

**CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH ĐỊA ỐC HIM LAM**

Địa chỉ: 2A Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Đakao, Quận 1, Tp.HCM  
Điện thoại: 08.39.118.118 - 39.110.555 - 39.110.666 - Fax: 08.39.110.866

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ**  
**DỰ ÁN KHU CĂN HỘ HIM LAM PHÚ ĐÔNG**  
**CĂN HỘ: 18-03**

Số: 09/05/2017/HĐMB - HLPD

Giữa

**CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH ĐỊA ỐC HIM LAM**

Và

**Ông NGUYỄN XUÂN PHÁP**

CÔNG TY CỔ PHẦN  
KINH DOANH ĐỊA ỐC HÌM LAM  
2A Nguyễn Thị Minh Khai, P.Đa Kao, Q.1, TP.HCM  
ĐT : 39.118.118 Fax 39.110.866  
Số: 09.../05./2017/HĐMB-HLPĐ

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

## HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở (CĂN HỘ NHÀ CHUNG CƯ)

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

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật bảo vệ người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010;

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

Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

Căn cứ Công văn số 2410/SXD-QLN ngày 19/08/2016 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc huy động vốn Chung cư Him Lam Phú Đông thuộc Dự án phát triển nhà ở Đông Á;

Căn cứ Quyết định số 2384/QĐ-UBND ngày 12/09/2016 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa Ốc Him Lam nhận chuyển nhượng 1 phần dự án Chung cư Him lam – Phú Đông thuộc Dự án phát triển nhà ở Đông Á.

Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với Phần đất xây dựng Chung cư Him Lam Phú Đông số CD399076 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/04/2016;

Căn cứ Giấy đăng ký doanh nghiệp số 0305747212 đăng ký lần đầu ngày 14/01/2008 về việc thành lập Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa Ốc Him Lam;

Căn cứ vào nhu cầu và khả năng của các Bên.

Hợp đồng mua bán nhà ở này được lập ngày 15 tháng 05 năm 2017, tại văn phòng Công ty Cổ phần Kinh Doanh Địa Ốc Him Lam giữa các Bên:

**Bên bán Căn hộ:**

**CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH ĐỊA ỐC HÌM LAM**

Địa chỉ : 2A Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại : (848)39.118.118-39.110.555-39.110.666 Fax: (848)39.110.866



Mã số thuế : 0305747212

Đại diện : Ông NGÔ QUANG PHÚC Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

(Theo Giấy ủy quyền số 03/12/2016/UQ-HLL ngày 27/12/2016 của Tổng Giám đốc)

(Sau đây gọi tắt là Bên Bán)

Và

Bên mua Căn hộ:

Ông/Bà : NGUYỄN XUÂN PHÁP Ngày sinh: 19/06/1986 Giới tính: Nam

CMND (Hộ chiếu) số : 183522862 Cấp ngày: 15/08/2016 tại: CA Hà Tĩnh

Hộ khẩu thường trú : Trần Phú, Kỳ Xuân, Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh

Địa chỉ ghi trên hóa đơn, chứng từ: Trần Phú, Kỳ Xuân, Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh

Điện thoại : 0936739089

(Sau đây gọi tắt là Bên Mua)

## ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH

Trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác đi, các từ và cụm từ dưới đây sẽ có nghĩa như sau:

- a) “**Bên**” được hiểu là hoặc Bên Bán hoặc Bên Mua; “**Các Bên**” hoặc “**Hai Bên**” được hiểu là cả Bên Bán và Bên Mua của Hợp đồng này.
- b) “**Khu Căn Hộ**” là toàn bộ tòa nhà chung cư cao cấp Him Lam Phú Đông do Công Ty Cổ Phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam làm chủ đầu tư (gồm các Căn hộ và các công trình tiện ích chung của tòa nhà kể cả phần khuôn viên) được xây dựng tại lô J thuộc Dự án Phát triển Nhà ở Đông Á tại Phường An Bình, Thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
- c) “**Căn Hộ**” là căn hộ trong Khu Căn Hộ và sẽ được mô tả có các chi tiết và đặc điểm chủ yếu được liệt kê cụ thể tại Phụ lục 2 đính kèm Hợp đồng này.
- d) “**Hợp Đồng**” hoặc “**Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở**” nghĩa là Hợp đồng mua bán Căn Hộ này và toàn bộ các Phụ lục kèm theo cũng như các sửa đổi, bổ sung bằng văn bản được lập và được ký kết bởi Các Bên tại từng thời điểm.
- e) “**Diện tích sử dụng căn hộ**” là diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện

tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt;

- f) “**Diện Tích căn hộ được tính theo cách tính diện tích thông thủy**” là diện tích sử dụng riêng của căn hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lôgia (nếu có) gắn liền với căn hộ; 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 theo quy định của pháp luật.
- g) “**Diện Tích căn hộ được tính theo cách tính diện tích tim tường**” là phần diện tích căn hộ được xác định bởi Bên Bán và là phần diện tích sử dụng của căn hộ, bao gồm diện tích sàn Căn hộ, kể cả diện tích ban công, lôgia của căn hộ đó (nếu có) được tính từ tim tường chung đến tim tường bao ngoài của Căn hộ (trong đó tường chung là tường ngăn chia giữa hai Căn hộ, tường bao ngoài là tường ngoài giữa Căn hộ và hành lang, lối đi, mặt ngoài của Căn hộ).
- h) “**Các Công Trình Tiện Ích Chung**” là các công trình tiện ích sử dụng chung của Khu Căn Hộ như được liệt kê cụ thể tại Nội Quy Chung Cư.
- i) “**Phần sở hữu riêng của Bên Mua**” là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại điểm e và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này;
- j) “**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**” là phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ.
- k) “**Ban Quản Trị Lâm Thời**” là Ban quản trị lâm thời của Khu Căn Hộ bao gồm các thành viên do Bên Bán chỉ định trong thời gian đầu để quản trị và điều hành Khu Căn Hộ, sau khi Khu Căn Hộ đã đi vào ổn định thì các thành viên trong Ban Quản Trị sẽ được các chủ Căn Hộ, Bên thuê, cư dân tại Khu Căn Hộ bầu chọn trên cơ sở công khai và dân chủ tại Hội nghị khách hàng do Bên Bán chủ trì tổ chức để điều hành theo Nội Quy Chung Cư và Pháp luật Việt Nam.
- l) “**Ban Quản Trị**” là Ban Quản Trị Lâm Thời do Bên Bán chỉ định hoặc Ban Quản Trị của Khu Căn Hộ được Hội nghị khách hàng Khu Căn Hộ bầu ra.
- m) “**Dịch Vụ Quản Lý**” là các dịch vụ quản lý do Bên Bán trực tiếp cung cấp hoặc ủy quyền cho Bên thứ ba cung cấp như được liệt kê tại Nội Quy Chung Cư.
- n) “**Phí Quản lý**” là các khoản chi phí Bên Mua (hoặc đại diện của Bên Mua sử dụng Căn Hộ) phải trả hàng tháng cho Ban Quản Trị như được quy định cụ thể tại Nội Quy Chung Cư cho các dịch vụ quản lý nêu trên.
- o) “**Dịch Vụ Bảo Trì**” là các dịch vụ bảo trì do Bên Bán trực tiếp cung cấp hoặc ủy quyền cho Bên thứ ba cung cấp như được liệt kê tại Nội Quy Chung Cư.

- p) “**Nội Quy Chung Cư**” là nội quy quản lý sử dụng Khu Căn Hộ được đính kèm tại Phụ lục 3 của Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Ban Quản Trị ban hành từng thời điểm.
- q) “**Giá Trị Hợp Đồng**” là khoản tiền được quy định tại Khoản 2.1 Điều 2 của Hợp Đồng này.
- r) “**VAT**” nghĩa là thuế giá trị gia tăng mà Bên Mua phải trả liên quan đến việc mua bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam tùy từng thời điểm.
- s) “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” nghĩa là một trong các sự kiện sau đây: lệnh cấm hoặc tạm đình chỉ theo quy định của pháp luật hoặc do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành (bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc bất cứ cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào từ chối phê duyệt việc hoàn công Khu Căn Hộ hoặc từ chối phê chuẩn để Khu Căn Hộ có thể vận hành hoặc việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền rút giấy phép không cho phép Bên bán sở hữu, vận hành Khu Căn Hộ hoặc bán Căn Hộ), bạo động, chiến tranh, tình trạng khẩn cấp quốc gia (có tuyên bố hoặc không tuyên bố), tình trạng chiến sự, khủng bố, rối loạn công cộng, đình công, tẩy chay, chê tài phạt, lệnh cấm vận, sự ách tắc hoặc ngừng trệ giao thông hoặc các phương tiện khác, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, thủy triều, hoặc các thảm họa tự nhiên khác hoặc các sự kiện khác nằm ngoài tầm kiểm soát của con người.
- t) “**Ngày Bàn Giao Căn Hộ**” là ngày ước tính theo Khoản 3.2 Điều 3 của Hợp Đồng này mà Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua.
- u) “**Bảo Hành**” là bao gồm việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Khoản 9.5 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 nhất định được liệt kê cụ thể tại Khoản 9.4 Điều 9 của Hợp Đồng này.
- v) “**Thời Hạn Hợp Đồng**” là thời hạn có hiệu lực của Hợp Đồng này được tính kể từ ngày được nêu ở trang đầu Hợp Đồng này cho đến khi cả Hai Bên hoàn thành các nghĩa vụ của mình.
- w) “**Giấy chứng nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai
- x) “**Phụ lục 1**” là Sơ đồ bản vẽ mặt bằng Căn Hộ.
- y) “**Phụ Lục 2**” là Danh mục vật liệu hoàn thiện Căn Hộ.
- z) “**Phụ Lục 3**” là Bản nội quy Khu căn hộ Him Lam Phú Đông.
- aa) “**Phụ Lục 4**” là Mẫu Biên bản bàn giao Căn hộ Him Lam Phú Đông.

**Xét rằng:**

- Công ty Cổ Phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam là Chủ đầu tư của Dự án Chung cư Him Lam Phú Đông tại Phường An Bình, Thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo Quyết định số 2384/QĐ-UBND ngày 12/09/2016 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Chung cư Him Lam Phú Đông – thuộc Dự án phát triển nhà ở Đông Á từ Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Đông cho Công ty cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam.
- Công ty cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất xây dựng chung cư Him Lam Phú Đông, số Giấy chứng nhận số CT13760 cấp ngày 27/04/2016; đăng ký thay đổi ngày 13/10/2016.
- Ngày 19/08/2016, Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương đã có văn bản số 2410/SXD-QL về việc xác nhận Chung cư Him Lam Phú Đông do Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Đông làm chủ đầu tư đủ điều kiện được huy động vốn theo quy định pháp luật.
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam là đơn vị có chức năng kinh doanh bất động sản, có quyền chuyển nhượng lại Căn Hộ cho Bên thứ ba có nhu cầu theo quy định của pháp luật.

Sau khi Bên Mua đã tìm hiểu, xem xét thực tế hiện trạng khu đất, hồ sơ pháp lý cùng các bản vẽ kiến trúc của Dự án Khu căn hộ, Hai Bên đồng ý ký kết Hợp Đồng này với những điều khoản và điều kiện được quy định dưới đây:

#### **Điều 1. Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua căn hộ với các đặc điểm dưới đây:**

##### **1.1 Đặc điểm căn hộ:**

- Mã số Căn Hộ : 18-03
- Diện Tích Căn Hộ tính theo cách tính diện tích thông thủy: **60.34 m<sup>2</sup>**
- Diện Tích Căn Hộ tính theo cách tính diện tích tim tường: **64.33 m<sup>2</sup>**

Hai bên thống nhất rằng: Cùng một cách tính diện tích (tính theo cách tính diện tích thông thủy hoặc theo cách tính diện tích tim tường), diện tích Căn Hộ có thể tăng hoặc giảm theo thực tế đo đạc tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu Căn Hộ. Trường hợp diện tích cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu căn hộ tăng so với diện tích đã nêu trong Hợp Đồng thì Bên Mua phải thanh toán thêm cho Bên Bán khoản tiền chênh lệch cho phần diện tích tăng lên. Ngược lại, nếu diện tích cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu căn hộ giảm so với diện tích đã nêu trong Hợp Đồng thì Bên Bán phải hoàn trả lại cho Bên Mua khoản tiền chênh lệch cho phần diện tích giảm xuống. Tiền chênh lệch được tính bằng diện tích chênh lệch nhân với đơn giá bán Căn Hộ theo từng cách tính diện tích được nêu tại khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng này.

Diện tích cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu căn hộ được tính theo cách tính diện tích nào sẽ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền qui định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu căn hộ

- Căn Hộ trên thuộc Khu Chung cư tại Lô J – Dự án Phát triển Nhà ở Đông Á tại Phường An Bình, Thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương
- Mục đích sử dụng Căn Hộ: Dùng để ở
- Căn Hộ được hoàn thiện theo danh mục các vật liệu tại Phụ Lục 2 đính kèm theo Hợp đồng này

### **1.2 Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:**

- Thửa đất số: 2188;
- Tờ bản đồ số: 35(10AB) do Sở Tài Nguyên và Môi Trường cấp ngày 27/04/2016;
- Diện tích đất sử dụng chung: 5363 m<sup>2</sup>
- Diện tích cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu căn hộ được tính theo cách tính diện tích nào sẽ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền qui định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu căn hộ;

### **Điều 2. Giá bán căn hộ, phương thức và thời hạn thanh toán**

#### **2.1 Giá trị Hợp đồng:**

- Giá bán Căn hộ : 1,047,534,056 đ (Bằng chữ: Một tỷ không trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm ba mươi bốn ngàn không trăm năm mươi sáu đồng.)

+ Đơn giá bán Căn hộ theo cách tính diện tích thông thủy : 17,360,525 đ/m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Mười bảy triệu ba trăm sáu mươi ngàn năm trăm hai mươi lăm đồng. trên một mét vuông)

+ Đơn giá bán Căn hộ theo cách tính diện tích tim tường : 16,283,757 đ/m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Mười sáu triệu hai trăm tám mươi ba ngàn bảy trăm năm mươi bảy đồng. trên một mét vuông)

Trong đó: Tiền sử dụng đất (tạm tính): 38,418,840 đồng

- Thuế giá trị gia tăng (tạm tính): 100,911,522 đồng
- Tổng giá trị Hợp đồng đã bao gồm VAT: 1,148,445,578 (Bằng chữ: Một tỷ một trăm bốn mươi tám triệu bốn trăm bốn mươi lăm ngàn năm trăm bảy mươi tám đồng.)

#### **Giá bán Căn hộ không bao gồm:**

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Khu Căn hộ tương đương với 2% giá bán Căn Hộ, khoản kinh phí này sẽ được Bên Mua chi trả trước thời điểm bàn giao Căn Hộ và sẽ được Bên Bán tạm quản lý và sẽ gửi vào Ngân hàng thương mại và sẽ bàn giao cho Ban Quản Lý quản lý để phục vụ cho công tác bảo trì theo quy định của Nội Quy Chung Cư;
- Chi phí quản lý Căn Hộ;

- Chi phí sử dụng các tiện ích công cộng như: giữ xe, thu gom rác, thang máy, vệ sinh công cộng, hệ thống đèn chiếu sáng, bảo vệ....;
- Chi phí sử dụng các dịch vụ khác (nếu có);
- Lệ phí trước bạ. Lệ phí này sẽ được Bên Bán thu hộ để nộp hộ cho Bên Mua.
- Chi phí đăng ký xác lập quyền sở hữu Căn Hộ của Bên Mua (phí hành chính). Khoản phí này sẽ được Bên Bán thu hộ để nộp hộ cho Bên Mua.

## 2.2 Hình thức thanh toán:

Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp đồng này phải trả bằng tiền Đồng Việt Nam. Tất cả các khoản thanh toán có thể trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo địa chỉ sau:

Chủ tài khoản : CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH ĐỊA ỐC HIM LAM

Tài khoản số : 999998439998

Tại Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt – Chi nhánh TPHCM.

Nội dung : Khách Hàng NGUYỄN XUÂN PHÁP Chuyển tiền thanh toán đợt .... để mua căn hộ 18-03 dự án Him Lam Phú Đông.

Trường hợp Bên Mua thanh toán các khoản phải trả trong Hợp đồng này bằng chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán, phí chuyển khoản phát sinh cho việc thanh toán này sẽ do Bên Mua chi trả.

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

## 2.3 Phương thức thanh toán:

### 2.3.1 Tiền độ thanh toán:

- Đợt 1:** Trong thời gian 03 ngày từ khi ký Hợp đồng này, Bên Mua thanh toán **30%** giá bán căn hộ tương đương với số tiền là: 314,260,217 đ và thuế Giá trị gia tăng tạm tính là: 30,273,457 đ, tạm tính tổng cộng là: **344,533,674 đ (Bằng chữ: Ba trăm bốn mươi bốn triệu năm trăm ba mươi ba ngàn sáu trăm bảy mươi bốn đồng);**
- Đợt 2:** Ngày 30/05/2017, Bên Mua thanh toán **20%** giá bán căn hộ tương đương với số tiền là: 209,506,811 đ và thuế Giá trị gia tăng tạm tính là: 20,182,304 đ, tạm tính tổng cộng là: **229,689,115 đ (Bằng chữ: Hai trăm hai mươi chín triệu sáu trăm tám mươi chín ngàn một trăm mười lăm đồng.);**
- Đợt 3:** Ngày 30/06/2017, Bên Mua thanh toán **5%** giá bán căn hộ tương đương với số tiền là: 52,376,703 đ và thuế Giá trị gia tăng tạm tính là: 5,045,576 đ, tạm tính tổng cộng là: **57,422,279 đ (Bằng chữ: Năm mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi hai ngàn hai trăm bảy mươi chín đồng.);**
- Đợt 4:** Ngày 30/07/2017, Bên Mua thanh toán **5%** giá bán căn hộ tương đương với số tiền là: 52,376,703 đ và thuế Giá trị gia tăng tạm tính là: 5,045,576 đ, tạm tính tổng cộng là:

- 57,422,279 đ (Bằng chữ: Năm mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi hai ngàn hai trăm bảy mươi chín đồng);**
- e) **Đợt 5:** Ngày 30/08/2017, Bên Mua thanh toán 5% giá bán căn hộ tương đương với số tiền là: 52,376,703 đ và thuế Giá trị gia tăng tạm tính là: 5,045,576 đ, tạm tính tổng cộng là: **57,422,279 đ (Bằng chữ: Năm mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi hai ngàn hai trăm bảy mươi chín đồng.);**
  - f) **Đợt 6:** Ngày 30/09/2017, Bên Mua thanh toán 5% giá bán căn hộ tương đương với số tiền là: 52,376,703 đ và thuế Giá trị gia tăng tạm tính là: 5,045,576 đ, tạm tính tổng cộng là: **57,422,279 đ (Bằng chữ: Năm mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi hai ngàn hai trăm bảy mươi chín đồng.);**
  - g) **Đợt 7:** Ngay khi Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc bàn giao Căn Hộ, Bên Mua thanh toán 25% giá bán căn hộ tương đương với số tiền là: 261,883,514 đ và thuế Giá trị gia tăng của cả Đợt 7 và Đợt 8, tạm tính là: 30,273,457 đ, tạm tính tổng cộng là: **292,156,971 đ (Bằng chữ: Hai trăm chín mươi hai triệu một trăm năm mươi sáu ngàn chín trăm bảy mươi một đồng.).** Đồng thời, Bên Mua thanh toán lệ phí trước bạ; chi phí đăng ký xác lập quyền sở hữu Căn Hộ của Bên Mua (phí hành chính) và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Khu căn hộ là 2% giá trị Căn Hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam. Lệ phí trước bạ, chi phí đăng ký xác lập quyền sở hữu Căn Hộ của Bên Mua (phí hành chính) là các khoản phí Bên Bán thu hộ để nộp hộ cho Bên Mua;
  - h) **Đợt 8:** Bên Mua thanh toán 5% giá bán Căn hộ, tương đương với số tiền là: **52,376,703 đ (Bằng chữ: Năm mươi hai triệu ba trăm bảy mươi sáu ngàn bảy trăm lẻ ba đồng.)** ngay khi Bên Bán thông báo về việc đã hoàn tất các thủ tục pháp lý phục vụ cho việc bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ cho Bên Mua.
  - i) Trước khi nhận bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ, Bên Mua phải xuất trình đầy đủ chứng từ thanh toán 100% tổng giá trị hợp đồng và các loại thuế và phí liên quan.
  - j) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán tiền mua căn hộ theo đúng tiến độ thanh toán đã thỏa thuận mà không phụ thuộc vào việc Bên Bán gửi thông báo yêu cầu thanh toán cho Bên Mua. Các bên thừa nhận rằng việc gửi Thông báo nhắc thanh toán chỉ là việc Bên Bán hỗ trợ, không phải là nghĩa vụ của Bên Bán, nếu Bên Mua không thanh toán đúng hạn thì Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán lãi chậm thanh toán cho Bên Bán theo Khoản 7.1 Điều 7 Hợp đồng này.
  - k) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký biên bản bàn giao căn hộ. Hai bên nhất trí rằng trước khi Ban quản trị chung cư được thành lập, khoản kinh phí bảo trì này được Bên Bán thu hộ và quản lý theo quy định của pháp luật.

