế của Chủ đầu tư và có thể được thay đổi trên cơ sở vật liệu, thiết bị đảm bảo tương đương về tiêu chuẩn kỹ thuật và chất lượng theo chỉ định của Chủ đầu tư và có thỏa thuận với Bên mua.

ĐẠI DIỆN BÊN B
(Ký tên, ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN BÊN A
(Ký tên, đóng dấu)

PHỤ LỤC 02. BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ

PHỤ LỤC 03

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở XÃ HỘI MK CENTRAL CITY

Điều 1. Giải thích từ ngữ

1. **Nội quy nhà chung cư:** là Bản Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư này được lập phù hợp với quy định tại Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

2. **Chủ đầu tư:** là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng MK.

3. **Nhà chung cư:** Khu nhà ở xã hội MK Central City tại dự án Khu đô thị mới Phú Hà.

4. **Căn hộ:** Là căn hộ thuộc nhà chung cư, khi nói đến các căn hộ sẽ có nghĩa là toàn bộ căn hộ trong nhà chung cư trong bản nội quy này, trừ khi tại điều khoản đó có quy định khác đi, khi nói đến căn hộ có nghĩa là sẽ bao gồm cả khu thương mại - dịch vụ.

5. **Chủ căn hộ/chủ sở hữu:** là chủ sở hữu căn hộ chung cư, chủ sở hữu phần diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư.

6. **Người sử dụng căn hộ:** là chủ sở hữu đang trực tiếp sử dụng nhà chung cư hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý, sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

7. **Hội nghị nhà chung cư:** là hội nghị do Chủ đầu tư tổ chức lần đầu và Ban quản trị tổ chức các lần tiếp theo có sự tham gia của đại diện các chủ sở hữu căn hộ, người đang sử dụng (nếu được chủ sở hữu ủy quyền tham dự) để quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của các chủ sở hữu nhà chung cư.

8. **Quyền biểu quyết:** là quyền biểu quyết của các chủ sở hữu tại hội nghị nhà chung cư. Quyền biểu quyết được tính theo đơn vị căn hộ, theo đó một căn hộ được một phiếu biểu quyết.

9. **Ban quản trị:** là một tổ chức mà thành viên gồm đại diện các chủ sở hữu và đại diện của Chủ đầu tư hoặc doanh nghiệp vận hành nhà chung cư được bầu, bãi miễn thông qua Hội nghị nhà chung cư phù hợp với quy định pháp luật để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư. Ban quản trị có con dấu và tài khoản để hoạt động theo quy chế hoạt động của Ban quản trị được Hội nghị nhà chung cư thông qua.

10. **Doanh nghiệp vận hành nhà chung cư:** là doanh nghiệp có năng lực chuyên môn về vận hành nhà chung cư, được lựa chọn để thực hiện vận hành nhà chung cư thông qua việc ký kết hợp đồng.

11. **Khu thương mại - dịch vụ:** là phần diện tích được sử dụng vào mục đích kinh doanh, dịch vụ, văn phòng, văn phòng cho thuê và kết hợp ở.

12. Khu vực để xe: gồm diện tích chỗ để xe thuộc phần sở hữu chung và diện tích chỗ để xe thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư. Đối với diện tích chỗ để xe thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư thì Chủ đầu tư được toàn quyền quyết định việc kinh doanh phù hợp với quy định pháp luật.

Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Nội quy này quy định các nội dung về quản lý, vận hành và sử dụng căn hộ thuộc nhà chung cư Khu nhà ở xã hội MK Central City, được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; Chủ đầu tư; Ban quản trị nhà chung cư; Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư các tổ chức, cá nhân khác liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư này.

2. Nội quy quy định quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan trong công việc sử dụng nhà chung cư nhằm đảm bảo an ninh trật tự, tạo lập nếp sống văn minh đô thị trong khu chung cư, duy trì chất lượng, cảnh quan và vệ sinh môi trường.

3. Chủ sở hữu, người sử dụng, Chủ đầu tư, khách ra vào, Ban quản trị, Đơn vị quản lý và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng nội quy nhà chung cư, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư (cùng các bản sửa đổi, bổ sung, thay thế nếu có) và ký cam kết vì mục đích này khi Ban quản trị (hoặc Chủ đầu tư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị) có yêu cầu. Đối với những vấn đề nội quy nhà chung cư này không quy định thì tuân theo quy định của các văn bản pháp luật có liên quan.

Điều 3. Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Nhà chung cư phải được sử dụng đúng công năng, mục đích thiết kế và nội dung dự án được phê duyệt.

2. Việc quản lý, sử dụng nhà chung cư được thực hiện trên cơ sở tự nguyện cam kết, thỏa thuận giữa các bên nhưng không được trái pháp luật về nhà ở, pháp luật có liên quan và đạo đức xã hội.

3. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng kinh phí bảo trì, kinh phí quản lý vận hành, kinh phí hoạt động của Ban quản trị và các khoản phí, lệ phí khác để phục vụ cho quá trình sử dụng nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở, Quy chế này và pháp luật có liên quan; phải chấp hành nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư, quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế này và pháp luật có liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư. Việc sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư phải bảo đảm đúng mục đích, công khai, minh bạch.

