

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Mẫu số Va – Phụ lục V Nghị định số 96/2024/NĐ-CP
(Áp dụng mua bán Phần diện tích sàn xây dựng có công
năng sử dụng làm Văn phòng, Thương mại dịch vụ trong
Tòa Nhà hỗn hợp VPTM hoặc Nhà chung cư hỗn hợp)

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG
TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG¹**

Số: [...]/.../...

Giữa

CÔNG TY [...]

Và

²Họ và tên khách hàng : _____

[...], ngày [...] tháng [...] năm 20....

¹ Lưu ý: **In trang bìa riêng**. Không in 2 mặt cùng trang 1 HĐ phía sau.

² Nếu KH là tổ chức/doanh nghiệp thì điền trực tiếp tên tổ chức/doanh nghiệp mua

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

[...], ngày [...] tháng [...] năm [...]

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG
TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**

Số: [...]/.../...]

- Căn cứ Bộ luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- ³Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- ⁴Căn cứ Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Căn cứ [...]⁵;
- Căn cứ Nhu cầu và khả năng của các bên;

³ Bỏ căn cứ này nếu diện tích mua bán không thuộc Nhà chung cư;

⁴ Bỏ căn cứ này nếu diện tích mua bán không thuộc Nhà chung cư;

⁵ Cập nhật các hồ sơ/tài liệu pháp lý Dự án như: QĐCTĐT, Quy hoạch, Giao đất,...

Các Bên dưới đây gồm:

1. BÊN BÁN PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là "Bên Bán"):

- Tên tổ chức: [...]
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: [...] do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh/Thành phố [...] cấp lần đầu ngày [...].
- Người đại diện theo pháp luật/ủy quyền: [...]
(Theo Giấy ủy quyền số [...] ngày .../.../... của [...])
- Chức vụ: [...]
- Căn cước/Thẻ căn cước công dân/Chứng minh nhân dân⁶/Hộ chiếu số: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...]
- Địa chỉ: [...]
- Địa chỉ liên hệ: [...]
- Điện thoại liên hệ: [...] Fax (nếu có) : [...]
- Số tài khoản: [...] Tại Ngân hàng TMCP [...] - Chi nhánh: [...]
- Mã số thuế: [...]

Và

2. BÊN MUA PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là "Bên Mua"):

- Tên cá nhân: **ÔNG/BÀ**⁷ [...]
- Căn cước/Thẻ căn cước công dân/Chứng minh nhân dân⁸/Hộ chiếu số: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...]
- Nơi đăng ký cư trú: [...]
- Địa chỉ liên hệ: [...]
- Điện thoại liên hệ: [...]
- Địa chỉ Email: [...]
- Số tài khoản (nếu có): [...] Tại Ngân hàng TMCP [...] - Chi nhánh: [...]
- Mã số thuế (nếu có): [...]

và

- Tên cá nhân: **ÔNG/BÀ** [...]
- Căn cước/Thẻ căn cước công dân/Chứng minh nhân dân⁹/Hộ chiếu số: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...]

⁶ Chỉ chấp nhận chứng minh nhân dân còn giá trị sử dụng đến hết 31/12/2024

⁷ Lựa chọn Ông hoặc Bà. Trường hợp Bên Mua có nhiều cá nhân thì cập nhật đầy đủ thông tin của từng cá nhân.

⁸ Chỉ chấp nhận chứng minh nhân dân còn giá trị sử dụng đến hết 31/12/2024

⁹ Chỉ chấp nhận chứng minh nhân dân còn giá trị sử dụng đến hết 31/12/2024

- Nơi đăng ký cư trú: [...]
- Địa chỉ liên hệ: [...]
- Điện thoại liên hệ: [...]
- Địa chỉ Email: [...]
- Số tài khoản (nếu có): [...] Tại Ngân hàng TMCP [...] - Chi nhánh: [...]
- Mã số thuế (nếu có): [...]

hoặc

- Tên tổ chức: [...]
 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: [...] do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh/Thành phố [...] cấp lần đầu ngày [...].
 - Người đại diện theo pháp luật/ủy quyền: [...]

(Theo Giấy ủy quyền số [...] ngày .../.../... của [...])
 - Chức vụ: [...]
 - Căn cước/Thẻ căn cước công dân/Chứng minh nhân dân¹⁰/Hộ chiếu số: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...]
 - Địa chỉ: [...]
 - Địa chỉ liên hệ: [...]
 - Điện thoại liên hệ: [...] Fax (nếu có) : [...]
 - Số tài khoản: [...] Tại Ngân hàng TMCP [...] - Chi nhánh: [...]
 - Mã số thuế: [...]
- (Bên Bán và Bên Mua, sau đây được gọi chung là "**Các Bên**" hoặc "**Hai Bên**" và được gọi riêng là "**Bên**").

Bên Mua công nhận rằng trong trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng đều là nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ và Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có thể yêu cầu từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng. Để tránh nhầm lẫn, những người thuộc Bên Mua sẽ ủy quyền cho Ông/bà¹¹ [...] trên đây làm đại diện để giao dịch, tiếp nhận thông tin với Bên Bán liên quan đến việc mua bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng nêu tại Hợp Đồng.

Tuy nhiên, không phụ thuộc vào việc ủy quyền trên đây, trong trường hợp mà theo yêu cầu của Pháp luật phải có đầy đủ chữ ký của tất cả những người thuộc Bên Mua, bao gồm cả trường hợp cả vợ và chồng phải ký kết mọi văn bản giấy tờ cần thiết, thì từng người thuộc Bên Mua ký vào

¹⁰ Chỉ chấp nhận chứng minh nhân dân còn giá trị sử dụng đến hết 31/12/2024

¹¹ Người đầu tiên nhắc đến trong phần Bên Mua, sửa thành “ông” hoặc “bà” tùy theo giới tính.

đầy đủ, hoặc phải thực hiện quy trình ủy quyền theo quy định của Pháp luật hiện hành để người được ủy quyền thực hiện việc ký kết.

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng này với các điều, khoản sau đây:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

- 1.1. “Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ có công năng phục vụ hỗn hợp”** là phần diện tích sàn xây dựng có công năng sử dụng làm văn phòng, thương mại, dịch vụ trong ¹²Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được mua bán tại Hợp Đồng này, bao gồm: **“Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng”** được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Tòa Nhà/Nhà Chung Cư do Công ty [...] ¹³đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này (*tại Hợp Đồng này được gọi là “Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng”*).
- 1.2. ¹⁴“Tòa Nhà/Nhà Chung Cư”** là toàn bộ tòa nhà/nhà chung cư (hoặc cụm tòa nhà) mà trong đó có Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng được mua bán do Công ty [...] làm Chủ Đầu Tư, bao gồm các Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng, các căn hộ có mục đích sử dụng khác (nếu có), các phần diện tích có công năng phục vụ mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ, các phần diện tích sàn xây dựng có mục đích sử dụng khác và các công trình tiện ích chung của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số [...] thuộc Dự Án [...], phường/xã [...], quận/huyện/thị xã [...], tỉnh/thành phố [...].
- 1.3. “Hợp Đồng”** là Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
- 1.4. “Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng”** là tổng số tiền mua bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
- 1.5. “Bảo Hành”** là việc Bên Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng thực hiện trách nhiệm bảo hành Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của

¹² **Đơn vị sử dụng lưu ý:** Lựa chọn Tòa Nhà hoặc Nhà Chung Cư tùy theo phần diện tích sàn xây dựng mua bán thuộc “Tòa Nhà hỗn hợp VPTMDV độc lập” hoặc thuộc “Nhà Chung Cư”. Sửa tương ứng tại các nội dung quy định khác trong Hợp đồng và các Phụ lục/Văn bản sửa đổi Hợp đồng.

¹³ Điền tên Công ty Chủ đầu tư

¹⁴ Lựa chọn Tòa Nhà hoặc Nhà Chung Cư tùy theo phần diện tích sàn xây dựng mua bán thuộc “Tòa Nhà hỗn hợp VPTMDV độc lập” hoặc thuộc “Nhà Chung Cư”. Sửa tương ứng tại các nội dung quy định khác trong Hợp đồng và các Phụ lục/Văn bản sửa đổi Hợp đồng.

Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, thiếu hụt hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

- 1.6. **“Diện Tích Sàn Xây Dựng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng”** là diện tích sàn xây dựng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng.
- 1.7. **“Diện Tích Sử Dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các diện tích thuộc sở hữu riêng trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng đã được phê duyệt (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....)*); diện tích sử dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho người mua Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng.
- 1.8. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này (và theo quy định của pháp luật).
- 1.9. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này (và theo quy định của pháp luật).
- 1.10. **“Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư”** là phần diện tích còn lại của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán/Chủ Đầu Tư, các chủ sở hữu Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và các thiết bị sử dụng chung cho Tòa Nhà/Nhà Chung Cư; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều [...] của Hợp Đồng này.
- 1.11. **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà/Nhà Chung Cư”** là khoản tiền

¹⁵[...] % giá mua bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng (không bao gồm thuế VAT) mà các bên có nghĩa vụ đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.

- 1.12. “Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo cho Tòa Nhà/Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.
- 1.13. “Bảo Trì Tòa Nhà/Nhà Chung Cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư; hoạt động bảo trì Tòa Nhà/Nhà Chung Cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây Tòa Nhà/Nhà Chung Cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.
- 1.14. “Bản Nội Quy Tòa Nhà/Nhà Chung Cư”** là Bản nội quy quản lý, sử dụng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được đính kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được hội nghị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.
- 1.15. “Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư sau khi Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 1.16. “Giấy Chứng Nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo quy định của pháp luật đất đai.
- 1.17. “Dự Án”** là Dự án [...] ¹⁶ có địa chỉ tại [...] ¹⁷ do Công ty [...] làm Chủ Đầu Tư (tên thương mại là “...” hoặc một tên gọi khác tùy theo quyết định của Chủ Đầu Tư và/hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tùy từng trường hợp);
- 1.18. “Chủ Đầu Tư”** là Công ty [...] và là Bên Bán trong Hợp Đồng này.
- 1.19. “Chủ Sở Hữu Khác”** là cá nhân hoặc tổ chức sở hữu một phần diện tích (và các trang thiết bị, nội thất,... gắn liền sử dụng riêng/sở hữu riêng, nếu có) thuộc Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.
- 1.20. “Biên Bản Bàn Giao”** là Biên bản bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng ký giữa Bên Bán và Bên Mua theo mẫu được quy định tại Phụ lục số [...] của Hợp Đồng này để thực hiện việc bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng từ Bên Bán sang cho Bên Mua.
- 1.21. “Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Khác”** là phần diện tích và các trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư như được quy định tại Điều [...] của Hợp Đồng này.

¹⁵ Trường hợp phần diện tích xây dựng mua bán thuộc Nhà chung cư thì tính bằng 2% giá bán; trường hợp không thuộc Nhà chung cư thì xem xét vận dụng tính bằng 2% giá bán như căn hộ chung cư hoặc một tỷ lệ khác phù hợp

¹⁶ Cập nhật tên Dự án theo HSPL Dự án.

¹⁷ Cập nhật địa chỉ nơi có Dự án theo HSPL Dự án.

- 1.22. **“Phí Quản Lý Vận Hành”** là khoản tiền mà Bên Mua (hoặc đại diện Bên Mua, người/bên sử dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng) phải trả/thanh toán hàng tháng cho Bên Bán và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư để thực hiện việc cung cấp các Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 11 và Phụ lục số [...] của Hợp Đồng này.
- 1.23. **“Nội Quy Khu Văn Phòng Thương Mại”** là Nội quy quản lý, sử dụng khu văn phòng, thương mại dịch vụ thuộc Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được đính kèm Hợp Đồng này tại Phụ lục số [...] được Bên Bán và/hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư ban hành, bao gồm các bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế tại từng thời điểm.
- 1.24. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** là một hoặc nhiều sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được, nằm ngoài sự kiểm soát hợp lý của Các Bên phát sinh sau khi Hợp Đồng này được ký kết làm ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp Đồng và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được xác định là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này.
- 1.25. **“Thuế VAT”** là thuế Giá trị gia tăng.
- 1.26. **“Hai Bên”** hoặc **“Các Bên”** là gọi chung Bên Bán và Bên Mua được quy định trong Hợp Đồng này.
- 1.27. **“Bên”** là gọi riêng Bên Mua hoặc Bên Bán trong Hợp Đồng này, tùy từng trường hợp.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG MUA BÁN

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng với các đặc điểm như sau:

- 2.1. Đặc điểm của Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng mua bán:
- 2.1.1 Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng số: ¹⁸[...] tại tầng (tầng có Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng): [...], thuộc Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, [*đường/phố (nếu có)*], thuộc phường/xã [...], quận/huyện/thị xã [...], tỉnh/thành phố [...].
- 2.1.2 Diện Tích Sử Dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng:
- Diện Tích Sử Dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng là: [...] m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là **“Diện Tích Thông Thủy”**) theo quy định tại Khoản 1.7 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
- Hai Bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng cho Bên Bán theo diện tích thực tế được đo đạc khi bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn

¹⁸ Diện số ký hiệu diện tích mua bán tại đây

không quá ¹⁹[...] % (...phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá ²⁰[...] % (...phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng.

Trong Biên Bản Bàn Giao hoặc trong Phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp Đồng Mua Bán đã ký (nếu có). Biên Bản Bàn Giao và Phụ lục của Hợp Đồng Mua Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng.

- 2.1.3 Diện tích sàn xây dựng là: [...] m². Diện tích này được xác định theo quy định tại Khoản 1.6 Điều 1 của Hợp Đồng này.
- 2.1.4 Mục đích sử dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng: ²¹[...]. (Ví dụ tham khảo: Sử dụng làm văn phòng hoặc kinh doanh dịch vụ, thương mại,...).
- 2.1.5 Năm hoàn thành xây dựng: Năm 20.../Dự kiến năm 20...²².
- 2.1.6 ²³Phần diện tích khác được mua bán cùng với Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, ...): [...].
- 2.1.7 Mã ký hiệu Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng: [...]. Mã ký hiệu này là mã số thương mại, việc cấp số cho Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng sẽ do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định khi cấp Giấy Chứng Nhận.
- 2.1.8 Vật liệu và trang thiết bị hoàn thiện Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng: Được quy định tại Phụ lục số 01 của Hợp Đồng này.
- 2.2. Đặc điểm về đất xây dựng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư có Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng nêu tại Khoản 2.1 Điều này²⁴:
 - 2.2.1 Thửa đất số/Ô đất số/Lô đất số: [...].
 - 2.2.2 Tờ bản đồ số: [...] do cơ quan [...] lập.
 - 2.2.3 Diện tích đất sử dụng chung: [...] m² (diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên Tòa Nhà/Nhà Chung Cư đó, nếu Tòa Nhà/Nhà Chung Cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư đó).

¹⁹ Điền theo chính sách được phê duyệt

²⁰ Điền theo chính sách được phê duyệt

²¹ Điền công năng sử dụng chính theo hồ sơ thiết kế được thẩm định/phê duyệt

²² Trường hợp TÒA NHÀ/NHÀ CHUNG CƯ đã được đưa vào sử dụng hoặc có thể xác định gần chính xác được thời gian đưa vào sử dụng thì ghi “Năm ...”; trường hợp TÒA NHÀ/NHÀ CHUNG CƯ đang trong quá trình xây dựng thì ghi “Dự kiến năm ...”

²³ Điền nội dung nếu có. Trường hợp không có bỏ Khoản này hoặc ghi “**Không có**”.

²⁴ Điền các thông tin còn để trống [...] khi hoàn thiện Hợp đồng

- 2.2.4 Vị trí thửa đất thực hiện Dự Án: [...].
- 2.3. Giấy tờ pháp lý của Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:
- 2.3.1 Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: [...]²⁵.
- 2.3.2 Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: [...]²⁶.
- 2.3.3 Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự Án: [...]²⁷.
- 2.3.4 Các thông tin, giấy tờ khác gồm: 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư có Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng.
- 2.4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng: Được xây dựng, hoàn thiện theo hồ sơ pháp lý Dự Án được phê duyệt.
- 2.5. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng: Bên Mua có nghĩa vụ tuân thủ các quy định hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng thuộc Tòa Nhà/Nhà Chung Cư theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.
- 2.6. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): [...]²⁸.

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

- 3.1. Giá Bán²⁹:
- 3.1.1 Giá bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện Tích Sử Dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng mua bán; cụ thể là: [...] m² sử dụng (x) [...] đồng/1 m² sử dụng = [...] **đồng** (Bằng chữ: ... đồng).
- Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, trong đó:
- a) Giá Bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: [...] **đồng** (Bằng chữ: ... đồng).
- b) Thuế giá trị gia tăng: [...] **đồng**; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. (Bằng chữ: ... đồng).

²⁵ Ghi quyết định giao đất/cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án theo HSPL Dự án.

²⁶ Ghi Giấy phép xây dựng.

²⁷ Ghi văn bản pháp lý về chấp thuận đầu tư Dự án theo hồ sơ pháp lý Dự án như: Quyết định chủ trương đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Quyết định văn bản công nhận Nhà đầu tư.

²⁸ Bỏ khoản này nếu không có thỏa thuận khác.

²⁹ Điền các thông tin còn để trống [...] khi hoàn thiện Hợp đồng theo chính sách được phê duyệt

- c) ³⁰Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư bằng [...] % (... **phần trăm**) Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng (kinh phí này được tính trước thuế) là: [...] **đồng** (Bằng chữ: ... đồng).

3.1.2 Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng quy định tại Khoản 3.1.1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

- a) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- b) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- c) Kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- d) Chi phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư. Bên Mua có nghĩa vụ đóng góp/thanh toán chi phí mua bảo hiểm cho Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của pháp luật;
- e) Chi phí cho việc mua hoặc thuê chỗ đỗ ô tô (nếu còn chỗ và Bên Mua đã đăng ký tại thời điểm nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng) thông qua việc bán hoặc cho thuê theo các hình thức do Bên Bán quyết định, phù hợp với các quy định của pháp luật theo hợp đồng riêng;

Để làm rõ, Hai Bên thống nhất rằng quyền mà Bên Mua được mua hoặc thuê chỗ đỗ ô tô chỉ là quyền được ưu tiên (trước). Trong trường hợp nếu Bên Mua không sử dụng quyền này dưới hình thức đăng ký hoặc đấu giá thì Bên Bán không có trách nhiệm phải bố trí cho Bên Mua sau khi đã hết chỗ đỗ ô tô hoặc các Chủ Sở Hữu Khác đã đăng ký hết theo thông báo công khai hoặc Bên Bán đã sử dụng cho đối tượng khác.