**2.3.2 Chiết khấu thanh toán:** Trường hợp Bên Mua thanh toán trước hạn, Bên Mua sẽ được hưởng mức chiết khấu thanh toán theo chính sách bán hàng mà Bên Bán đang áp dụng tại thời điểm thanh toán. Lãi suất chiết khấu được áp dụng là lãi suất Bên Bán công bố tại thời điểm Bên Mua thực hiện việc thanh toán trước hạn.

**2.3.3 Đối tượng sở hữu Căn Hộ:** Trường hợp đến thời điểm Bên Bán tiến hành các thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên Mua theo tiến độ chung. Nếu Bên Mua không đủ điều kiện đứng tên trên giấy tờ quyền sở hữu Căn Hộ thì Bên Mua vẫn phải thanh toán cho Bên Bán đủ 100% tổng giá trị Hợp Đồng này cùng các lệ phí, chi phí liên quan, đồng thời Bên Mua có quyền chọn 1 trong những phương thức sau:

- a) Chấp nhận chờ đợi cho đến khi đủ điều kiện để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên Mua với điều kiện phương thức này không làm ảnh hưởng đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ đối với những căn hộ khác. Trong trường hợp này Bên Mua vẫn được sử dụng Căn Hộ dưới hình thức thuê 50 năm mà không bị bất kỳ một sự tranh chấp nào.
- b) Chuyển nhượng Căn Hộ này cho người có đủ điều kiện đứng tên quyền sở hữu Căn Hộ, chịu mọi chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng
- c) Nhận lại đúng toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và cùng nhau thanh lý Hợp Đồng này.

### **Điều 3. Chất lượng và Thời gian bàn giao căn hộ**

3.1 Bên Bán cam kết Khu Căn Hộ trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 1 Hợp Đồng này được xây dựng đúng theo quy phạm, quy chuẩn chất lượng Việt Nam và đúng với thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

#### **3.2 Thời gian bàn giao căn hộ**

- Thời gian bàn giao Căn Hộ dự kiến là: tháng 12 năm 2017.
- Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng nhằm đảm bảo chất lượng công trình ở mức độ cao nhất, việc thi công Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc trễ hơn so với dự kiến nhưng không được vượt quá 06 (sáu) tháng.

### **Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán**

#### **4.1 Quyền của Bên Bán**

- a) Được quyền nhận các khoản thanh toán nêu tại Khoản 2.3 Điều 2 của Hợp Đồng này và các khoản thanh toán khác (nếu có) từ Bên Mua theo Hợp Đồng này và Nội Quy Chung Cư.
- b) Yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền theo đúng tiến độ được nêu tại Khoản 2.3 Điều 2 của Hợp Đồng này.
- c) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ đúng thỏa thuận nêu tại Điều 3 và Điều 8 của Hợp Đồng này.
- d) Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- e) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này sau khi đã thông báo cho Bên Mua trước ít nhất 03 (ba) ngày bằng văn bản;

- f) Được treo biển quảng cáo miễn phí tại phần sở hữu chung, mặt ngoài Chung cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ của Bên Mua;
- g) Điều chỉnh hồ sơ thiết kế, thay đổi trang thiết bị, vật liệu của căn hộ trong quá trình thi công, khác với căn hộ được mô tả theo các phụ lục đính kèm Hợp đồng này, mà không làm giảm sút giá trị của căn hộ nhằm mục đích cải tiến thiết kế đã lập và/hoặc tuân thủ các yêu cầu pháp lý của dự án và/hoặc đảm bảo cho hệ thống của khu căn hộ vận hành xuyên suốt mà không cần sự chấp thuận của Bên Mua trước khi thực hiện. Trường hợp này không được xem là Bên Bán vi phạm Hợp đồng;
- h) 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;
- i) Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp phát sinh giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào khác liên quan đến việc ký kết, thực hiện, chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng cũng như thanh lý Hợp đồng này. Nếu tranh chấp đó gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc tiến độ xây dựng Căn hộ thì Bên Mua và Bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
- j) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 16 của hợp đồng này;
- k) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Các quyền khác theo quy định của pháp luật Việt Nam và Hợp đồng này.

#### 4.2 Nghĩa vụ của Bên Bán

- a) Thiết kế căn hộ và thiết kế công trình tuân thủ các quy định về pháp luật xây dựng
- b) Chịu trách nhiệm về tính pháp lý của Căn Hộ đối với việc mua bán theo Hợp Đồng này.
- c) Không được bán Căn Hộ cho Bên thứ ba, trừ trường hợp thanh lý Hợp Đồng trước thời hạn hoặc Hợp Đồng hết hiệu lực hoặc Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.
- d) Xây dựng và hoàn thành Căn Hộ và Khu Căn Hộ cùng với Các Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Căn Hộ theo đúng thiết kế và yêu cầu về chất lượng đã được phê duyệt và các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng.
- e) Đảm bảo về mặt kỹ thuật và chất lượng công trình của Căn Hộ được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật hiện hành.
- f) Bảo quản Căn Hộ trong điều kiện tốt nhất cho đến khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua.

- g) Bàn giao Căn Hộ theo đúng chất lượng và thời hạn đã cam kết tại Điều 3 của Hợp Đồng.
- h) Hướng dẫn Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện, nước, bưu chính viễn thông, truyền hình cáp v.v...
- i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua với điều kiện Hợp đồng thế chấp không mâu thuẫn với Hợp đồng này.
- j) Bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 9 dưới đây.
- k) Xây dựng và ban hành Nội Quy Chung Cư, thành lập Ban Quản Trị Lâm Thời để duy trì hoạt động nhà chung cư. Chủ trì, tổ chức Hội nghị khách hàng cư trú trong Khu Căn Hộ để thành lập Ban Quản Trị.
- l) Đáp ứng chỗ đậu xe tại Khu căn hộ theo đúng quy định của Pháp Luật;
- m) Cung cấp các dịch vụ quản lý và bảo trì theo quy định của Nội Quy Chung Cư Kể từ Ngày bàn giao Căn Hộ.
- n) Có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ cho Bên Mua và bàn giao cho Bên Mua các giấy tờ có liên quan đến căn hộ (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục để nghị cấp giấy chứng nhận).
- o) Có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thành lập Ban Quản trị lâm thời thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị.
- p) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc mua bán căn hộ mà Bên Bán có trách nhiệm phải trả theo quy định của pháp luật.
- q) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- r) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán;
- s) Có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyên giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ 3 khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan Nhà nước có yêu cầu.

## **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua**

### **5.1 Quyền của Bên Mua:**

- a) Nhận Căn Hộ có chất lượng với các vật liệu hoàn thiện như thể hiện tại Phụ lục 2 đính kèm Hợp Đồng theo đúng thời hạn nêu tại Điều 8 của Hợp Đồng.

- b) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục để nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Căn hộ theo quy định của pháp luật.
- c) Nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ với điều kiện xuất trình đầy đủ bản gốc Hợp Đồng này và các biên nhận thanh toán hợp lệ do Bên Bán phát hành chứng minh Bên Mua đã thanh toán đầy đủ 100% giá trị Hợp Đồng và các loại thuế và phí liên quan.
- d) Được hoàn toàn sử dụng và sở hữu Căn Hộ đồng thời được hưởng các dịch vụ của Khu Căn Hộ theo Hợp Đồng này và theo Nội Quy Chung Cư của Khu Căn Hộ sau khi nhận bàn giao Căn hộ.
- e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- f) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thẻ chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thẻ chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- g) Yêu cầu Bên bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có Căn hộ tọa lạc theo quy định pháp luật hiện hành.

## 5.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán cho Bên Bán đầy đủ và đúng thời hạn giá trị Hợp Đồng theo tiến độ thanh toán quy định tại Khoản 2.3 Điều 2 của Hợp Đồng này.
- b) Thanh toán các khoản kinh phí bảo trì, thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật như nội dung nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này.
- c) Thông báo ngay cho Bên Bán khi có sự thay đổi về địa chỉ thường trú, nơi ở, số CMND/Hộ chiếu, điện thoại ... nhằm đảm bảo việc liên lạc, thông tin giữa hai Bên trong quá trình thực hiện Hợp Đồng được chính xác và không bị gián đoạn. Bên Mua sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm về tất cả các vấn đề phát sinh do không thực hiện việc thông báo này.
- d) Hợp tác, cung cấp hoặc ký mọi giấy tờ cần thiết hoặc được Bên Bán yêu cầu cho việc:
  - Hoàn tất và ký kết Hợp đồng Mua Bán Căn hộ có chứng thực tại Phòng Công chứng (nếu cần); và
  - Thực hiện và hoàn tất các thủ tục cần thiết tại cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cho việc cấp giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên Mua.
- e) Trước khi nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua phải hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán đầy đủ các khoản phải thanh toán theo Khoản 2.3 Điều 2 của Hợp đồng này.
- f) Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua tự mình hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ và tự chịu trách nhiệm cho việc mua và 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 pháp luật.

- g) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm và bồi thường mọi thiệt hại phát sinh (nếu có) cho Bên Bán và Bên thứ ba nếu những thiệt hại này gây ra do lỗi của Bên Mua.
- h) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, ngay cả trong trường hợp Bên Mua chưa vào cư trú trong Căn Hộ, Bên Mua đồng ý rằng Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy Chung Cư, Bên Mua phải tuân thủ và thực hiện nghiêm túc các quy định được nêu trong Nội Quy Chung Cư của Khu Căn Hộ và Bên Mua sẽ phải thanh toán cho Ban Quản Trị tiền Phí Quản Lý và Phí Bảo Trì hàng tháng được phân bổ cho Căn Hộ. Trường hợp Bên Mua có sử dụng thêm các dịch vụ của những nhà cung cấp dịch vụ thì Bên Mua phải trả trực tiếp cho các nhà cung cấp dịch vụ như: tiền nước, tiền gas, tiền điện, tiền internet, đường dây thuê riêng.v.v và chi phí sử dụng trang thiết bị khác (nếu có) trên cơ sở mức tiêu thụ thực tế hàng tháng. Ngoài ra Bên Mua phải đóng góp và thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền khác (nếu có) mà Ban Quản Trị quy định theo Nội Quy Chung Cư.
- i) Trực tiếp ký kết hợp đồng và chịu trách nhiệm thanh toán chi phí sử dụng dịch vụ tiện ích khác với các cơ quan, tổ chức cung cấp dịch vụ.
- j) Không tự ý sửa chữa, coi nói, đục tường, xây dựng thêm hoặc lắp đặt các thiết bị, thay đổi cấu trúc, hình dáng, màu sơn, treo, dán các thông tin quảng cáo mặt trong và ngoài ... của Căn hộ gây ảnh hưởng đến kết cấu, kiến trúc và/hoặc mỹ quan chung của Dự án, trừ trường hợp được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán hoặc đơn vị quản lý được Bên Bán ủy quyền. Trường hợp Bên Mua hoặc người trực tiếp sử dụng Căn hộ 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 phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trong thời hạn bảo hành hoặc của Ban quản trị Nhà chung cư hay doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư sau thời gian bảo hành. Nếu có hành vi vi phạm, Bên Mua phải bồi thường chi phí sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng công trình ban đầu cho Bên Bán hoặc Ban quản trị Nhà chung cư hay doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư (nếu công trình đã hết thời hạn bảo hành);
- k) Cung cấp cho Bên Bán thông tin chính xác về địa chỉ thường trú (là địa chỉ sẽ thể hiện trên hóa đơn VAT mà Bên Bán xuất cho Bên Mua), nơi ở (địa chỉ liên lạc), số chứng minh nhân dân hoặc số hộ chiếu, số điện thoại liên lạc... Đồng thời, thông báo cho Bên Bán ngay khi có sự thay đổi theo các nội dung đã nêu nhằm đảm bảo việc liên lạc, thông tin giữa hai Bên được chính xác và không bị gián đoạn. Bên Mua sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin đã cung cấp (kiểm tra lại trước khi ký Hợp đồng), đồng thời, Bên Bán sẽ không bị phát sinh bất kỳ nghĩa vụ, trách nhiệm nào từ việc cung cấp hồ sơ không đầy đủ và/hoặc không chính xác, cũng như việc không thông báo khi có sự thay đổi khác với thông tin tại Hợp đồng này của Bên Mua;
- l) Cung cấp cho Bên Bán tất cả các Giấy tờ, hồ sơ cần thiết nhằm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ cho Bên Mua ngay khi Bên Bán gửi thông báo cho Bên Mua. Trong trường hợp Bên Mua không cung cấp các Giấy tờ, hồ sơ như thông báo trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận thông báo thì được hiểu là Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận;

- m) Sau khi tiếp nhận Căn hộ, với tư cách là chủ Căn hộ, Bên Mua (không kể có hoặc không trực tiếp sử dụng) cam kết sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của cá nhân, hộ gia đình và đúng công năng thiết kế, không thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với Căn hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu và có tác động đến kết cấu công trình, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng Căn hộ và toàn bộ khu Nhà chung cư;
- n) Được quyền thế chấp Căn Hộ của mình theo Hợp Đồng này cho Ngân Hàng hoạt động tại Việt Nam theo quy định tại Điều 10.2 của Hợp Đồng này.
- o) Cung cấp các giấy tờ, thực hiện các thủ tục theo quy định của cơ quan có thẩm quyền/và hoặc Bên Bán liên quan đến việc chuyển giao, thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ;
- p) Nộp các khoản thuế theo quy định của pháp luật liên quan đến việc sở hữu, sử dụng, chuyển giao quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng theo quy định của pháp luật (nếu có);
- q) Thực hiện các nghĩa vụ khác nêu tại Hợp đồng này và/hoặc theo quy định của pháp luật hiện hành tại từng thời điểm có liên quan đến việc mua căn hộ nói trên;
- r) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
- s) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư;
- t) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- u) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng, phạt chậm thanh toán và các khoản bồi thường thiệt hại phát sinh cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng này hoặc theo quy định pháp lý hiện hành;
- v) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi có hành vi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
- w) Không được treo, đặt quảng cáo mặt ngoài căn hộ hoặc các hình thức quảng cáo khác có thể nhìn thấy từ mặt ngoài căn hộ;
- x) Đảm bảo và chịu trách nhiệm hoàn toàn về tư cách pháp lý, về quyền được mua nhà của mình khi ký kết Hợp đồng này theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- y) Ký các cam kết với đơn vị Quản lý chung cư về việc sử dụng các tiện ích công cộng;
- z) Tại bất kỳ thời điểm nào, Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này) đều phải tuân thủ mọi điều khoản của Hợp Đồng này cùng các phụ lục, Bản nội quy kèm theo Hợp Đồng, sử dụng các tiện ích mà Bên Mua đã ký với doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư (nếu có);

aa) Các nghĩa vụ khác theo quy định Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 6. Thuế và các khoản phí, lệ phí phải nộp**

6.1 Bên Mua phải chịu và trả thuế giá trị gia tăng (VAT), lệ phí trước bạ và các loại thuế và lệ phí khác (nếu có) cho Nhà nước liên quan đến việc mua bán Căn Hộ giữa Các Bên theo quy định của Pháp luật và của Hợp Đồng này. Trong trường hợp do có sự thay đổi về luật dẫn đến tăng thuế các loại thuế, phí, lệ phí, Bên Mua sẽ thanh toán khoản vượt trội đó. Ngoài ra, trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, theo nhu cầu phát sinh của Bên Mua, Bên Mua có thể phát sinh nghĩa vụ thanh toán các khoản bao gồm nhưng không giới hạn bởi các khoản thanh toán được nêu dưới đây:

- a) Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ. Các loại phí này bao gồm nhưng không giới hạn bởi các khoản thuế, lệ phí, phí như sau: phí công chứng (nếu có), lệ phí trước bạ, phí đo vẽ để cấp Giấy chứng nhận, lệ phí cấp Giấy chứng nhận, các khoản phí về cấp địa chỉ số nhà... Nếu nộp trễ hạn, Bên Mua phải chịu mọi khoản thiệt hại phát sinh do sự chậm trễ gây ra (như: phí phạt do nộp trễ hoặc chính sách của Nhà nước thay đổi...).
- b) Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định pháp luật cho Nhà nước khi thực hiện bán/chuyển nhượng Căn hộ, chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn hộ đã mua cho người khác.
- c) Bên Mua nộp kinh phí bảo trì đối với phần sở hữu chung là 02% (hai phần trăm) trên Giá bán Căn hộ (giá bán chưa bao gồm thuế GTGT) theo quy định của Nhà nước. Số tiền này Bên Mua phải nộp một lần theo quy định tại Điều 2 Khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng này.
- d) Bên Mua có trách nhiệm nộp phí quản lý vận hành Nhà chung cư cho Bên Bán theo quy định tại Khoản 4 Điều 11 Hợp Đồng này.

6.2 Bên Bán có trách nhiệm nộp các loại thuế và phí, lệ phí thuộc nghĩa vụ của Bên Bán (nếu có) cho Nhà nước liên quan đến việc mua bán Căn Hộ giữa Các Bên theo quy định của Pháp luật và của Hợp Đồng.

6.3 Bên Bán sẽ phát hành hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua theo quy định của pháp luật, thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật, tạo điều kiện để Bên Mua thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và thanh toán phí và lệ phí.

#### **Điều 7. Chậm trễ trong việc thanh toán và chậm trễ trong việc bàn giao căn hộ**

7.1 Chậm trễ trong việc thanh toán:

- a) Nếu Bên Mua không thực hiện việc thanh toán theo đúng lịch biểu thanh toán được quy định trong Khoản 2.3 Điều 2 trong thời hạn vượt quá [10] ngày thì số tiền chậm thanh toán sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn áp dụng theo từng ngày với mức lãi suất bằng 0.05%/ngày

trên tổng số tiền chậm thanh toán nhân với tổng số ngày chậm thanh toán được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả, và

- b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt vượt quá [60] ngày thì Bên Bán có quyền đơn Phương châm dứt Hợp Đồng mua bán Căn Hộ và yêu cầu Bên Mua tiến hành thanh lý Hợp đồng.

Khi đó, Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường cho việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng là 12% (mười hai phần trăm) tổng giá trị Hợp Đồng; ngoài ra, Bên Bán sẽ không có bất kỳ nghĩa vụ nào khác đối với Bên Mua. Việc hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi đã khấu trừ khoản bồi thường nói trên chỉ được thực hiện sau khi Bên Bán đã bán Căn Hộ cho khách hàng khác và căn cứ vào tiến độ thanh toán của Bên thứ ba này, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán theo từng đợt tương ứng.