4. Ban quản trị thay mặt cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này;

5. Các tranh chấp, khiếu nại liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư được giải quyết theo quy định của Luật Nhà ở, Quy chế này và pháp luật có liên quan.

6. Mọi hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư phải được xử lý kịp thời, nghiêm minh theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Phần sở hữu riêng và các thiết bị sở hữu riêng.

1. Phần sở hữu riêng và các thiết bị sở hữu riêng bao gồm:

Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư; Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng;

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

– Chủ căn hộ/chủ sở hữu/người sử dụng căn hộ sử dụng đúng công năng thiết kế, không thực hiện bất kỳ việc sửa chữa nào đối với căn hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu, có tác động đến kết cấu công trình, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng và toàn bộ khu căn hộ. Nếu muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ một chi tiết nào của căn hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu, thì chủ sở hữu phải tuân thủ tất cả các điều kiện sau:

– Lập hồ sơ chi tiết nội dung cải tạo sửa chữa được cơ quan chức năng phê duyệt và phải được chấp thuận bằng văn bản của Chủ đầu tư trong thời hạn bảo hành; của Ban quản trị sau thời gian bảo hành; và phải tuân thủ đầy đủ các quy tắc: không tác động đến nền móng, hoặc cấu trúc công trình; không ảnh hưởng đến phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác; không được lập các tấm chắn cố định, di động trên ban công hoặc sân thượng. Trường hợp vi phạm, chủ sở hữu phải bồi thường chi phí sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng công trình ban đầu cho Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị

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

Điều 5. Phần diện tích thuộc sở hữu, sử dụng chung trong và ngoài tòa nhà; phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư.

1. Phần diện tích thuộc sở hữu, sử dụng chung trong và ngoài tòa nhà bao gồm:

– Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều 4;

– Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng chung trong nhà chung cư bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lòng xả rác, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ

thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhà chung cư nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

- Khu vực để xe, khu vực sảnh, lối đi bộ, diện tích cây xanh, thảm cỏ, sân bãi, đường đi dạo, sân chơi trẻ em, sân chơi cầu lông, sân chơi chung và các khu vực khác dùng để cung cấp dịch vụ - kỹ thuật cho tòa nhà hoặc những người bên trong tòa nhà ...

- Phòng sinh hoạt cộng đồng, phòng Ban Quản lý tòa nhà, phòng kỹ thuật sân thượng, phòng thu gom rác tại mỗi tầng.

2. Các diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ đầu tư được toàn quyền sử dụng cho mục đích của mình. Bao gồm:

- Diện tích thương mại dịch vụ;
- Diện tích bãi đỗ xe dành cho thương mại;

Trong phạm vi của dự án Chủ đầu tư có quyền đặt máy móc thiết bị, máy ATM, băng rôn, bảng hiệu, bảng hiệu quảng cáo.

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

- Sử dụng thang máy và các trang thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng;

- Không được tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích hoặc các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư;

- Không được phá hoại, làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư;

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

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

Điều 6: Quyền và trách nhiệm của Chủ đầu tư

1. Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành tòa nhà (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) trong thời gian Chủ đầu tư thực hiện trách nhiệm quản lý vận hành. Đề xuất chọn Doanh nghiệp quản lý tòa nhà để Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thông qua.

2. 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; Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu và cử người tham gia Ban quản trị theo quy định tại Quy chế sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành.

3. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong nhà chung cư cho người sử dụng nhà chung cư.

4. Bàn giao 01 bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến, sử dụng nhà chung cư đối với phần sở hữu chung cho Ban quản trị nhà chung cư lưu giữ.

5. Được quyền ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các công trình tiện ích khác nếu chủ sở hữu căn hộ hoặc người sử dụng căn hộ vi phạm nghiêm trọng Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư hoặc vi phạm các quy định tại Bản nội quy này hoặc không thanh toán các khoản phí quản lý vận hành, tiền điện, nước sinh hoạt theo quy định.

6. Được quyền ra vào trong các khu vực của tòa nhà với tất cả các trang thiết bị, máy móc, vật liệu cần thiết nhằm mục đích xây dựng, nâng cấp, sửa chữa tòa nhà trên cơ sở không gây trở ngại đến quyền sử dụng, cư ngụ của chủ sở hữu căn hộ và người sử dụng hợp pháp căn hộ.

7. Được quyền cải thiện bản vẽ xây dựng trên cơ sở xin phép và được sự đồng ý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Chủ sở hữu căn hộ và người sử dụng căn hộ không được quyền phản đối trong việc cải, thiện, sửa chữa, thay đổi bản vẽ này. Tuy nhiên, Chủ đầu tư đảm bảo không gây trở ngại trong việc toàn quyền và đặc quyền sở hữu, sử dụng, cư ngụ căn hộ.

8. Thu gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam và bàn giao cho Ban quản lý nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

Điều 7: Doanh nghiệp quản lý tòa nhà.