3.1.3 Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp,... cho nhà cung cấp dịch vụ.

3.2. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.

3.3. Thời hạn thanh toán:

³⁰ Trường hợp diện tích mua bán thuộc Nhà chung cư thì ghi bằng “**2% Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng**”. Trường hợp không thuộc Nhà chung cư thì ghi theo chính sách được phê duyệt.

- 3.3.1 Thời hạn thanh toán tiền mua Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư ³¹...%): Bên Mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền mua Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng cho Bên Bán theo thời hạn được quy định tại Phụ lục số 02 của Hợp Đồng này.
- 3.3.2 Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung tương đương ³²...% Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng chưa bao gồm Thuế VAT: Bên Mua có trách nhiệm nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung vào tài khoản Ngân hàng được xác định cụ thể tại Phụ lục số 02 của Hợp Đồng này. Bên Mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn số tiền Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung cho Bên Bán theo thời hạn được quy định tại Phụ lục số 02 của Hợp Đồng này.

³³Các Bên thống nhất: Toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà do Bên Mua, Bên Bán và/hoặc các Chủ Sở Hữu Khác nộp sẽ do Bên Bán quản lý. Bên Bán có trách nhiệm công khai việc quản lý, sử dụng số tiền Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung định kỳ ³⁴[...] (...) quý/tháng để các chủ sở hữu Tòa Nhà được biết.

hoặc quy định:

³⁵Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được Các Bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- 3.4. Hai Bên thống nhất, Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng quy định tại Khoản 3.1 Điều này có thể thay đổi khi có sự thay đổi của pháp luật mà Thuế VAT phải nộp cao hơn hoặc thấp hơn so với mức Thuế VAT tại thời điểm ký Hợp Đồng hoặc thay đổi thiết kế Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng hoặc theo thỏa thuận mà Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán thêm một khoản tiền mua Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng tương ứng với phần tăng thêm đó. Trong những trường hợp này, Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng sẽ được điều chỉnh để phù hợp với sự thay đổi này.
- 3.5. Các Bên thống nhất: Trong trường hợp có sự chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này với Diện Tích Sử Dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng đo theo thực tế tại thời điểm bàn giao thì diện tích chênh lệch sẽ được ghi nhận vào Biên Bản Bàn Giao và Phụ lục hợp đồng; Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà/Nhà Chung Cư sẽ được điều chỉnh lại theo quy định tại Điều 2, Điều 8 của Hợp Đồng trên cơ sở diện tích đo đạc thực tế, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác.

Việc thanh toán giá trị phần Diện Tích Sử Dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng chênh lệch (nếu có) được thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng và/hoặc Phụ lục hợp đồng ký giữa Hai Bên.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH

³¹ Trường hợp diện tích mua bán thuộc Nhà chung cư thì ghi bằng “2% Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng”. Trường hợp không thuộc Nhà chung cư thì ghi theo chính sách được phê duyệt.

³² Trường hợp diện tích mua bán thuộc Nhà chung cư thì ghi bằng “2% Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng”. Trường hợp không thuộc Nhà chung cư thì ghi theo chính sách được phê duyệt

³³ Áp dụng với trường hợp diện tích mua bán thuộc Tòa nhà VPTMDV Độc lập không có chức năng ở (không có CHCC)

³⁴ Điền theo chính sách được phê duyệt

³⁵ Áp dụng với trường hợp diện tích mua bán thuộc Nhà chung cư

- 4.1.** Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, trong đó có Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
- 4.2.** ³⁶Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
- 4.2.1 Giai đoạn 1:** Thi công đến tầng [...], dự kiến tháng [.../20...];
- 4.2.2 Giai đoạn 2:** Thi công đến tầng [...], dự kiến tháng [.../20...];
- 4.2.3 Giai đoạn 3:** Thi công đến tầng [...], dự kiến tháng [.../20...];
- 4.2.4 Giai đoạn 4:** Thi công đến tầng [...], dự kiến tháng [.../20...];
- 4.2.5 Giai đoạn ...:** Đưa Tòa Nhà/Nhà Chung Cư vào sử dụng, dự kiến vào Quý [.../20...].
- ³⁷[hoặc quy định: **4.2.** Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư để đạt tiến độ dự kiến hoàn thiện Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và bàn giao cho Bên Mua vào **Quý [...]/[...]**].
- ³⁸[hoặc quy định: **4.2.** Tiến độ xây dựng: Tòa Nhà/Nhà Chung Cư đã hoàn thành xây dựng và được đưa vào sử dụng theo [...] ngày .../.../20... của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng].
- 4.3.** Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu sử dụng tại khu Tòa Nhà/Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 4.4.** Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Tòa Nhà/Nhà Chung Cư theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt (nếu có); hệ thống thông tin liên lạc (nếu có); hệ thống công trình hạ tầng xã hội (nếu có).
- 4.5.** Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): [...]³⁹.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

5.1. Quyền của Bên Bán:

- 5.1.1** Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục số 02 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi

³⁶ Lựa chọn đoạn nội dung phù hợp phục vụ công tác bán hàng, hiện trạng hoàn thành công trình.

³⁷ Nội dung áp dụng nếu không xác định tiến độ theo giai đoạn cụ thể.

³⁸ Nội dung áp dụng với Tòa Nhà/Nhà Chung Cư đã đưa vào sử dụng.

³⁹ Bỏ khoản này nếu không có thỏa thuận khác.

suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này.

- 5.1.2 Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này.
- 5.1.3 Được quyền từ chối bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- 5.1.4 Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng từ Bên Mua) vi phạm Bản nội quy quản lý sử dụng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, Nội Quy Khu Văn Phòng Thương Mại đính kèm theo Hợp Đồng này.
- 5.1.5 Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Tòa Nhà/Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua.
- 5.1.6 Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư; ban hành Bản nội quy Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, Nội Quy Khu Văn Phòng Thương Mại; thành lập Ban quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Tòa Nhà/Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được thành lập.
- 5.1.7 Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo thỏa thuận tại Điều 15 và các điều khoản khác của Hợp Đồng này.
- 5.1.8 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.
- 5.1.9 Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định pháp luật.
- 5.1.10 Được toàn quyền sở hữu đối với Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và có các quyền hợp pháp khác đối với Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng cho đến thời điểm hoàn thành việc bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng cho Bên Mua và Bên Mua đã hoàn tất các nghĩa vụ tài chính được quy định tại Hợp Đồng này.
- 5.1.11 ⁴⁰Được toàn quyền sở hữu riêng, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với toàn

⁴⁰ **Lưu ý quan trọng:** Nội dung quy định tại HĐM đang hướng đến xác định một phần diện tích để xe máy, xe đạp,... thuộc SHC của Khu CH thuộc Nhà chung cư. Trường hợp diện tích mua bán thuộc Tòa nhà hỗn hợp VPTMDV độc lập không có chức năng ở thì (tùy theo chính sách được phê duyệt) xem xét xác định toàn bộ diện tích để xe (gồm cả chỗ xe máy, xe đạp) thuộc SHR của CĐT và sửa đổi như sau: “Được toàn quyền sở hữu riêng, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với toàn bộ các diện tích dùng làm chỗ đỗ xe ô tô, xe máy (kể cả diện tích dành cho khu căn hộ và khu văn phòng, dịch vụ, thương mại). Bên Bán có toàn quyền lựa chọn các hình thức quản lý/sử dụng khu đỗ xe ô tô, xe máy (cho thuê/bán đấu giá quyền thuê/chuyển nhượng chỗ đỗ xe ô tô, xe máy,...)”.

bộ các diện tích dùng làm chỗ đỗ xe ô tô của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và chỗ đỗ xe máy, xe đạp, xe ba bánh, xe dành cho người khuyết tật dành cho khu văn phòng, dịch vụ, thương mại. Bên Bán có toàn quyền lựa chọn các hình thức quản lý/sử dụng khu đỗ xe ô tô và chỗ đỗ xe máy, xe đạp, xe ba bánh, xe dành cho người khuyết tật của khu văn phòng, dịch vụ, thương mại (cho thuê/bán đấu giá quyền thuê/chuyển nhượng...).

- 5.1.12 Bên Bán được miễn trừ mọi nghĩa vụ, trách nhiệm trong trường hợp Bên Mua không được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật do Bên Mua không đáp ứng điều kiện để được cấp Giấy Chứng Nhận hoặc do ý kiến và/hoặc quyết định của Cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền.
- 5.1.13 Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng tới tiến độ thi công của Dự Án thì Bên Mua được coi là vi phạm Hợp Đồng và phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán và Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và được quyền áp dụng các chế tài tương tự theo quy định tại Khoản 12.1.4 Điều 12 của Hợp Đồng này để xử lý vi phạm của Bên Mua.
- 5.1.14 Được bảo lưu quyền sở hữu, quyền sử dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và có quyền từ chối bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng hoặc từ chối bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- 5.1.15 Được thực hiện các quyền khác của Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này (gồm các Phụ lục kèm theo) và quy định của pháp luật.

5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- 5.2.1 Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và thiết kế Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Tòa Nhà/Nhà Chung Cư có Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng.
- 5.2.2 Xây dựng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường.
- 5.2.3 Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Tòa Nhà/Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.
- 5.2.4 Bảo quản Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và Tòa Nhà/Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này.

- 5.2.5 Bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- 5.2.6 Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp,....
- 5.2.7 Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo quy định của pháp luật.

- 5.2.8 Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn ⁴¹[...] (...) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ và/hoặc không nộp/thanh toán các khoản phí, lệ phí theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng bán cho Bên Mua. Hai Bên thống nhất, trong trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán đầy đủ toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán (bao gồm nhưng không giới hạn: 100% Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng, Phí Quản Lý Vận Hành, giá trị của phần diện tích chênh lệch (nếu có) và các khoản tiền lãi, tiền phạt chậm thanh toán, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có)) theo quy định của Hợp Đồng trong vòng ⁴²[...] (...) ngày kể từ ngày hết hạn nộp giấy tờ, các khoản phí, lệ phí theo thông báo của Bên Bán. Nếu Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán này, Bên Mua đồng ý chịu phạt và bồi thường cho Bên Bán theo quy định tại Điều 12, Phụ Lục Số 02 và các điều khoản khác của Hợp Đồng này.

Hai Bên thống nhất: Bên Bán sẽ thực hiện thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua với điều kiện Bên Mua đã cung cấp/nộp đầy đủ các hồ sơ/giấy tờ cần thiết, hợp lệ; nộp/thanh toán các khoản phí và lệ phí liên quan đến thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo thông báo bằng văn bản của Bên Bán. Thời hạn cấp Giấy Chứng Nhận thực tế cho Bên Mua được xác định/Thực hiện theo quy định của pháp luật và Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- 5.2.9 Tổ chức Hội nghị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư nơi có Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư khi Tòa Nhà/Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản trị.
- 5.2.10 Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua.
- 5.2.11 Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết

⁴¹ Điền theo chính sách được phê duyệt

⁴² Điền theo chính sách được phê duyệt

định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

5.2.12 Nộp kinh phí bảo trì ⁴³[...] % (... phần trăm) theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở độc lập tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này để Ban Quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại Khoản 3.3.2 Điều 3 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật.

5.2.13 Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp Đồng này và các Phụ Lục kèm theo.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

6.1. Quyền của Bên Mua:

6.1.1 Nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

6.1.2 Được ưu tiên sử dụng ⁴⁴[...] chỗ đỗ xe máy/xe đạp trong bãi đỗ xe của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư tùy thuộc vào nhu cầu sử dụng và hiện trạng mặt bằng thực tế tại từng thời điểm và phải đóng phí trông giữ xe theo quy định của Bên Bán vào từng thời điểm. Việc bố trí chỗ đỗ xe máy/xe đạp tại Tòa Nhà/Nhà Chung Cư sẽ được thực hiện trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu/người sử dụng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư đăng ký trước.

Được ưu tiên sử dụng ⁴⁵[...] chỗ đỗ xe ô tô trong phần diện tích tầng hầm hoặc diện tích/khu đỗ xe ô tô thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư được Chủ Đầu Tư bố trí làm chỗ đỗ xe ô tô trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và/hoặc khu đỗ xe thuộc Dự Án theo thiết kế, quy hoạch ban đầu (nếu còn chỗ và Bên Mua đã đăng ký tại thời điểm nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng) và phải đóng phí trông giữ xe theo quy định của Bên Bán vào từng thời điểm. Việc bố trí chỗ đỗ xe ô tô tại Tòa Nhà/Nhà Chung Cư/Dự Án sẽ được thực hiện trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu/người sử dụng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư đăng ký trước.

6.1.3 Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Khoản 5.2.8 Điều 5 của Hợp Đồng này).

6.1.4 Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ.

⁴³ Cập nhật mức % KPBT theo phê duyệt.

⁴⁴ Điền khi hoàn thiện Hợp đồng dựa trên số lượng chỗ đỗ xe được tính phân bổ. Khuyến nghị điền 01 chỗ.

⁴⁵ Điền khi hoàn thiện Hợp đồng dựa trên số lượng chỗ đỗ xe được tính phân bổ. Khuyến nghị điền 01 chỗ.

- 6.1.5 Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và các loại thuế, phí, lệ phí, tiền lãi/tiền phạt/tiền bồi thường do vi phạm (nếu có) liên quan đến Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.
- 6.1.6 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.
- 6.1.7 Có quyền từ chối nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4.4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế nhỏ hơn/lớn hơn ⁴⁶[...] % (... phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng của Bên Mua đối với Bên Bán.
- 6.1.8 Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư nơi có Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và/hoặc theo sự thỏa thuận, thống nhất giữa Bên Bán và Bên Mua.
- 6.1.9 Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng tại tổ chức tín dụng.
- 6.1.10 Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì Tòa Nhà/Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại Khoản 3.3.2 Điều 3 của Hợp Đồng này.
- 6.1.11 Thực hiện các quyền khác được quy định trong Hợp Đồng này và các Phụ lục kèm theo Hợp Đồng.

6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- 6.2.1 Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung ⁴⁷[...] % theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng của Bên Bán.
- 6.2.2 Nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- 6.2.3 Kể từ ngày bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật và Bản Nội Quy Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, Nội Quy Khu Vãn Phòng Thương Mại. Đối với Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, Bên Mua có trách nhiệm đóng góp phí mua Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định tại Phụ

⁴⁶ Điền theo chính sách được phê duyệt

⁴⁷ Cập nhật mức % KPBT theo chính sách được phê duyệt.

lục số 03 của Hợp Đồng này, Bản Nội Quy Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và quy định của pháp luật.

- 6.2.4 Kể từ ngày bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng thì Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.
- 6.2.5 Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này.
- 6.2.6 Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí gửi/trông giữ xe,... và các khoản thuế, phí, lệ phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định cho Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ trực tiếp.
- 6.2.7 Thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 11.5 Điều 11 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng đã mua.
- 6.2.8 Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.
- 6.2.9 Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.
- 6.2.10 Sử dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng đúng mục đích theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- 6.2.11 Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- 6.2.12 Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.
- 6.2.13 Thanh toán các khoản tiền/nghĩa vụ tài chính phải trả khác (nếu có) theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- 6.2.14 Thực hiện các thủ tục theo hướng dẫn của Bên Bán để nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo quy định của Hợp Đồng này.
- 6.2.15 Không được thay đổi màu sơn, chi tiết kiến trúc cũng như quảng cáo mặt ngoài Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng hoặc các hình thức quảng cáo khác có thể nhìn thấy từ phía ngoài của Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng.
- 6.2.16 Bên Mua không được cải tạo, nâng cấp, sửa chữa, thay đổi các chi tiết của Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng liên quan đến kiến trúc, kết cấu, hệ thống kỹ thuật... khi chưa được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán. Trong trường hợp được Bên Bán chấp thuận thì Bên Mua phải đảm bảo và chịu trách nhiệm trong quá trình tiến hành các công việc

đó không gây ảnh hưởng bất lợi hay tổn hại đến toàn bộ Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và các phần diện tích khác, tuân thủ đúng các quy định pháp luật hiện hành và Bản Nội Quy Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, Nội Quy Khu Văn Phòng Thương Mại.

- 6.2.17 Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.
- 6.2.18 Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong phạm vi Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Khác.
- 6.2.19 Bên Mua có nghĩa vụ đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định pháp luật để được cấp Giấy Chứng Nhận. Trong suốt quá trình thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua có nghĩa vụ thực hiện tất cả các thủ tục và công việc cần thiết theo quy định pháp luật và yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bao gồm:
- a) Cung cấp đầy đủ và kịp thời tất cả các tài liệu, giấy tờ theo quy định của pháp luật, cơ quan có thẩm quyền;
 - b) Có mặt đúng hẹn và đúng địa điểm theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và/hoặc Bên Bán để ký, cung cấp giấy tờ và/hoặc hoàn tất các thủ tục có liên quan.
- 6.2.20 Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp Đồng, các Phụ Lục kèm theo.

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

- 7.1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí và lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng kể từ thời điểm nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng.
- 7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán, tặng cho, để thừa kế, cho thuê, cho mượn,... Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng đã mua cho người khác.
- 7.3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- 7.4. Bên Mua có trách nhiệm nộp các khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc mua Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng (nếu có) theo quy định của pháp luật.
- 7.5. Đối với các chi phí nêu tại Khoản 7.1 Điều này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc sẽ hoàn trả lại cho Bên Bán các khoản mà Bên Bán đã thay mặt Bên Mua thanh toán cho các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong thời hạn ⁴⁸[...] (...) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Bán về nghĩa vụ của Bên Mua phải hoàn trả lại cho Bên Bán các chi phí theo Khoản 7.1 Điều này.

⁴⁸ Điền theo chính sách được phê duyệt

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG

8.1. Điều kiện giao nhận Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng:

Bên Bán sẽ bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng cho Bên Mua với các điều kiện: **(i)** Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng như quy định của Hợp Đồng và các công trình hạ tầng kỹ thuật thiết yếu của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư theo thiết kế đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực như quy định chi tiết tại Điều 4 của Hợp Đồng; Trường hợp bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng xây dựng thô (theo thỏa thuận và yêu cầu của Bên Mua) thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư; và **(ii)** Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán được quy định tại Điều 3, Phụ lục số 02 và các điều khoản khác của Hợp Đồng này, đồng thời các điều kiện để bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo quy định tại Hợp Đồng này đã được đáp ứng.