## 7.2 Chậm trễ trong việc giao nhà:

- a) Bên Bán phải bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo đúng chất lượng và thời hạn đã cam kết tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
- b) Quá thời hạn được quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này (trừ khi Hai Bên có thỏa thuận khác), nếu Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với mức lãi suất bằng 1,5 lần mức trung bình lãi suất tiền gửi 13 tháng của 03 Ngân hàng là Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại Thương Thành phố Hồ Chí Minh, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam, và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu Điện Liên Việt công bố tại thời điểm Bên Bán thông báo bàn giao căn hộ cho Bên Mua trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng và được tính bắt đầu từ thời gian tính phạt vi phạm đến ngày Bên Bán thông báo bàn giao căn hộ cho Bên Mua. Thời gian tính phạt vi phạm do việc chậm trễ giao Căn hộ được bắt đầu từ thời điểm sau 03 tháng kể từ ngày đến hạn phải bàn giao Căn hộ cho đến ngày Bên Bán thông báo giao Căn hộ.
- c) Nếu thời gian chậm bàn giao Căn Hộ vượt quá 09 tháng thì Bên Mua có quyền:
- Tiếp tục Hợp Đồng này với Ngày Bàn Giao căn hộ mới; hoặc
  - Chấm dứt Hợp Đồng này. Khi đó, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 5% (Năm phần trăm) giá trị Hợp Đồng. Ngoài ra, Bên Bán sẽ không có bất kỳ nghĩa vụ nào khác đối với Bên Mua.
- d) Các quy định ở các Mục a, b và c của Khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng này sẽ không áp dụng do Bên Bán gặp Sự Kiện Bất Khả Kháng nên không thể bàn giao Căn Hộ theo đúng ngày bàn giao dự kiến. Trong trường hợp này, Bên Bán được hoãn việc bàn giao Căn Hộ cho tới khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt và Bên Bán đã khắc phục xong hậu quả tiêu cực của Sự Kiện Bất Khả Kháng và thời gian bàn giao căn hộ được kéo dài tương ứng.

- e) Các quy định ở các Mục a, b và c của Khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng này sẽ không được áp dụng đối với việc chậm bàn giao căn hộ của Bên Bán nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn của tất cả các đợt thanh toán vượt quá **60** ngày theo tiến độ thanh toán quy định tại khoản 2.3, Điều 2 của Hợp đồng này

## **Điều 8. Giao nhận căn hộ**

- 8.1 Bên Bán có trách nhiệm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng.
- 8.2 Căn Hộ được sử dụng các vật liệu hoàn thiện như thể hiện tại Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này (Phụ Lục 2 là một phần không tách rời của Hợp Đồng này).
- 8.3 Điều kiện bàn giao căn hộ:
- a) Căn hộ đã được xây dựng xong theo thiết kế;
  - b) Bên Mua đã thanh toán đủ tiền mua Căn hộ theo quy định tại Điều 2.3.1 Khoản 2.3 Điều 2 của Hợp đồng và phải nộp khoản kinh phí bảo trì đối với phần sở hữu chung là 02% trên Giá bán Căn hộ (chưa bao gồm thuế GTGT); Lệ phí trước bạ; Phí hành chính;
  - c) Bên Mua đã nộp phí dịch vụ quản lý.
- 8.4 Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm tiến hành bàn giao Căn hộ.
- 8.5 Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế của Căn Hộ và cùng với đại diện của Bên Bán ký xác nhận việc chấp thuận nhận Căn Hộ vào Biên bản bàn giao Căn Hộ theo mẫu Biên bản bàn giao căn hộ được quy định tại Phụ Lục 4 của Hợp Đồng này (Sau đây gọi tắt là “*Thủ Tục Bàn Giao Căn Hộ*”).
- 8.6 Trường hợp Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các khoản phải thanh toán theo quy định tại Khoản 2.3 Điều 2 của Hợp đồng này nhưng từ chối việc thực hiện Thủ Tục Bàn Giao Căn Hộ hoặc không đến làm thủ tục bàn giao Căn Hộ hoặc không trả lời bằng văn bản thông báo của Bên Bán trong thời hạn [30] ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao thì xem như Bên Mua đã đồng ý nhận Căn Hộ và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng. Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ. Trong trường hợp này Bên Mua vẫn phải chịu phí quản lý Căn hộ và các nghĩa vụ khác của chủ sở hữu căn hộ (nếu có) trong suốt thời gian chưa nhận nhà.
- 8.7 Kể từ thời điểm hoàn tất việc bàn giao Căn Hộ, Bên Mua không có quyền khiếu nại bất kỳ vấn đề gì liên quan đến Căn Hộ được bàn giao, được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm (nếu có) liên quan đến Căn Hộ bắt kể Bên Mua đã sử dụng Căn Hộ đó hay chưa.

## **Điều 9. Bảo hành nhà ở**

- 9.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

- 9.2 Bên Mua có trách nhiệm kịp thời thông báo cho Bên Bán khi có hư hỏng thuộc diện được bảo hành.
- 9.3 Mọi việc sửa chữa Căn Hộ hay lắp đặt thêm các thiết bị, vật liệu khác đều phải được báo cho Ban Quản Trị và chỉ được tiến hành thực hiện khi nhận được sự chấp thuận của Ban Quản Trị. Khi được Ban Quản Trị chấp thuận, việc thực hiện sửa chữa Căn Hộ hay lắp đặt thêm các thiết bị, vật liệu khác vào Căn Hộ phải tuân thủ đúng sự hướng dẫn của Ban Quản Trị cũng như Nội Quy Chung cư.
- 9.4 Thời điểm bắt đầu bảo hành là thời điểm hoàn tất việc bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua không đến nhận Căn Hộ theo Khoản 8.6 Điều 8 của Hợp Đồng này.
- 9.5 Bên Bán sẽ bảo hành đối với những khiếu khuyết về chất lượng của các hạng mục sau:
- Kết cấu (bao gồm sàn bê tông, đà, cột, móng): Bảo hành 05 (năm) năm.
  - Mặt ngoài tường và các vật liệu trên tường (không bao gồm thiết bị điện, tủ, kệ ...): Bảo hành 01 (một) năm.
  - Gạch lát sàn và tường: Bảo hành 01 (một) năm.
  - Cửa và các phụ kiện của cửa: Bảo hành 01 (một) năm.
  - Thiết bị vệ sinh: Bảo hành 01 (một) năm.
  - Các hộp cầu giao điện chính: Bảo hành 01 (một) năm.
  - Thiết bị dẫn truyền điện do Bên Bán lắp đặt bên trong Căn Hộ như dây điện âm tường v.v...: Bảo hành 01 (một) năm.
  - Thiết bị cấp, thoát nước do Bên Bán lắp đặt bên trong Căn Hộ như đường ống cấp, thoát nước, vòi nước.v.v...: Bảo hành 01 (một) năm.
  - Các hệ thống, thiết bị khác (nếu có) được Bên Bán lắp đặt bên trong Căn Hộ: Bảo hành theo thời hạn bảo hành của nhà cung cấp thiết bị, hệ thống liên quan.
- 9.6 Tùy theo quyết định của Bên Bán, việc bảo hành sẽ được thực hiện bằng cách thay thế hoặc sửa chữa (các) điểm bị khuyết tật trở về như nguyên trạng tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, hoặc thay thế (các) đồ vật cùng loại có chất lượng tương tự hoặc tốt hơn.
- 9.7 Trường hợp Bên Mua không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế thiệt hại (ví dụ như không thông báo cho Bên Bán ngay khi phát hiện có bất kỳ thiệt hại nào), hoặc không tuân thủ Khoản 9.3 Điều 9 của Hợp Đồng này, Bên Bán có quyền từ chối bảo hành hoàn toàn hoặc từng phần tùy theo mức độ nghiêm trọng của vi phạm.
- 9.8 Bên Bán không thực hiện việc bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau:
- Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;

- Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hay bất kỳ một Bên thứ ba nào khác gây ra;
- Trường hợp hư hỏng gây ra bởi một Sự Kiện Bất Kháng;
- Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.5 Điều này;
- Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
- Trường hợp Căn hộ, phần sở hữu chung Nhà chung cư bị hư hỏng do hao mòn tự nhiên trong quá trình sử dụng, do tác động của thiên tai hoặc do người sử dụng hoặc người thứ ba gây ra từ sự bất cẩn, sử dụng sai công năng, hướng dẫn hoặc tự ý sửa chữa thay đổi và sau thời gian hết hạn bảo hành.

9.9 Sau thời hạn bảo hành được quy định ở trên, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

## **Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ**

10.1 Chuyển nhượng Hợp đồng Mua bán Nhà ở:

10.1.1 Điều kiện Chuyển nhượng Hợp đồng Mua bán Nhà ở:

- a. Sau ngày ký Hợp Đồng này và Bên Mua đã thanh toán đầy đủ khoản tiền phải thanh toán theo quy định tại Mục 2.3.1, Khoản 2.3, Điều 2 của Hợp đồng này cho Bên Bán, và không dưới 20% giá trị Hợp đồng;
- b. Bên Bán chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Căn hộ mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba;
- c. Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba;
- d. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
- e. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này.

10.1.2 Các Bên đồng ý rằng:

- a. Bên Bán có quyền từ chối việc chuyển nhượng quyền mua Căn Hộ đó nếu Bên Bán có lý do chính đáng để nghi ngờ rằng Bên thứ ba nhận chuyển nhượng không có đủ khả năng tài chính để thanh toán, dù toàn bộ hay một phần, các khoản tiền ứng trước cần phải thanh toán thêm cho Bên Bán theo Khoản 2.3 Điều 2 của Hợp Đồng này (nếu có); và

- b. Bên Mua có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục về thuế theo quy định của Nhà nước đối với việc chuyển nhượng bất động sản; và
- c. Trong trường hợp Bên Bán đồng ý với việc chuyển nhượng quyền mua Căn Hộ đó thì trình tự thủ tục chuyển nhượng sẽ được thực hiện như sau:
  - Nếu việc mua Căn Hộ được hỗ trợ vay vốn, Bên Mua phải trình cho Bên Bán xem chấp thuận bằng văn bản của Bên cho vay về việc chuyển nhượng nêu trên, phù hợp với các điều kiện mà Bên Bán thấy cần thiết.
  - Bên Mua và Bên thứ ba có liên quan sẽ phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Bất động sản theo quy định của Pháp luật.
  - Mọi khoản tiền trả trước Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán sẽ không được Bên Bán hoàn lại cho Bên Mua mà sẽ được kết chuyển để thanh toán cho nghĩa vụ của Bên thứ ba nhận chuyển nhượng. Việc thanh toán bất kỳ các khoản phải trả theo Khoản 2.3 Điều 2 cũng như các khoản thuế và các khoản phí, lệ phí khác (nếu có) sẽ được Bên Mua và Bên thứ ba liên quan tự giải quyết.
  - Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng căn hộ giữa Bên Mua và Bên thứ ba có liên quan.

10.2 Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng. Các Bên qua đây đồng ý rằng trong trường hợp Bên Mua muốn thế chấp Căn Hộ trước khi Bên Mua được cấp giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ, thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản và cung cấp cho Bên Bán bản dự thảo hợp đồng thế chấp dự định sẽ ký giữa Bên Mua và ngân hàng nói trên để Bên Bán xem xét và chấp thuận. Bên Bán sẽ chỉ chấp thuận việc thế chấp này nếu như:

- a. Hợp đồng thế chấp dự định ký giữa Bên Mua và ngân hàng liên quan trên bất kỳ phương diện nào cũng không mâu thuẫn với Hợp Đồng này; và
- b. Không gây ảnh hưởng bất lợi đến các quyền và lợi ích của Bên Bán theo Hợp đồng này; và
- c. Bên Bán không phải thực hiện bất kỳ một hành động nào theo yêu cầu của ngân hàng liên quan mà Bên Bán xét thấy là không thể thực hiện được; và
- d. Bên Mua đồng ý bồi hoàn và thanh toán cho Bên Bán toàn bộ chi phí hoặc thiệt hại phát sinh mà Bên Bán phải chịu do việc chấp thuận việc thế chấp này.

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

- 10.4 Trong trường hợp Hợp Đồng này trở thành di sản thừa kế, người được hưởng di sản phải làm thủ tục khai nhận hoặc phân chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển giao, người được nhận sẽ tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của Bên mua.
- 10.5 Trong trường hợp cần thiết theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc theo quy định của pháp luật, Bên Mua cam kết cùng với Bên Bán thực hiện một cách đầy đủ và nhanh chóng các thủ tục hành chính – pháp lý cần thiết trong phạm vi trách nhiệm của mình cho việc chuyển giao chủ quyền Căn hộ từ Bên Mua sang Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng.
- 10.6 Bên Mua được quyền cho thuê Căn Hộ cho những đối tượng có đủ điều kiện thuê theo quy định của Pháp luật Việt Nam, với điều kiện là Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản cho Ban Quản Trị về việc này và người thuê phải tuân thủ theo các quy định của Nội Quy Chung Cư bao gồm cả các nghĩa vụ liên quan đến các khoản phí bảo trì và quản lý cũng như các chi phí khác. Mọi nghĩa vụ và đóng góp khi sử dụng Căn Hộ mà người thuê Căn Hộ chưa hoàn thành đối với các nhà cung cấp dịch vụ hay Ban Quản Trị thì Bên Mua phải có trách nhiệm và nghĩa vụ nộp bổ sung thay thế.
- 10.7 Trong trường hợp Bên Mua đã được cấp Giấy Chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ, thì Bên Mua có quyền tự do chuyển nhượng Quyền sở hữu Căn Hộ của mình cho Bên thứ ba theo quy định của Pháp luật, nhưng phải thông báo bằng văn bản về việc này cho Ban Quản Trị. Kể từ thời điểm Bên thứ ba có liên quan được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ và được đứng tên trên các hóa đơn thanh toán các khoản phí phải chi trả theo Nội Quy Chung Cư như phí quản lý, phí bảo trì v.v... trên trở về trước, Bên Mua vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ các khoản phí nêu trên trừ trường hợp Bên Mua và Bên thứ ba có liên quan thỏa thuận với nhau bằng văn bản về việc phân định rõ mốc thời gian mà mỗi Bên có nghĩa vụ thanh toán các khoản phí nêu trên và gửi văn bản này cho Ban Quản Trị.

#### **Điều 11. Cam kết đối với phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và các công trình dịch vụ của tòa nhà chung cư**

- 11.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích bên trong căn hộ đã mua theo Điều 1 của Hợp Đồng và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ. Bên Mua được quyền sở hữu, sử dụng chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Khu Căn Hộ là phần diện tích sở hữu chung bao gồm các hạng mục sau: Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung cho Khu Căn hộ bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao Khu Căn hộ, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, phần diện tích để xe máy và xe đạp tại khu vực tầng hầm theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, nước, ga, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các hạng mục khác (nếu có) được liệt kê chi tiết tại Nội Quy Chung Cư.
- 11.2 Các diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm các hạng mục sau: các Căn hộ mà Bên Bán chưa hoặc không bán, toàn bộ phần diện tích còn lại của tầng hầm sau khi đã trừ phần diện tích để xe theo tiêu chuẩn, tầng trệt, tầng lửng tầng thượng và phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại – dịch vụ và tất cả các phần diện tích khác không thuộc phần Sở hữu chung hoặc phần Sở hữu riêng của Bên Mua, các chủ sở hữu khác (nếu có) và các hạng mục khác (nếu có) được liệt kê chi tiết tại Nội Quy Chung Cư.

- 11.3 Các diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Khu Căn Hộ bao gồm các hạng mục được liệt kê chi tiết tại Nội Quy Chung Cư.
- 11.4 Dự kiến mức phí đóng góp dùng cho quản lý vận hành Khu Căn hộ theo quy định tại thời điểm vận hành chung cư. Các Bên đồng ý rằng mức phí này có thể điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý phù hợp với thực tế và thông qua Hội nghị khách hàng cư trú trong Khu Căn hộ và không vượt quá mức giá (giá trần) do Uỷ ban nhân dân Tỉnh Bình Dương ban hành.
- 11.5 Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, v.v....) chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng.

## **Điều 12. Bảo mật**

Trong suốt thời gian có hiệu lực Hợp Đồng và trong vòng 12 (mười hai) tháng kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt, Các Bên không được tiết lộ bất kỳ thông tin nào của hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, và bất kỳ thông tin nào của Bên kia cho bất kỳ Bên thứ ba nào mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên đó, trừ trường hợp cung cấp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

## **Điều 13. Thông báo và thư tín giao dịch**

- 13.1 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư tín giao dịch,v.v...mà một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp Đồng này phải được lập bằng văn bản (hoặc dưới dạng tin nhắn, email khi được hai bên thống nhất) và gửi đến địa chỉ, điện thoại Các Bên như sau:

### **CHO BÊN BÁN:**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH ĐỊA ỐC HIM LAM**

Địa chỉ : 2A Nguyễn Thị Minh Khai, Phường ĐaKao, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại : 848-39.118.118 – 39.110.555      Fax: 848-39.110.866

Địa chỉ email : cskh@himlamland.com

(Ngoài bì thư ghi rõ nội dung là liên quan đến Hợp đồng mua bán Căn hộ Him Lam Phú Đông)

### **CHO BÊN MUA:**

#### **Ông/Bà : NGUYỄN XUÂN PHÁP**

Địa chỉ liên hệ : Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Thương Mại và Công Nghiệp Việt Nam, địa chỉ số Villa số 3, 02 Bis, Nguyễn Thị Minh Khai,phường Đa Kao, quận 1, TP Hồ Chí Minh

Điện thoại : 0936739089

Email : phapht@gmail.com

- 13.2 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư tín, email giao dịch v.v... mà một Bên gửi theo Hợp Đồng này được xem là được Bên kia nhận được khi:
- vào ngày gửi trong trường hợp giao thư tận tay có ký biên nhận, hoặc vào thời điểm Bên Bán gửi tin nhắn, email thành công; hoặc
  - vào ngày Bên gửi nhận được báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax, hoặc

- c) vào ngày thứ hai kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm. Trong các trường hợp này, nếu ngày liên quan là ngày Chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch, v.v... được xem là được Bên kia nhận được vào ngày tiếp theo.

#### **Điều 14. Cam kết của các Bên**

- 14.1 Bên bán cam kết căn hộ nêu tại Điều 1 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên bán và không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.
- 14.2 Bên mua cam kết đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về nhà ở.
- 14.3 Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung một số nội dung của hợp đồng này thì các bên lập thêm phụ lục hợp đồng có chữ ký của hai bên và có giá trị pháp lý như hợp đồng này.
- 14.4 Các Phụ lục đính kèm là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này. Các Bên đã đọc kỹ và thống nhất các nội dung ghi trong các Phụ lục đính kèm này.
- 14.5 Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định tại hợp đồng này.

#### **Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng**

- 15.1 Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

- a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt;
- b) Bên Mua chậm trả thanh toán tiền mua Căn hộ và Hợp Đồng chấm dứt theo thỏa thuận tại Khoản 7.1 của Điều 7 của Hợp Đồng này;
- c) Bên bán chậm giao Căn hộ và Hợp Đồng chấm dứt theo thỏa thuận tại Mục c của Khoản 7.2 của Điều 7 của Hợp đồng này;

15.2 Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng;

15.3 Trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

#### **Điều 16. Giải quyết tranh chấp**

Mọi tranh chấp liên quan hoặc phát sinh từ Hợp Đồng này sẽ được bàn bạc giải quyết trên tinh thần thương lượng, hoà giải giữa Hai Bên. Trong trường hợp tranh chấp không thể giải quyết thông qua thương lượng hoà giải trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày một Bên thông báo cho Bên kia bằng văn bản về việc phát sinh tranh chấp thì mỗi Bên có thể đưa tranh chấp đó ra Toà án có thẩm quyền của Việt Nam để giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 17. Thỏa thuận chung**

- 17.1 Các Bên sẽ trợ giúp và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.
- 17.2 Mọi sửa đổi, bổ sung đối với hợp đồng này đều phải được Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận bằng văn bản và được cả Hai Bên cùng ký kết mới có hiệu lực thi hành.