1. Doanh nghiệp quản lý tòa nhà là một tổ chức được thành lập và hoạt động hợp pháp và có kỹ năng quản lý chuyên nghiệp được Chủ đầu tư/Ban quản trị lựa chọn để ký kết hợp đồng thực hiện nhiệm vụ cung cấp dịch vụ quản lý vận hành các hoạt động của tòa nhà. Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư có thời hạn tối thiểu 12 tháng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này và tối đa có thời hạn bằng nhiệm kỳ của Ban quản trị; Việc tiếp tục ký hoặc không ký tiếp hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành do Hội nghị nhà chung cư quyết định trên cơ sở thống nhất với đơn vị quản lý vận hành.

– Doanh nghiệp quản lý tòa nhà chấm dứt hợp đồng quản lý bằng cách gửi thông báo bằng văn bản trước ít nhất 03 tháng trước ngày chấm dứt hợp đồng cho Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị tòa nhà.

– Chủ đầu tư/Ban quản trị có quyền chấm dứt hợp đồng bằng việc thông báo bằng văn bản cho Doanh nghiệp quản lý tòa nhà trước ít nhất 03 tháng.

2. Ban quản trị sẽ triệu tập cuộc họp để chỉ định Doanh nghiệp quản lý tòa nhà mới thay thế Doanh nghiệp quản lý tòa nhà cũ vào lúc chấm dứt hợp đồng quản lý. Trong trường hợp Ban quản trị không triệu tập được cuộc họp như đã

nói trên, Chủ đầu tư sẽ có quyền chỉ định một Doanh nghiệp quản lý tòa nhà mới, và Doanh nghiệp quản lý tòa nhà mới sẽ, vào ngày chấm dứt hợp đồng với Doanh nghiệp quản lý cũ, trở thành người có toàn quyền và trách nhiệm của Doanh nghiệp quản lý tòa nhà như dưới đây. Nếu Doanh nghiệp quản lý tòa nhà chấm dứt hợp đồng vì bất cứ lý do gì, trước 02 tháng kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, Doanh nghiệp quản lý tòa nhà sẽ thực hiện các công việc sau:

- Chuẩn bị một bản báo cáo về doanh thu và chi phí trong giai đoạn bắt đầu của năm tài chính mà Doanh nghiệp quản lý được bổ nhiệm và kết thúc vào ngày mà Doanh nghiệp quản lý chấm dứt hợp đồng và chuẩn bị một bảng quyết toán thu chi cho đến ngày hợp đồng quản lý chấm dứt.

- Bàn giao cho Ban quản trị (nếu có) hoặc cho Doanh nghiệp quản lý mới bất cứ một sổ sách, hồ sơ kế toán, giấy tờ, tài liệu, kế hoạch và các sổ sách quản lý khác cùng với hệ thống quản lý và hệ thống hành chính và các vấn đề liên quan đến chi phí.

3. Doanh nghiệp quản lý tòa nhà được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho tòa nhà (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký.

4. Trách nhiệm của Doanh nghiệp quản lý tòa nhà:

- Thực hiện việc quản lý vận hành tòa nhà, bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của tòa nhà; 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 cho tòa nhà hoạt động bình thường.

- Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng tòa nhà; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong tòa nhà.

- Định kỳ hàng tuần kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của tòa nhà để thực hiện việc quản lý vận hành tòa nhà.

- Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng Tòa nhà và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong tòa nhà bị hư hỏng, đảm bảo cho tòa nhà hoạt động được bình thường.

- Thu phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà hàng tháng theo quy định khi được Ban quản trị ủy quyền.

- Phối hợp với Ban quản trị đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu người sử dụng tòa nhà không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành tòa nhà.

– Định kỳ hàng năm tại Hội nghị nhà chung cư thường niên hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, đơn vị quản lý vận hành phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị, báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội nghị nhà chung cư, lấy ý kiến góp ý của chủ sở hữu, người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

– Phối hợp với Ban quản trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành tòa nhà

Điều 8. Ban quản trị

1. Ban quản trị có nhiệm kỳ hoạt động 03 năm, kể từ ngày có quyết định công nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã và được bầu lại tại Hội nghị nhà chung cư thường niên của năm cuối nhiệm kỳ, trừ trường hợp phải họp Hội nghị nhà chung cư bất thường để bầu thay thế Ban quản trị do bị miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm khi chưa hết nhiệm kỳ theo quy định tại Điều 26 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư (*Ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024*)

2. Thành viên Ban quản trị bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (nếu chủ sở hữu không tham dự), chủ đầu tư còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư (trừ trường hợp chủ đầu tư dự án không cử đại diện tham gia Ban quản trị). Có số lượng tối thiểu 04 thành viên Ban quản trị, gồm 01 Trưởng ban, 01 hoặc 02 Phó ban và các thành viên khác đang sinh sống trong nhà chung cư đó do Hội nghị nhà chung cư quyết định.