8.2. Bên Bán bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng cho Bên Mua vào ngày ⁴⁹[.../.../.....] (sau đây gọi là “**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”).

Việc bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá ⁵⁰[...] (...) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng. Các nghĩa vụ của Bên Bán trong việc chậm bàn giao được quy định cụ thể tại Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp Đồng này. Trong trường hợp Bên Bán kéo dài Ngày Bàn Giao Dự Kiến, Bên Mua được quyền kéo dài thời hạn nộp tiền đợt thanh toán trước khi bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng quy định tại Phụ lục số 02 tương ứng với thời gian gia hạn bàn giao của Bên Bán.

Trước ngày bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng là ⁵¹[...] (...) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng (“**Thông Báo Bàn Giao**”).

8.3. Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Khoản 5.1.5 Điều 5 của Hợp Đồng này.

8.4. Vào ngày bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và ký vào Biên Bản Bàn Giao.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn ⁵²[...] (...) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Khoản

⁴⁹ Điền theo chính sách được phê duyệt

⁵⁰ Điền theo chính sách được phê duyệt

⁵¹ Điền theo chính sách được phê duyệt

⁵² Điền theo chính sách được phê duyệt

6.1.7 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng; việc từ chối nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này.

8.5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao hoặc ngày Bên Mua được xác định là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo quy định tại Khoản 8.4 Điều này, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng này.

8.6. Hai Bên thống nhất rằng:

8.6.1 Tại thời điểm bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng, nếu Bên Mua phát hiện Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế có khiếm khuyết, sai sót so với thỏa thuận tại Hợp Đồng này, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao (theo mẫu đính kèm tại Phụ lục số [...]) hoặc bảng đề nghị sửa chữa đính kèm Biên Bản Bàn Giao. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được Hai Bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao hoặc bảng đề nghị sửa chữa đính kèm Biên Bản Bàn Giao. Hai Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng được ghi trong Biên Bản Bàn Giao sẽ được áp dụng theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này về bảo hành đối với Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng.

Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng tại thời điểm bàn giao mà không phải thay đổi thiết bị, vật liệu như đã thỏa thuận tại Phụ Lục Số 01 và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, hoạt động bình thường của Bên Mua tại Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng (ví dụ như vết xước nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ; vết nứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng,...) không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo quy định của Hợp Đồng này.

8.6.2 Diện Tích Sử Dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng khi bàn giao:

- a) Nếu Diện Tích Sử Dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế bàn giao vượt quá ⁵³[...] % (... phần trăm) đồng thời nhỏ hơn hoặc bằng ⁵⁴[...] % (... phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng nêu tại Khoản 2.1.2 Điều 2 của Hợp Đồng thì Bên Mua phải thanh toán thêm cho Bên Bán (bao gồm cả Kinh Phí Bảo Trì phát sinh và các khoản tiền khác, nếu có) giá trị số tiền phát sinh tính theo công thức lấy đơn giá quy định tại Khoản 3.1.1 Điều 3 của Hợp Đồng nhân với phần diện tích tăng thêm khi bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng. Trong trường hợp này, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán số tiền phát sinh trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể

⁵³ Điền theo chính sách được phê duyệt

⁵⁴ Điền theo chính sách được phê duyệt

từ ngày Các Bên ký kết Biên Bản Bàn Giao và phụ lục hợp đồng để điều chỉnh diện tích Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng.

- b) Nếu Diện Tích Sử Dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế bàn giao thiếu hụt quá ⁵⁵[...]% (... phần trăm) đồng thời nhỏ hơn hoặc bằng ⁵⁶[...]% (... phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng nêu tại Khoản 2.1.2 Điều 2 của Hợp Đồng thì Bên Bán phải hoàn lại cho Bên Mua giá trị (bao gồm cả Kinh Phí Bảo Trì phát sinh giảm và các khoản tiền khác, nếu có) tính theo công thức lấy đơn giá quy định tại Khoản 3.1.1 Điều 3 của Hợp Đồng nhân với phần diện tích bị giảm khi bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ khấu trừ số tiền phải hoàn trả cho Bên Mua với số tiền Bên Mua còn phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng (khấu trừ với số tiền mua Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng ở đợt thanh toán cuối cùng).
- c) Nếu chênh lệch (lớn hơn hoặc nhỏ hơn) giữa diện tích Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng bàn giao thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng nêu tại Khoản 2.1.2 Điều 2 của Hợp Đồng vượt quá ⁵⁷[...]% (... phần trăm) thì Bên Mua có quyền: **(i)** thanh toán bổ sung hoặc được hoàn lại tiền theo quy định tại Khoản 8.6.2(a) hoặc Khoản 8.6.2(b); hoặc **(ii)** đề nghị được chuyển sang Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng chưa bán có diện tích phù hợp với khả năng tài chính của mình (nếu có); hoặc **(iii)** thỏa thuận với Bên Bán về việc chấm dứt Hợp Đồng và giải quyết việc chấm dứt một cách hài hòa mà theo đó Bên Bán sẽ hoàn lại cho Bên Mua số tiền Bên Mua đã thanh toán cùng với tiền lãi phát sinh với lãi suất tiền gửi kỳ hạn ⁵⁸[...] (...) tháng do ngân hàng nơi Bên Bán có tài khoản công bố tại thời điểm chấm dứt Hợp Đồng.
- 8.6.3 Khi bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng, Bên Mua có quyền yêu cầu bên thứ ba (là một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập) cùng đại diện của Bên Bán xác định Diện Tích Sử Dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế với chi phí đo đạc do Bên Mua chịu và tự thanh toán với bên thứ ba.
- 8.6.4 Nếu phát sinh trường hợp quy định tại Khoản 8.4 Điều này, Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán phí trông giữ và quản lý Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng với mức là **[...] đồng/ngày⁵⁹ (... đồng trên một ngày)**. Phí trông giữ và quản lý được tính từ ngày đến hạn bàn giao trên Thông Báo Bàn Giao cho tới (i) thời điểm Bên Mua thực tế nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo xác định của Bên Bán; hoặc (ii) thời điểm mà Bên Bán xác định là Bên Mua từ chối nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và theo đó Hợp Đồng này chấm dứt hiệu lực.
- 8.6.5 Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng chỉ được bàn giao cho Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua khi Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua xuất trình cho Bên Bán bản gốc của: Hợp Đồng này, phiếu thu/chứng từ thanh toán nhằm chứng minh rằng Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng, văn bản ủy quyền được công chứng/chứng thực hoặc các giấy tờ/hồ sơ theo

⁵⁵ Điền theo chính sách được phê duyệt

⁵⁶ Điền theo chính sách được phê duyệt

⁵⁷ Điền theo chính sách được phê duyệt

⁵⁸ Điền theo chính sách được phê duyệt

⁵⁹ Điền theo chính sách được phê duyệt

yêu cầu của Bên Bán được nêu trong Thông Báo Bàn Giao.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH

- 9.1.** Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm; đồng thời bảo hành Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng đã bán theo đúng quy định của Hợp Đồng này.
- 9.2.** Khi bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Tòa Nhà/Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành hoặc theo thuận thuận giữa Hai Bên tại thời điểm bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng.
- 9.3.** Nội dung bảo hành Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư có mục đích sử dụng hỗn hợp bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng (dầm, cột, trần sàn, mái, tường); các phần ốp, lát, trát; các thiết bị gắn liền với Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Tòa Nhà/Nhà Chung Cư. Đối với các thiết bị khác gắn với Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.
- Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.
- 9.4.** Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn [...] ⁶⁰ (...) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 9.5.** Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu Tòa Nhà/Nhà Chung Cư đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau:
- 9.5.1** Đối với sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính (dầm, cột, trần sàn, mái, tường): Thời gian bảo hành là [...] ⁶¹ (...) **tháng** kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Tòa Nhà/Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- 9.5.2** Đối với sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về thiết bị gắn liền với Phần Diện Tích Sàn

⁶⁰ Điền theo chính sách được phê duyệt

⁶¹ Điền theo chính sách được phê duyệt

Xây Dựng: Thời gian bảo hành là [...] (...) ⁶² **tháng** kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Tòa Nhà/Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- 9.6.** Bên Bán không thực hiện bảo hành Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng trong các trường hợp sau đây:
- 9.6.1 Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - 9.6.2 Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - 9.6.3 Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - 9.6.4 Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.5 Điều này;
 - 9.6.5 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 Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý trước của Bên Bán.
- 9.7.** Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật, quy định tại Điều 17 của Hợp Đồng này và Bản Nội Quy Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.
- 9.8.** Các Bên thống nhất:
- 9.8.1 Thời hạn hoàn thành việc thực hiện bảo hành Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng được thực hiện theo thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua tại từng thời điểm, tùy thực tế phát sinh.
 - 9.8.2 Nếu Bên Mua không tạo điều kiện cần thiết hoặc cản trở Bên Bán (hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện) trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành thì Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại phát sinh liên quan đến việc bảo hành Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng do hành vi này của Bên Mua.
 - 9.8.3 Trong thời gian bảo hành, nếu việc bảo hành được thực hiện bằng cách thay thế thiết bị thì thời hạn bảo hành của thiết bị thay thế mới là thời hạn còn lại của thời gian bảo hành quy định tại Khoản 9.5 Điều 9 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ⁶³

- 10.1.** Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng đã mua cho

⁶² Điền theo chính sách được phê duyệt

⁶³ Căn cứ Điều 49 Luật KDBĐS 2023 và HĐM ban hành kèm ND 96, Hợp Đồng này không thuộc trường hợp được chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng chỉ áp dụng với “**mua bán/thuê mua NƠ HTTTL**” và “**Hợp đồng thuê mua CTXD có sẵn**”. Do đó, ĐVKD cần xây dựng CSBH phù hợp phục vụ bán hàng, tránh phát sinh vướng mắc trong quá trình thực hiện.

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.

- 10.2.** Vào bất kỳ thời điểm nào trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, Bên Bán được quyền sử dụng các quyền, lợi ích của mình có trong và phát sinh từ Hợp Đồng này như biện pháp đảm bảo cho bên thứ ba khác mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Mua, với điều kiện là biện pháp đảm bảo đó không gây ảnh hưởng bất lợi đến các quyền, lợi ích hợp pháp của Bên Mua theo Hợp Đồng và phù hợp quy định pháp luật.

Bên Bán đồng thời được quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ Dự Án theo quy định của Pháp luật mà không cần phải có thêm bất kỳ sự chấp thuận nào của Bên Mua với điều kiện việc chuyển nhượng không làm thay đổi quyền và nghĩa vụ của Bên Mua trong Hợp Đồng này.

- 10.3.** Trong trường hợp Hợp Đồng trở thành di sản thừa kế, người/bên được thừa kế phải xuất trình với Bên Bán văn bản thỏa thuận về việc phân chia di sản thừa kế ghi nhận Hợp Đồng là di sản đã được khai nhận/phân chia hợp pháp hoặc tài liệu pháp lý khác có giá trị tương đương và làm thủ tục chuyển giao Hợp Đồng phù hợp với các quy định của pháp luật và Hợp Đồng này. Các văn bản, tài liệu pháp lý trên phải được các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận hoặc có quyết định công nhận.

- 10.4.** Hai Bên thống nhất: Trường hợp phát sinh bên thứ ba nhận thế quyền và nghĩa vụ của một trong Các Bên được quy tại Hợp Đồng này thì bên thứ ba nhận thế quyền và nghĩa vụ đó có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nội dung được thỏa thuận, quy định tại Hợp Đồng này.

- 10.5.** Trong các trường hợp nêu tại Khoản 10.1, Khoản 10.2, Khoản 10.3 và Khoản 10.4 Điều này, bên thứ ba mua lại Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng hoặc người/bên được thừa kế hoặc bên nhận thế quyền và nghĩa vụ của một Bên trong Hợp Đồng theo quy định pháp luật đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua hoặc Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.

ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG TÒA NHÀ/NHÀ CHUNG CƯ

- 11.1.** Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng này bao gồm như được nêu tại Phụ lục số 01 của Hợp Đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư quy định tại Khoản 11.3 Điều này.
- 11.2.** Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật, tài sản được quy định tại Phụ lục số 03 của Hợp Đồng này.
- 11.3.** Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư bao gồm: Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật được quy định tại Phụ lục số 03 của Hợp Đồng này.

- 11.4.** Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác...): Được quy định chi tiết tại Phụ lục số 03 của Hợp Đồng này.
- 11.5.** Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư như sau:
- 11.5.1** Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư là: [...] ⁶⁴ **đồng/m2/tháng**. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên Bán vào thời điểm trước khi nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng cho thời hạn [...] (...) ⁶⁵ **tháng** tính từ ngày bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng. Việc thanh toán được thực hiện trong thời hạn được nêu tại Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán.
- Phí Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được thu để chi cho việc thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư mà Bên Bán (thông qua Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư) cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban Quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư theo Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được quy định tại Phụ lục số 08 của Hợp Đồng này.
- 11.5.2** Hết thời hạn nêu tại Khoản 11.5.1 Điều này, Bên Mua có nghĩa vụ trả trước Phí Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư của thời gian tiếp theo (và các loại phí khác hàng tháng, nếu có) không chậm hơn [...] (...) ⁶⁶ ngày đầu tiên của mỗi tháng.
- 11.5.3** Sau khi Ban Quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng Phí Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư sẽ do Hội nghị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư thỏa thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.
- 11.5.4** Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Tòa Nhà/Nhà Chung Cư có quy định về giá quản lý vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
- 11.5.5** Trước khi Ban Quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được thành lập, việc điều chỉnh mức Phí Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư sẽ do Bên Bán/Chủ Đầu Tư quyết định trên cơ sở phạm vi và chất lượng các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được cung cấp và thỏa thuận, thống nhất với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.
- 11.5.6** Bên Mua có trách nhiệm đóng Phí Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư ngay cả khi Bên Mua không sử dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng.
- 11.6.** Phí Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được Bên Bán thu để chi cho việc

⁶⁴ Điền theo chính sách được phê duyệt

⁶⁵ Điền theo chính sách được phê duyệt

⁶⁶ Điền theo chính sách được phê duyệt

quản lý vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và chỉ cho việc thực hiện các công việc được quy định tại Phụ lục số 08 của Hợp Đồng này.

- 11.7.** Phí Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư quy định tại Khoản 11.5 Điều này không bao gồm các chi phí sau:
- 11.7.1. Phí đỗ, trông giữ xe ô tô, xe máy, xe đạp, xe cho người khuyết tật (nếu có);
 - 11.7.2. Các khoản tiền, phí, lệ phí mà Bên Mua phải trả/thanh toán cho việc sử dụng các dịch vụ, tiện ích sử dụng riêng có trả tiền (như tiền điện, nước, internet, dịch vụ viễn thông, truyền hình,...);
 - 11.7.3. Các khoản tiền, phí dịch vụ khi sử dụng các dịch vụ tiện ích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán hay của bất kỳ bên thứ ba khác cung cấp (như phí dịch vụ sử dụng phòng tập, spa, bể bơi, siêu thị, chăm sóc sức khỏe,... (nếu có));
 - 11.7.4. Chi phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc của Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng, bảo hiểm cháy nổ của Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (theo mức phân bổ cho từng chủ sở hữu/người sử dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng hoặc diện tích sở hữu riêng khác thuộc Tòa Nhà/Nhà Chung Cư); phí mua các loại bảo hiểm khác (nếu có).
- 11.8.** Bên Mua đồng ý rằng, đặc thù của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư là gồm nhiều Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng, diện tích kinh doanh thương mại dịch vụ và cần được cung cấp các dịch vụ để đảm bảo môi trường có chất lượng cao, đảm bảo an ninh, an toàn, văn minh và vệ sinh cho người sử dụng nên trước khi Ban Quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được thành lập, Bên Mua cam kết chấp thuận sử dụng các dịch vụ được cung cấp cho Tòa Nhà/Nhà Chung Cư cũng như chấp thuận Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư do Bên Bán chỉ định/lựa chọn và sẽ thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư tương ứng với dịch vụ quản lý theo quy định của Bên Bán và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.

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

- 12.1.** Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo tiến độ thanh toán được quy định tại Điều 3, Phụ lục số 02 và các điều khoản khác của Hợp Đồng như sau:
- 12.1.1 Ngoài trừ trách nhiệm phát sinh do chậm thanh toán ở lần/đợt thanh toán 5% (năm phần trăm) Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng được quy định tại Điều 3, Phụ lục số 02 của Hợp Đồng này, nếu quá [...] ⁶⁷ (...) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo thỏa thuận tại Điều 3, Phụ lục số 02 của Hợp Đồng này hoặc quá thời hạn thanh toán theo Thông Báo Thanh Toán của Bên Bán (theo mẫu tại Phụ lục số 04 của Hợp Đồng này) mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc chỉ thanh toán được một phần của số tiền phải thanh toán thì Bên Mua sẽ bị tính lãi phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán với lãi suất là ⁶⁸[...]%/ngày (... phần trăm trên một ngày) và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán (ngày đến hạn thanh toán) đến ngày thực trả (ngày Bên Mua thực tế thanh toán cho Bên Bán số tiền chậm

⁶⁷ Điền theo chính sách được phê duyệt

⁶⁸ Điền theo chính sách được phê duyệt

thanh toán).