- 17.3 Mỗi Bên không phải chịu trách nhiệm với Bên kia về việc không thực hiện đúng bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo Hợp đồng này trong trường hợp có Sự kiện bất khả kháng xảy ra. Tuy nhiên, Bên viễn dẫn vào Sự kiện bất khả kháng này phải nỗ lực tối đa để khắc phục Sự kiện bất khả kháng trong trường thời gian sớm nhất có thể. Việc mất hoặc không có khả năng tài chính hoặc khả năng thanh toán không được xem là một Sự kiện bất khả kháng. Các Bên qua đây đồng ý rằng trong trường hợp Bên Mua bị tử vong, (những) người thừa kế của Bên Mua sẽ kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này.
- 17.4 Trường hợp Bên Mua muôn đơn phương thanh lý Hợp đồng mua bán căn hộ trước thời hạn thì phải làm đề nghị bằng văn bản và gửi đến Bên Bán. Khi và chỉ khi được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán thì Hợp đồng mua bán căn hộ mới được thanh lý; khi đó, Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua và Bên Bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) cho Bên Bán tính tới thời điểm Hợp đồng mua bán căn hộ được thanh lý sau khi đã khấu trừ khoản tiền bồi thường là 12% (*Mười hai phần trăm*) tổng giá trị Hợp đồng cho việc thanh lý Hợp đồng trước thời hạn. Việc hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi đã khấu trừ khoản bồi thường nói trên chỉ được thực hiện sau khi Bên Bán đã bán Căn Hộ cho khách hàng khác và căn cứ vào tiến độ thanh toán của Bên thứ ba này, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán theo từng đợt tương ứng.
- 17.5 Các Bên sẽ tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng Hợp Đồng này. Mọi vi phạm Hợp Đồng này sẽ khiến Bên vi phạm phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Bên kia theo quy định của pháp luật Việt Nam. Trừ khi được quy định cụ thể khác đi trong Hợp Đồng này, các quyền của mỗi Bên đối với Bên kia theo Hợp Đồng này là song song thực hiện và không làm mất, triệt tiêu hoặc thay đổi hoặc khuếc từ lẫn nhau.
- 17.6 Không có điều khoản nào của Hợp Đồng này được xem là bị khước từ trừ khi việc khước từ đó được lập bằng văn bản và được Hai Bên cùng ký.
- 17.7 Trong trường hợp có bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này bị các cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam tuyên bố là vô hiệu thì:
- Các điều khoản khác của Hợp Đồng này sẽ không bị ảnh hưởng bởi việc tuyên bố vô hiệu đó và vẫn giữ nguyên hiệu lực và ràng buộc Các Bên; và
  - Các Bên sẽ thảo luận, thỏa thuận và thay thế điều khoản vô hiệu đó bằng điều khoản mới có hiệu lực theo luật pháp Việt Nam và phù hợp để các lợi ích và quyền lợi của Các Bên theo Hợp Đồng này được đảm bảo.
- 17.8 Các Bên đồng ý rằng Nội dung của Nội Quy Chung Cư đính kèm Hợp Đồng này sẽ được bổ sung, điều chỉnh bởi Ban Quản Trị theo nhu cầu thực tế khi Khu Căn Hộ được xây dựng xong và đi vào sử dụng.
- 17.9 Các Bên đồng ý rằng, trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu có bất kỳ thay đổi nào của cơ quan Nhà nước về các quy định có liên quan đến các Điều khoản, quyền và nghĩa vụ của các Bên trong Hợp đồng này mà những quy định hiện tại của Hợp đồng không phù hợp với quy định mới của cơ quan Nhà nước thì các Bên thống nhất sẽ điều chỉnh những nội dung không phù hợp bằng một Phụ lục Hợp đồng.

## Điều 18. Hiệu lực của hợp đồng

18.1 Quyền và nghĩa vụ của các Bên theo quy định của Hợp đồng này chỉ phát sinh và ràng buộc trách nhiệm của các Bên khi thỏa mãn đầy đủ các điều kiện sau đây:

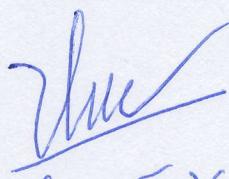
- a) Đại diện của Bên Bán và chính Bên Mua ký kết vào Hợp đồng này, và
- b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn khoản phải thanh toán theo quy định tại Mục 2.3.1, Khoản 2.3, Điều 2 của Hợp đồng này.

18.2 Hợp đồng này có gồm 18 điều được lập thành 05 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 04 (bốn) bản.

Sau khi đã đọc kỹ và hiểu rõ tất cả các điều khoản trong Hợp đồng, Hai Bên đồng ý ký tên.

### BÊN MUA

(Ký tên và ghi rõ Họ tên)

  
Nguyễn Xuân Phúc

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN   
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

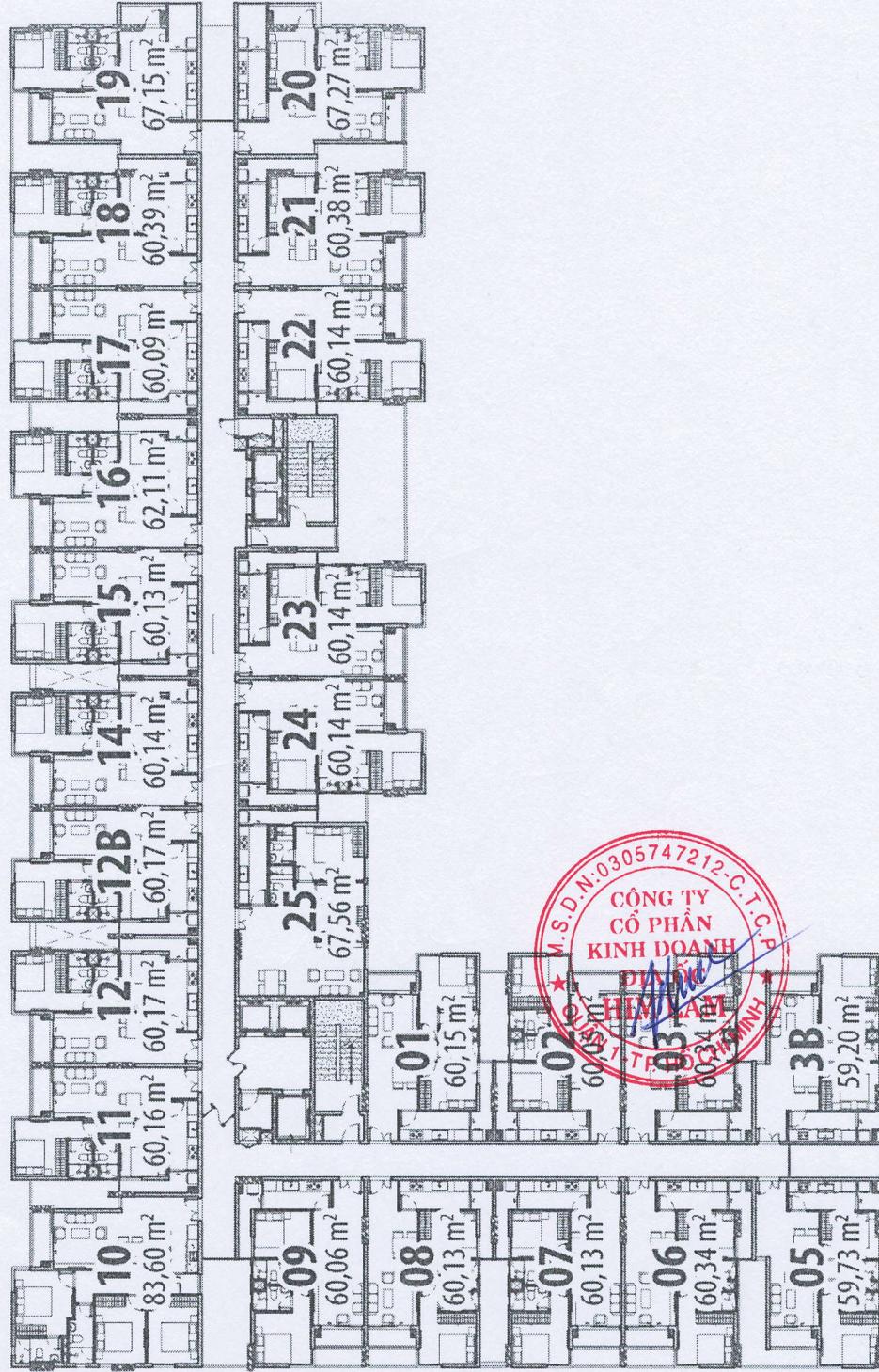


NGÔ QUANG PHÚC

30/03/2018  
VH  
ĐL  
T/

## PHỤ LỤC 01

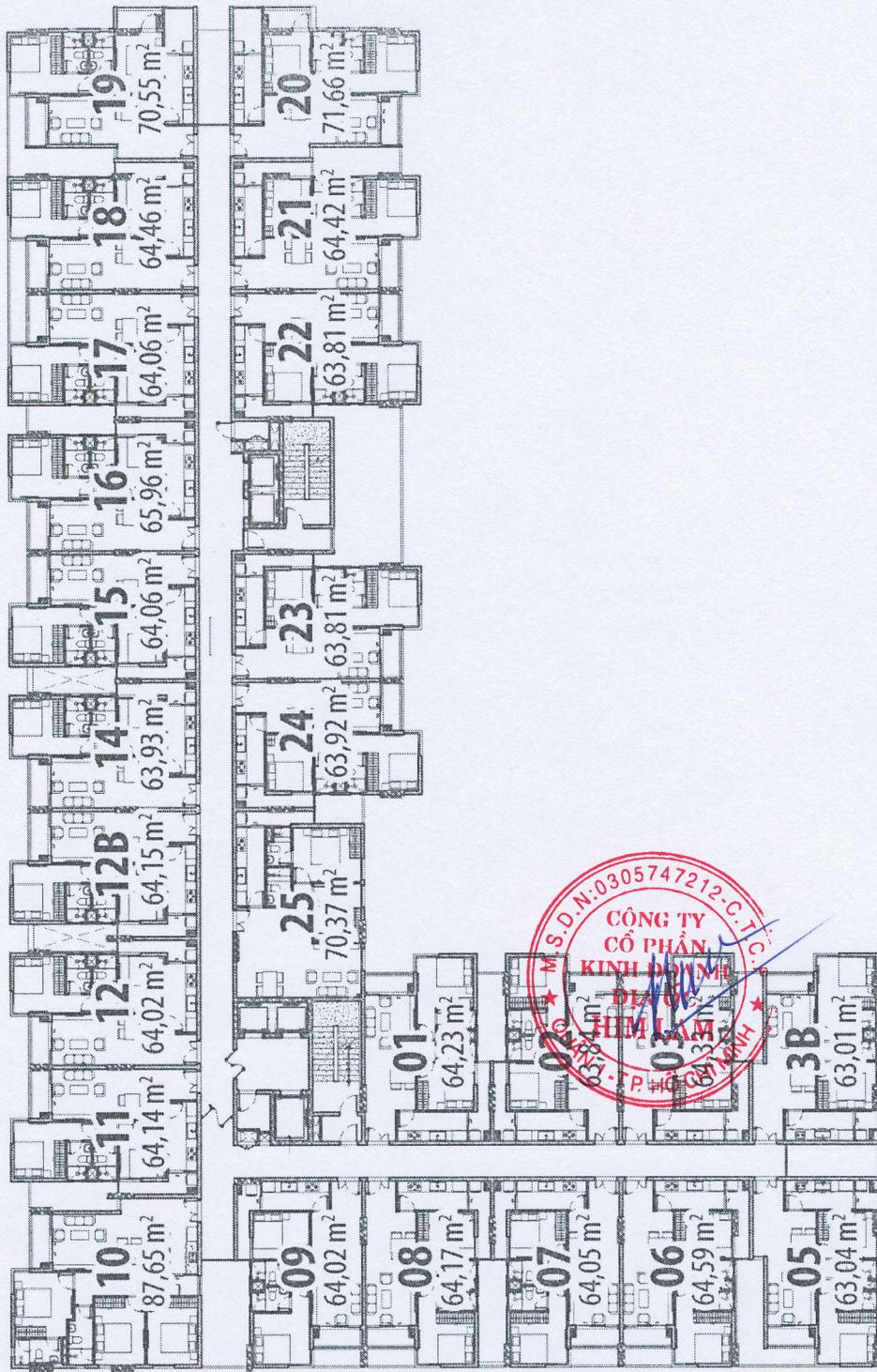
**VỊ TRÍ VÀ DIỆN TÍCH CĂN HỘ TẦNG 05, 06, 08, 10, 12, 14, 15, 18  
THEO CÁCH TÍNH DIỆN TÍCH THÔNG THỦY  
(THÔNG TƯ 03/2014/TT - BXD NGÀY 20/02/2014)**



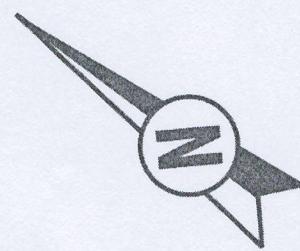
## MẶT BẰNG TẦNG ĐIỂM HÌNH

## PHỤ LỤC 01

VỊ TRÍ VÀ DIỆN TÍCH CĂN HỘ TẦNG 05, 06, 08, 10, 12, 14, 15, 18  
THEO CÁCH TÍNH DIỆN TÍCH TÌM TƯỞNG  
(THÔNG TƯ 16/2010/TT - BXD NGÀY 01/09/2010)



## MẶT BẰNG TẦNG ĐIỂN HÌNH



**PHỤ LỤC SỐ 02**  
**Mô tả căn hộ Him Lam Phú Đông**

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số ..... ngày ..... tháng ..... năm .....)

Danh mục vật liệu hoàn thiện của Căn hộ Him Lam Phú Đông tại Phường An Bình, Thị xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương được mô tả như sau:

STT	CHI TIẾT	VẬT LIỆU / NHÀ CUNG CẤP
<b>SÀN</b>		
1	Phòng khách/bếp/kho/lối đi	Lát gạch bóng kiếng 60cmx60cm Taicera hoặc tương đương
2	Phòng ngủ	Ván sàn công nghiệp nhập khẩu hoặc tương đương
3	Phòng tắm	Gạch thạch anh Taicera chống trượt, hoặc tương đương
4	Ban công, lô gia, sân phơi	Gạch thạch anh Bạch Mã chống trượt, hoặc tương đương
<b>TƯỜNG</b>		
5	Phòng khách/phòng ngủ/kho/lối đi	Sơn nước nội thất hiệu ICI, Dulux, Jotun hoặc tương đương
6	Phòng tắm	Bạch Mã hoặc tương đương
7	Phòng bếp	Sơn nước nội thất hiệu ICI, Dulux, hoặc tương đương
8	Len chân tường	Taicera, Bạch Mã hoặc tương đương
<b>TRẦN</b>		
9	Thạch cao, sơn phủ	Vĩnh tường, sơn phủ ICI, Dulux, Jotun hoặc tương đương
<b>CỬA ĐI VÀ CỬA SỔ</b>		
10	Cửa sổ nhôm kính đồng bộ	Sinh Nam, Quân Đạt hoặc tương đương.
11	Cửa đi ra ban công/ lô gia/sân phơi nhôm kính đồng bộ	Sinh Nam, Quân Đạt hoặc tương đương.
12	Cửa đi chính cửa căn hộ	Khung gỗ, ô giữa MDF/MFC phủ veneer, có thấu kính hoặc tương đương
13	Cửa đi trong nhà	Khung gỗ, ô giữa MDF/MFC phủ veneer hoặc tương đương
14	Cửa nhà vệ sinh	Khung gỗ, ô giữa MDF/MFC phủ veneer hoặc tương đương
15	Khóa mã số an toàn dành cho cửa chính	Liên doanh sản xuất trong nước chất lượng cao cấp hoặc tương đương

THIẾT BỊ VỆ SINH		
16	Lavabo	Toto hoặc tương đương
17	Vòi Lavabo	Toto hoặc tương đương
18	Bồn cầu	Toto hoặc tương đương
19	Vòi nước	Toto hoặc tương đương
20	Khu vực tắm đứng: kính an toàn, tay nắm inox.	Sản phẩm kính trong nước chất lượng cao cấp.
21	Vòi nước bồn tắm đứng (nóng lạnh)	Toto hoặc tương đương
22	Máy nước nóng cho tất cả các phòng vệ sinh	Ferroli loại gián tiếp của Ý hoặc liên doanh sản xuất trong nước chất lượng tương đương
23	Móc treo giấy vệ sinh, thanh treo khăn	Hàng nhập khẩu hoặc sản xuất trong nước chất lượng tương đương
24	Gương soi	Hàng nhập khẩu hoặc sản xuất trong nước chất lượng tương đương
CÁC THIẾT BỊ KHÁC		
25	Hệ thống an toàn	Thiết bị báo nhiệt ở bếp của mỗi căn hộ, thiết bị báo khói ở hành lang và sảnh thang máy
26	Phòng cháy và chữa cháy	Vòi phun nước tự động; Họng chữa cháy và bình chữa cháy ở mỗi tầng. Chữa cháy tự động cho toàn tầng hầm
27	Hệ thống đường truyền hình cáp và ADSL	Cho phòng khách và phòng ngủ trong căn hộ
THIẾT BỊ ĐIỆN		
28	Ô cảm điện	AC hoặc liên doanh sản xuất trong nước chất lượng tương đương
29	Công tắc điện	AC hoặc liên doanh sản xuất trong nước chất lượng tương đương
30	Ô cảm điện thoại, dữ liệu	AC hoặc liên doanh sản xuất trong nước chất lượng tương đương
31	Ô cảm ti vi	AC hoặc liên doanh sản xuất trong nước chất lượng tương đương
32	Đèn ốp trần cho ban Công/sân phơi. Đèn gương cho phòng tắm	Hàng nhập khẩu hoặc liên doanh sản xuất trong nước chất lượng tương đương
33	Hệ thống chiếu sáng cho Căn Hộ	Hàng nhập khẩu hoặc liên doanh sản xuất trong nước chất lượng tương đương
34	Hệ thống điều hòa cung cấp cho phòng ngủ và phòng khách	Cung cấp và lắp đặt hệ thống đường ống gồm ống đồng và ống thoát nước. Không cung cấp máy lạnh
35	Dây điện	Cadivi hoặc tương đương

**THIẾT BỊ CẤP NƯỚC**

36	Ống nước nhựa PVC	Liên doanh sản xuất trong nước chất lượng cao
<b>BẾP</b>		
37	Tủ bếp: khung bao gỗ, cánh panô gỗ MDF dán veneir	Gỗ MDF hoặc tương đương
38	Mặt tủ bếp: đá granite	Đá Phú Yên/Bình Định hoặc tương đương
39	Chậu rửa	Thép không gỉ, 2 hộc rửa chất lượng cao
40	Vòi rửa bếp (lạnh)	Toto hoặc tương đương
41	Bếp điện	Teka- Tây Ban Nha hoặc tương đương
42	Máy hút khử mùi bếp	Teka- Tây Ban Nha hoặc tương đương
43	Kính màu ốp bếp	Liên doanh sản xuất trong nước chất lượng cao

**Ghi chú:**

1. *Quy cách vật liệu, vị trí lắp đặt tùy theo thiết kế.*
2. *Tùy theo điều kiện thực tế phát sinh, Chủ đầu tư có quyền thay đổi vật liệu, quy cách, vị trí lắp đặt của vật liệu và thiết bị ... trong căn hộ để đảm bảo tiến độ xây dựng và chất lượng công trình mà không cần báo trước.*
3. *Do việc thi công, lắp đặt các vật liệu hoàn thiện căn hộ được thực hiện bằng phương pháp thủ công nên có thể có chênh lệch trong dung sai kỹ thuật hoàn thiện cho phép.*

HỘ KHẨU

## PHỤ LỤC 03:

### *Nội quy chung cư*

## NỘI QUY CHUNG CƯ HIM LAM PHÚ ĐÔNG

### PHẦN I

#### ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

##### I. Các Định nghĩa

Trừ khi ngữ cảnh trong Hợp đồng mua bán Căn hộ quy định khác đi, các thuật ngữ và từ ngữ viết hoa trong bản Nội quy này sẽ có nghĩa như đã được quy định tại Phần I [Định Nghĩa và Diễn Giải] của Hợp đồng mua bán Căn hộ.