3. Thủ tục công nhận; quy chế hoạt động; biểu quyết của Ban quản trị thực hiện theo quy định tại Điều 23, 24, 25, 26 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư (*Ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024*)

4. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị nhà chung cư

– Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thực hiện Nội quy, quy chế, sử dụng nhà chung cư; thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;

– Sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo đúng mục đích, đúng hạng mục cần bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hàng năm. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung phải có hóa đơn tài chính, có thanh toán, quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính và phải báo cáo Hội nghị nhà chung cư;

– Thành viên Ban quản trị nhà chung cư có quyết định sử dụng kinh phí không đúng quy định tại Luật nhà ở và Nội quy này thì bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại;

– Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ vận hành nhà chung cư;

– Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ vận hành nhà chung cư với Chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn;

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

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

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

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

– Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại Điều này;

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

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ

1. Có quyền sở hữu đối với phần diện tích sàn căn hộ đã mua theo hợp đồng;

2. Được quyền sử dụng diện tích sở hữu riêng và phần sở hữu chung theo quy định của Nội quy này;

3. Yêu cầu Ban quản trị hoặc đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư và Ban quản lý nhà chung cư cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến, sử dụng nhà chung cư;

4. Chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

5. Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng; đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí, vận hành, bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác theo quy định của Nội quy này;

6. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư;

7. Chấp hành quy định về, sử dụng nhà chung cư; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong nhà chung cư;

8. Thực hiện việc đăng ký tạm trú, tạm vắng theo đúng quy định của pháp luật;

9. Đóng góp ý kiến cho Chủ đầu tư hoặc đơn vị vận hành nhà chung cư hoặc Ban quản trị trong việc sử dụng nhà chung cư;

10. Thông báo các quy định nêu tại Bản nội quy này cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình;

11. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người sử dụng nhà chung cư khác bị hư hỏng do mình gây ra;

12. Tham gia Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết những vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội nghị nhà chung cư;

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

14. Chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế, sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng quy định và Bản nội quy này;

15. Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;

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

Điều 10. Trách nhiệm và quyền hạn của người sử dụng hợp pháp căn hộ

1. Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng căn hộ khi được sự đồng ý của chủ sở hữu căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư;

2. Yêu cầu chủ sở hữu cung cấp Bản nội quy sử dụng nhà chung cư và các thông tin liên quan đến việc sử dụng nhà chung cư;

3. Tham gia Hội nghị nhà chung cư, biểu quyết những vấn đề thuộc thẩm quyền, đóng góp chi phí vận hành nhà chung cư trong trường hợp có thỏa thuận với chủ sở hữu;

4. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

5. Chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế, sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng quy định và Bản nội quy này;

Điều 11. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý sử dụng Tòa nhà.

1. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;

2. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ảnh hưởng đến thẩm mỹ hay vệ sinh môi trường chung của Tòa nhà;

3. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ;
4. Nuôi gia súc, gia cầm hay vật cảnh trong nhà chung cư;
5. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư;
6. 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;
7. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư;
8. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư;
9. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư;
10. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư;
11. Hút thuốc lá trong thang máy hoặc tầng hầm để xe; sử dụng thang máy trong trường hợp hỏa hoạn.
12. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ, tòa nhà trái với quy định gây mất thẩm mỹ và ảnh hưởng đến cảnh quan kiến trúc tòa nhà.
13. Thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, coi nói diện tích căn hộ dưới mọi hình thức).
14. Coi nói, chiếm dụng diện tích, không gian làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức: đục, phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài chung cư hoặc phân chia, chuyển đổi phần sử dụng chung hoặc phần sở hữu chung trái quy định.
15. Để vật dụng che chắn; Tự ý dựng vải bạt, hình ảnh ngoài ban công, cầu thang.
16. Hủy hoại tài sản thuộc sở hữu chung
17. Gây cản trở hoặc cho phép cản trở lối ra vào các căn hộ khác, đường nội bộ, hành lang, cầu thang, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác, chẳng hạn: việc đậu xe bừa bãi, không đúng nơi quy định, để hàng hóa, vật dụng làm cản trở lưu thông.
18. Để hoặc vứt bỏ đồ đạc (thùng, hộp, rác, vật dụng khác.....) trên lối đi, lề đường hoặc những nơi công cộng khác. Những đồ đạc được để, vứt bỏ này sẽ được xem như là vô chủ và sẽ do Ban Quản trị chung cư giải quyết. Mọi chi phí phát sinh để giải quyết sẽ do cư dân đó gánh chịu.

19. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 12. Bảo trì nhà chung cư.

1. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và đóng góp kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư để duy trì chất lượng của nhà ở và bảo đảm an toàn trong quá trình sử dụng nhà chung cư. Việc bảo trì phần sở hữu riêng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác và các hệ thống công trình, thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư.