- 12.1.2 Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của một hoặc cộng dồn của các đợt phải thanh toán đến hạn theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục số 02 của Hợp Đồng này (bao gồm số tiền lãi chậm thanh toán, nếu có) vượt quá ⁶⁹[...] (...) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Hợp Đồng sẽ bị chấm dứt hiệu lực khi hết thời hạn [...] ⁷⁰(...) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản cho Bên Mua và Khoản 12.1.4 dưới đây sẽ được áp dụng.
- 12.1.3 Trong vòng ⁷¹[...] (...) ngày kể từ ngày hết hạn theo thông báo của Bên Bán theo quy định tại Khoản 5.2.8 Điều 5 của Hợp Đồng này mà Bên Mua chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán (bao gồm nhưng không giới hạn: 100% Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng, Phí Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, giá trị của phần diện tích chênh lệch (nếu có) và các khoản lãi phạt chậm thanh toán (nếu có)) thì Bên Mua phải trả cho Bên Bán tiền lãi phát sinh trên số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại Khoản 12.1.1 trên, đồng thời Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Hợp Đồng sẽ bị chấm dứt hiệu lực khi hết thời hạn ⁷²[...] (...) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản cho Bên Mua và Khoản 12.1.4 dưới đây sẽ được áp dụng.
- 12.1.4 Trong trường hợp Bên Bán lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng theo Khoản 12.1.2, Khoản 12.1.3 và Khoản 12.3 Điều này thì:
- a) Bên Bán được quyền bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua, trong trường hợp này Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày;
 - b) Bên Bán có quyền phạt Bên Mua một khoản tiền tương ứng với ⁷³[...] % (... phần trăm) Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng (chưa tính Thuế VAT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà/Nhà Chung Cư) và buộc Bên Mua bồi thường mọi thiệt hại thực tế phát sinh do việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua gây ra;
 - c) Trong vòng ⁷⁴[...] (...) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán với khách hàng mua mới hoặc trong vòng ⁷⁵[...] (...) ngày kể từ ngày Hai Bên ký biên bản thanh lý Hợp Đồng (hoặc từ ngày Bên Mua nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp Hai Bên không ký Biên bản thanh lý và Bên Mua đã thông báo cho Bên Bán về thông tin tài khoản nhận lại tiền của Bên Mua), tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua số tiền còn lại của khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng (không tính tiền lãi số tiền Bên Mua được hoàn lại) sau khi giữ lại/trừ đi các khoản tiền sau:

⁶⁹ Điền theo chính sách được phê duyệt

⁷⁰ Điền theo chính sách được phê duyệt

⁷¹ Điền theo chính sách được phê duyệt

⁷² Điền theo chính sách được phê duyệt

⁷³ Điền theo chính sách được phê duyệt. Khuyến nghị áp dụng mức phạt 8%.

⁷⁴ Điền theo chính sách được phê duyệt

⁷⁵ Điền theo chính sách được phê duyệt

- (i) Tiền phạt theo mức phạt được quy định tại Điểm b Khoản 12.1.4 Điều này;
- (ii) Tiền lãi phát sinh cho việc chậm thanh toán của Bên Mua tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Hợp Đồng này bị chấm dứt; và
- (iii) Tiền bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật từ việc chấm dứt thực hiện Hợp Đồng (bao gồm nhưng không giới hạn bởi tiền Phí môi giới bán hàng trả cho đơn vị môi giới liên quan đến việc bán Căn Hộ trước khi ký Hợp Đồng, chi phí hỗ trợ lãi suất,...) và chi phí phát sinh mà Bên Bán phải chịu khi bán lại Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng cho khách hàng mua mới.

Trong trường hợp không thể xác định cụ thể và chính xác các khoản bồi thường mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán thì Hai Bên thống nhất rằng các khoản này được tính bằng ⁷⁶[...] % (... phần trăm) trên Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng (không bao gồm Thuế VAT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà/Nhà Chung Cư).

12.2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng cho Bên Mua như sau:

12.2.1 Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng (nếu có) nhưng quá thời hạn ⁷⁷[...] (...) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến phải bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là ⁷⁸[...] %/ngày (... phần trăm trên một ngày) tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính kể từ ngày thứ ⁷⁹[...] (...) đến ngày Bên Bán bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế cho Bên Mua.

12.2.2 Nếu Bên Bán chậm bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng quá ⁸⁰[...] (...) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến phải bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

Nếu Bên Mua lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản thông báo chấm dứt Hợp Đồng gửi cho Bên Bán thì Hợp Đồng sẽ chấm dứt hiệu lực vào ngày theo thông báo của Bên Mua; trong trường hợp này, Bên Bán sẽ trả cho Bên Mua:

- a) Số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ thanh toán quy định tại Hợp Đồng này (khoản tiền này không tính lãi và không bao gồm các khoản tiền lãi, phạt chậm thanh toán Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán; đồng thời chưa tính thuế, nếu có);

⁷⁶ Điền theo chính sách được phê duyệt

⁷⁷ Điền theo chính sách được phê duyệt

⁷⁸ Điền theo chính sách được phê duyệt

⁷⁹ Điền theo chính sách được phê duyệt

⁸⁰ Điền theo chính sách được phê duyệt

- b) Tiền lãi phát sinh với lãi suất bằng [...]%/ngày (... phần trăm trên một ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ ⁸¹[...] (...) đến ngày Hợp Đồng này bị chấm dứt;
- c) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với ⁸²[...] % (... phần trăm) tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán theo Hợp Đồng.

Ngoài số tiền phải trả Bên Mua nêu trên, Bên Bán không phải thanh toán cho Bên Mua thêm bất kỳ khoản tiền nào khác khi Hợp Đồng bị chấm dứt. Bên Bán có trách nhiệm hoàn lại số tiền nêu trên cho Bên Mua trong vòng ⁸³[...] (...) ngày kể từ ngày Bên Bán bán được Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng cho người mua khác hoặc trong vòng ⁸⁴[...] (...) ngày kể từ ngày Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng, tùy thời điểm nào đến trước.

12.3. Trường hợp đến hạn bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo Thông Báo Bàn Giao của Bên bán và Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không đến nhận bàn giao hoặc đến kiểm tra nhưng từ chối nhận bàn giao thì Bên Bán được quyền áp dụng quy định tại Điều 8 để xử lý vi phạm Hợp Đồng của Bên Mua (trong trường hợp Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ tài chính để nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng) hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, áp dụng quy định tại Khoản 12.1.4 Điều này để xử lý việc chậm dứt Hợp Đồng (trong trường hợp Bên Mua chưa thanh toán nghĩa vụ tài chính để nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng).

12.4. Không ảnh hưởng đến quy định tại Khoản 12.1 nêu trên, trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng này, Hai Bên thống nhất rằng Bên Bán có thể áp dụng các quy định tại Khoản 12.1 nêu trên để xử lý hoặc gia hạn thời hạn bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng thêm một khoảng thời gian nhất định ("**Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao**") nhưng trong mọi trường hợp Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao không vượt quá tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Bên Mua được hoàn trả hoặc được khấu trừ (nếu Bên Mua đã thanh toán một phần) một khoản lãi quá hạn tương ứng với tỷ lệ của Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao trên tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng theo nguyên tắc tính sau đây:

$$\begin{array}{ccc} & \text{Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao} & \\ \text{Khoản tiền lãi quá} & & \text{Khoản lãi quá hạn mà} \\ \text{hạn được hoàn} & = & \text{Bên Mua phải trả do} \\ \text{trả/ khấu trừ} & & \text{chậm thanh toán} \\ & \frac{\text{Tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh}}{\text{toán của tất cả các đợt phải thanh toán}} \times & \\ & \text{theo quy định tại Hợp Đồng} & \end{array}$$

⁸¹ Điền theo chính sách được phê duyệt

⁸² Điền theo chính sách được phê duyệt. Khuyến nghị áp dụng mức phạt 8%.

⁸³ Điền theo chính sách được phê duyệt

⁸⁴ Điền theo chính sách được phê duyệt

12.5. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng ⁸⁵[...] (...) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại Khoản 12.2.2 Điều này thì sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý **(i)** tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này, **(ii)** thời hạn bàn giao mới đối với Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng được thực hiện theo đề xuất của Bên Bán, và **(iii)** sẽ nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này. Quy định này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng tiếp theo (nếu có).

12.6. Hai Bên thống nhất: Các quy định tại Khoản 12.2 Điều này sẽ không được áp dụng nếu Bên Bán không bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng đúng thời hạn cho Bên Mua do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp phát sinh các Trở Ngại Khách Quan mà Bên Bán không thể lường trước được, với điều kiện Bên Bán đã có thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc Trở Ngại Khách Quan trước đó. Trong các trường hợp đó, Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được lùi thêm một khoảng thời gian bằng thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc Trở Ngại Khách Quan và một khoảng thời gian hợp lý theo thông báo của Bên Bán để Bên Bán khắc phục các hậu quả do Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc Trở Ngại Khách Quan gây ra.

Trong trường hợp này, Trở Ngại Khách Quan được hiểu là những trở ngại do hoàn cảnh khách quan tác động mà Bên Bán không thể lường trước được bao gồm nhưng không giới hạn các trở ngại về việc khan hiếm vật tư, nguyên vật liệu, nhân công, thiết bị, máy móc hư hỏng, sự trì trệ của nhà thầu thi công,... (mà không do lỗi của Bên Bán) dẫn tới việc Bên Bán không thực hiện việc bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng đúng thời gian quy định theo thỏa thuận.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

13.1. Bên Bán cam kết:

13.1.1 Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật.

13.1.2 Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

Hai Bên thống nhất: Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo hướng tốt hơn hoặc tương đương.

13.2. Bên Mua cam kết:

13.2.1 Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng mua.

13.2.2 Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan

⁸⁵ Điền theo chính sách được phê duyệt

đến Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó.

- 13.2.3 Số tiền mua Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
- 13.2.4 Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 13.3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 13.4. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
- 13.5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 14. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

- 14.1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:
 - 14.1.1 Do chiến tranh (có tuyên bố hoặc không tuyên bố) hoặc do thiên tai (hỏa hoạn, lũ, lụt, bão, động đất,...) hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - 14.1.2 Do phải thực hiện quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - 14.1.3 Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu y tế (chỉ áp dụng đối với các trường hợp trễ hạn thanh toán, trễ hạn nhận bàn giao và phải cung cấp đầy đủ các giấy tờ xác nhận tình trạng tai nạn, ốm đau do cơ sở y tế nơi Bên Mua điều trị cung cấp);
 - 14.1.4 Do dịch bệnh mà buộc Cơ quan Nhà nước phải ban hành văn bản áp dụng các biện pháp khẩn cấp, hạn chế, giãn cách;
 - 14.1.5 Do bạo loạn, phiến loạn, phong tỏa, cấm vận, chiếm đóng, nội chiến, phiến loạn, phá hoại, rối loạn xã hội, đình công/náo loạn lao động hoặc tình trạng khẩn cấp theo xác định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà các sự kiện đó ngăn cản Các Bên thực hiện Hợp Đồng này;
 - 14.1.6 Các trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng khác do pháp luật quy định hoặc theo xác định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- 14.2.** Hai Bên thống nhất, mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 14.3.** Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 14.1 Điều này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn ⁸⁶[...] (...) ngày (hoặc trong khoảng thời gian khác theo thống nhất của Các Bên), kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì Bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
- 14.4.** Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Khoản 15.1.4 Điều 15 của Hợp Đồng này.
- 14.5.** Khi gặp phải Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên bị ảnh hưởng phải tiến hành các biện pháp hợp lý và/hoặc các biện pháp thay thế cần thiết với nỗ lực cao nhất để hạn chế tối đa ảnh hưởng do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra để tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này. Thời gian thực hiện các nghĩa vụ của Hợp Đồng này của Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng được kéo dài bằng thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 15.1.** Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- 15.1.1** Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- 15.1.2** Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo thỏa thuận tại Khoản 12.1.2 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- 15.1.3** Bên Mua vi phạm nghĩa vụ được quy định tại Khoản 12.1.3 hoặc Khoản 12.3 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- 15.1.4** Bên Bán chậm bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo thỏa thuận tại Khoản 12.2.2 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- 15.1.5** Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc Trở Ngại Khách Quan không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn ⁸⁷[...] (...) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc Trở Ngại Khách Quan 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;
- 15.1.6** Theo các quyết định/bản án có hiệu lực thi hành của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc của Tòa án Nhân dân;

⁸⁶ Điền theo chính sách được phê duyệt

⁸⁷ Điền theo chính sách được phê duyệt

15.1.7 Các Bên đã hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ của mình với Bên kia theo quy định của Hợp Đồng này.

15.2. Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng:

15.2.1 Nếu Hợp Đồng này bị chấm dứt theo Khoản 15.1.1, Khoản 15.1.7 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Hai Bên.

15.2.2 Nếu Hợp Đồng này bị chấm dứt theo Khoản 15.1.2, Khoản 15.1.43, Khoản 15.1.4 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp Đồng này.

15.2.3 Nếu Hợp Đồng này bị chấm dứt theo Khoản 15.1.5 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện như sau: Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng trên cơ sở không tính lãi đối với số tiền Bên Mua đã thanh toán sau khi đã trừ đi các khoản phạt chậm thanh toán và các khoản khác (nếu có) mà Bên Bán được nhận theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quy định của pháp luật tại thời điểm Hợp Đồng bị chấm dứt.

15.2.4 Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Khoản 15.1.6 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo nội dung của quyết định, bản án do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc Tòa án ban hành.

15.3. Các Bên thống nhất: Khi Hợp Đồng này bị chấm dứt, Hai Bên phải lập văn bản (dưới hình thức Biên bản/thỏa thuận thanh lý/chấm dứt hợp đồng) để giải quyết việc chấm dứt Hợp Đồng.

Kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký Biên bản/thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa bàn giao lại bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán để đóng dấu hết hiệu lực), Bên Mua cam kết không sử dụng Hợp Đồng (gồm phụ lục và các tài liệu kèm theo) cho bất kỳ giao dịch nào. Nếu có giao dịch nào được thực hiện (i) trước ngày chấm dứt Hợp Đồng (trừ các giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Thứ Ba đã thực hiện phù hợp với quy định pháp luật và Hợp Đồng này) sẽ tự động hết hiệu lực kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt; (ii) sau ngày chấm dứt Hợp Đồng mà không có xác nhận của Bên Bán, thì giao dịch đó sẽ không có hiệu lực và Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan.

Bên Mua có nghĩa vụ/trách nhiệm hoàn tất ngay các thủ tục để đảm bảo việc chấm dứt các giao dịch trên đúng quy định và chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh, bao gồm cả bồi thường thiệt hại cho các bên liên quan.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

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

16.1.1 Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán (đại diện Bên Bán):

- Tên đơn vị/người nhận: [...] ⁸⁸.

⁸⁸ Cập nhật thông tin bên nhận.

- Địa chỉ liên hệ: [...] ⁸⁹.
- Điện thoại liên hệ: [...] ⁹⁰ Số fax (nếu có): [...] ⁹¹.
- Email: [...] ⁹².

16.1.2 Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua:

- Tên đơn vị/người nhận: [...] ⁹³.
- Địa chỉ liên hệ: [...] ⁹⁴;
- Điện thoại liên hệ: [...] ⁹⁵.
- Email: [...] ⁹⁶.

16.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên: Gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử (email), trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.

16.3 Bên nhận thông báo (*nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo*) là: Ông/Bà [...] ⁹⁷; Địa chỉ: [...] ⁹⁷; Điện thoại: [...]; Email: [...].

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

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

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

16.3.3 Vào ngày thứ hai kể từ ngày **(i)** đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo qua bưu điện, hoặc **(ii)** gửi bằng thư chuyển phát nhanh theo ghi nhận tại phiếu gửi/tài liệu/văn bản ghi nhận việc nhận chuyển phát của đơn vị chuyển phát (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát);

16.3.4 Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển thư điện tử (Email) thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng thư điện tử (Email) đến địa chỉ thư điện tử (Email) đã được đăng ký;

16.3.5 Vào thời gian khác do Hai Bên thỏa thuận (nếu có).

⁸⁹ Cập nhật thông tin địa chỉ.

⁹⁰ Cập nhật trong quá trình hoàn thiện Hợp đồng.

⁹¹ Cập nhật trong quá trình hoàn thiện Hợp đồng.

⁹² Cập nhật trong quá trình hoàn thiện Hợp đồng.

⁹³ Cập nhật trong quá trình làm Hợp đồng.

⁹⁴ Cập nhật trong quá trình hoàn thiện Hợp đồng.

⁹⁵ Cập nhật trong quá trình hoàn thiện Hợp đồng.

⁹⁶ Cập nhật địa chỉ email nhận thông báo (bắt buộc).

⁹⁷ Cập nhật trong quá trình hoàn thiện Hợp đồng. Lưu ý cần phải trùng khớp với Khoản 16.1.2.

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

- 16.5** Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.
- 16.6** Trường hợp gửi thông báo thông qua chuyển fax hoặc gửi thư điện tử (Email) thì Bên gửi sau đó phải gửi văn bản gốc của thông báo đã gửi cho Bên nhận theo phương thức gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

- 17.1.** Bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư: Các Bên thống nhất thực hiện việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư như sau:
- 17.2.1** Trong thời gian Ban Quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư chưa được thành lập hoặc Ban Quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư đã được thành lập nhưng chưa nhận bàn giao hồ sơ, quỹ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung mà thời hạn bảo hành đối với Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư đã hết và/hoặc phát sinh công việc bảo trì hạng mục, trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư thì ⁹⁸Bên Bán (Chủ Đầu Tư) sẽ ứng trước kinh phí của mình để chi cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư và/hoặc chi cho các công việc được phép sử dụng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung theo quy định. Bên Bán (Chủ Đầu Tư) có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì các hạng mục, thiết bị này nhưng phải tuân thủ kế hoạch, quy trình bảo trì công trình được lập theo quy định của pháp luật về xây dựng. Khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban Quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, Bên Bán (Chủ Đầu Tư) được hoàn trả lại các khoản kinh phí đã sử dụng cho việc bảo trì này nhưng phải có văn bản báo cáo cụ thể kèm theo kế hoạch, quy trình bảo trì đã lập và phải có hóa đơn, chứng từ chứng minh việc chi Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung này.
- 17.2.2** Khi thực hiện việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư theo quy định tại Khoản 17.1.1 nêu trên cũng như việc bảo trì được quy định tại Bản Nội Quy Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, Bên Bán có trách nhiệm thông báo công khai cho Bên Mua/Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư biết về các hạng mục (diện tích và/hoặc thiết bị thuộc sở hữu chung) được bảo trì hoặc các công việc được phép sử dụng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung theo quy định và số tiền Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung được sử dụng.
- 17.2.** Bên Mua cam kết:

⁹⁸ Đoạn nội dung gạch chân ưu tiên áp dụng với trường hợp **diện tích mua bán thuộc Nhà chung cư**. Trường hợp diện tích mua bán **không thuộc Nhà chung cư** thì xem xét sửa đổi theo chính sách được phê duyệt. **Nội dung tham khảo:** “*Bên Bán (Chủ Đầu Tư) được quyền/được phép sử dụng quỹ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung để chi cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà*”.