##### II. Diễn giải

Trừ khi ngữ cảnh hoặc các điều khoản của Nội quy và các tài liệu kèm theo có quy định khác đi:

- (a) Các đề mục hoặc tiêu đề chỉ để tham khảo và không nhằm để diễn giải hoặc giải thích ý nghĩa của Nội quy và/hoặc tài liệu đính kèm.
- (b) Các danh từ dùng cho số ít cũng chính là các danh từ dùng cho số nhiều và ngược lại.
- (c) Các tham chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là các tham chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân được thành lập dưới bất cứ hình thức nào cũng như những người thừa kế hoặc những người thay thế các cá nhân và pháp nhân đó.

### PHẦN II

#### CÁC NỘI DUNG CỦA NỘI QUY

##### Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1.1 Phạm vi áp dụng: Bản Nội quy này quy định các nội dung về quản lý, sử dụng khu căn hộ Him Lam Phú Đông.

##### 1.2 Đối tượng áp dụng:

Chủ đầu tư; chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ chung cư; Ban quản trị nhà chung cư; Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và các tổ chức, cá nhân khác liên quan đến quản lý sử dụng khu căn hộ chung cư (sau đây gọi là “người cư ngụ khác”).

##### Điều 2. Trách nhiệm của Chủ đầu tư

2.1 Lựa chọn và ký Hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành Khu Căn hộ (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa Khu Căn hộ này vào sử dụng cho đến khi Ban Quản trị được thành lập. Đề xuất Công ty Quản lý Khu Căn hộ để Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ lần thứ nhất thông qua.

2.2 Thu kinh phí Bảo trì Các công trình tiện ích chung trong Khu Căn hộ Him Lam Phú Đông theo quy định như sau: chủ sở hữu căn hộ nộp 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư trước khi nhận bàn giao căn hộ. Việc quản lý kinh phí bảo trì tòa nhà được thực hiện theo quy định của pháp luật.

2.3 Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Tòa nhà cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định nếu Chủ đầu tư đã bán hết phần sở hữu riêng của mình cho các chủ sở hữu khác.

2.4 Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Khu Căn hộ

Him Lam Phú Đông cho người sử dụng Căn hộ.

- 2.5 Bàn giao 01 bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng Khu Căn hộ cho Ban Quản trị Khu Căn hộ lưu giữ.
- 2.6 Chủ trì tổ chức Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ và cử người tham gia Ban Quản trị theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng Khu Căn hộ do Bộ Xây dựng ban hành.
- 2.7 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 cư ngụ khác vi phạm nghiêm trọng Quy chế quản lý sử dụng Khu Căn hộ do Bộ Xây dựng ban hành và Nội quy này.

### **Điều 3. Công ty Quản lý Khu Căn hộ Him Lam Phú Đông**

**3.1** Công ty Quản lý được ký kết Hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Khu Căn hộ Him Lam Phú Đông (nếu có). Có trách nhiệm giám sát việc cung cấp các Dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn hộ Him Lam Phú Đông đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo Hợp đồng đã ký.

**3.2** Trách nhiệm của Công ty Quản lý:

- a. Thực hiện việc quản lý vận hành Khu Căn hộ Him Lam Phú Đông, bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc Các công trình tiện ích 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 Khu Căn hộ Him Lam Phú Đông hoạt động bình thường.
- b. Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng Căn hộ. Hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc Khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Khu Căn hộ Him Lam Phú Đông.
- c. Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của Khu Căn hộ Him Lam Phú Đông để thực hiện việc quản lý vận hành Khu Căn hộ.
- d. Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng Khu Căn hộ Him Lam Phú Đông và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Các công trình tiện ích chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong Khu Căn hộ bị hư hỏng đảm bảo cho Khu Căn hộ hoạt động được bình thường.
- e. Thu Phí Quản lý hàng tháng theo quy định khi được Ban Quản trị ủy quyền.
- f. Phối hợp với Ban Quản trị đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu người sử dụng Khu Căn hộ không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản lý hàng tháng đối với Khu Căn hộ và vi phạm các nghĩa vụ của người sử dụng Khu Căn hộ theo Nội quy này mà không khắc phục.
- g. Định kỳ 06 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Khu Căn hộ với Ban Quản trị và phối hợp với Ban Quản trị lấy ý kiến của người sử dụng Khu Căn hộ về việc cung cấp dịch vụ cho Khu Căn hộ.
- h. Phối hợp với Ban Quản trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Khu Căn hộ.

**3.3** Dịch vụ quản lý vận hành bao gồm :

- a. Dịch vụ quản lý Tòa nhà và các công trình tiện ích chung, bao gồm cả việc xử lý các vi phạm Nội quy.

- b. Dịch vụ vận hành Tòa nhà và các công trình tiện ích chung, bao gồm cả các công trình tiện ích chung nằm trong Căn hộ (trừ hoạt động Bảo trì các công trình tiện ích chung quy định tại Nội quy này).
- c. Các dịch vụ an ninh (24h) cho Tòa nhà, cho các công trình tiện ích chung và giải quyết những vấn đề liên quan đến việc không tuân theo quy định và đe dọa đến an ninh.
- d. Dọn dẹp và làm sạch các công trình tiện ích chung, thu gom rác và đảm bảo cảnh quan của Tòa nhà, Căn hộ và của các công trình tiện ích chung.
- e. Duy trì, kiểm tra Hệ thống phòng cháy chữa cháy.

#### **Điều 4. Ban Quản trị**

- 4.1** Ban Quản trị Khu Căn hộ Him Lam Phú Đông do Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ bầu ra, bao gồm đại diện các Chủ sở hữu Căn hộ và đại diện Chủ đầu tư.
- 4.2** Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản trị :

  - a. Chủ trì Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ. Báo cáo kết quả công tác quản lý sử dụng Khu Căn hộ trong thời gian giữa hai kỳ hội nghị.
  - b. Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những người sử dụng Khu Căn hộ trong việc sử dụng Khu Căn hộ. Kiểm tra đôn đốc người sử dụng Khu Căn hộ thực hiện đúng bản Nội quy này và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà Chung cư. Tạo điều kiện để Công ty Quản lý vận hành Khu Căn hộ hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung Hợp đồng đã ký kết.
  - c. Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan tới việc quản lý sử dụng để phản ánh với Công ty Quản lý, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết.
  - d. Ký kết Hợp đồng cung cấp dịch vụ với Công ty Quản lý và Hợp đồng Bảo trì với doanh nghiệp có tư cách pháp nhân về xây dựng (việc lựa chọn các doanh nghiệp này phải được thông qua Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ). Theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và Bảo trì Khu Căn hộ theo nội dung Hợp đồng đã ký kết để quản lý vận hành và Bảo trì Khu Căn hộ. Nghiệm thu, thanh toán và thanh lý Hợp đồng với Công ty Quản lý Bảo trì Khu Căn hộ.
  - e. Ủy quyền cho Công ty Quản lý thu Phí Quản lý hàng tháng của Khu Căn hộ.
  - f. Thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc thông báo hoặc các phương tiện thông tin khác của nhà chung cư cho toàn bộ những người sở hữu, sử dụng nhà chung cư.
  - g. 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 bảo đảm việc sử dụng an toàn, thuận tiện nhất.
  - h. Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và Bảo trì Khu Căn hộ do Công ty Quản lý Khu Căn hộ, doanh nghiệp Bảo trì thực hiện theo Hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ theo quy định tại điểm a khoản này.
  - i. 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 Khu Căn hộ được giao quản lý.
  - j. Định kỳ 06 tháng một lần, Ban Quản trị lấy ý kiến của người sử dụng Khu Căn hộ làm cơ sở để đánh giá chất lượng Dịch vụ quản lý vận hành của Công ty Quản lý.
  - k. Thực hiện các công việc khác do Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ giao.
  - l. Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của

Ban Quản trị.

- m. Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban Quản trị.
  - n. Bảo quản và sử dụng Nguồn kinh phí Bảo trì chi trả cho các công tác Bảo trì bảo dưỡng tất cả hạng mục chung tại Khu căn hộ và các chi phí liên quan đến quá trình vận hành khu căn hộ mà nguồn thu từ phí quản lý không đủ chi trả (nếu có).
- 4.3 Ban Quản trị Khu Căn hộ hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số.
- 4.4 Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản trị là 03 năm kể từ ngày Ủy ban Nhân dân cấp quận ký quyết định công nhận.

#### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác**

##### **5.1 Quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu Căn hộ**

- a. Quyền sở hữu đối với phần diện tích sàn Căn hộ đã mua theo Hợp đồng Mua Bán Căn hộ.
- b. Được quyền sử dụng diện tích thuộc Các công trình tiện ích chung, bao gồm các diện tích quy định tại Điều 8.2 của bản Nội quy này.
- c. Yêu cầu chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này; tham dự hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của Pháp luật.
- d. Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Khu Căn hộ.
- e. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ.
- f. Có trách nhiệm thực hiện việc Bảo trì đối với Khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;
- g. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí Quản lý hàng tháng, kinh phí Bảo trì phải nộp và các chi phí lệ phí khác theo quy định của Pháp luật hoặc thoả thuận với đơn vị quản lý.
- h. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và Bảo trì các công trình tiện ích chung.
- i. Chấp hành Nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng Khu Căn hộ. Thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, bảo vệ môi trường, an ninh trật tự, phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi, vi phạm trong Khu Căn hộ.
- j. Thực hiện việc phân loại rác thải sinh hoạt theo quy định của Công ty Quản lý và bốc vào các thùng rác thích hợp của từng loại rác thải tại phòng chứa.
- k. Thực hiện việc đăng ký tạm trú, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật.
- l. Thông báo các quy định nêu tại bản Nội quy này cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng Căn hộ, người mua lại và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn hộ của mình.
- m. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của Chủ sở hữu khác; Bị xử lý theo quy định của Pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu Khu văn phòng, dịch vụ, thương mại.
- n. 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;

- o. Thực hiện các quy định khác của Pháp Luật có liên quan.

### 5.2 Quyền và nghĩa vụ của Người cư ngụ khác:

- a. Khi được sự đồng ý của Chủ sở hữu Căn hộ, được sử dụng hợp pháp Khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc Các công trình tiện ích chung.
- b. Yêu cầu Chủ sở hữu Căn hộ cung cấp bản Nội quy này và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Khu Căn hộ; Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu.Tham gia Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ, đóng góp Phí Quản lý hàng tháng và kinh phí Bảo trì theo quy định của Nội quy trong trường hợp có thỏa thuận với Chủ sở hữu Căn hộ.
- c. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ.
- d. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm c, d, e, g, h, i, j, k, m, o của Khoản 1 Điều này.

## Điều 6. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng Khu Căn hộ và quy định về xử lý khi có vi phạm

- 6.1 Coi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc các công trình tiện ích chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức. Đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của Tòa nhà.
- 6.2 Phân chia, chuyển đổi các công trình tiện ích chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định. Và tự ý sử dụng hệ thống chung, phần diện tích không gian chung trong Khu Căn hộ cho mục đích cá nhân, tạo lợi nhuận kinh tế riêng hoặc gây ảnh hưởng đến những cư dân khác.
- 6.3 Gây mất an ninh trật tự, chửi tục, nói bậ, 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
- 6.4 Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi. gây thám, dột, ô nhiễm môi trường.
- 6.5 Chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc các công trình tiện ích chung hoặc phần sử dụng chung.
- 6.6 Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công căn hộ.
- 6.7 Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.'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.
- 6.8 Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư.
- 6.9 Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.
- 6.10 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. Thay đổi kết cấu, thiết kế của Khu vực sở hữu riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với các công trình tiện ích chung, đục phá Căn hộ, coi nới diện tích dưới mọi hình thức).
- 6.11 Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng Căn hộ thuộc sở hữu riêng trái với mục đích quy định.

- 6.12 Nuôi gia súc, gia cầm, chó, mèo, thú cản trong Căn hộ thuộc sở hữu riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng.
- 6.13 Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hóa dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác).
- 6.14 Kinh doanh dịch vụ gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (ví dụ: nhà hàng, karaoke, vũ trường, sửa chữa xe máy và ô tô, may vá công nghiệp, lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác bị Pháp luật nước Việt Nam nghiêm cấm...).
- 6.15 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.
- 6.16 Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.
- 6.17 Đối với Chủ Đầu tư, Ban Quản trị và Công ty Quản lý nghiêm cấm việc sử dụng không đúng mục đích Phí Quản lý hàng tháng và kinh phí Bảo trì Khu Căn hộ. Công ty Quản lý khuyến cáo Quý Cư dân không để trẻ em vui chơi tại các khu vực có thể xảy ra tai nạn gây nguy hiểm cho tính mạng của trẻ như ban công, lối thoát hiểm, phòng Kỹ thuật, nhà chứa rác,...
- 6.18 Xử lý vi phạm**
- Chủ sở hữu, người sử dụng, người cư ngụ khác phải tuân thủ theo bảng Nội quy chung cư. Trường hợp có hành vi vi phạm các quy định này, thì tùy theo mức độ vi phạm, hậu quả thiệt hại thực tế thì những đối tượng vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của Ban quản lý, chủ đầu tư hoặc theo quy định pháp luật.
  - Khi có quyết định xử lý của các đơn vị, cơ quan có thẩm quyền, những đối tượng vi phạm phải nghiêm chỉnh chấp hành các quyết định xử lý vi phạm đó.

## **Điều 7. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp**

- 7.1 Kinh phí Bảo trì các công trình tiện ích chung: Chỉ thu thêm khi khoản kinh phí thu để Bảo trì Các công trình tiện ích chung (được tính là 2% giá bán Căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT) không đủ để chi trả theo nhu cầu. Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích của Khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ.
- 7.2 Phí Quản lý hàng tháng với mức nộp tạm tính là **7.000 đồng/tháng (Đã bao gồm VAT 10%)** cho mỗi một mét vuông của Căn hộ trong năm đầu tiên khi Khu Căn hộ đi vào vận hành. Phí quản lý có thể thay đổi theo quy định cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ngoài ra, phí này không bao gồm phần hỗ trợ từ việc kinh doanh các diện tích thuộc Khu vực sở hữu riêng của Chủ đầu tư, chi phí cho việc thu gom rác thải sinh hoạt hằng ngày tại Khu căn hộ và chi phí cho việc sửa chữa, thay thế trang thiết bị kỹ thuật thuộc sở hữu riêng của Căn hộ.
- 7.3 Chi phí trông giữ tài sản:
- Chi phí trông giữ xe đạp, xe máy: Theo thông báo của Công ty Quản lý phù hợp với quy định của địa phương.
  - Chi phí trông giữ ôtô: Theo quy định của Công ty Quản lý.
- 7.4 Chi phí xử lý nước thải sinh hoạt (nếu có): Theo quy định của Công ty Quản lý đô thị.
- 7.5 Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (nếu có): theo thông báo của những chủ kinh doanh dịch vụ này.
- 7.6 Ngoài các mức phí quy định tại Điều 7.3 và 7.4 nêu trên, các chi phí khác được quy định tại Điều 9.6 Nội quy này.
- 7.7 Tuỳ vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể thay đổi tăng thêm, việc thay đổi

mức thu này phải được tính toán hợp lý và thông qua Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ hoặc Ban Quản trị nếu được Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ ủy quyền.

**Điều 8. Phần diện tích thuộc Khu vực sở hữu riêng, phần diện tích thuộc Các công trình tiện ích chung và được sử dụng chung của Khu Căn hộ Him Lam Phú Đông:**

8.1 Diện tích thuộc Khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ, Khu vực sở hữu riêng của Chủ đầu tư, bao gồm:

- a. Phần diện tích thuộc Khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ bao gồm phần diện tích riêng bên trong Căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ, được xác định cụ thể theo Hợp đồng mua bán Căn hộ ký kết giữa từng Chủ sở hữu Căn hộ với Bên Bán.
- b. Phần diện tích thuộc Khu vực sở hữu riêng của Chủ đầu tư (các Căn hộ chưa bán hết, các Căn hộ đang được Chủ đầu tư cho thuê, các công trình tiện ích khác nằm ngoài Các công trình tiện ích chung) và những phần diện tích khác không thuộc 8.1.a và 8.2, được xác định sau khi Dự Án được hoàn thành.
- c. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng:

- Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
- Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt các thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu nhà chung cư.
- Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì chủ sở hữu phần riêng, người sử dụng phần riêng có trách nhiệm tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, đơn vị thi công để sửa chữa các hư hỏng này nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Ngay khi có hư hỏng, chủ sở hữu hoặc người sử dụng phải có thông báo ngay cho Ban quản lý nhà chung cư để có phương án sửa chữa kịp thời.
- Đối với khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng khu chức năng này phải thông báo ngay cho Ban quản lý và tạo điều kiện để Ban quản lý, đơn vị thi công thực hiện sửa chữa kịp thời.
- Trường hợp vận chuyển thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì người chủ sở hữu, người sử dụng phần riêng phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư. Việc vận chuyển này chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sang đến 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

8.2 Diện tích và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các công trình tiện ích chung thuộc quyền sử dụng chung của các Chủ sở hữu trong Khu Căn hộ (bao gồm Chủ sở hữu Căn hộ, Chủ sở hữu các diện tích khác, Chủ đầu tư Khu Căn hộ) gồm:

- a. Hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, lối đi chung.
- b. Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh) của Khu Căn hộ theo tiêu chuẩn được pháp luật quy định.
- c. Nhà sinh hoạt chung của Khu Căn hộ (nếu có).
- d. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Khu Căn hộ.

- e. Các diện tích sử dụng chung khác của Khu Căn hộ, bao gồm không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị dùng chung trong Toà nhà như khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia Căn hộ, đường thoát hiểm, nhà rác, hộp kỹ thuật, cổng ra vào, tiền sảnh, khu vực hộp thư, đường nội bộ thuộc Tòa nhà, hệ thống cáp điện, cáp nước, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả, phát thanh, truyền hình, thông tin liên lạc, hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật bên ngoài gắn với Toà nhà, trừ các diện tích, hệ thống thuộc Khu vực sở hữu riêng của Chủ đầu tư và/hoặc Khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Khu vực sở hữu riêng của các Chủ sở hữu Căn hộ khác, được quy định trong Hợp đồng mua bán Căn hộ.

**8.3** Để tránh hiểu lầm, các công trình, hạng mục không được liệt kê tại điều 8.2 sẽ được coi là Khu vực sở hữu riêng của Chủ đầu tư. Chi tiết các diện tích trên sẽ được xác định sau khi Dự án được hoàn thành.

**8.4** Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư:

- Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban quản lý nhà chung cư bằng các biện pháp, phương tiện nhanh nhất để có sự xử lý kịp thời.
- Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển đến nơi an toàn sớm nhất.