2. Ban quản trị hoặc Ban quản lý nhà chung cư có trách nhiệm kiểm tra định kỳ và đột xuất khi cần thiết để phát hiện kịp thời những hỏng hóc, có phương án bảo dưỡng, sửa chữa nhằm duy trì chất lượng của nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy và các phần sở hữu chung khác của nhà chung cư; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư và các việc bảo trì khác theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Việc duy tu, sửa chữa phải do Ban quản lý nhà chung cư thuộc Chủ đầu tư thực hiện hoặc thuê đơn vị chuyên ngành phù hợp với nội dung công việc bảo trì.

Điều 13. Quy định về phòng, chống cháy nổ trong nhà chung cư.

1. Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra vào nhà chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (PCCC) và các phương án PCCC cơ sở.

2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú... khi có yêu cầu.

3. Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra vào nhà chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình theo Luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

a) Chủ sở hữu, người sử dụng nếu không có mặt tại căn hộ từ 24 giờ liên tục trở lên phải thông báo tới Ban quản trị (hoặc Chủ đầu tư trong thời gian chưa có Ban quản trị) và Đơn vị quản lý, tắt nguồn của các thiết bị điện, nước, ngắt cầu dao tổng.

b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ.

c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các cầu thang bộ, thang máy và những nơi công cộng khác của nhà chung cư.

d) Không sử dụng lửa trần.

e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, điện và các trang thiết bị khác, nếu thấy có gì bất thường

cần báo ngay cho Đơn vị quản lý xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, nước để đảm bảo an toàn.

f) Chủ sở hữu có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bột, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.

g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên được để trong khu vực dự án... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý nhà nước về PCCC.

h) Chủ sở hữu có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình.

4. Nghiêm cấm các hành vi làm ảnh hưởng tới an toàn, hoạt động phòng cháy chữa cháy của nhà chung cư, bao gồm:

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

b) Đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong nhà chung cư.

c) Hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của nhà chung cư.

d) Sử dụng lửa trần.

e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.

f) Vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm...

g) Mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của nhà chung cư.

h) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy, nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy đã được Nhà nước quy định.

i) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.

j) Báo cháy giả.

k) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.

l) Tự ý can thiệp, thay đổi, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào các hệ thống báo cháy, nổ tại căn hộ và nhà chung cư như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...

m) Tự ý chèn vật cản để mở cửa, để đảm bảo cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra

Điều 14. Kinh phí vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư

1. Kinh phí vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư bao gồm:

- Chi phí cho Ban quản lý vận hành nhà chung cư, điều khiển hoạt động của hệ thống trang thiết bị và nhân công thực hiện các dịch vụ cho nhà chung cư; các chi phí sử dụng năng lượng, nhiên liệu, vật liệu, duy tu bảo dưỡng thường xuyên và các chi phí khác để đảm bảo hoạt động của máy móc, thiết bị (như thang máy, máy bơm, máy phát điện, hệ thống camera và các thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung trong nhà chung cư.
- Chi phí phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị.
- Phí trông giữ ô tô, xe đạp, xe máy và các nguồn thu khác được hạch toán riêng và bù đắp vào chi phí quản lý vận hành nhà chung cư.

2. Việc huy động kinh phí vận hành phần sở hữu chung của nhà chung cư:

- Kinh phí vận hành được huy động từ các chủ sở hữu theo nguyên tắc đảm bảo tính bù đủ chi phí. Mức đóng góp kinh phí vận hành nhà chung cư được tính theo tháng và phân bổ theo diện tích thông thủy của căn hộ hoặc phần nhà khác không phải là căn hộ nhà chung cư (kể cả diện tích nhà để xe) thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu nhà chung cư.
- Chủ sở hữu có trách nhiệm đóng góp kinh phí vận hành nhà chung cư theo các quy định nêu tại Khoản này kể cả trường hợp diện tích thuộc phần sở hữu riêng mà Chủ đầu tư chưa sử dụng.
- Các chi phí về sử dụng nguyên liệu, năng lượng, nước và các chi phí khác chi trả theo khối lượng tiêu thụ.

Điều 15. Lưu trữ hồ sơ nhà chung cư

Ban quản trị có trách nhiệm lưu trữ và bảo quản bản vẽ hoàn công và các hồ sơ có liên quan đến quá trình bảo trì, vận hành nhà chung cư. Cung cấp hồ sơ cho đơn vị bảo trì, vận hành nhà chung cư khi có yêu cầu.

Điều 16. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

1. Ban quản trị phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin/ 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 bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 17. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp.

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung: chỉ thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì phần sở hữu chung (từ 2% khi bán căn hộ) không đủ. Mức thu cụ thể của lần tiếp theo sẽ được thông qua Hội nghị nhà chung cư, đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu trong tòa nhà.

2. Kinh phí quản lý vận hành tòa nhà sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định sau khi Chủ đầu tư hết thời gian quản lý vận hành;

3. Mức phí giữ xe:

– Xe đạp, xe đạp điện, xe đạp các loại: 2.000 đồng/ lượt/ ngày; 3.000 đồng / lượt/ đêm

– Xe máy, xe mô tô: 3.000 VNĐ/ lượt/ ngày; 6.000 đồng/ lượt/ đêm.