- 17.3.1 Bên Mua sẽ không thực hiện bất cứ việc làm nào cản trở Bên Bán (hoặc đơn vị được Bên Bán giao/chỉ định) thực hiện công tác bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được quy định tại Khoản 17.1 Điều này cũng như việc bảo trì được quy định tại Bản Nội Quy Tòa Nhà/Nhà Chung Cư; và
- 17.3.2 Nếu Bên Mua có bất cứ hành vi/việc làm nào cản trở việc bảo trì hoặc làm cho việc bảo trì không thể thực hiện hoặc việc thực hiện bị gián đoạn/bị chậm thì Bên Mua cam kết chịu mọi trách nhiệm (bao gồm nhưng không giới hạn bởi trách nhiệm pháp lý và trách nhiệm bồi thường vật chất) xảy ra đối với Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư hoặc xảy ra đối với Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và/hoặc xảy ra với Bên Bán hoặc bên thứ ba khác. Trong trường hợp này, Bên Bán (và bên thứ ba có liên quan, nếu có) sẽ được miễn mọi trách nhiệm liên quan.
- 17.3.** Các Bên thống nhất, bất kỳ văn bản/Phụ lục nào (nếu có) được ký kết giữa Bên Bán và Bên Mua làm phát sinh nghĩa vụ thanh toán tiền của Bên Bán cho Bên Mua (kể cả chưa đến hạn) theo Hợp Đồng này thì Bên Bán được quyền khấu trừ/bù trừ phần tiền sẽ thanh toán cho Bên Mua vào/với tiền thanh toán Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng mà Bên Mua còn phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này mà không cần thêm bất kỳ sự đồng ý nào khác của Bên Mua.
- 17.4.** Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc dẫn chiếu, nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán, sai sót chính tả trong quá trình làm Hợp Đồng này mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu hoặc việc dẫn chiếu, sai chính tả đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng này, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Hai Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin được điều chỉnh.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua hòa giải, thương lượng. Trong thời hạn ⁹⁹[...] (...) **ngày**, kể từ ngày một trong Hai Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án Nhân dân có thẩm quyền tại [...] ¹⁰⁰ giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 19.1.** Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 19.2.** Hợp Đồng này có 19 Điều, với [...] ¹⁰¹ trang, được lập thành 04 (bốn) bản bằng Tiếng Việt và có giá trị như nhau. Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 19.3.** Kèm theo Hợp Đồng này gồm các phụ lục:
- 19.1.1 Phụ lục số 01: Thông tin, đặc điểm Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng (gồm: 01 bản vẽ

⁹⁹ Điền theo chính sách được phê duyệt

¹⁰⁰ Lựa chọn và cập nhật địa điểm tiến hành tố tụng (tỉnh/thành phố nào). Ưu tiên địa điểm CĐT có trụ sở

¹⁰¹ Cập nhật trong quá trình hoàn thiện Hợp đồng.

thiết kế mặt bằng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư có Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 bản Danh mục vật liệu và trang thiết bị hoàn thiện Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng).

- 19.1.2 Phụ lục số 02: Phương thức và tiến độ thanh toán Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng, Kinh Phí Bảo Trì.
- 19.1.3 ¹⁰²Phụ lục số 03: Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ, Phần Sở hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và Chủ Sở Hữu Khác.
- 19.1.4 Phụ lục số 04: Các biểu mẫu;
- 19.1.5 Phụ lục số 05: Bản Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.
- 19.1.6 Phụ lục số 06: Danh Mục Công Việc, Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.
- 19.1.7 Phụ lục số 07: Nội Quy Khi Văn Phòng Thương Mại.

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

- 19.4.** Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

BÊN MUA¹⁰³

(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức mua thì ghi rõ chức vụ người ký và đóng dấu)

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng dấu)

¹⁰² Tên Phụ lục này có thể sửa đổi tùy thuộc vào việc xác định phần SHC, SHR tại Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.

¹⁰³ Yêu cầu KH ký, ghi rõ họ và tên nếu là cá nhân; nếu là tổ chức thì đóng dấu của tổ chức

PHỤ LỤC SỐ 01
THÔNG TIN, ĐẶC ĐIỂM
PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG

(Đính kèm Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số [.../...] ký ngày [...] giữa Công ty [...] và Công ty/Ông/Bà [...])

I. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG:

Vị trí của Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng được xác định dựa trên các bản vẽ đính kèm Phụ Lục này bao gồm:

- 01 Bản vẽ thiết kế mặt bằng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng mua;
- 01 Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng;
- 01 Bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng.

II. DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ HOÀN THIỆN PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG:¹

Chi tiết theo Bảng kê/Danh mục vật liệu và trang thiết bị hoàn thiện Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng đính kèm.

III. THỎA THUẬN KHÁC:

- Các Bên thống nhất, Diện Tích Sử Dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế bàn giao cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng (theo thiết kế) nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng. Việc xử lý phần diện tích chênh lệch (nếu có) được thực hiện theo quy định tại Điều 2, Điều 8 của Hợp Đồng.
- Hai Bên hiểu rằng, các tài liệu tiếp thị, ý tưởng, chương trình hoặc tài liệu quảng cáo, tiếp thị bán hàng, nội dung được đăng trên website của Bên Bán, bên môi giới là tài liệu chỉ dành cho mục đích tham khảo. Quyền và nghĩa vụ của Hai Bên được xác định theo quy định trong Hợp Đồng và các Phụ lục kèm theo.
- Bên Bán có quyền bổ sung và thay đổi vật tư, vật liệu và/hoặc trang thiết bị hoàn thiện Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng với điều kiện những trang thiết bị, vật liệu thay thế có chất lượng và tiêu chuẩn tương đương hoặc tốt hơn.
- Trước thời điểm Ban Quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được thành lập, mức Phí Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, phí sử dụng các tiện ích/dịch vụ do Bên Bán và/hoặc đơn vị khác cung cấp tại Tòa Nhà sẽ được quy định tại Bản Nội Quy Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và có thể được điều chỉnh theo từng thời điểm trên cơ sở quy định về mức Phí Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (nếu có) của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác.

BÊN MUA

*(Ký, ghi rõ họ và tên; nếu là tổ chức
mua thì đóng dấu của tổ chức)*

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

¹ In đính kèm danh mục được phê duyệt.

PHỤ LỤC SỐ 02

PHƯƠNG THỨC VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN GIÁ BÁN PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG, KINH PHÍ BẢO TRÌ TÒA NHÀ/NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số [.../...] ký ngày [...] giữa Công ty [...] và Công ty/Ông/Bà [...])

I. PHƯƠNG THỨC VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN GIÁ BÁN PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG:

1. Đồng tiền thanh toán: **Đồng tiền Việt Nam.**
2. Phương thức thanh toán: Bên Mua chuyển khoản thanh toán tiền mua Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo phương thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán dưới đây hoặc tài khoản khác được chỉ định theo thông báo của Bên Bán. Các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và chi phí tương tự phải trả hoặc phải tính liên quan đến khoản thanh toán nói trên do Bên Mua chi trả. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

Thông tin tài khoản nhận thanh toán tiền mua Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng:

- Số tài khoản Ngân hàng: [...].
- Tên tài khoản Ngân hàng: [...].
- Tên Ngân hàng: Ngân hàng TMCP [...] – Chi nhánh [...].

3. ¹Tiến độ thanh toán: Việc thanh toán Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng được thực hiện nhiều lần theo quy định tại Phụ Lục này hoặc các sửa đổi bổ sung tương ứng, cụ thể như sau:

- a) **Đợt 1:** Thanh toán [...] % (... phần trăm) Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và Thuế VAT, tương ứng với số tiền [...] VNĐ (Bằng chữ: [...] đồng) vào ngày ký Hợp Đồng.
- b) **Đợt 2:** Thanh toán [...] % (... phần trăm) Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và Thuế VAT chậm nhất vào ngày [.../.../...], số tiền thanh toán là: [...] đồng (Bằng chữ: ... đồng).
- c) **Đợt 3:** Thanh toán [...] % (... phần trăm) Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và Thuế VAT chậm nhất vào ngày [.../.../...], số tiền thanh toán là: [...] đồng (Bằng chữ: ... đồng).
- d) **Đợt [...]:** Thanh toán [...] % (... phần trăm) Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và 100% (một trăm phần trăm) số tiền Thuế VAT còn lại theo thời hạn được nêu tại Thông Báo Bàn Giao do Chủ Đầu Tư/Bên Bán phát hành, số tiền thanh toán là: [...] đồng (Bằng chữ: ... đồng).
- e) **Đợt [...]:** Thanh toán 5% (năm phần trăm) Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo thông báo (về việc thanh toán và nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận) của Bên Bán trước khi nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận, số tiền thanh toán là: [...]

¹ Điền tỷ lệ, số tiền và thời hạn thanh toán theo chính sách được phê duyệt

đồng (Bằng chữ: ... đồng). Trong trường hợp hết [...] (...) ngày kể từ ngày được nêu trong thông báo về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận, nếu Bên Mua không hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo thông báo thì Bên Mua bị phạt 8% (tám phần trăm) giá trị vi phạm và phải bồi thường cho Bên Bán một khoản tiền lãi theo lãi suất [...]%/ngày (... phần trăm trên ngày) tính trên giá trị vi phạm và tính từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày Bên Mua thanh toán thực tế; đồng thời, Bên Bán được giữ Giấy Chứng Nhận và hoãn bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua đến khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền, bao gồm cả tiền gốc, tiền phạt vi phạm và tiền lãi cho Bên Bán.

4. Hai Bên đồng ý rằng, tiến độ thanh toán được quy định nêu trên không phụ thuộc vào tiến độ thi công của Dự Án.
5. Trước mỗi đợt thanh toán, Bên Bán sẽ gửi Thông Báo Thanh Toán theo mẫu tại Phụ lục số 04 của Hợp Đồng cho Bên Mua. Tuy nhiên, đây không phải là nghĩa vụ của Bên Bán, Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán tiền mua Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng cho Bên Bán theo đúng tiến độ được quy định cụ thể tại Mục 3 nêu trên.

Trong trường hợp ngày thanh toán cuối cùng trùng vào ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của pháp luật hiện hành, ngày thanh toán được tính vào ngày làm việc kế tiếp của ngày nghỉ hoặc ngày lễ đó.

II. THANH TOÁN KINH PHÍ BẢO TRÌ PHẦN SỞ HỮU CHUNG:

1. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà/Nhà Chung Cư theo Thông Báo Bàn Giao cho Bên Bán trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao. Hai Bên thống nhất, Bên Bán có trách nhiệm quản lý, sử dụng khoản tiền này theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp Đồng, Bản Nội Quy Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, Nội Quy Khu Vãn Phòng Thương Mại và/hoặc các quy định/quy chế được Hội nghị các chủ sở hữu Tòa Nhà/Nhà Chung Cư thông qua.
2. Thông tin tài khoản nhận thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà/Nhà Chung Cư:
 - Số tài khoản Ngân hàng: [...].
 - Tên tài khoản Ngân hàng: [...].
 - Tên Ngân hàng: Ngân hàng TMCP [...] – Chi nhánh [...].
3. Kỳ hạn tiền gửi Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà/Nhà Chung Cư: [...] (...) ² tháng mở tại Ngân hàng nêu tại Mục 2 trên.
4. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà này cho Ban Quản trị Tòa Nhà quản lý sau khi Ban Quản trị Tòa Nhà được thành lập, để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà theo quy định của pháp luật hoặc sự thống nhất giữa các chủ sở hữu/người sử dụng Tòa Nhà.

[hoặc quy định như sau nếu là Nhà chung cư: Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư này cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư quản lý sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập, được công nhận và đã mở tài khoản để nhận bàn giao Kinh Phí Bảo Trì, để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật. Việc bàn giao

² Cập nhật trong quá trình hoàn thiện Hợp đồng theo thời hạn được phê duyệt.

được thực hiện theo quy định của pháp luật].

BÊN MUA

*(Ký, ghi rõ họ và tên; nếu là tổ chức
mua thì đóng dấu của tổ chức)*

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC SỐ 03¹

PHẦN SỞ HỮU CHUNG KHU CĂN HỘ, PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG TÒA NHÀ/NHÀ CHUNG CƯ, PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN VÀ CHỦ SỞ HỮU KHÁC

(Đính kèm Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số [.../...] ký ngày [...] giữa Công ty [...] và Công ty/Ông/Bà [...])

Để làm rõ, trong phạm vi Phụ Lục này:

- **“Khu Căn Hộ”** được hiểu là toàn bộ các tầng có Căn hộ chung cư được thiết kế/quy hoạch riêng có công năng sử dụng để ở, không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích sử dụng khác như Trung tâm thương mại, văn phòng, khu dịch vụ khác,...;
- **“Khu Văn Phòng Thương Mại”** hoặc **“Khu VPTM”** được hiểu là toàn bộ các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích sử dụng làm văn phòng, kinh doanh dịch vụ, thương mại thuộc Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (như kinh doanh trung tâm thương mại, văn phòng, siêu thị...);
- **“CSH Căn Hộ”** được hiểu là chủ sở hữu Căn hộ chung cư (sở hữu một hoặc nhiều Căn Hộ) thuộc Khu Căn Hộ tại/trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư;
- **“CSH Khác”** được hiểu là cá nhân hoặc tổ chức sở hữu một phần diện tích khác (và các trang thiết bị, nội thất,... gắn liền sử dụng riêng/sở hữu riêng, nếu có) ngoài Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng mua bán thuộc Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và/hoặc thuộc Dự Án (như Khu VPTM, Khu nhà thấp tầng/công trình thương mại thuộc Dự Án,...). Tùy theo ngữ cảnh và thực tế sở hữu, CSH Khác được hiểu bao gồm cả Chủ Đầu Tư.

PHẦN A

DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG

1. Nguyên tắc phân chia:

Các phần diện tích và thiết bị (bao gồm cả các diện tích và hệ thống kỹ thuật đi kèm) được phân chia dựa vào thực tế quản lý vận hành của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư hoặc của toàn bộ Dự Án và theo các nguyên tắc sau đây:

- Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Khu Căn Hộ sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Khu Căn Hộ và thuộc sở hữu chung của các CSH Căn Hộ;
- Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Khu Văn Phòng Thương Mại sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Khu Văn Phòng Thương Mại và thuộc sở hữu chung/sử dụng chung của các chủ sở hữu Khu Văn Phòng Thương Mại;

¹ Đơn vị sử dụng cần rà soát quy định pháp luật, hồ sơ pháp lý cụ thể của Dự án và chính sách được phê duyệt để hoàn thiện phụ lục này

- Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích chung của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (bao gồm: Chủ Đầu Tư, các CSH Căn Hộ và các CSH Khác).

2. ²Xác định phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung:

Stt	Nội dung	Thuộc sở hữu chung của Khu Căn Hộ (giữa các CSH Căn Hộ)	Thuộc sở hữu chung của Khu Văn Phòng Thương Mại	Thuộc sở hữu chung của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (giữa các CSH Căn Hộ với Chủ Đầu Tư và các CSH Khác trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư)	Thuộc sở hữu chung của Dự Án (giữa các CSH Căn Hộ với Chủ Đầu Tư và các CSH Khác tại Dự Án)
Khu vực chung					
1	Sảnh, hành lang các tầng Khu Căn Hộ	X			
2	Sảnh Tòa Nhà/Nhà Chung Cư			X	
3	³ Phòng sinh hoạt cộng đồng			X	
Hệ thống, kết cấu công trình xây dựng					
4	Cầu thang bộ, sân thượng (không bao gồm sân thượng tại tầng kỹ thuật), mái của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, khung, cột, tường chịu lực, tường bao Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, đường thoát hiểm, móng, dầm, sàn.			X	
5	Tường ngăn, phân chia giữa các Căn Hộ, sàn thuộc Khu Căn Hộ.	X			
Nơi để xe					
6	Nơi để xe đạp, xe máy, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh dành cho Khu Căn Hộ được quy hoạch theo thiết kế được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và bao gồm cả đường giao thông nội bộ tại tầng hầm B1			X	
Hệ thống cấp điện, chiếu sáng					

² Bảng phân định tại Mục 2 này chỉ mang tính tham khảo, hướng dẫn. Đơn vị phải xác định và cập nhật lại trên cơ sở việc phân định SHC/SHR theo từng Dự án

³ Nếu diện tích mua bán thuộc Nhà chung cư thì P.SHCD bắt buộc phải có. Trường hợp khác thì xác định theo hồ sơ pháp lý/thiết kế của Tòa nhà.