**Điều 9: Quy định về việc sửa đổi, bổ sung bản Nội quy Khu Căn hộ Him Lam Phú Đông và một số quy định khác.**

### **9.1 Làm rõ phạm vi và đối tượng áp dụng:**

Ngoài các quy định tại Điều 1 trên đây, phạm vi và đối tượng áp dụng của Nội quy này được quy định chi tiết như sau:

- Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác, trong mọi trường hợp, và không có ngoại lệ, phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng Nội quy này. Chủ sở hữu Căn hộ phải đảm bảo rằng:
  - Người cư ngụ khác đều được biết về Nội quy và trong mọi trường hợp và không có ngoại lệ, Người cư ngụ khác phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng mọi điều khoản của Nội quy này.
  - Người cư ngụ khác phải ký các cam kết vì các mục đích nói trên khi Ban Quản trị yêu cầu.
- Chủ sở hữu Căn hộ, tự mình hoặc qua những Người cư ngụ khác, phải kịp thời khắc phục những vi phạm về Nội quy mà mình chịu trách nhiệm bất kể Ban Quản trị/Công ty Quản lý có thông báo về (các) vi phạm đó hay không. Tất cả các Chủ sở hữu Căn hộ đều đã được cung cấp 01 bản Nội quy như là một Phụ Lục đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ. Bằng việc ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ, các Chủ sở hữu Căn hộ đã đồng ý hoàn toàn và vô điều kiện đối với các nội dung của Nội quy này. Vì vậy, tất cả các Chủ sở hữu Căn hộ đều chịu sự ràng buộc và phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định trong Nội quy và bảo đảm những Người cư ngụ khác và những người nhận quyền sở hữu Căn hộ hợp pháp từ Chủ sở hữu Căn hộ, thực hiện nghiêm túc Nội quy này. Trong mọi trường hợp, Chủ đầu tư không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với các khiếu nại hay khiếu kiện của Chủ sở hữu Căn hộ hoặc Người cư ngụ khác về việc: (i) Không được cung cấp Nội quy. hoặc (ii) Không chịu sự ràng buộc của Nội quy.
- Nội quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc sử dụng Khu Căn hộ Him Lam Phú Đông. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Nội quy này và các văn bản riêng biệt được ký kết giữa Chủ đầu tư và Chủ sở hữu Căn hộ, bao

gồm nhưng không giới hạn ở Hợp đồng mua bán Căn hộ, thì các văn bản riêng biệt đó sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp hoặc mâu thuẫn.

- d. Việc quản lý và sử dụng Khu vực sở hữu riêng của Chủ đầu tư sẽ tuân theo các quy định do Chủ đầu tư ban hành tùy từng thời điểm và phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành, sẽ không áp dụng theo Nội quy này trừ trường hợp trong Nội quy này có quy định khác. Chủ đầu tư có trách nhiệm đảm bảo việc vận hành, kinh doanh tại Khu vực sở hữu riêng của Chủ đầu tư không ảnh hưởng đến sinh hoạt của Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác và chất lượng của Khu Căn hộ.
- e. Đối với những vấn đề Nội quy này không quy định thì tuân theo quy định của các văn bản pháp luật có liên quan.

#### **9.2 Bổ sung về trách nhiệm của Chủ đầu tư.**

Ngoài các quy định trách nhiệm của Chủ đầu tư tại Điều 2, trong khoảng thời gian từ khi đưa Khu Căn hộ Him Lam Phú Đông vào sử dụng đến khi Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ bầu Ban Quản trị, Chủ đầu tư sẽ cử ra Ban Quản trị lâm thời để đại diện cho Chủ đầu tư, thực hiện các quyền hạn và nhiệm vụ của Ban Quản trị quy định tại Điều 4 và Điều 9.4 của Nội quy. Thành viên, nguyên tắc hoạt động của Ban Quản trị lâm thời sẽ do Chủ đầu tư quyết định tùy từng thời điểm và thông báo công khai trên bản tin/bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin đại chúng khác của Khu Căn hộ. Các quyết định của Ban Quản trị lâm thời sẽ có giá trị ràng buộc tất cả các Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác.

#### **9.3 Bổ sung về Công ty Quản lý**

Ngoài các quy định về Công ty Quản lý tại Điều 3, việc lựa chọn Công ty Quản lý sẽ được tuân thủ theo các quy định chi tiết sau đây:

- a. Trong thời gian chưa thành lập được Ban Quản trị, việc lựa chọn Công ty Quản lý sẽ do Chủ đầu tư toàn quyền lựa chọn và ký Hợp đồng.
- b. Sau khi Ban Quản trị chính thức được thành lập, Ban Quản trị sẽ tiếp nhận toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Chủ đầu tư trong Hợp đồng Dịch vụ quản lý Khu Căn hộ Him Lam Phú Đông ký kết với Công ty Quản lý trong trường hợp Hợp đồng quản lý Khu Căn hộ này chưa hết hạn. Sau khi chuyển giao Hợp đồng Dịch vụ quản lý Khu Căn hộ cho Ban Quản trị, Chủ đầu tư sẽ không còn bất kỳ quyền hạn hay trách nhiệm nào theo Hợp đồng Dịch vụ quản lý Khu Căn hộ với Công ty Quản lý, nếu Chủ đầu tư và Ban Quản trị không có thỏa thuận khác.
- c. Các Chủ Sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác, với tư cách là một thành viên trong Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ, đã đồng ý và chấp thuận Công ty Quản lý do Chủ đầu tư lựa chọn, và nếu pháp luật hoặc bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào yêu cầu, sẽ xác nhận/bỏ phiếu đồng ý với việc tiếp tục lựa chọn Công ty Quản lý và việc Ban Quản trị tiếp nhận Hợp đồng Dịch vụ quản lý Khu Căn hộ nêu trên.
- d. Sau khi kết thúc thời hạn của Hợp đồng Dịch vụ quản lý đầu tiên với Công ty Quản lý nêu trên, Ban Quản trị có toàn quyền lựa chọn gia hạn tiếp Hợp đồng Dịch vụ quản lý với Công ty Quản lý đó hoặc ký kết Hợp đồng mới với bất kỳ doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư nào khác với điều kiện được Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ chấp thuận lựa chọn này (trên 50% sự đồng ý từ các Chủ sở hữu Căn hộ tham gia Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ).

#### **9.4 Bổ sung về Ban Quản trị Khu Căn hộ**

Ngoài các quy định tại Điều 4, việc ứng cử, bầu cử và hoạt động của Ban Quản trị được quy định chi tiết như sau:

- a. Mỗi Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác có quyền ứng cử hoặc để cử Chủ sở hữu Căn

hộ/Người cư ngụ khác làm thành viên Ban Quản trị. Việc ứng cử/dề cử phải được gửi cho Ban Quản trị lâm thời (trong trường hợp bầu Ban Quản trị nhiệm kỳ đầu tiên), cho Ban Quản trị (sau khi Ban Quản trị đã được thành lập) ít nhất là ba mươi (30) ngày trước ngày dự kiến khai mạc Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ để bầu thành viên Ban Quản trị. Phương thức tiến hành bầu cử, số phiếu biểu quyết cần thiết và cách thức bỏ phiếu sẽ do Ban Quản trị lâm thời/Ban Quản trị quy định phù hợp với Nội quy này.

- Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ có thể bãi nhiệm, bãi miễn bất kỳ thành viên Ban Quản trị nào trước thời hạn nhiệm kỳ, có hoặc không có lý do theo nguyên tắc quá bán.
- Thành viên Ban Quản trị có thể từ chức tại bất kỳ thời điểm nào và việc từ chức đó có hiệu lực ngay khi văn bản thông báo từ chức được gửi cho Ban Quản trị, trừ khi thông báo chỉ rõ việc từ chức sẽ có hiệu lực tại thời điểm khác. Trừ khi Nội quy này hoặc pháp luật quy định khác đi, việc từ chức của thành viên Ban Quản trị không bắt buộc phải được Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ hoặc Ban Quản trị hoặc bất kỳ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào phê chuẩn.
- Trong những trường hợp trên, Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ sẽ bầu thành viên thay thế thành viên bị bãi nhiệm hoặc đã từ chức cho thời hạn nhiệm kỳ còn lại.

b. Nhiệm kỳ, số lượng thành viên Ban Quản trị

Ban Quản trị gồm ít nhất 7 thành viên và không quá 15 thành viên, số lượng cụ thể do Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ quyết định tùy từng thời điểm.

- Nhiệm kỳ của Ban Quản trị do Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ quyết định. Thành viên của Ban Quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.
- Ban Quản trị của nhiệm kỳ vừa kết thúc tiếp tục hoạt động cho đến khi Ban Quản Trị mới được bầu và tiếp quản công việc.
- Trường hợp có thành viên được bầu bổ sung hoặc thay thế thành viên từ chức, bị miễn nhiệm, bãi nhiệm trong thời hạn nhiệm kỳ thì nhiệm kỳ của thành viên đó là thời hạn còn lại của nhiệm kỳ của Ban Quản trị.
- Trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ khi Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ bầu Ban Quản trị, Ban Quản trị có trách nhiệm đăng ký với Ủy ban Nhân dân cấp quận nơi có Khu Căn hộ Him Lam Phú Đông để được công nhận. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản trị sẽ được tính từ ngày Ủy ban Nhân dân cấp quận ký quyết định công nhận, trừ trường hợp pháp luật quy định khác.

c. Thành phần Ban Quản trị

- Trừ khi có quy định khác của pháp luật hoặc Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ có quyết định khác phù hợp pháp luật, thành phần Ban Quản trị sẽ bao gồm:
  - Đại diện của Chủ sở hữu Căn hộ/ Người cư ngụ khác.
  - Đại diện của Chủ đầu tư.
  - Đại diện của Công ty Quản lý.
- Ban Quản trị sẽ bầu một thành viên làm Trưởng ban, 1 hoặc 2 Phó ban, trong đó có 1 Phó ban là thành phần do Chủ đầu tư hoặc Công ty Quản lý cử tham gia Ban Quản trị. Trưởng Ban có trách nhiệm lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Ban Quản trị, chủ toạ họp Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ và thực hiện các quyền, nhiệm vụ khác do Ban Quản trị giao cho. Trưởng ban có thể ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên khác để thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của Trưởng ban. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Trưởng ban không thực hiện nghĩa vụ của mình thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên giữ chức Trưởng ban theo nguyên tắc đa số

quá bán.

d. Cuộc họp của Ban Quản trị:

- Cuộc họp Ban Quản trị được tiến hành khi có quá bán các thành viên tham gia. Nếu sau 2 lần triệu tập, mỗi lần cách nhau tối thiểu 03 (ba) ngày mà vẫn chưa đủ số thành viên tham gia thì cuộc họp Ban Quản trị được triệu tập lần 3 vẫn được thực hiện và coi là hợp lệ bất kể số lượng thành viên tham gia.
- Cuộc họp đầu tiên của Ban Quản trị sẽ được tổ chức trong vòng mười (10) ngày sau khi Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ đầu tiên được thực hiện. Sau đó, các cuộc họp định kỳ của Ban Quản trị có thể được tổ chức tại thời điểm và địa điểm do đa số thành viên quyết định, nhưng ít nhất một cuộc họp sẽ được tổ chức mỗi năm. Mọi thông báo sẽ được gửi cho mỗi thành viên bằng thư hoặc qua email. Các cuộc họp bất thường của Ban Quản trị sẽ do từ 2 thành viên Ban Quản trị trở lên yêu cầu triệu tập họp.
- Thành viên Ban Quản trị được ủy quyền bằng văn bản cho thành viên Ban Quản trị khác tham dự cuộc họp. Trong trường hợp này, thành viên được ủy quyền sẽ có một phiếu biểu quyết của mình và một phiếu biểu quyết của thành viên ủy quyền. Việc ủy quyền cho người không phải là thành viên dự họp phải được đa số thành viên Ban Quản trị chấp thuận. Các quyết định của Ban Quản trị theo hình thức này sẽ được thông qua theo nguyên tắc quá bán trên cơ sở số người tham gia và có mặt tại cuộc họp.
- Ban Quản trị có thể thông qua các quyết định thuộc thẩm quyền của mình bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản. Trình tự, thủ tục lấy ý kiến bằng văn bản được thực hiện khi có 2 thành viên Ban Quản trị trở lên yêu cầu lấy ý kiến của các thành viên. Các quyết định của Ban Quản trị theo hình thức này sẽ được thông qua theo nguyên tắc quá bán trên cơ sở tổng số thành viên của Ban Quản trị.

e. Phụ cấp của thành viên Ban Quản trị

Các thành viên Ban Quản trị được hưởng phụ cấp khi thực hiện nhiệm vụ với tư cách là thành viên của Ban Quản trị do Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ quyết định. Ngoài ra, các thành viên còn được hoàn trả các chi phí hợp lý phát sinh trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của mình.

f. Ủy quyền cho Công ty Quản lý

Ban Quản trị có quyền:

- Ủy quyền cho Công ty Quản lý, theo các điều khoản mà Ban Quản trị đồng ý và được Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ đồng ý, bất kỳ hay tất cả quyền hạn và trách nhiệm của mình.
- Bồi hoàn theo các điều khoản mà Ban Quản trị đồng ý và theo nguyên tắc được Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ thông qua hoặc phù hợp các quy định của pháp luật, Công ty Quản lý và các nhân viên và đại lý của Công ty Quản lý đối với mọi khiếu nại, yêu cầu, hành động, vụ kiện, tố tụng, mất mát và thiệt hại mà người yêu cầu bồi hoàn, trong quá trình thực hiện đúng đắn các nhiệm vụ của mình theo Hợp đồng Dịch vụ quản lý Khu Căn hộ, có trách nhiệm pháp lý về các việc đó.
- g. Ban Quản trị có quyền điều chỉnh Phí Quản lý nhưng phải được Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ chấp thuận.

## 9.5 Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ

a. Thẩm quyền của Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ

Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ là cơ quan có quyền cao nhất trong việc quản lý sử dụng Khu Căn hộ Him Lam Phú Đông. Không mâu thuẫn với các quy định của pháp luật đang được áp dụng hoặc có thể được ban hành tùy từng thời điểm, Hội nghị Chủ sở hữu Căn

hộ quyết định các vấn đề sau thông qua Hội nghị thường niên hoặc Hội nghị bất thường, hoặc thông qua việc lấy ý kiến bằng văn bản theo cách thức quy định dưới đây:

- Đề cử, bầu, bổ sung, bãi miễn thành viên Ban Quản trị .
- Thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi quy chế hoạt động của Ban Quản trị .
- Thông qua mức phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản trị theo các quy định trong Nội quy này.
- Thông qua, hoặc bổ sung, sửa đổi Nội quy này.
- Thông qua việc lựa chọn Công ty Quản lý và được quyền bãi miễn Công ty Quản lý đương nhiệm khi có trên 50% sự đồng ý từ các Chủ sở hữu Căn hộ tham gia Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ.
- Thông qua báo cáo công tác quản lý vận hành, bảo trì và báo cáo tài chính của các đơn vị được giao thực hiện.
- Các vấn đề khác được đưa ra hợp thức trước khi tiến hành phiên họp và Ban Quản trị thấy là cần thiết hoặc theo quy định của pháp luật được ban hành tuỳ từng thời điểm, phải thông qua bởi Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ.

b. Hội nghị đầu tiên

- Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ lần đầu tiên (“**Hội nghị đầu tiên**”) sẽ do Ban Quản trị lâm thời thay mặt cho Chủ đầu tư triệu tập và tổ chức khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành. Ban Quản trị lâm thời có trách nhiệm gửi thư mời họp cho từng Chủ sở hữu Căn hộ theo địa chỉ đăng ký của họ. Hội nghị này phải đảm bảo mỗi Tòa nhà/Block Nhà có Căn hộ đi vào vận hành có ít nhất 20% Chủ sở hữu Căn hộ của Tòa nhà/Block Nhà đó tham gia.
- Tại Hội nghị đầu tiên, Ban Quản trị lâm thời sẽ chuẩn bị và đệ trình để Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ thông qua các vấn đề sau:
  - Nội quy.
  - Danh sách thành viên Ban Quản trị dự kiến.
  - Công ty Quản lý dự kiến.

Nội quy này mặc nhiên đã được tất cả các Chủ sở hữu Căn hộ biểu quyết tán thành tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ theo các thoả thuận và cam kết của Chủ sở hữu Căn hộ trong Hợp đồng mua bán Căn hộ này. Tuy nhiên, nếu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu, các Chủ Sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác sẽ đồng ý thông qua toàn bộ Nội quy này tại Hội nghị đầu tiên hoặc ký xác nhận thông qua Nội quy này theo yêu cầu của Ban Quản trị lâm thời. Đối với các vấn đề khác, Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ sẽ biểu quyết thông qua theo cách thức quy định tại Mục 9.5.c dưới đây.

- Sau khi tất cả các thành viên Ban Quản trị được bầu, các thành viên của Ban Quản trị lâm thời sẽ từ nhiệm và chuyển giao nhiệm vụ cho các thành viên Ban Quản trị mới.

c. Hội nghị thường niên

- Thời gian và địa điểm họp Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ sẽ được tổ chức hàng năm do Ban Quản trị triệu tập (“**Hội nghị thường niên**”) tại địa điểm và thời gian do Ban Quản trị quyết định và được nêu trong Thông báo mời họp như quy định tại Điều 9.5.c dưới đây.

- Thành phần tham dự

Thành phần tham gia Hội nghị thường niên bao gồm:

- Đại diện Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người cư ngụ khác hoặc người được ủy quyền của Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác theo nguyên tắc Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người cư ngụ khác của mỗi Tòa nhà cử số đại biểu tương ứng với 20% số Căn hộ của Tòa nhà đó. Tuy nhiên bất cứ Chủ sở hữu Căn hộ nào không được cử cũng có thể tham gia Hội nghị, nhưng chỉ được phát biểu và/hoặc biểu quyết với tư cách đại biểu nếu Tòa nhà của người này không đủ 50% số đại biểu đã cử tham gia họp.

- Đại diện của Chủ đầu tư và đại diện của Công ty Quản lý.

- Các khách mời như: Đại diện của các Cơ quan Nhà nước, Công an Phường, Sở tại tham dự phiên họp theo giấy mời của Ban Quản trị .

- Triệu tập Hội nghị thường niên

Ban Quản trị chuẩn bị hoặc tổ chức chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu và gửi thông báo mời dự Hội nghị thường niên (“Thông Báo Mời Họp”) đến từng Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác của mỗi Căn hộ, tối thiểu bảy (7) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp. Thông báo mời họp phải nêu rõ thời gian, địa điểm và chương trình họp, cách thức cử đại biểu. Kèm theo Thông báo mời họp là chương trình và tài liệu liên quan tới nội dung cuộc họp. Thông báo mời họp có thể được gửi qua đường bưu điện, trao tay hoặc hình thức khác mà Ban Quản trị cho rằng thích hợp.

- Điều kiện và thể thức tiến hành họp

Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ được coi là tiến hành hợp lệ khi mỗi Tòa nhà có Căn hộ đi vào vận hành có số thành viên dự họp đại diện ít nhất 20% tổng số Chủ sở hữu Căn hộ của Tòa nhà/Block nhà đó hoặc đại diện theo ủy quyền của họ tham dự.