– Giá giữ xe tháng tại chung cư: 50.000 đồng/ tháng đối với xe đạp; 80.000 đồng/ tháng đối với xe máy

Các mức phí quy định tại khoản 1, 2, 3 của Điều này chỉ là tạm tính tại thời điểm Bên mua ký Hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư và sẽ được điều chỉnh theo từng thời điểm áp dụng.

4. Tiền ký quỹ

Trước khi tiến hành bất kỳ việc sửa chữa căn hộ hoặc vận chuyển hàng hóa ra/vào tòa nhà và/hoặc căn hộ, chủ sở hữu có nghĩa vụ phải đóng cho Doanh nghiệp quản lý tòa nhà một khoản tiền ký quỹ như là một khoản đảm bảo về việc không gây thiệt hại cho bất kỳ công trình, hạng mục hoặc căn hộ nào khác thuộc Tòa nhà.

– Tiền ký quỹ cho mỗi lần sửa chữa được Doanh nghiệp quản lý tòa nhà đề xuất với Ban quản trị dựa trên yêu cầu thực tế vào thời điểm phát sinh các sự kiện liên quan.

– Tùy từng trường hợp, Doanh nghiệp quản lý tòa nhà sẽ sử dụng tiền ký quỹ để thanh toán các chi phí sửa chữa, thay thế các hư hỏng, thiệt hại phát sinh từ việc chủ sở hữu tiến hành sửa chữa căn hộ hoặc vận chuyển hàng hóa ra/vào tòa nhà.

– Trong trường hợp không có bất kỳ thiệt hại hoặc hư hỏng nào phát sinh, trong vòng 07 ngày kể từ ngày chủ sở hữu thông báo và Doanh nghiệp quản lý tòa nhà xác nhận là việc sửa chữa hoặc vận chuyển hàng hóa đã hoàn tất, Doanh nghiệp quản lý tòa nhà sẽ hoàn trả lại cho chủ sở hữu toàn bộ khoản tiền ký quỹ này.

– Trong trường hợp tiền ký quỹ không đủ để thanh toán cho các thiệt hại, hư hỏng phát sinh, chủ sở hữu có nghĩa vụ phải thanh toán số tiền vượt quá đó dựa trên các chứng từ liên quan do Đơn vị quản lý cung cấp.

5. Doanh nghiệp quản lý tòa nhà có quyền phối hợp với Chủ đầu tư/Ban quản trị để áp dụng một số biện pháp chế tài phù hợp đối với bất kỳ chủ sở hữu nào vi phạm các nghĩa vụ thanh toán được quy định tại Điều này, với điều kiện là việc áp dụng các chế tài như vậy sẽ không ảnh hưởng đến việc sử dụng căn hộ và công trình tiện ích chung của các chủ sở hữu khác. Doanh nghiệp quản lý tòa nhà và Chủ đầu tư/ Ban quản trị sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ thiệt hại nào phát sinh đối với chủ sở hữu là đối tượng của các chế tài đó.

Điều 18. Quy định về thủ tục chuyển đến/ dọn đi và sửa chữa hoàn thiện nội thất.

1. Thủ tục chuyển đến/ dọn đi:

– Trước khi chuyển đến và đi, các chủ sở hữu phải làm thủ tục đăng ký với Chủ đầu tư/ Doanh nghiệp quản lý tòa nhà về việc chuyển đến/ dọn đi trước ít nhất 02 ngày làm việc. Việc chuyển đến và dọn đi được tiến hành từ 8h00 đến 17h00 mỗi ngày – từ thứ hai đến thứ bảy trong tuần (trừ ngày lễ, tết), để đảm bảo an ninh trật tự, sự yên tĩnh cho các cư dân khác trong ngày cuối tuần.

– Chủ sở hữu cần liên hệ Chủ đầu tư/ Doanh nghiệp quản lý tòa nhà để được hướng dẫn chỗ đậu xe tải để xếp dỡ hàng và cách sử dụng thang máy để vận chuyển hàng. Chủ sở hữu không được sử dụng các khu vực công cộng làm kho tập kết hàng hóa.

– Khi mang vác đồ đạc hàng hoá ra vào tòa nhà, chủ sở hữu phải tuân theo sự hướng dẫn của Chủ đầu tư/ Doanh nghiệp quản lý tòa nhà, tiến hành những biện pháp che chắn cần thiết và tự thực hiện trách nhiệm giám sát trong suốt quá trình vận chuyển hàng hóa để không làm hư hỏng, trầy xước nền nhà, tường, trần, thang máy, thang bộ hoặc các thiết bị khác của Tòa nhà.