Stt	Nội dung	Thuộc sở hữu chung của Khu Căn Hộ (giữa các CSH Căn Hộ)	Thuộc sở hữu chung của Khu Văn Phòng Thương Mại	Thuộc sở hữu chung của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (giữa các CSH Căn Hộ với Chủ Đầu Tư và các CSH Khác trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư)	Thuộc sở hữu chung của Dự Án (giữa các CSH Căn Hộ với Chủ Đầu Tư và các CSH Khác tại Dự Án)
7	Hệ thống chiếu sáng bên trong khu sảnh, hành lang Khu Căn Hộ	X			
8	Hệ thống chiếu sáng ngoài nhà Khu Căn Hộ (không phải hệ thống chiếu sáng tại Mục 7)			X	
9	Hệ thống đèn sự cố trong Khu Căn Hộ	X			
10	Hệ thống điện từ tủ tầng của Khu Căn Hộ tới từng Căn Hộ (trừ trường hợp hệ thống điện này được bàn giao cho Cơ quan Nhà nước hoặc Công ty điện lực theo quy định).	X			
11	Hệ thống trạm biến áp và hệ thống điện từ sau trạm biến áp đến tủ tầng của Khu Căn Hộ (trừ trường hợp hệ thống điện này được bàn giao cho Cơ quan Nhà nước hoặc Công ty điện lực theo quy định)			X	
12	Hệ thống máy phát điện dự phòng cho Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (trừ hệ thống máy phát điện thuộc sở hữu riêng, nếu có)			X	
Hệ thống cấp nước, thoát nước					
13	Các téc/bồn/bể chứa nước cứu hỏa đặt tại mái của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và các vị trí khác (nếu có);			X	
14	Các téc/bồn/bể chứa nước đặt tại mái của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư/Khu VPTM để phục vụ cho Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.			X	
15	Hệ thống ống dẫn nước từ téc/bồn/bể chứa nước của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư về các Căn			X	

Stt	Nội dung	Thuộc sở hữu chung của Khu Căn Hộ (giữa các CSH Căn Hộ)	Thuộc sở hữu chung của Khu Văn Phòng Thương Mại	Thuộc sở hữu chung của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (giữa các CSH Căn Hộ với Chủ Đầu Tư và các CSH Khác trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư)	Thuộc sở hữu chung của Dự Án (giữa các CSH Căn Hộ với Chủ Đầu Tư và các CSH Khác tại Dự Án)
	Hộ, phần diện tích khác thuộc Tòa Nhà/Nhà Chung Cư				
16	Hệ thống thoát nước từ Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc Tòa Nhà/Nhà Chung Cư về bể thu gom nước thải			X	
17	Bể chứa nước chung của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và Hệ thống cấp nước từ điểm đầu nối với hệ thống cấp nước của đơn vị cung cấp nước sạch/thành phố đến bể chứa nước chung của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.			X	
18	Hệ thống bể thu gom, xử lý nước thải/chất thải.			X	
19	Hệ thống thoát, cấp nước quanh Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và hệ thống thoát nước từ bể xử lý nước thải của công trình ra hệ thống thoát nước chung của thành phố/địa phương.			X	
20	Hệ thống bể phốt chung của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.			X	
21	Hệ thống máy bơm nước; hệ thống đường ống, van khóa/mở đến tủ kỹ thuật tầng.			X	
Hệ thống thông gió, hút khói					
22	Hệ thống hút khói, thông gió sảnh, hành lang của Khu Căn Hộ:				
	▪ Thông gió tự nhiên sảnh hành lang Khu Căn Hộ.	X			
	▪ Hệ thống hút khói hành lang, hút mùi phòng rác.			X	
	▪ Trục hệ thống hút mùi từ bếp, thông gió từ nhà vệ sinh Khu Căn Hộ.	X			

Stt	Nội dung	Thuộc sở hữu chung của Khu Căn Hộ (giữa các CSH Căn Hộ)	Thuộc sở hữu chung của Khu Văn Phòng Thương Mại	Thuộc sở hữu chung của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (giữa các CSH Căn Hộ với Chủ Đầu Tư và các CSH Khác trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư)	Thuộc sở hữu chung của Dự Án (giữa các CSH Căn Hộ với Chủ Đầu Tư và các CSH Khác tại Dự Án)
	Hệ thống tăng áp cầu thang bộ thoát hiểm.			X	
Hệ thống điện nhẹ					
23	Hệ thống hạ tầng thông tin liên lạc/truyền hình chung (nếu có) nhưng không bao gồm các hệ thống, trang thiết bị do các đơn vị cung cấp dịch vụ đầu tư và lắp đặt, bao gồm:			X	
	Hệ thống mạng truyền hình.				
	Hệ thống mạng điện thoại, internet.				
24	Hệ thống Camera quan sát tại Khu Căn Hộ (nếu có theo thiết kế được Cơ quan Nhà nước phê duyệt).	X			
25	Hệ thống Camera quan sát các khu vực/diện tích chung của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (nếu có).			X	
26	Hệ thống âm thanh (loa) công cộng thuộc Khu Căn Hộ (nếu có theo thiết kế được Cơ quan Nhà nước phê duyệt).	X			
27	Hệ thống âm thanh (loa) công cộng của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (nếu có).			X	
Hệ thống thang máy					
28	Hệ thống thang máy trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư dành riêng cho Khu Căn Hộ (không bao gồm các thang máy sử dụng riêng cho Khu VPTM).			X	
Hệ thống chống sét của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư					

Stt	Nội dung	Thuộc sở hữu chung của Khu Căn Hộ (giữa các CSH Căn Hộ)	Thuộc sở hữu chung của Khu Văn Phòng Thương Mại	Thuộc sở hữu chung của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (giữa các CSH Căn Hộ với Chủ Đầu Tư và các CSH Khác trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư)	Thuộc sở hữu chung của Dự Án (giữa các CSH Căn Hộ với Chủ Đầu Tư và các CSH Khác tại Dự Án)
29	Hệ thống chống sét của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (hệ thống thu lôi).			X	
Hệ thống phòng cháy chữa cháy					
30	Hệ thống PCCC: Hệ thống PCCC của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (bao gồm hệ thống PCCC nằm tại sảnh, hành lang, cầu thang các tầng của Khu Căn Hộ; các đầu báo cháy và phun nước chữa cháy trong Khu Căn Hộ; các đầu báo cháy và phun nước chữa cháy tại khu vực diện tích công cộng và Khu VPTM; các trang thiết bị phục vụ chữa cháy tại Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (không bao gồm trang thiết bị chữa cháy thuộc sở hữu riêng, nếu có)).			X	
Các khu vực, hệ thống khác					
31	Khu vực hộp, phòng kỹ thuật của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.			X	
32	Khu vực thu, gom rác tại Khu Căn Hộ (tại các tầng của Khu Căn Hộ).	X			
33	Khu vực thu gom rác thải chung của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.			X	
34	Lư hóa vàng phục vụ cho Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.			X	
35	Hệ thống cảnh quan, cây xanh, đường nội bộ, chiếu sáng giao thông, biển chỉ dẫn thuộc diện tích đất xây dựng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư			X	

3. Các thỏa thuận khác:

- 3.1. Tùy thuộc vào thực tế hoàn thành đưa Tòa Nhà/Nhà Chung Cư vào sử dụng và thực tế quản lý vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư nêu tại Mục 2 Phần A sẽ được điều chỉnh tương ứng cho phù hợp với thực tế vận hành theo văn bản thông báo của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm.
- 3.2. Nếu theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số các diện tích, công trình, tiện ích thuộc sở hữu/sử dụng chung quy định tại Mục 2 Phần A trên đây được bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước hoặc đơn vị quản lý chuyên ngành thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục bàn giao và các vấn đề liên quan sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc đơn vị quản lý chuyên ngành.
- 3.3. Các CSH Căn Hộ, CSH Khác có trách nhiệm tuân theo quy định của Chủ Đầu Tư, Ban Quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (sau khi Ban Quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được thành lập) và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư liên quan đến việc quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Khu Căn Hộ/Khu VPTM/Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, đồng thời thanh toán mọi khoản chi phí phát sinh liên quan ngoại trừ các chi phí đã nằm trong gói dịch vụ quản lý Tòa Nhà/Nhà Chung Cư mà Bên Mua được hưởng theo văn bản thỏa thuận với Chủ Đầu Tư. Trong đó, phí bảo trì, bảo dưỡng các hạng mục này sẽ được trích từ Quỹ Bảo Trì Khu Căn Hộ/Quỹ Bảo Trì Khu Văn Phòng Thương Mại/Quỹ Kinh Phí Bảo Trì Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và/hoặc khoản quỹ bảo trì bổ sung do các CSH Căn Hộ, CSH Khác thỏa thuận đóng góp tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng CSH Căn Hộ, CSH Khác vào từng thời điểm.
- 3.4. Trách nhiệm đóng góp chi phí để quản lý vận hành, duy trì, bảo dưỡng, bảo trì đối với các diện tích, công trình và tiện ích được sở hữu/sử dụng chung được xác định như sau:
 - a) Đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Khu Căn Hộ mà chỉ sử dụng cho Khu Căn Hộ sẽ do các CSH Căn Hộ đóng góp, tương ứng với phần này có Quỹ Bảo Trì Khu Căn Hộ được Bên Bán quản lý, sử dụng phù hợp với quy định của pháp luật cho đến khi Ban Quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được thành lập theo quy định của pháp luật. Sau khi Ban Quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được thành lập, Chủ Đầu Tư sẽ bàn giao Quỹ Bảo Trì Khu Căn Hộ cho Ban Quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật hoặc sự thống nhất giữa các chủ sở hữu/người sử dụng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.
 - b) Đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Khu Văn Phòng Thương Mại sử dụng cho Khu Văn Phòng Thương Mại sẽ do Chủ Đầu Tư hoặc các chủ sở hữu diện tích thương mại, văn phòng đóng góp; tương ứng với phần này có Quỹ Bảo Trì Khu Văn Phòng Thương Mại do Chủ Đầu Tư và/hoặc các chủ sở hữu Khu Văn Phòng Thương Mại quản lý, sử dụng.
 - c) Đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (gồm diện tích và hệ thống trang thiết bị): Sẽ do tất cả các chủ thể cùng sở hữu/sử dụng chung đóng góp, tương ứng với phần này, chi phí bảo trì sẽ được phân bổ cho Quỹ Bảo Trì Khu Căn Hộ và Quỹ Bảo Trì Khu Văn Phòng Thương Mại theo tỷ lệ % (phần trăm) giữa diện tích sàn xây dựng của từng khu chức năng trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư trên tổng diện tích sàn xây dựng của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và được thu vào mỗi thời điểm phát sinh chi phí bảo trì.

Để làm rõ, tổng diện tích xây dựng của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư là diện tích sàn xây dựng của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được xác định theo quy định pháp luật và hồ sơ thiết kế của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định/phê duyệt.

- 3.5. Các Bên thống nhất: Nguồn thu từ việc khai thác dịch vụ đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà hoặc Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án (nếu có) sẽ do Chủ Đầu Tư (hoặc đơn vị được chỉ định) toàn quyền quản lý, sử dụng để phục vụ công tác quản lý vận hành Tòa Nhà (không bao gồm các khoản thu từ phần sở hữu riêng của Bên Bán/Chủ Đầu Tư).

[hoặc quy định như sau nếu diện tích mua bán thuộc Nhà chung cư: Các Bên thống nhất: Nguồn thu từ việc khai thác dịch vụ đối với Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ/Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư hoặc Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án (nếu có) sẽ được quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và/hoặc hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền].

- 3.6. Bên Mua, Các CSH Căn Hộ và CSH Khác đồng ý rằng: Các công trình, diện tích, tiện ích, trang thiết bị được sử dụng chung nêu tại Mục 2 Phần A trên đây có thể được xác định lại và điều chỉnh cho phù hợp với thực trạng quản lý và vận hành của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và Dự Án theo văn bản thông báo của Chủ Đầu Tư căn cứ vào văn bản giải trình hoặc hồ sơ/bản vẽ nguyên tắc và thực tế vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư/Dự Án do Chủ Đầu Tư đưa ra.

- 3.7. Các CSH Căn Hộ, CSH Khác có trách nhiệm mua, đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật tùy vào từng thời điểm và theo quy định sau:

- a) Đối với phần sở hữu riêng: CSH Căn Hộ, CSH Khác tự chịu chi phí mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật;
- b) Đối với Phần Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư: Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư sẽ thu và CSH Căn Hộ, CSH Khác có nghĩa vụ đóng góp phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc để mua bảo hiểm cho Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư theo quy định của Hợp Đồng, Bản Nội Quy Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, Nội Quy Khu Văn Phòng Thương Mại và quy định của pháp luật;
- c) Để làm rõ, Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư sẽ thu một lần phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc cho [...] (...) ⁴ tháng kể từ ngày Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được nghiệm thu đưa vào sử dụng. Sau khi Ban Quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được thành lập, việc thu phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc sẽ do Ban Quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư thực hiện. Trường hợp sau [...] (...) ⁵ tháng kể từ ngày Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được nghiệm thu đưa vào sử dụng mà chưa có Ban Quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư thì Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư sẽ tiếp tục thực hiện việc thu bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật và các chủ sở hữu và/hoặc người sử

⁴ Cập nhật thời gian theo chính sách được phê duyệt.

⁵ Cập nhật thời gian theo chính sách được phê duyệt.

dụng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư phải đóng góp chi phí này theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.

- d) Trong trường hợp CSH Căn Hộ, CSH Khác được Chủ Đầu Tư miễn Phí Quản Lý Vận Hành thì CSH Căn Hộ Căn Hộ, CSH Khác vẫn phải nộp phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo thời hạn nêu trong Thông báo bàn giao hoặc thông báo khác của Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.

3.8. Chi phí thuê địa điểm bên ngoài Khu Căn Hộ hoặc bên ngoài Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng mua bán (nếu phát sinh) để lắp đặt các hệ thống, trang thiết bị thuộc sở hữu chung của các CSH Căn Hộ/CSH Khác sẽ do các CSH Căn Hộ/CSH Khác thanh toán. Chi phí thuê địa điểm lắp đặt các hệ thống, trang thiết bị thuộc sở hữu chung của các CSH Căn Hộ và các CSH khác (nếu có) sẽ do các CSH Căn Hộ và các CSH Khác cùng chịu trách nhiệm thanh toán. Trong trường hợp các CSH Căn Hộ/CSH Khác không hoàn thành nghĩa vụ đóng góp chi phí này, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư/Chủ Đầu Tư có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) trích khoản thu từ việc khai thác Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (nếu có) cho đến khi các CSH Căn Hộ/CSH Khác đóng góp đầy đủ các khoản tiền phải trả và/hoặc áp dụng các biện pháp khác theo quy định tại Bản Nội Quy Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, Nội Quy Khu Văn Phòng Thương Mại được ban hành vào từng thời điểm.

PHẦN B

PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN VÀ CHỦ SỞ HỮU KHÁC

I. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN:

Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán (Chủ Đầu Tư), bao gồm nhưng không giới hạn bởi:

1. Các diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán/Chủ Đầu Tư:

- 1.1. Các Căn hộ chung cư, diện tích khác thuộc Tòa Nhà/Nhà Chung Cư mà Bên Bán/Chủ Đầu Tư giữ lại không bán, chưa bán để kinh doanh và/hoặc sử dụng vào các mục đích khác mà pháp luật không cấm;
- 1.2. Toàn bộ các diện tích tại Khu Văn Phòng Thương Mại;
- 1.3. ⁶Toàn bộ diện tích tầng hầm thuộc Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (ngoại trừ các phần diện tích được xác định thuộc phần sở hữu chung, nếu có) mà Chủ Đầu Tư đã quy hoạch từ trước nhưng chi phí đầu tư xây dựng không phân bổ vào giá bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng, bao gồm:
 - a) Diện tích tầng hầm **[B...]** (toàn bộ diện tích, bao gồm cả diện tích xây dựng đường ram dốc quy hoạch cho ô tô và giao thông nội bộ tầng hầm quy hoạch cho xe ô tô **nhưng ngoại trừ** phần diện tích đỗ xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người khuyết tật phục vụ cho CSH Khu Căn Hộ; giao thông nội bộ tầng hầm quy hoạch cho xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người khuyết tật phục vụ cho CSH Khu Căn Hộ; bể xử lý nước thải, bể nước PPCC, bể nước sinh hoạt; phòng máy phát điện, phòng bơm, phòng quạt, phòng kỹ thuật, bể phốt; phòng tập kết rác; lõi thang máy, thang bộ, hộp kỹ thuật trực đứng, diện tích kết cấu hoặc diện tích được xác định là thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, nếu có) với diện tích khoảng [...] m².
 - b) Diện tích tầng hầm **[B...]** (toàn bộ diện tích, bao gồm cả diện tích xây dựng đường ram dốc và giao thông nội bộ tầng hầm **nhưng ngoại trừ** diện tích phòng quạt, bể xử lý nước thải, bể nước PCCC và kho phụ trợ; sảnh thang máy, lõi thang máy, thang bộ, hộp kỹ thuật trực đứng, diện tích kết cấu hoặc diện tích được xác định là thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, nếu có) với diện tích khoảng [...] m².
 - c) Diện tích tầng hầm **[B...]** (toàn bộ diện tích, bao gồm cả diện tích xây dựng đường ram dốc và giao thông nội bộ tầng hầm **nhưng ngoại trừ** diện tích phòng quạt, bể xử lý nước thải, bể nước PCCC và kho phụ trợ; sảnh thang máy, lõi thang máy, thang bộ, hộp kỹ thuật trực đứng, diện tích kết cấu hoặc diện tích được xác định là thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, nếu có) với diện tích khoảng [...] m².
 - d) [...].
- 1.4. Phần diện tích để xe ô tô, xe máy, xe đạp, xe động cơ hai/ba bánh, xe cho người khuyết tật thuộc Tòa Nhà/Nhà Chung Cư/Dự Án thuộc sở hữu riêng của Bên Bán (nếu có).

⁶ Sửa lại nội dung này nếu có phân chia khu vực diện tích và xác định tính chất sở hữu khác nhau

- 1.5. Các diện tích khác mà không thuộc sở hữu chung của Khu Căn Hộ, Khu VPTM và Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.
- 1.6. Các hệ thống trang thiết bị, nội thất, tài sản sử dụng riêng thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán (Chủ Đầu Tư) (không bao gồm các hệ thống trang thiết bị/tài sản thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư có trong/trên Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán như: hệ thống cấp/thoát nước; hệ thống PCCC;...).
- 1.7. Các diện tích và các công trình tiện ích khác mà Bên Bán không thực hiện phân bổ chi phí đầu tư vào giá bán cho Bên Mua.

2. Các thiết bị (bao gồm cả vật kiến trúc) thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư:

Các thiết bị và hoặc vật kiến trúc mà Chủ Đầu Tư (hoặc các CSH Khác mà Chủ Đầu Tư bán/cho thuê/chuyển nhượng/cho mượn) tự đầu tư mua sắm, kiến tạo tại các diện tích Khu Văn Phòng Thương Mại và tại các khu vực khác mà người sử dụng phải trả phí khi sử dụng.

Để làm rõ, các thiết bị và vật kiến trúc này không được xác định và mô tả tại thiết kế cơ sở đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Trách nhiệm của Chủ Đầu Tư:

Chủ Đầu Tư có trách nhiệm tham gia đóng phí bảo trì đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư.

4. Quyền lợi của Chủ Đầu Tư:

Được toàn quyền sở hữu và sử dụng cũng như các quyền và lợi ích khác đối các diện tích cũng như vật kiến trúc, thiết bị thuộc sở hữu riêng của mình theo quy định của pháp luật.

II. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA CHỦ SỞ HỮU KHÁC:

Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Khác tại Tòa Nhà/Nhà Chung Cư sẽ được xác định theo Hợp đồng mua bán/chuyển nhượng/cho thuê hoặc theo thỏa thuận bằng văn bản ký giữa Bên Bán/Chủ Đầu Tư với CSH Khác (nếu có).

BÊN MUA

*(Ký, ghi rõ họ và tên; nếu là tổ chức
mua thì đóng dấu của tổ chức)*

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC SỐ 04

CÁC BIỂU MẪU

(Đính kèm Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số [...] ký ngày [...] giữa Công ty [...] và Công ty/Ông/Bà [...])