Trường hợp Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản trên thì được triệu tập họp lần thứ hai và/hoặc các lần tiếp theo trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày dự định tổ chức Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ lần trước đó cho tới khi bảo đảm tỷ lệ Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác nêu trên, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Hình thức biểu quyết do Ban Quản trị lâm thời quyết định (tại Hội nghị đầu tiên) hoặc do Ban Quản trị quyết định (tại Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ các lần tiếp theo). Trừ khi có quy định khác đi, mỗi Đại biểu được cử sẽ có một phiếu biểu quyết. Nếu Tòa nhà nào không đủ 50% số đại biểu được cử đến họp, mỗi Chủ sở hữu Căn hộ không được cử làm đại biểu nhưng đến họp được phép có 01 phiếu biểu quyết.

d. Hồi nghị bất thường

Ban Quản trị sẽ triệu tập một cuộc họp Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ đặc biệt khi có trên (năm mươi) 50% tổng số các Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác đề nghị bằng văn bản (có ký tên xác nhận) hoặc khi Ban Quản trị đề nghị và đồng thời có văn bản đề nghị của từ (ba mươi) 30% tổng số Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác. Cho mục đích của điều khoản này, mỗi một Căn hộ sẽ chỉ được tính một phiếu đề nghị. Thông báo mời họp, các điều kiện, thể thức họp và biểu quyết thông qua quyết định được thực hiện theo các quy định tại Điều 9.5.3 nêu trên.

e. Lấy ý kiến bằng văn bản

Trừ khi pháp luật cấm, Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ có thể quyết định tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền bằng cách lấy ý kiến bằng văn bản của các Chủ sở hữu Căn hộ/Người Cư Ngụ Khác. Nếu Ban Quản trị nhận thấy là cần thiết hoặc trong trường hợp Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ không đủ điều kiện để triệu tập theo quy định tại Điều 9.5.c nêu

trên, Ban Quản trị có thể tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản của các Chủ Sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác. Phiếu lấy ý kiến bằng văn bản do Ban Quản trị quyết định tùy từng thời điểm, nhưng tối thiểu phải bao gồm các thông tin về: Nội dung biểu quyết, các tài liệu, thông tin cần thiết liên quan đến nội dung biểu quyết, vị trí đánh dấu biểu quyết (bao gồm: Biểu quyết tán thành, không tán thành, không có ý kiến), thời hạn và địa chỉ gửi phiếu lấy ý kiến bằng văn bản cho Ban Quản trị.

- f. Trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày hết thời hạn gửi phiếu lấy ý kiến bằng văn bản, Ban Quản trị phải kiểm phiếu, lập biên bản kiểm phiếu và thông báo kết quả kiểm phiếu tới các Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác trực tiếp hoặc thông qua các phương tiện khác mà Ban Quản trị cho là phù hợp. Thông qua quyết định của Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ.

Các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ sẽ được thông qua tại Hội nghị thường niên, Hội nghị bất thường khi được sự chấp thuận của ít nhất năm mươi (50%) số phiếu của đại biểu tham gia hội nghị, mỗi đại biểu tham dự sẽ có 01 phiếu biểu quyết. Các vấn đề chỉ được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản khi có số Người sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác đại diện cho trên 50% tổng số Căn hộ mà Chủ đầu tư đã bàn giao cho các Chủ sở hữu Căn hộ biểu quyết thông qua.

Các quyết định của Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ phải được lập bằng văn bản, có chữ ký của thành viên Ban Quản trị và được lưu cùng với biên bản họp tại trụ sở làm việc của Ban Quản trị. Riêng đối với việc lấy ý kiến bằng văn bản Ban Quản trị sẽ có nghĩa vụ lưu giữ toàn bộ các hồ sơ tài liệu liên quan đến mỗi lần lấy ý kiến bằng văn bản bao gồm: Phiếu lấy ý kiến, Biên bản kiểm phiếu, thông báo kết quả kiểm phiếu, trong thời hạn ít nhất là 02 năm kể từ khi tiến hành lấy ý kiến.

## 9.6 Bổ sung về các khoản phí, mức phí phải đóng góp và các dịch vụ quản lý, vận hành, Bảo trì Tòa nhà

### a. Bảo trì Tòa nhà

- Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản trị và những công ty chuyên nghiệp do Công ty Quản lý thuê được vào Căn hộ và cho phép họ đưa vào Căn hộ các máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện Dịch vụ quản lý. Khi thực hiện Dịch vụ quản lý, Công ty Quản lý và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người cư ngụ khác và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Căn hộ, cho Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người cư ngụ khác và cho các tài sản của họ trong Căn hộ.
- Nếu có thông báo trước hợp lý (trừ trường hợp cấp thiết thì có thể vào bất cứ thời điểm nào), Ban Quản trị /Công ty Quản lý có quyền vào và kiểm tra các thiết bị thuộc Các công trình tiện ích chung hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong Căn hộ. Chủ sở hữu Căn hộ sẽ chấp thuận và tạo điều kiện cho Ban Quản trị /Công ty Quản lý và các nhà thầu, Công nhân và Nhân viên của Ban Quản trị /Công ty Quản lý ra vào Căn hộ để:
  - Xem xét, kiểm tra các thiết bị của Căn hộ thuộc Các công trình tiện ích chung và kê cả Khu vực sở hữu riêng (nếu thấy cần thiết).
  - Nếu khi thanh tra (định kỳ hoặc đột xuất) phát hiện thấy hành vi vi phạm cam kết, gây hỏng hóc, hư hao (do sử dụng sai chức năng hoặc bảo quản không đúng quy cách), dịch chuyển thiết bị cám dì dòi hoặc tự ý thay đổi, gắn thêm thiết bị mà không có sự phê duyệt của Ban Quản trị hoặc Công ty Quản lý, Công ty Quản lý sẽ gửi hay để lại văn bản thông báo tại Căn hộ, yêu cầu Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác phải sửa chữa khắc phục, thay thế hoặc gỡ bỏ những vi phạm đó. Trong trường hợp Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác không đáp ứng yêu cầu của Công ty Quản lý trong vòng

03 (ba) ngày, kể từ ngày có thông báo thì Công ty Quản lý sẽ tự cho tiến hành các công việc sửa chữa, thay thế hay di dời đó và mọi chi phí liên quan (theo hoá đơn thanh toán của các Bên Đại lý hay các Nhà thầu của Công ty Quản lý) sẽ do Chủ sở hữu Căn hộ chi trả.

- Kiểm tra, lau dọn, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất cứ công việc gì liên quan đến hệ thống ống dẫn và các thiết bị hoặc công cụ phụ trợ.
- Thực hiện hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác mà Công ty Quản lý thấy là phù hợp hay cần thiết với bất kỳ bộ phận nào của Căn hộ và Tòa nhà.
- Thực hiện các nghĩa vụ không bắt buộc liên quan đến việc sửa chữa, bảo dưỡng hay làm mới Căn hộ và bắt buộc đối với Tòa nhà.
- Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tu sửa bất kỳ thứ gì thuộc về Tòa nhà hay diện tích khác liền kề hoặc Các công trình tiện ích chung chạy qua hoặc nằm trên hoặc trong Căn hộ.
- Trong các trường hợp khẩn cấp, khi không có mặt Chủ sở hữu hoặc không thể liên lạc được với Chủ sở hữu, Ban Quản lý được quyền dùng mọi biện pháp để vào Căn hộ ngăn chặn nguy cơ cháy nổ hoặc xử lý, khắc phục hỏa hoạn, sự cố kỹ thuật hoặc các tình huống và trường hợp xảy ra tại Căn hộ có thể gây nguy hiểm hoặc thiệt hại trực tiếp đến tài sản, tính mạng của Chủ sở hữu Căn hộ tại Căn hộ nói riêng và của cả Tòa nhà nói chung.
- Công ty Quản lý/Ban Quản trị khi ra vào vào Căn hộ với mục đích, quyền hạn nêu trên sẽ không phải bồi thường cho bất cứ phiền toái hay thiệt hại nào đã gây ra cho Chủ sở hữu Căn hộ nhưng với điều kiện là họ thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý và có thông báo trước (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng).

b. Kinh phí bảo trì Tòa nhà và Quỹ Bảo trì

• Bảo trì Khu vực riêng

- Chủ sở hữu Căn hộ thực hiện và chịu toàn bộ chi phí cho việc Bảo trì và sửa chữa Khu vực riêng của mình trừ trường hợp Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác có thỏa thuận khác. Đối với trường hợp chưa xác định được hoặc không xác định được Chủ sở hữu Căn hộ thì Người cư ngụ khác có trách nhiệm Bảo trì Khu vực sở hữu riêng của Căn hộ đó. Trong trường hợp không xác định được Chủ sở hữu Căn hộ/ Người cư ngụ khác thì người đang thực tế sử dụng Căn hộ có trách nhiệm thực hiện việc Bảo trì Khu vực sở hữu riêng của Căn hộ đó.
- Việc Bảo trì Khu vực sở hữu riêng được thực hiện theo các quy định của pháp luật về Bảo trì các công trình xây dựng.
- Mọi thiệt hại phát sinh từ hoạt động Bảo trì, sửa chữa hoặc không Bảo trì, sửa chữa Khu vực sở hữu riêng đối với các Căn hộ khác và những người có mặt trong Tòa nhà do Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác chịu trách nhiệm.
- Bảo trì các Công trình tiện ích chung
- Việc Bảo trì các Công trình tiện ích chung sẽ do Công ty Quản lý thực hiện phù hợp với các quy định của pháp luật về Bảo trì các công trình xây dựng.
- Kinh phí Bảo trì các Công trình tiện ích chung gồm:
  - Kinh phí do Chủ đầu tư nộp: Là tổng khoản tiền tương ứng với 2% tiền bán Căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT đối với các Căn hộ được bán trong Tòa nhà.

- Khoản đóng góp do huy động của Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác tương ứng với phần diện tích của Khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ trong trường hợp kinh phí Bảo trì nêu trên không đủ. Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ theo nguyên tắc mức đóng góp tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ.
- Khoản đóng góp của Chủ Sở hữu/Người sử dụng trong trường hợp Các công trình tiện ích chung bắt buộc phải Bảo trì, sửa chữa do lỗi của Chủ sở hữu/Người sử dụng gây ra.
- Các khoản tiền khác được quy định rõ ràng tại Nội quy là sẽ được sử dụng làm kinh phí Bảo trì và trong phạm vi pháp luật cho phép.
- Các khoản đóng góp trên sẽ tạo thành Quỹ Bảo trì và được gửi vào một tài khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại với lãi suất không thấp hơn lãi suất tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn do Chủ đầu tư lập. Sau khi Ban Quản trị đã được thành lập, Chủ đầu tư sẽ bàn giao tài khoản đó cho Ban Quản trị. Ban Quản trị quản lý Quỹ Bảo trì với hình thức đồng chủ tài khoản (Chủ tài khoản gồm Trưởng Ban Quản trị và và một thành viên do Công ty Quản lý cử ra) để quản lý và sử dụng khoản Quỹ Bảo trì theo quy định của pháp luật về tài chính.

Hàng năm, Ban Quản trị sẽ dự trù ngân sách năm cho tổng chi phí quản lý và chi phí Bảo trì mỗi Tòa nhà.

Số tiền lãi phát sinh trong mỗi kỳ từ tiền gửi tại Ngân hàng phải được bổ sung vào Quỹ Bảo trì.

- Quỹ Bảo trì chỉ dùng trong việc Bảo trì Các công trình tiện ích chung, mua bảo hiểm cháy nổ tòa nhà, chi trả cho các khoản chi phí liên quan đến việc vận hành tòa nhà mà các khoản thu từ Phí Quản lý không đủ chi trả. Ngoài ra, Quỹ này không được sử dụng cho các mục đích khác.

#### c. Phí Quản lý hàng tháng

- Chủ sở hữu Căn hộ (và/hoặc Người cư ngụ khác nếu được Chủ sở hữu Căn hộ thông báo bằng văn bản rằng Người cư ngụ khác đó phải thanh toán thay cho Chủ sở hữu Căn hộ) phải thanh toán Phí Quản lý hàng tháng trên cơ sở diện tích Căn hộ (được xác định trên cơ sở Hợp đồng mua bán Căn hộ) với một mức giá do Chủ đầu tư/Công ty Quản lý xác định và được Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ (hoặc Ban Quản trị nếu được Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ ủy quyền) thông qua tại từng thời điểm điều chỉnh. Tại thời điểm bàn giao Căn hộ, Phí Quản lý hàng tháng được quy định cụ thể tại Phụ Lục Hợp đồng cung cấp dịch vụ được ký kết giữa chủ sở hữu căn hộ và Công ty quản lý. Chủ sở hữu Căn hộ (và/hoặc Người cư ngụ khác) cũng phải thanh toán các chi phí sinh hoạt cá nhân như chi phí điện, nước, điện thoại hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác ("Tiện ích sinh hoạt và Dịch vụ khác") theo các mức giá và cách tính được cơ quan có thẩm quyền liên quan ấn định tùy từng thời điểm cho Căn hộ. Mỗi Chủ sở hữu Căn hộ (và/hoặc Người cư ngụ khác) phải thanh toán bất kỳ chi phí nào khác mà Ban Quản trị /Công ty Quản lý đã chịu để khắc phục những vi phạm do chính Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người cư ngụ khác gây ra ("Chi phí sửa chữa").
- Trong trường hợp Dịch vụ quản lý liên quan đến Khu vực sở hữu riêng của Chủ đầu tư, Chủ đầu tư có trách nhiệm đóng góp một phần chi phí quản lý theo tỷ lệ tương ứng phần diện tích sàn của Khu vực sở hữu riêng của Chủ đầu tư.
- Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người cư ngụ khác phải thanh toán đầy đủ Phí Quản lý hàng tháng từ ngày 05 đến ngày 20 của mỗi tháng. Sau ngày thứ 20 của tháng, Công ty Quản lý sẽ gửi thông báo nhắc nợ 02 lần, Kể từ ngày thứ 25 trở đi nếu Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác vẫn không đóng phí mà không có lý do chính đáng, Công ty

Quản lý có quyền:

- Ngưng cung cấp điện nước và dịch vụ quản lý cho đến khi Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người cư ngụ khác thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn. Công ty Quản lý Khu Căn hộ Him Lam Phú Đông sẽ gửi thông báo đến cho Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác trước khi bắt đầu ngừng cung cấp các dịch vụ cơ bản và dịch vụ quản lý cho Căn hộ.
- Với điều kiện được Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ chấp thuận, Ban Quản trị có thể điều chỉnh Phí Quản lý hàng tháng cho phù hợp với các điều kiện kinh tế hoặc mặt bằng chung của thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật bằng cách thông báo bằng văn bản gửi cho Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người cư ngụ khác trước một (01) tháng kể từ ngày bắt đầu áp dụng mức phí mới.
- Nếu tổng số tiền thu được từ khoản thanh toán Phí Quản lý hàng tháng vào cuối năm dương lịch cao hơn số tiền đã chi cho năm đó, thì số tiền nói trên sẽ được chuyển vào Quỹ Bảo trì để sử dụng trong tương lai.

d. Các tiện ích sinh hoạt, dịch vụ khác

Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người cư ngụ khác phải thanh toán các khoản phí về Các tiện ích sinh hoạt và Dịch vụ khác (nếu có) cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công ty Quản lý nếu được đơn vị này ủy quyền, trong thời hạn yêu cầu của đơn vị cung cấp dịch vụ/Công ty Quản lý. Trong trường hợp có vi phạm, Công ty Quản lý có quyền ngừng cung cấp Các Tiện ích sinh hoạt và Dịch vụ khác (nếu có) cho đến khi Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người cư ngụ khác thực hiện đầy đủ việc thanh toán đó.

### 9.7 Sử dụng Các công trình tiện ích chung

Mọi Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người cư ngụ khác đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung Các công trình tiện ích chung và chỉ được sử dụng Các công trình tiện ích chung đúng với chức năng và quy định của Nội quy. Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp Các công trình tiện ích chung theo Nội quy, Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người cư ngụ khác trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

- a. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các công trình tiện ích chung mà có thể ngăn cản hay gây trở ngại hay cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp Các công trình tiện ích chung của Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người cư ngụ khác của các Căn hộ khác. Cản trở hoặc che khuất và/hoặc hành động tương tự với bất kỳ phần nào trong Các công trình tiện ích chung (cụ thể là vỉa hè, cầu thang, hành lang, và lối chạy xe trong Các công trình tiện ích chung đó) bằng cách đẽ hay đặt bất kỳ đồ đạc hoặc vật gì hoặc tụ tập tại khu vực đó. Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người cư ngụ khác phải sắp xếp việc vận chuyển hàng hóa hay vật dụng sao cho không đẽ hộp hay thùng, hoặc bất kỳ chướng ngại vật nào tại Các công trình tiện ích chung.
- b. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các công trình tiện ích chung vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Tòa nhà và Khu Căn hộ Him Lam Phú Đông hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Chủ sở hữu Căn hộ nào khác và/hoặc Người cư ngụ khác của các Căn hộ khác bao gồm nhưng không giới hạn việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thú vật, đốt lửa, nấu ăn, ăn uống tại Các công trình tiện ích chung, đánh nhau, mờ nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán mùi tại Các công trình tiện ích chung và sử dụng quá mức Các công trình tiện ích chung gây ảnh hưởng đến việc sử dụng Căn hộ và/hoặc Các công trình tiện ích chung và/hoặc gây thiệt hại cho các Chủ sở hữu Căn hộ khác.
- c. Sử dụng các khu vực giải trí ngoài thời điểm được Ban Quản trị /Công ty Quản lý cho phép căn cứ theo Nội quy.
- d. Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của (các) Căn hộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn

cảnh và theo bất kỳ cách thức nào.

- e. Thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào toilet, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước. Phải sử dụng bộ lọc và/hoặc các thiết bị lọc rác thải đối với hệ thống thoát nước do Tòa nhà cung cấp lắp đặt.
- f. Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các công trình tiện ích chung không đúng với mục đích xây dựng ban đầu hoặc mục đích được phép theo Nội quy này. Đặc biệt, nghiêm cấm Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người cư ngụ khác lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các công trình tiện ích chung vì mục đích chúa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, bán đấu giá, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác.
- g. Vào bất cứ khu vực nào trong Các công trình tiện ích chung mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Công ty Quản lý.
- h. Chủ sở hữu Căn hộ hoặc Người cư ngụ khác phải đăng ký với Nhân viên bảo vệ tất cả khách thăm ra vào Căn hộ trước 6h sáng và sau 22h đêm.
- i. Điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Các công trình tiện ích chung mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện.
- j. Can thiệp, điều chỉnh, thay thế vào các thiết bị, bộ phận kèm theo tại Các công trình tiện ích chung bằng bất kỳ cách thức nào. Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người cư ngụ khác phải thuê (các) nhà thầu được Công ty Quản lý chỉ định để tiến hành các công việc có ảnh hưởng đến các dịch vụ dành cho Căn hộ bao gồm hệ thống điều hòa không khí, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chiếu sáng và hệ thống cung cấp điện.
- k. Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh Các công trình tiện ích chung.
- l. Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên tường bên ngoài Căn hộ.
- m. Phá hoại, có chủ ý phá hoại, hoặc thực hiện hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hoặc không được phép nào khác đối với Các công trình tiện ích chung.
- n. Hút thuốc trong các công trình tiện ích chung (hầm xe, thang máy, phòng Kỹ thuật, nhà chứa rác,...) và Quý cư dân/Khách hàng nên hạn chế hút thuốc tại các Khu vực công cộng như hành lang, công viên,...
- o. Việc sử dụng các công trình tiện ích khác không thuộc Các công trình tiện ích chung (nếu có) hoặc Khu vực sở hữu riêng của Chủ đầu tư đều được tính phí độc lập và không tính vào Phí Quản lý hàng tháng. Việc tính phí sẽ được Chủ đầu tư đưa ra Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ để bàn bạc, thông qua. Trong trường hợp Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ chưa nhất trí, Ban Quản trị và Chủ đầu tư có quyền thuê một công ty giám định để xác định mức phí vận hành, Bảo trì các công trình này và phân định trách nhiệm đóng góp của cộng đồng cư dân và Chủ đầu tư dựa trên diện tích của Khu vực sở hữu riêng của Chủ đầu tư và tổng diện tích các Căn hộ. Ý kiến của Công ty giám định có giá trị đối với Chủ sở hữu Căn hộ và Chủ đầu tư.

## 9.8 Hư hỏng, thay đổi, hay lắp đặt thêm

- a. Hư hỏng

Trong trường hợp Căn hộ (bao gồm cả các công trình tiện ích chung nằm trong Căn hộ) có hư hỏng thì:

- Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác phải ngay lập tức thông báo cho Công ty

Quản lý và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp mà đánh giá khách quan của Bên thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong trường hợp có vi phạm, Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác phải gánh chịu, toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ nghiêm trọng của vi phạm đó, mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh.