2. Thủ tục sửa chữa hoàn thiện nội thất:

Chủ sở hữu cần nộp Phiếu đăng ký thi công sửa chữa và Hồ sơ sửa chữa hoàn thiện nội thất cho Chủ đầu tư/ Doanh nghiệp quản lý tòa nhà ít nhất 03 ngày làm việc trước ngày dự kiến thi công. Chủ đầu tư/ Doanh nghiệp quản lý tòa nhà sẽ xem xét hồ sơ và có ý kiến chấp thuận cho phép thi công hoặc yêu cầu khách hàng điều chỉnh trong trường hợp cần thiết. Khách hàng cần gửi lại hồ sơ bản vẽ đã điều chỉnh cho Chủ đầu tư/ Doanh nghiệp quản lý tòa nhà để nhận được chấp thuận thi công. Hồ sơ gồm:

- + Phiếu đăng ký sửa chữa hoàn thiện nội thất căn hộ (mẫu do Chủ đầu tư/ Doanh nghiệp quản lý tòa nhà cung cấp); Ký quỹ thi công;
- + Kế hoạch thi công sửa chữa và thông tin nhà thầu;
- + Danh sách nhân viên thi công;
- + Bản vẽ mặt bằng chỉ rõ cách bố trí nội thất bên trong và nguyên vật liệu hoàn thiện (tỉ lệ 1:100, 1:50);
- + Bản vẽ phối cảnh và mặt cắt ngang (tỉ lệ 1:100, 1:50 hay 1:20) (nếu có);

Thời gian tiến hành: từ 8h00 – 17h00 từ thứ hai đến thứ bảy trong tuần (trừ ngày lễ, tết).

3. Quy định đối với việc chuyển đến/ dọn đi hoặc sửa chữa hoàn thiện nội thất căn hộ:

a. Tiền ký quỹ khi chuyển đến/ dọn đi hoặc sửa chữa hoàn thiện nội thất: Trước khi chuyển đến/ dọn đi hoặc tiến hành sửa chữa hoàn thiện nội thất, cư dân cần nộp cho Doanh nghiệp quản lý tòa nhà một khoản tiền ký quỹ là

10.000.000 đồng với mục đích đảm bảo trách nhiệm trong quá trình thi công sửa chữa nội thất căn hộ nếu có gây ra thiệt hại cho người khác hoặc cho khu vực chung của tòa nhà. Khoản tiền này không tính lãi suất và sẽ được hoàn trả lại cho người nộp sau khi hoàn tất việc sửa chữa nếu việc sửa chữa tuân thủ đúng quy định trong Hợp đồng mua bán, quy định tại Bảng Nội quy này và quy định của pháp luật có liên quan. Các chi phí bồi thường sẽ được tính theo chi phí sửa chữa thực tế và được trừ vào tiền ký quỹ này đối với những thiệt hại phát sinh.

b. Vào ra tòa nhà: Nhà thầu hoặc công nhân nhà thầu cần trình và để lại CCCD hoặc giấy tờ tùy thân khác cho bộ phận bảo vệ khi muốn vào khu vực thi công và được nhận lại khi ra về. Nhà thầu có trách nhiệm đăng ký với bộ phận bảo vệ các dụng cụ, trang thiết bị phục vụ thi công được mang vào hoặc đem ra khỏi tòa nhà.

c. Liên quan đến kiến trúc, kết cấu căn hộ: Chủ sở hữu/ nhà thầu không được coi nới ra khu vực xung quanh hoặc đập phá, cải tạo, phá dỡ làm thay đổi kiến trúc, kết cấu căn hộ, kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung của tòa nhà.

d. Hạn chế tiếng ồn, bụi bặm, ảnh hưởng đến các khu vực khác của tòa nhà:

- Cần đóng cửa căn hộ trong quá trình thi công để hạn chế tiếng ồn và bụi bặm ra xung quanh. Trong quá trình thực hiện nếu tạo ra nhiều mùi, bụi dơ, gây tiếng ồn lớn làm ảnh hưởng đến những hộ dân xung quanh và cho Tòa nhà thì phải ngừng ngay việc thi công và có biện pháp khắc phục.

- Tránh tụ tập, nói chuyện ồn ào nơi hành lang công cộng. Không để bất cứ dụng cụ, đồ nghề hoặc vật tư thiết bị thi công ra khu vực cầu thang, hành lang công cộng. Không được tiến hành công việc, ăn uống, nghỉ ngơi ở khu vực chung bên ngoài căn hộ đã được chỉ định.

- Không được di dời bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu của tòa nhà hoặc chủ sở hữu khác mà không được sự đồng ý.

đ. Giữ vệ sinh chung: Nhà thầu phải giữ sạch sẽ khu vực công cộng bên trong tòa nhà và khu vực đang thi công hoặc các khu vực lân cận. Không đổ nước ra nơi công cộng. Không làm dơ, sơn, viết, vẽ trên tường hành lang, cầu thang, thang máy cả bên trong và bên ngoài tòa nhà. Nhà thầu có trách nhiệm lau dọn, làm sạch ngay những rơi vãi bụi bặm trong quá trình thi công hàng ngày tại các khu vực hành lang, cầu thang, sảnh, thang máy hoặc các khu vực khác.

e. Dọn dẹp vệ sinh rác thải, xà bần: Tất cả các loại rác thải và mảnh vụn phải được chuyển ra khỏi tòa nhà, bỏ vào nơi thu gom rác hoặc đem tiêu hủy bởi nhà thầu. Không bỏ rác vào lỗ thu, bồn cầu gây tắc nghẹt hệ thống chung, không được tập kết rác ở nơi công cộng như hành lang, sảnh chung hay lối thoát hiểm của tòa nhà.