MẪU 1. THÔNG BÁO THANH TOÁN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

[...], ngày [...] tháng [...] năm [...]

THÔNG BÁO THANH TOÁN

(Đợt ...)

Kính gửi: Quý Khách hàng [...]

Địa chỉ liên hệ: [...]

Điện thoại: [...]

Mã DTVP/TMDV: [...]

- Căn cứ Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số [...] (và các Phụ lục kèm theo) ngày [...] giữa Công ty [...] và Quý Khách hàng (“**Hợp Đồng Mua Bán**”);
- Căn cứ tiến độ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán.

Công ty [...] kính đề nghị Quý Khách hàng thực hiện việc thanh toán tiền mua theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, với chi tiết cụ thể như sau:

1. Số tiền phải trả:

Tổng số tiền Quý Khách hàng phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán là: [...] đồng (Bằng chữ: [...]), trong đó:

- Số tiền thanh toán Đợt [...]: [...] **đồng** (Bằng chữ: [...] đồng).
- Tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày [...]: [...] **đồng** (Bằng chữ: [...] đồng).
- Số tiền thừa (-)/thiếu (+) lần [...]: [...] **đồng** (Bằng chữ: [...] đồng).

2. Thời hạn nộp:

Quý Khách hàng vui lòng thực hiện việc nộp/thanh toán các khoản tiền được quy định tại Mục 1 nêu trên **chậm nhất vào ngày [...]**.

Lưu ý: Trường hợp Quý Khách hàng chậm nộp tiền so với tiến độ quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và/hoặc thời hạn thanh toán tiền được đề cập tại Thông báo này, các quy định tương ứng về xử lý vi phạm nghĩa vụ tại Hợp Đồng Mua Bán sẽ được áp dụng.

3. Hình thức nộp:

Quý Khách hàng vui lòng thanh toán bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản sau đây:

- Tên tài khoản: [...].
- Số tài khoản: [...].
- Ngân hàng: [...] – Chi nhánh [...].

Nội dung: Khách hàng [...] thanh toán tiền gốc Đợt [...] là [...] đồng, tiền lãi chậm thanh toán là [...] đồng theo Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số [...] ngày [...].

Trong trường hợp có thắc mắc, Quý Khách hàng vui lòng liên hệ để được giải đáp theo số điện thoại: [...] (Bộ phận Kế toán công nợ) hoặc [...] (Bộ phận Chăm sóc khách hàng).

(Quý khách hàng vui lòng bỏ qua thông tin này trong trường hợp đã thanh toán đầy đủ).

Trân trọng cảm ơn!

CÔNG TY [...]

Nơi nhận:

- Như Kính gửi:
- Lưu: ...¹

Ghi chú: Mẫu Thông Báo Thanh Toán trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Bên Bán gửi.

¹ Xác định và cập nhật khi phát hành gửi Khách hàng.

MẪU 2. MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

[...], ngày ... tháng ... năm ...

THÔNG BÁO BÀN GIAO

Số: [...]

Kính gửi: Quý Khách hàng [...]

Địa chỉ: [...]

Điện thoại: [...]

Mã DTVP/TMDV: [...]

- Căn cứ Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số [...] ngày [...] giữa Công ty [...] và Quý Khách hàng [...] ("**Hợp Đồng**");
- Căn cứ thực tế thực hiện Hợp Đồng;

Công ty [...] vui mừng thông báo với Quý Khách hàng về việc bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng số [...] thuộc Dự án [...] có địa chỉ tại [...] ²("Điện Tích Văn Phòng/Thương Mại Dịch Vụ") như sau:

I. Thời gian và địa điểm bàn giao

Kính mời Quý Khách hàng trong vòng [...] ngày kể từ ngày nhận được Thông báo này liên hệ theo thông tin dưới đây để đặt lịch và đến nhận bàn giao Điện Tích Văn Phòng/Thương Mại Dịch Vụ:

- Phòng [...]
- Hotline: [...]
- Địa điểm bàn giao: [...]

II. Quy trình nhận bàn giao

1. Các nghĩa vụ tài chính

Quý Khách hàng vui lòng hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo bảng kê dưới đây chậm nhất vào ngày .../.../...:

² Đơn vị sử dụng lựa chọn đoạn nội dung phù hợp với tính chất loại diện tích sàn xây dựng mua bán

TT	Nội dung	Giá trị thanh toán (VNĐ)
1	Giá trị thanh toán Đợt [...] theo Hợp Đồng	[...]
2	Các khoản nộp thừa (-)/thiếu (+)	[...]
3	Lãi chậm thanh toán (số liệu tạm tính đến ngày .../.../...)	[...]
4	Kinh Phí Bảo Trì phải thanh toán	[...]
5	Phí Quản Lý Vận Hành cho [...] tháng đầu	[...]
6	Phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc cho [...] tháng đầu (đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư)	[...]
7	Tổng số tiền phải thanh toán	[...]
	Bằng chữ: [... đồng].	

(Số liệu thanh toán nêu trên tạm tính đến ngày/.../20...).

Quý Khách hàng vui lòng thanh toán khoản tiền nêu trên theo thông tin tài khoản nhận thanh toán dưới đây:

1.1 Tài khoản nhận thanh toán tiền mua Diện Tích Văn Phòng/Thương Mại Dịch Vụ, tiền lãi, Phí Quản Lý Vận Hành và phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc:

- Tên tài khoản: [...].
 - Số tài khoản: [...].
 - Ngân hàng: Ngân hàng TMCP [...] - Chi nhánh [...].
 - Nội dung thanh toán:
- (1) Khách hàng [...] và [...] thanh toán tiền mua Đợt [...] theo HĐMB số [...]; số tiền thanh toán là [...] VNĐ (trong đó: lãi chậm thanh toán là: [...] đồng).
 - (2) Khách hàng [...] và [...] thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành và phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc; số tiền thanh toán là: [...] VNĐ.

1.2 Tài khoản nhận thanh toán tiền Kinh Phí Bảo Trì:

- Tên tài khoản: [...].
- Số tài khoản: [...].
- Ngân hàng: Ngân hàng TMCP [...] - Chi nhánh [...].
- Nội dung thanh toán: Khách hàng [...] và [...] thanh toán tiền Kinh Phí Bảo Trì theo HĐMB số [...]; số tiền thanh toán là: [...] VNĐ.

Trường hợp Quý Khách hàng chậm thanh toán các khoản nói trên, các chế tài xử lý vi phạm Hợp Đồng tương ứng sẽ được áp dụng.

(Quý Khách hàng vui lòng bỏ qua thông tin này trong trường hợp đã thanh toán đầy đủ).

2. Khi đến nhận bàn giao, đề nghị Quý Khách hàng vui lòng mang theo các giấy tờ sau:
- Bản gốc Căn cước/Chứng minh nhân dân³/Hộ chiếu/Thẻ căn cước công dân còn hiệu lực của người đứng tên trên Hợp Đồng (*đối với khách hàng là cá nhân và trực tiếp đến nhận*);
 - Bản gốc Hợp Đồng hoặc bản sao công chứng hợp lệ (và các Phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng, nếu có);
 - Bản sao giấy đăng ký doanh nghiệp/giấy chứng nhận đầu tư/giấy phép hoạt động (*đối với khách hàng là tổ chức*);
 - Bản gốc Căn cước/Chứng minh nhân dân⁴/Hộ chiếu/Thẻ căn cước công dân còn hiệu lực của người đại diện (*đối với trường hợp Khách hàng là tổ chức, hoặc khách hàng là cá nhân nhưng ủy quyền cho người khác tới nhận bàn giao*);
 - Bản gốc văn bản ủy quyền cho người đại diện (*đối với trường hợp Khách hàng là tổ chức và người đại diện đến nhận không phải là đại diện theo pháp luật của tổ chức đó; hoặc Khách hàng cá nhân nhưng không trực tiếp tới mà ủy quyền cho người khác đến nhận – trường hợp này văn bản ủy quyền phải được công chứng theo quy định của pháp luật với nội dung ủy quyền phù hợp*);
 - Các chứng từ chứng minh hoàn thành nghĩa vụ tài chính đến hạn theo quy định của Hợp Đồng;

Chúng tôi xin lưu ý rằng: Trường hợp Quý Khách hàng/Người được ủy quyền không đến tạm nhận bàn giao/nhận bàn giao Diện Tích Văn Phòng/Thương Mại Dịch Vụ theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng và thời hạn tại Thông báo này (hoặc một thời hạn được Hai Bên thống nhất bằng văn bản) thì Công ty chúng tôi được quyền (1) xem như Quý Khách hàng đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Diện Tích Văn Phòng/Thương Mại Dịch Vụ theo thực tế kể từ ngày đến hạn bàn giao theo Thông báo này, hoặc (2) Lựa chọn xử lý vi phạm của Quý Khách hàng theo quy định của Hợp Đồng.

Trong trường hợp có thắc mắc, Quý Khách hàng vui lòng liên hệ để được giải đáp theo số điện thoại: [...] – máy lẻ [...] (Bộ phận Thủ tục) hoặc máy lẻ [...] (Bộ phận Chăm sóc khách hàng) hoặc gửi thắc mắc về hòm thư Chăm sóc khách hàng [...].

Xin trân trọng cảm ơn!

CÔNG TY [...]

Nơi nhận:

- Như Kính gửi:
- Lưu: ...⁵

Ghi chú: Mẫu Thông Báo Bàn Giao trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Bên Bán gửi.

³ Chỉ chấp nhận chứng minh nhân dân còn giá trị sử dụng đến hết 31/12/2024

⁴ Chỉ chấp nhận chứng minh nhân dân còn giá trị sử dụng đến hết 31/12/2024

⁵ Xác định và cập nhật khi phát hành gửi Khách hàng.

MẪU 3. BIÊN BẢN BÀN GIAO

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

[...], ngày ... tháng ... năm ...

BIÊN BẢN BÀN GIAO DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG

Số: .../.../20...

- Căn cứ Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số .../HDMB/20... ký ngày .../.../..... (và các Phụ lục kèm theo) (“**Hợp Đồng**”);
- Căn cứ tình hình thực hiện Hợp Đồng và kết quả kiểm tra thực tế.

Biên Bản Bàn Giao Diện Tích Sàn Xây Dựng này (“**Biên Bản**”) được lập ngày [...] tháng [...] năm [...] giữa Hai Bên sau đây:

1. BÊN BÁN: CÔNG TY [...]

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: [...] do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh/Thành phố [...] cấp lần đầu ngày [...].

Người đại diện theo pháp luật/ủy quyền: [...]

(Theo Giấy ủy quyền số [...] ngày .../.../... của [...])

Chức vụ: [...]

Căn cước/Thẻ căn cước công dân/Chứng minh nhân dân⁶/Hộ chiếu số: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...]

Địa chỉ: [...]

Địa chỉ liên hệ: [...]

Và

2. BÊN MUA:⁷

Tên cá nhân: **ÔNG/BÀ**⁸ [...]

Căn cước/Thẻ căn cước công dân/Chứng minh nhân dân⁹/Hộ chiếu số: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...]

Nơi đăng ký cư trú: [...]

⁶ Chỉ chấp nhận chứng minh nhân dân còn giá trị sử dụng đến hết 31/12/2024

⁷ Lựa chọn giữa cá nhân hoặc tổ chức (chỉ lựa chọn 1).

⁸ Lựa chọn cập nhật Ông hoặc Bà. Trường hợp Bên Mua có từ 2 cá nhân trở lên thì cập nhật đầy đủ thông tin của 2 người.

⁹ Chỉ chấp nhận chứng minh nhân dân còn giá trị sử dụng đến hết 31/12/2024

Địa chỉ liên hệ: [...]

Điện thoại liên hệ: [...]

Địa chỉ Email: [...]

Số tài khoản (nếu có): [...] Tại Ngân hàng TMCP [...] - Chi nhánh: [...]

Mã số thuế (nếu có): [...]

hoặc

Tên tổ chức: [...]

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: [...] do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư [...] cấp đăng ký lần đầu ngày .../.../...¹⁰

Người đại diện theo pháp luật/ủy quyền: [...]¹¹

(Theo Giấy ủy quyền số [...] ngày .../.../... của [...])

Chức vụ: [...]

Căn cước/Thẻ căn cước công dân/Chứng minh nhân dân¹²/Hộ chiếu số: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...]

Địa chỉ: [...]

Địa chỉ liên hệ: [...]

Điện thoại: [...]

Fax (nếu có) : [...]

Số tài khoản: [...] Tại Ngân hàng TMCP [...] - Chi nhánh: [...]

Mã số thuế: [...]

Sau khi kiểm tra và tiến hành đo đạc diện tích thông thủy thực tế của Diện Tích Sàn Xây Dựng, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký Biên Bản này với các điều kiện dưới đây:

1. Vị trí của Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng được bàn giao (sau đây gọi tắt là “**Diện Tích Sàn Xây Dựng**”): [...].
2. Bên Bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng. Bên Bán đã hoàn thành việc hướng dẫn Bên Mua sử dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng cũng như mọi tài sản hiện có trong Diện Tích Sàn Xây Dựng.
3. Bên Mua đã kiểm tra Diện Tích Sàn Xây Dựng và xác nhận rằng:
 - Diện Tích Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng (thông thủy) thực tế là: [...]m².
 - Diện Tích Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng (thông thủy) trong Hợp Đồng là: [...]m².

¹⁰ Nếu không phải là GCNĐKDN thì ghi theo loại giấy tờ khác như GCNĐT, Quyết định thành lập,...

¹¹ Nếu là người đại diện ký thì bỏ ủy quyền và GUQ; Nếu là người đại diện theo ủy quyền ký thì ghi giữ.

¹² Chỉ chấp nhận chứng minh nhân dân còn giá trị sử dụng đến hết 31/12/2024

- Diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế và Diện Tích Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng theo Hợp Đồng là: +/-[...] m².

Nếu Diện Tích Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế có chênh lệch vượt quá [...] % so với Diện Tích Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng ghi trong Hợp Đồng, thì Hai Bên có trách nhiệm ký kết Phụ lục Hợp Đồng để điều chỉnh Diện Tích và Giá Bán Diện Tích Sàn Xây Dựng trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày ký Biên Bản này.

4. Bên Bán có trách nhiệm sửa chữa/khắc phục các tồn tại/khiếm khuyết của Diện Tích Sàn Xây Dựng được liệt kê ¹³dưới đây/tại Bảng đề nghị sửa chữa đính kèm Biên bản này (nếu có) trong vòng [...] ngày kể từ ngày ký Biên Bản này.

- [...]

- [...] ¹⁴

Hai Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Diện Tích Sàn Xây Dựng được ghi trong ¹⁵Biên Bản này/Bảng đề nghị sửa chữa sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Diện Tích Sàn Xây Dựng được quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng.

5. Bên Mua đồng ý rằng: (i) Kể từ thời điểm bàn giao Diện Tích Sàn Xây Dựng, Bên Mua hoàn toàn chịu tất cả các rủi ro và đảm nhiệm tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến Diện Tích Sàn Xây Dựng; và (ii) Bên Bán được miễn khỏi mọi trách nhiệm liên quan đến việc bàn giao Diện Tích Sàn Xây Dựng theo quy định của Hợp Đồng.
6. Bên Mua đồng ý rằng kể từ thời điểm bàn giao Diện Tích Sàn Xây Dựng, dù Bên Mua có hay chưa sử dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng, Bên Mua có nghĩa vụ/trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư do Bên Bán chỉ định Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng và thanh toán cho các Đơn vị cung cấp dịch vụ các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh (nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc,... và các chi phí liên quan khác.
7. Bên Mua cam kết tuân thủ tất cả các quy định/hướng dẫn của Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư trong suốt quá trình sửa chữa/thi công hoàn thiện Diện Tích Sàn Xây Dựng, bao gồm nhưng không giới hạn bởi: xin chấp thuận và đạt được sự đồng ý trước khi tiến hành sửa chữa/thi công hoàn thiện Diện Tích Sàn Xây Dựng; nộp tiền ký quỹ/đặt cọc thi công; thanh toán các khoản chi phí phát sinh thuộc trách nhiệm của Bên Mua trong quá trình sửa chữa/thi công hoàn thiện (như điện, nước,...) và các khoản phải thanh toán khác theo quy định (bao gồm việc khắc phục, bồi thường mọi tổn hại phát sinh đối với Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và/hoặc bên thứ ba bất kỳ).
8. Kể từ ngày nhận bàn giao Diện Tích Sàn Xây Dựng, Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ, thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, Nội Quy Khu Văn Phòng Thương Mại, yêu cầu những người sử dụng khác tại Diện Tích Sàn Xây Dựng tôn trọng và tuân thủ, thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bản Nội Quy

¹³ Xóa nội dung này nếu áp dụng Bảng đề nghị sửa chữa và ngược lại

¹⁴ Giống Footnote 6

¹⁵ Giống Footnote 6

Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, Nội Quy Khu Văn Phòng Thương Mại trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng.

9. Hai Bên thống nhất việc bàn giao Diện Tích Sàn Xây Dựng nêu trên và không còn ý kiến phát sinh, tồn tại nào khác. Bên Mua hiểu và đồng ý tiếp tục thực hiện đúng và thanh toán cho Bên Bán đầy đủ các/mọi nghĩa vụ tài chính còn lại theo quy định của Hợp Đồng.
10. Các thỏa thuận khác (nếu có): [...] ¹⁶.

Biên Bản này là một phần không tách rời của Hợp Đồng ký giữa hai Bên. Biên Bản có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành 04 (bốn) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ 03 (ba) bản, Bên Mua giữ 01 (một) bản.

BÊN MUA

*(Ký, ghi rõ họ và tên; nếu là tổ chức
mua thì đóng dấu của tổ chức)*

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

Ghi chú: Mẫu Biên Bản Bàn Giao trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao.

¹⁶ Bỏ mục này nếu thực tế bàn giao không có các nội dung thỏa thuận khác

¹PHỤ LỤC SỐ 05

BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG TÒA NHÀ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số [...] ký ngày [...] giữa Công ty [...] và Công ty/Ông/Bà [...])