- Đối với hư hỏng của các công trình tiện ích chung nằm trong Căn hộ mà không gây ra do lỗi của Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác hay bất kỳ Bên thứ ba nào khác hoặc bởi một Sự kiện bất khả kháng, thì Công ty Quản lý sẽ thực hiện việc sửa chữa theo Dịch vụ quản lý. Khi đó, Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty Quản lý và những công ty chuyên nghiệp do Công ty Quản lý thuê được vào Căn hộ và cho phép họ mang vào Căn hộ máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Công ty Quản lý và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Căn hộ, Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác và cho các tài sản của họ trong Căn hộ.
- Đối với mọi hư hỏng khác của Căn hộ (kể cả hư hỏng của Các công trình tiện ích chung nằm trong Căn hộ) mà do lỗi của Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người cư ngụ khác gây ra, thì Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người cư ngụ khác phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khắc phục hư hỏng đó. Trong trường hợp như vậy:
  - Để đảm bảo tính an toàn và đồng bộ của Các công trình tiện ích chung, việc sửa chữa hư hỏng của Các công trình tiện ích chung nằm trong Căn hộ trong mọi trường hợp phải do Công ty Quản lý hay các công ty chuyên nghiệp do Công ty Quản lý thuê thực hiện. Khi đó, Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty Quản lý và những công ty chuyên nghiệp do Công ty Quản lý thuê được vào Căn hộ và cho phép họ mang vào Căn hộ máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Công ty Quản lý và những công ty chuyên nghiệp do Công ty Quản lý thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Căn hộ, cho Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác và cho các tài sản của họ trong Căn hộ.
  - Đối với các hư hỏng khác của Căn hộ, Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ Khác có thể thuê Công ty Quản lý hay tự thuê các Công ty chuyên nghiệp để sửa chữa. Trong trường hợp Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác muốn tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa hư hỏng thì:
    - Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác phải thông báo cho Công ty Quản lý để được chấp thuận các thông tin chi tiết như: Biện pháp thi công (phải được Công ty Quản lý phê duyệt trước khi được thực hiện thi công), danh sách thợ thi công (nêu rõ họ tên, số CMND, địa chỉ) tiến độ thi công, Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Đơn vị thi công phải cam kết tuân thủ các nội quy, quy định của Tòa nhà, quy định thi công và đặt cọc theo mức phí quy định tại Phụ Lục thi công sửa chữa, trang trí nội thất căn hộ Him Lam Phú Đông.
    - Trong quá trình các công ty chuyên nghiệp đó sửa chữa Căn hộ thì Ban Quản trị / Công ty Quản lý có quyền vào Căn hộ để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn chung cho Tòa nhà, Các công trình tiện ích chung và các Căn hộ khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh Căn hộ. Đơn vị thi công có trách nhiệm tự vận chuyển thiết bị, công cụ và vật liệu xây dựng phục vụ thi công, rác thải thi công vào và ra từ Căn hộ (phải đăng ký sử dụng thang máy với Công ty Quản lý và được chấp thuận trước khi bắt đầu vận chuyển).
    - Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa nói trên không được làm ảnh hưởng hay phiền

khu vực nào của Các công trình tiện ích chung mà không được quy định làm nơi để xe. Nghiêm chỉnh chấp hành các nội quy, quy định trong tầng hầm để xe để đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy.

- Không có khiếu nại hoặc bất kỳ thắc mắc nào về chỗ để xe, loại ô để xe (có định hoặc không có định) do Chủ đầu tư/Công ty Quản lý thông báo và cung cấp đến các Chủ sở hữu Căn hộ/ Người cư ngụ khác.
- Có trách nhiệm chủ động khai báo với nhân viên trông giữ xe của Công ty Quản lý về tình trạng xe, khuyết tật hoặc mất mát nếu có trước khi đưa xe vào gửi.
- b. Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác sẽ đóng phí gửi xe hàng tháng theo quy định của Công ty Quản lý.
- c. Phí gửi xe dành cho Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác sẽ do Công ty Quản lý quy định vào từng thời điểm và phù hợp với quy định của địa phương.
- d. Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (không chiếm giữ độc quyền).
- e. Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác phải bảo đảm di chuyển xe theo đúng luồng/ hướng đi quy định.
- f. Chủ đầu tư hoặc người được ủy quyền có quyền từ chối không cho bắt cứ xe nào vào trong khu vực tầng hầm để xe nếu:
  - Thẻ để xe không hợp lệ hoặc Thẻ để xe không rõ ràng, hoặc
  - Các xe đó thải khói quá nhiều hoặc bị chảy dầu hoặc có nguy cơ gây mất an toàn, hoặc
  - Người điều khiển xe đang trong tình trạng say do sử dụng rượu, bia, chất kích thích hoặc không làm chủ được hành vi.
- g. Chủ đầu tư có quyền lắp đặt, bảo trì, sử dụng, sửa chữa hoặc thay thế bất cứ đường ống, dây điện, ống, dây dẫn, ống dẫn hoặc dây cáp phía dưới, đi ngang qua hoặc phía trên tầng hầm để xe và có quyền vận chuyển hoặc tải nước, không khí, điện, chất thải, nước thải và các vật liệu khác trong những đường ống, dây điện, ống, dây dẫn, ống dẫn hoặc dây cáp nói trên.
- h. Nếu không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Công ty Quản lý thì tầng hầm để xe chỉ được phép sử dụng để xe ôtô riêng (dưới 15 chỗ và trọng tải không được quá 2,5 tấn).
- i. Không được sử dụng tầng hầm để xe làm nhà kho.
- j. Không được làm vệ sinh, lau chùi, sửa chữa hoặc rửa xe ôtô trong tầng hầm để xe hoặc trong bất kỳ phần nào của Tòa nhà.
- k. Phải tuân theo các hướng dẫn' của Chủ đầu tư và các nhân viên trong việc sử dụng tầng hầm để xe.
- l. Phải tuân thủ các quy định và thông báo về giao thông được chỉ dẫn trong tầng hầm để xe để điều tiết lưu lượng xe và hướng dẫn giao thông.
- m. Không để xe hoặc lên xuống đón khách tại đoạn dốc hoặc lối ra vào tầng hầm để xe.
- n. Phải giữ vệ sinh sạch sẽ và không được xả rác trong tầng hầm để xe.
- o. Trong trường hợp chuyển quyền sở hữu hoặc cho thuê Căn hộ, Chủ sở hữu Căn hộ phải trả lại thẻ để xe.
- p. Thanh toán cho Công ty Quản lý bất cứ chi phí nào mà Công ty Quản lý phải chịu khi thực thi quyền di dời xe hoặc tài sản khỏi khu vực để xe như là khoản tiền phải thanh toán của Cư dân đó khi được yêu cầu.
- q. Không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại chỗ để xe trong tầng hầm để xe.

- r. Tuân thủ kịp thời các chỉ dẫn hợp lý liên quan đến việc đỗ xe trong hầm xe hoặc việc phân bổ chỗ để xe theo quy định.
- s. Quy định để xe này có thể được sửa đổi hoặc bổ sung tùy theo tình hình thực tế sử dụng hầm xe và trong trường hợp này Công ty Quản lý sẽ thông báo cho các Chủ sở hữu Căn hộ hoặc Người cư ngụ khác bằng văn bản về sự thay đổi đó.
- t. Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh) và phí gửi xe
- v. Khu vực để xe cho xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh cho Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác sẽ được Chủ đầu tư phân chia sau khi Dự án hoàn thành, bảo đảm mỗi Căn hộ đều được bố trí chỗ đậu xe và trả phí theo quy định của Công ty Quản lý nhưng không quá mức quy định của địa phương.
- x. Chủ Sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác có nghĩa vụ tuân thủ các quy định chung trong khu vực để xe theo quy định tại Điều 9.9.1 nêu trên.

#### **9.10 Trách nhiệm chung của tất cả Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác**

- a. Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các hướng dẫn và yêu cầu mà Ban Quản trị/Công ty Quản lý đưa ra có liên quan đến:
  - Việc tuân thủ và thực hiện Nội quy này.
  - Việc quản lý, điều hành và sử dụng Tòa nhà, các Căn hộ, Các công trình tiện ích chung và mọi vấn đề có liên quan.
- b. Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng mọi nghĩa vụ của mình theo Nội quy này và trong trường hợp có vi phạm thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật Việt Nam về các tổn thất và thiệt hại xảy ra cho các Căn hộ khác và/hoặc Chủ đầu tư.
- c. Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật Việt Nam và quy định riêng của Công ty Quản lý. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với Công ty Quản lý để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy, tham gia diễn tập phòng cháy, chữa cháy định kỳ hàng năm của Tòa nhà.
- d. Thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đưa ra. Thiết lập và duy trì, gìn giữ mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng với Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác của các Căn hộ khác. Khi có vấn đề phát sinh, bất đồng, hay không hài lòng, nên trực tiếp trao đổi với nhau một cách thẳng thắn trên tinh thần xây dựng và hợp lý, tránh to tiếng, cãi nhau, đánh nhau làm ảnh hưởng đến Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác của các Căn hộ khác.
- e. Nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện đúng các quy định của pháp luật Việt Nam như đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh v.v....
- f. Phải thông báo ngay cho Công ty Quản lý về bất kỳ vi phạm nào đối với Nội quy của bất kỳ Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác hay bất kỳ hành vi nào có ảnh hưởng nghiêm trọng hay gây hư hỏng, thiệt hại cho các Chủ sở hữu Căn hộ và Người cư ngụ khác và Các công trình tiện ích chung hoặc hành vi có ảnh hưởng đến sự an toàn, an ninh trật tự chung, sức khỏe, vệ sinh môi trường của các Căn hộ trong Tòa nhà mà mình biết hay phát hiện được.
- g. Đăng ký với Ban Quản trị / Công ty Quản lý ít nhất hai số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban Quản trị/Công ty Quản lý liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có thay đổi, Chủ sở hữu Căn hộ có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Ban Quản trị / Công ty Quản lý để cập nhật.
- h. Chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với những hư hại, tai nạn hay mất mát gây ra cho nhân viên, khách hàng, khách mời hay bất kỳ Bên thứ ba nào khác. Tự chịu trách nhiệm

quản lý tài sản và đồ dùng cá nhân của mình trong Căn hộ.

- i. Tự trang trải các chi phí về thiết kế và bày trí Căn hộ và chi phí lắp đặt thêm hệ thống kỹ thuật (điện, điều hòa không khí, vệ sinh...) hay các vật liệu bên trong Căn hộ sau khi được Ban Quản trị /Công ty Quản lý phê duyệt bằng văn bản.
- j. Nghiêm chỉnh chấp hành và tuân thủ pháp luật Việt Nam.
- k. Có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ cùng với Chủ đầu tư hoặc đại diện của Chủ đầu tư, Ban Quản trị, Công ty Quản lý trong các hoạt động vì mục đích chung cho Tòa nhà và Khu Căn hộ Him Lam Phú Đông, các hoạt động mang tính xã hội không phục vụ mục đích kinh doanh thu lợi, các hoạt động do chính quyền địa phương hoặc các cơ quan quản lý có thẩm quyền phát động và yêu cầu, các chiến dịch ngăn chặn, phòng ngừa, các cuộc diễn tập phòng cháy, chữa cháy... mà Chủ sở hữu Căn hộ cũng như Người cư ngụ khác có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia, thực hiện.

#### **9.11 Điều khoản thi hành**

- a. Giải quyết tranh chấp
  - Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong Khu Căn hộ do tòa án có thẩm quyền giải quyết.
  - Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng các công trình tiện ích chung, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Khu Căn hộ được giải quyết bằng phương thức hoà giải, thương lượng. Ban Quản trị có trách nhiệm làm trung gian hòa giải giữa các bên tranh chấp. Nếu tranh chấp không thể giải quyết được bằng con đường hoà giải, thương lượng thì các bên có quyền khởi kiện ra Toà án có thẩm quyền.
- b. Chủ đầu tư, Ban Quản trị và Công ty Quản lý có trách nhiệm phổ biến Nội quy này tại các vị trí thuận lợi để Các chủ sở hữu/Người cư ngụ khác biết và nghiêm chỉnh chấp hành.
- c. Trong quá trình thực hiện Nội quy này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung Nội quy, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Công ty Quản lý và/hoặc Ban Quản trị để trình Hội nghị Chủ sở hữu Căn hộ quyết định.

**PHỤ LỤC SỐ 04:**  
*Mẫu Biên bản bàn giao Căn hộ Him Lam Phú Đông*

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
KINH DOANH ĐỊA ỐC HIM LAM**  
2A Nguyễn Thị Minh Khai, Q1, TP.HCM  
ĐT: 39110 666 – Fax: 39110 866  
Số: .....

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

**BIÊN BẢN NGHIỆM THU VÀ BÀN GIAO CĂN HỘ  
THUỘC KHU CĂN HỘ CAO CẤP HIM LAM PHÚ ĐÔNG**

- Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ số ..... ký ngày ..... được ký kết giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam và Quý khách hàng (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng”);
- Căn cứ Văn bản yêu cầu nhận bàn giao căn hộ của Ông/Bà ..... đã được xác nhận bởi Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam;

Hôm nay, ngày ..... tháng ..... năm ....., tại căn hộ ..... thuộc khu căn hộ cao cấp Him Lam Phú Đông (sau đây gọi tắt là “Căn hộ”), hai Bên gồm có:

**Bên bán Căn hộ : CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH ĐỊA ỐC HIM LAM**

Địa chỉ : 2A Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại : (848)39.118.118 Fax: (848)39.110.866

Tài khoản số : 999998439999 Tại Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - PGD An Đông

Mã số thuế : 0305747212

Đại diện : ..... Chức vụ: .....

(Sau đây gọi tắt là Bên bán)

Và

**Bên mua Căn hộ : Ông/Bà**

Sinh ngày : .....

CMND số : ..... cấp ngày ..... tại .....

Noi đăng ký hộ khẩu thường trú: .....

(Sau đây gọi tắt là Bên mua)

Sau khi cùng xem xét và kiểm tra toàn bộ Căn hộ ....., hai Bên cùng ký kết Biên bản nghiệm thu và bàn giao căn hộ này (sau đây gọi tắt là “Biên bản”) với nội dung như sau:

**I. Đặc điểm căn hộ như sau:**

1.1 Ký hiệu căn hộ theo Hợp đồng:

(a) Mã số :

(b) Tầng :

(c) Vị trí : thuộc dự án Khu căn hộ Him Lam Phú Đông, P. An Bình, Dĩ An, Bình Dương.

1.2 Diện tích căn hộ

1.2.1 Theo Hợp đồng: ..... m<sup>2</sup>

1.2.2 Theo cách tính tim tường (tại thời điểm bàn giao): ..... m<sup>2</sup>

1.2.3 Theo cách tính thông thủy (tại thời điểm bàn giao): ..... m<sup>2</sup>

1.3 Kết cấu và vật liệu, trang thiết bị của Căn hộ:

1.3.1 Kết cấu:

- 1.3.1.1 Loại nhà: Cao tầng
  - 1.3.1.2 Móng, cọc: Bê tông cốt thép.
  - 1.3.1.3 Cột, đà, sàn, mái: Bê tông cốt thép.
  - 1.3.1.4 Tường bao: Xây gạch ống máy 8cm x 18cm, dày 20cm
  - 1.3.1.5 Hệ thống điện: Hoàn thiện và đạt yêu cầu.
  - 1.3.1.6 Đồng hồ điện, đồng hồ nước gắn cho từng hộ.
  - 1.3.1.7 Có đường dây điện thoại, đường dây truyền hình cáp.
  - 1.3.1.8 Hệ thống cung cấp gas trung tâm với đường ống dẫn đến từng hộ, có đồng hồ gas cho từng hộ.
  - 1.3.1.9 Có 01 đồng hồ nước riêng, hoạt động tốt.
  - 1.3.1.10 Hệ thống đường cấp nước, thoát nước âm trong Căn hộ đã hoàn thiện và đạt yêu cầu.
- 1.3.2 Vật liệu và trang thiết bị của Căn hộ: Đầy đủ theo chi tiết được mô tả trong phụ lục số 01 đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ số ..... ký ngày ..... mà không có bất kỳ khiếm khuyết hoặc hư hỏng nào.
- 1.4 Chỉ số đồng hồ điện khi bàn giao: ..... kWh
  - 1.5 Chỉ số đồng hồ nước khi bàn giao: ..... m<sup>3</sup>
  - 1.6 Chỉ số đồng hồ gaz khi bàn giao: ..... m<sup>3</sup>

**II. Kết luận:**

- 2.1 Sau khi xem xét và kiểm tra toàn bộ Căn hộ, Bên Mua xác nhận rằng tình trạng hiện hữu của Căn hộ đúng như nêu trong Biên Bản này và đáp ứng theo đúng các quy định mà các Bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng và các phụ lục đã ký. Hai Bên thống nhất nghiệm thu và Bên Bán chính thức bàn giao căn hộ và chìa khóa căn hộ cho Bên Mua sử dụng kể từ ngày hai Bên ký Biên bản này.
- 2.4 Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, hai Bên tiếp tục thực hiện trách nhiệm và nghĩa vụ của Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký và tuân thủ đầy đủ các quy định liên quan đến việc sử dụng nhà chung cư của Ban Quản trị Khu căn hộ.  
Biên bản này là một phần không thể tách rời của Hợp đồng số ..... ký ngày .....  
Biên bản này đã được đọc cho các Bên cùng nghe và thống nhất toàn bộ nội dung. Biên bản này được lập vào lúc ..... giờ ngày ..... tháng ..... năm ..... và được lập thành 05 (năm) bản, Bên Bán giữ 04 (bốn) bản và Bên Mua giữ 01 (một) bản có giá trị như nhau.

**BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

oOo

BẢN CAM KẾT

V/v: Nộp thuế theo quy định của pháp luật Thuế Thu nhập cá nhân.

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH ĐỊA ỐC HIM LAM

**Người cam kết:**

- Họ và tên: ..... Sinh năm: .....
- CMND/Hộ chiếu số: ..... cấp ngày ..... tại .....
- Địa chỉ thường trú: .....
- Địa chỉ liên hệ : .....
- Điện thoại : .....
- Tài khoản số: ..... tại ngân hàng: ....., chi nhánh ...
- Là Bên mua theo Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư - dự án Khu căn hộ Him Lam Phú Đông, P. An Bình, Dĩ An, Bình Dương. số: ...../..... ngày .../.../... ("Hợp đồng").

**Nội dung cam kết:**

1. Nộp thuế thu nhập cá nhân đối với các khoản thu nhập chịu thuế phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp đồng (nếu có) theo quy định của pháp luật Thuế Thu nhập cá nhân hiện hành<sup>1</sup> ngay sau khi nhận được thông báo nộp thuế của cơ quan thuế hoặc Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam.
2. Trường hợp đến thời điểm nộp thuế theo thông báo kể trên mà tôi không thực hiện, thì Bên nhận chuyển nhượng sẽ thay tôi nộp khoản thuế trên.
3. Trong trường hợp Bên nhận chuyển nhượng nộp thay khoản thuế trên cho tôi, tôi và Bên nhận chuyển nhượng sẽ thực hiện việc thanh toán và hoàn trả khoản thuế này bằng thỏa thuận riêng được ký kết giữa tôi và Bên nhận chuyển nhượng.

..... ngày ... tháng ... năm 20...

XÁC NHẬN CỦA BÊN NHẬN  
CHUYỂN NHUỢNG

Người cam kết  
(Ký và ghi rõ họ tên)

<sup>1</sup> Luật Thuế Thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 được Quốc hội ban hành ngày 21/11/2007 và các văn bản hướng dẫn thi hành.