f. Thang máy chở hàng: Nhà thầu phải được phép của Ban quản lý tòa nhà khi sử dụng thang máy chở hàng để vận chuyển rác, vật tư thiết bị hoặc các vật

liệu nặng với số lượng nhiều, kích thước lớn. Các loại vật tư như cát, đá, xi măng...phải được cho vào bao kín tránh rơi vãi trước khi vận chuyển ra vào Tòa nhà. Nhà thầu có thể liên hệ trực tiếp với nhân viên Ban quản lý tòa nhà hoặc bảo vệ để được hướng dẫn thêm.

g. Đậu xe/ dỡ hàng: Chỗ đậu xe và chỗ dỡ hàng theo qui định của Ban quản trị tòa nhà.

h. Đảm bảo an toàn PCCC: Nhà thầu phải tuân thủ và thực hiện đúng các qui định về an toàn PCCC của tòa nhà.

k. Vấn đề bồi hoàn thiệt hại đối với tiện ích và những tài sản khác của tòa nhà: Chủ sở hữu có trách nhiệm bảo vệ và duy trì tất cả những phần hiện hữu của tòa nhà hoặc các tài sản khác có liên quan. Chủ sở hữu cần thực hiện và hướng dẫn nhà thầu nghiêm túc tuân theo nội quy và quy định của tòa nhà cũng như các chỉ dẫn của Ban quản lý tòa nhà.

l. Chủ sở hữu phải chịu trách nhiệm đối với mọi hành vi của nhà thầu tại mọi thời điểm và phải chịu trách nhiệm bồi hoàn những tổn thất do nhà thầu gây ra.

Điều 19. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung Bản nội quy

1. Hội nghị nhà chung cư:

– Trong thời hạn không quá 12 tháng, kể từ ngày bàn giao căn hộ và có tối thiểu 50% căn hộ đã được bàn giao đưa vào sử dụng (không bao gồm số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại không bán) thì Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu. Trường hợp quá thời hạn 12 tháng mà tòa nhà chung cư chưa có đủ 50% số căn hộ được bàn giao thì Hội nghị nhà chung cư được tổ chức sau khi có đủ 50% số căn hộ được bàn giao;

– Ban quản trị sẽ triệu tập một cuộc họp toàn thể bất thường gồm các chủ sở hữu trong một trong các trường hợp sau: khi có trên 50% tổng số các chủ sở hữu và người sử dụng đề nghị bằng văn bản hoặc khi Ban quản trị đề nghị đồng thời có văn bản đề nghị của 30% chủ sở hữu và người sử dụng tòa nhà. Trong trường hợp nếu các chủ sở hữu đề nghị triệu tập cuộc họp họp lệ theo quy định trên, Ban quản trị sẽ triệu tập cuộc họp trong thời hạn 30 ngày ngay sau khi nhận được yêu cầu của các chủ sở hữu. Thông báo về các cuộc họp bất thường phải ghi rõ thời gian, địa điểm và mục đích của cuộc họp. Không có công việc nào được giải quyết tại cuộc họp bất thường ngoại trừ những việc được ghi rõ trong thông báo.

2. Mọi chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ có trách nhiệm: tuân thủ nghiêm túc và thực hiện các hướng dẫn, yêu cầu mà Doanh nghiệp quản lý tòa nhà đưa ra có liên quan đến hoặc phát sinh từ các quy định của Bản nội quy này. Tham dự đầy đủ các cuộc họp do Doanh nghiệp quản lý tòa nhà hoặc Ban quản trị tổ chức để nắm bắt kịp thời các thông tin yêu cầu hay vấn đề mới có liên quan đến tòa nhà, các căn hộ, phần sở hữu chung và Bản nội quy này. Phải thông báo ngay cho Doanh nghiệp quản lý tòa nhà về những vi phạm của bất kỳ chủ sở

hữu/ người sử dụng hoặc bất kỳ sự kiện nào khác có thể ảnh hưởng xấu hay gây hư hỏng, thiệt hại cho tòa nhà, các chủ sở hữu và người sử dụng và các công trình tiện ích mà mình biết hoặc chứng kiến.

3. Bảng Nội quy tòa nhà này có thể được sửa đổi hay bổ sung bởi Chủ đầu tư trong trường hợp chưa thành lập Ban Quản trị, hoặc được sửa đổi bổ sung tại Hội nghị nhà chung cư trong trường hợp Ban Quản trị được thành lập và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận. Không có sự sửa đổi nào đối với Bảng Nội quy tòa nhà này được trái với các yêu cầu của pháp luật Việt Nam

Bất kỳ sửa đổi, bổ sung nào của Bản nội quy này cũng sẽ được lập thành văn bản và được Chủ đầu tư phổ biến rộng rãi đến các chủ sở hữu/ người sử dụng và các cá nhân, tổ chức có liên quan.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG MK