PHẦN I

ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

Các thuật ngữ và từ ngữ được viết hoa trong **Bản Nội Quy Tòa Nhà** này sẽ có nghĩa như sau:

- 1.1. **“Ban Quản Trị”** là Ban quản trị Tòa Nhà do Hội Nghị Tòa Nhà bầu để thay mặt các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà, Người Sử Dụng Tòa Nhà thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà theo quy định của pháp luật, Bản Nội Quy Tòa Nhà này và các quy chế, quy định được Hội Nghị Tòa Nhà thông qua.
- 1.2. **“Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ”** là các diện tích, hệ thống thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ được mô tả cụ thể tại Phụ lục số [...] của Hợp Đồng Mua Bán.
- 1.3. **“Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại”** là các diện tích, hệ thống thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Khác trong Tòa Nhà.
- 1.4. **“Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà”** là phần diện tích còn lại của Tòa Nhà ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác trong Tòa Nhà và các thiết bị sử dụng chung cho Tòa Nhà; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng,... được các bên thỏa thuận cụ thể tại Hợp Đồng Mua Bán.
- 1.5. **“Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án”** là các công trình, tiện ích trong Dự Án không bao gồm Phần Sở Hữu Chung của (i) Khu Căn Hộ; và (ii) Khu Văn Phòng Thương Mại; và (iii) Tòa Nhà thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà, Chủ Đầu Tư và các Chủ Sở Hữu Khác như được xác định tại Phụ lục số [...] của Hợp Đồng Mua Bán (nếu có).
- 1.6. **“Căn Hộ”** là các căn hộ có công năng sử dụng lưu trú hoặc làm văn phòng kết hợp lưu trú thuộc Khu Căn Hộ trong Tòa Nhà.
- 1.7. **“Chủ Đầu Tư”** là Công ty [...], một doanh nghiệp thành lập hợp pháp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số [...] do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư [...] cấp lần đầu ngày [...], có quyền xây dựng và khai thác Dự án [...] (tên thương mại là “...” hoặc một tên gọi khác tùy theo quyết định của Chủ Đầu Tư và/hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tùy từng trường hợp) có địa chỉ tại [...].

¹ Nội quy này được đính kèm HĐMB nếu Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Mua bán thuộc Tòa nhà VPTMDV KHÔNG CÓ CHỨC NĂNG Ở.

- 1.8. **“Chủ Sở Hữu Tòa Nhà”** là bao gồm các Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và Chủ Sở Hữu Khác (bao gồm cả Chủ Đầu Tư).
- 1.9. **“Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ”** là tổ chức, cá nhân sở hữu một hoặc nhiều Căn Hộ trong Tòa Nhà trên cơ sở: (i) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc tên gọi khác theo quy định của pháp luật (**“Giấy Chứng Nhận”**) do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành, hoặc (ii) Hợp đồng mua bán, văn bản tặng cho, thừa kế,... phù hợp với quy định của pháp luật, trong trường hợp Căn Hộ chưa được cấp Giấy Chứng Nhận và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
- 1.10. **“Chủ Sở Hữu Khác”** là chủ sở hữu hợp pháp đối với một phần diện tích, hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong Tòa Nhà (bao gồm cả Chủ Đầu Tư, Bên Mua) mà không phải là các Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ.
- 1.11. **“Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà sau khi Tòa Nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành, bảo trì Tòa Nhà và các công việc khác theo Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý ký với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị.
- 1.12. **“Dự Án”** là Dự án [...] có địa chỉ tại [...] do Công ty [...] làm Chủ Đầu Tư (Tên thương mại là “...” hoặc một tên gọi khác tùy theo quyết định của Chủ Đầu Tư và/hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tùy từng trường hợp).
- 1.13. **“Đại Diện Chủ Sở Hữu”** là người đại diện của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà theo các văn bản ủy quyền hợp pháp.
- 1.14. **“Hội Nghị Tòa Nhà”** là hội nghị có sự tham gia của các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà (tham gia trực tiếp hoặc ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia) được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Bản Nội Quy Tòa Nhà và quy định của pháp luật.
- 1.15. **“Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý”** là hợp đồng được ký kết giữa (i) Ban Quản Trị với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc Chủ Đầu Tư; hoặc (ii) giữa Chủ Đầu Tư với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trước thời điểm Ban Quản Trị được thành lập để thực hiện việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà theo quy định tại Bản Nội Quy Tòa Nhà này và quy định của pháp luật.
- 1.16. **“Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác”** là các tiện ích và dịch vụ mà khi sử dụng các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà phải trả phí (trả tiền) cho đơn vị cung cấp dịch vụ (bao gồm nhưng không giới hạn bởi dịch vụ: cung cấp điện, nước; dịch vụ viễn thông, truyền hình; dịch vụ trông giữ xe...).
- 1.17. **“Hợp Đồng Mua Bán”** là gọi chung của Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng ký giữa Chủ Đầu Tư với bên mua hoặc Hợp đồng mua bán phần diện tích khác tại Tòa Nhà ký giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Khác.
- 1.18. **“Khu Căn Hộ”** là toàn bộ các tầng có các Căn Hộ được thiết kế/quy hoạch riêng cho mục đích sử dụng lưu trú hoặc làm văn phòng kết hợp lưu trú gồm tập hợp nhiều Căn Hộ thuộc Tòa Nhà.
- 1.19. **“Khu Văn Phòng Thương Mại”** là toàn bộ các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích sử dụng làm văn phòng, kinh doanh dịch vụ, thương mại thuộc Tòa Nhà (như kinh doanh trung tâm thương mại, văn phòng, siêu thị...).
- 1.20. **“Khu Vực Sở Hữu Riêng”** là phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ và phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Khác được xác định theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán và quy định pháp luật.

- 1.21. **“Tòa Nhà”** là toàn bộ tòa nhà (hoặc cụm tòa nhà) do Công ty [...] làm Chủ Đầu Tư, bao gồm các Căn Hộ, các phần diện tích có công năng phục vụ mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ, các phần diện tích sàn xây dựng có mục đích sử dụng khác và các công trình tiện ích chung của Tòa Nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số [...] thuộc Dự Án [...], phường/xã [...], quận/huyện/thị xã [...], tỉnh/thành phố [...].
- 1.22. **“Người Sử Dụng Tòa Nhà”** là bao gồm các Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác đang trực tiếp sử dụng Tòa Nhà hoặc tổ chức, cá nhân đang sử dụng hợp pháp Căn Hộ, phần diện tích khác trong Tòa Nhà thông qua hình thức thuê, mượn, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 1.23. **“Bản Nội Quy Tòa Nhà”** là Bản nội quy quản lý, sử dụng Tòa Nhà này và tất cả các phụ lục, các văn bản đính kèm, và các sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế tùy từng thời điểm.
- 1.24. **“Phí Quản Lý Vận Hành”** là các khoản chi phí/tiền phải trả cho Chủ Đầu Tư và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hàng tháng để thực hiện việc quản lý vận hành Tòa Nhà được quy định trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý và pháp luật. Phí Quản Lý Vận Hành được tính trên cơ sở lấy phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong Tòa Nhà **nhân (x)** với đơn giá Phí Quản Lý Vận Hành.
- 1.25. **“Kinh Phí Bảo Trì”** là khoản phí bảo trì (tiền) do Chủ Sở Hữu Tòa Nhà đóng góp và sử dụng để bảo trì Phần Sở Hữu Chung của (i) Khu Căn Hộ; (ii) Tòa Nhà phù hợp với quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà này, Hợp Đồng Mua Bán và quy định của pháp luật.
- 1.26. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** là một hoặc nhiều sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được, nằm ngoài sự kiểm soát hợp lý của Các Bên phát sinh và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, bao gồm các sự kiện/trường hợp xảy ra: (i) Do chiến tranh (có tuyên bố hoặc không tuyên bố) hoặc do thiên tai (hỏa hoạn, lũ, lụt, bão, động đất,...) hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước; (ii) Do phải thực hiện quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định; (iii) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu y tế; (iv) Do dịch bệnh mà buộc Cơ quan Nhà nước phải ban hành văn bản áp dụng các biện pháp khẩn cấp, hạn chế, giãn cách; (v) Do bạo loạn, phiên loạn, phong tỏa, cấm vận, chiếm đóng, nội chiến, phiên loạn, phá hoại, rối loạn xã hội, đình công/náo loạn lao động hoặc tình trạng khẩn cấp theo xác định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà các sự kiện đó ngăn cản Các Bên thực hiện Hợp Đồng này; (vi) Các trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng khác do pháp luật quy định hoặc theo xác định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Trong trường hợp các Định nghĩa nêu trên mà có sự sai khác (hiểu khác) đi so với các định nghĩa hay mô tả/diễn giải tại Hợp Đồng Mua Bán thì các Định nghĩa hay mô tả/diễn giải tại Hợp Đồng Mua Bán được ưu tiên áp dụng.

PHẦN II

CÁC NỘI DUNG CỦA BẢN NỘI QUY

ĐIỀU 2. PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

- 2.1.** Bản Nội Quy Tòa Nhà này quy định các nội dung về quản lý, sử dụng Tòa Nhà được áp dụng đối với Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà, Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Ban Quản Trị và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc quản lý sử dụng Tòa Nhà.
- 2.2.** Tất cả các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà đều đã được cung cấp bản sao của Bản Nội Quy Tòa Nhà như là một Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng Mua Bán. Chủ Sở Hữu Tòa Nhà có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng và yêu cầu những Người Sử Dụng Tòa Nhà sẽ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng Bản Nội Quy Tòa Nhà này. Chủ Sở Hữu Tòa Nhà, tự mình hoặc thông qua những Người Sử Dụng Tòa Nhà, phải kịp thời khắc phục những vi phạm quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà mà mình chịu trách nhiệm trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có thông báo về (các) vi phạm đó.
- 2.3.** Bản Nội Quy Tòa Nhà này được áp dụng để giải quyết các vướng mắc, tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Bản Nội Quy Tòa Nhà này và Hợp Đồng Mua Bán ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Tòa Nhà, thì các quy định của Hợp Đồng Mua Bán được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp hoặc mâu thuẫn giữa Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và Chủ Đầu Tư.
- 2.4.** Đối với những vấn đề Bản Nội Quy Tòa Nhà này không quy định thì thực hiện theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán, các văn bản ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và các văn bản pháp luật có liên quan.

ĐIỀU 3. QUYỀN HẠN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

- 3.1.** Trực tiếp quản lý vận hành Tòa Nhà nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Tòa Nhà hoặc ký hợp đồng với đơn vị/doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để làm Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà (kể cả đơn vị trực thuộc Chủ Đầu Tư) kể từ khi đưa Tòa Nhà vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập.

Trường hợp Chủ Đầu Tư có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định của pháp luật và có nhu cầu tham gia quản lý vận hành thì Ban Quản Trị và Chủ Đầu Tư thương thảo để Chủ Đầu Tư tiếp tục ký Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý.

Trường hợp Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành Tòa Nhà thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định của pháp luật để Hội Nghị Tòa Nhà tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành Tòa Nhà.
- 3.2.** Thu Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán, các văn bản pháp luật hướng dẫn thi hành và quản lý sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán, Bản Nội Quy Tòa Nhà này và các quy định, quy chế được Hội Nghị Tòa Nhà thông qua; bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật, Hợp Đồng Mua Bán và Bản Nội Quy Tòa Nhà này.
- 3.3.** Được quyền quản lý sử dụng Kinh Phí Bảo Trì trong thời gian từ khi đưa Tòa Nhà vào sử dụng/hoạt động đến khi Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập và các bên thống nhất việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì để chi cho:

- a) Công tác bảo trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án đã hết thời hạn bảo hành trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập hoặc Ban Quản Trị đã được thành lập nhưng chưa nhận bàn giao hồ sơ, quỹ Kinh Phí Bảo Trì và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung theo quy định của pháp luật cũng như quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và Bản Nội Quy Tòa Nhà này; và/hoặc
- b) Các công việc liên quan đến quản lý vận hành Tòa Nhà/Dự Án được phép sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định.

Khi thực hiện công việc có sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định tại Điều 3.3 này, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm thông báo công khai cho các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà biết về các hạng mục (diện tích và/hoặc thiết bị thuộc sở hữu chung) được bảo trì và/hoặc các công việc được phép sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định và số tiền Kinh Phí Bảo Trì được sử dụng.

- 3.4. Chủ trì tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu, cử người tham gia Ban Quản Trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Tòa Nhà theo quy định pháp luật nếu còn sở hữu Căn Hộ, phần diện tích khác trong Tòa Nhà.
- 3.5. 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 của pháp luật.
- 3.6. Bàn giao 02 bộ hồ sơ Tòa Nhà sao y từ bản chính cho Ban Quản Trị trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày làm việc kể từ ngày Ban Quản Trị có văn bản yêu cầu bàn giao. Hồ sơ bao gồm các tài liệu sau đây:
 - a) Bản vẽ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng;
 - b) Lý lịch thiết bị lắp đặt trong công trình của nhà sản xuất (nếu có);
 - c) Quy trình vận hành, khai thác công trình; quy trình bảo trì công trình;
 - d) Thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình Tòa Nhà của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

Việc bàn giao các hồ sơ Tòa Nhà nêu tại Điều 3.6 này từ Chủ Đầu Tư sang Ban Quản Trị được thực hiện theo các quy định của pháp luật và sự thống nhất giữa các bên.

- 3.7. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà, Người Sử Dụng Tòa Nhà do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự Án đã được phê duyệt.
- 3.8. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà khác.
- 3.9. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung Dự Án đã được duyệt.
- 3.10. Phối hợp với Ban Quản Trị Tòa Nhà để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà.
- 3.11. Đại diện mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập.

3.12. Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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

ĐIỀU 4. DOANH NGHIỆP QUẢN LÝ VẬN HÀNH

4.1. Trước khi Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập và nhận bàn giao công tác quản lý vận hành Tòa Nhà, Chủ Đầu Tư có thể trực tiếp quản lý vận hành Tòa Nhà nếu Chủ Đầu Tư có chức năng quản lý vận hành Tòa Nhà hoặc chỉ định đơn vị có chức năng, năng lực để quản lý vận hành Tòa Nhà.

4.2. Sau khi Ban Quản Trị được thành lập và đã tiếp nhận bàn giao công tác quản lý vận hành Tòa Nhà:

- a) Ban Quản Trị Tòa Nhà sẽ lựa chọn ký hoặc không ký Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý với Chủ Đầu Tư nếu Chủ Đầu Tư đang trực tiếp quản lý vận hành Tòa Nhà; hoặc
- b) Ban Quản Trị Tòa Nhà sẽ lựa chọn ký hoặc không ký tiếp Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đang quản lý vận hành Tòa Nhà do Chủ Đầu Tư chỉ định hoặc với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành được Hội Nghị Tòa Nhà phê duyệt.

4.3. Trách nhiệm và quyền hạn của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành:

- a) Thực hiện việc quản lý vận hành Tòa Nhà theo quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà và Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý đã ký với Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị, bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy và các trang thiết bị khác) thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) để đảm bảo cho Tòa Nhà hoạt động bình thường và các công việc khác có liên quan;
- b) Ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp, đơn vị cung cấp dịch vụ cho Tòa Nhà (nếu có); có trách nhiệm giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà của các doanh nghiệp, đơn vị nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;
- c) Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo về các yêu cầu, những nội dung cần chú ý cho Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà;
- d) Thu Phí Quản Lý Vận Hành theo thỏa thuận với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị hoặc Các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà, Người Sử Dụng Tòa Nhà; Cung cấp/xuất hóa đơn thuế, chứng từ thu tiền Phí Quản Lý Vận Hành cho Người Sử Dụng Tòa Nhà (bao gồm cả số tiền Phí Quản Lý Vận Hành do Chủ Đầu Tư thu trước và chuyển cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để chi cho việc quản lý vận hành Tòa Nhà);
- e) Định kỳ 06 (sáu) tháng một lần hoặc theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Tòa Nhà với Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội Nghị Tòa Nhà; lấy ý kiến của Người Sử Dụng Tòa Nhà về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà;

- f) Được tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp điện, nước, các dịch vụ khác ngừng cung cấp dịch vụ nếu Chủ Sở Hữu Tòa Nhà hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý Vận Hành sau khi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu Tòa Nhà hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà; hoặc Chủ Sở Hữu Tòa Nhà hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà không sửa chữa hư hỏng Khu Vực Sở Hữu Riêng làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu Tòa Nhà hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà khác; hoặc Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà không dừng/chấm dứt, khắc phục hậu quả các hành vi/việc làm vi phạm quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà này;
- g) Phối hợp với Ban Quản Trị, tổ dân phố và các cơ quan, chính quyền các cấp tại địa phương nơi có Tòa Nhà trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Tòa Nhà;
- h) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc quản lý, vận hành, sử dụng Tòa Nhà; và
- i) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

ĐIỀU 5. HỘI NGHỊ TÒA NHÀ

Hội Nghị Tòa Nhà là hội nghị với sự tham gia của Người Sử Dụng Tòa Nhà (tham gia trực tiếp hoặc ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia) để bầu Ban Quản Trị Tòa Nhà; thông qua quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Quản Trị; các vấn đề về bảo trì, thuê Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành,... theo đúng quy định của pháp luật về Hội Nghị Tòa Nhà và/hoặc sự thống nhất giữa Chủ Đầu Tư và Người Sử Dụng Tòa Nhà.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG TÒA NHÀ

6.1. Quyền và trách nhiệm của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà:

- a) Quyền sở hữu, sử dụng đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng; được quyền sử dụng Phần Sở Hữu Chung của (i) Tòa Nhà và (ii) Khu Căn Hộ hoặc Khu Văn Phòng Thương Mại tương ứng với từng chủ thể Chủ Sở Hữu Tòa Nhà theo quy định của pháp luật;
- b) Đề nghị Chủ Đầu Tư tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu;
- c) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu; kể cả trường hợp không tham dự Hội Nghị Tòa Nhà; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc sử dụng, quản lý vận hành Tòa Nhà;
- d) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí Quản Lý Vận Hành, Kinh Phí Bảo Trì và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ. Trường hợp không đóng Phí Quản Lý Vận Hành theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý mà Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị đã ký với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà này hoặc các quy định, quy chế được Hội Nghị Tòa Nhà thông qua;
- e) Tạo điều kiện thuận lợi để Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị thực hiện việc quản lý vận hành Tòa Nhà và bảo trì Phần Sở Hữu Chung của (i) Tòa Nhà, (ii) Khu Căn Hộ và (iii) Khu Văn Phòng Thương Mại;
- f) Chấp hành Bản Nội Quy Tòa Nhà; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm nội quy, vi phạm pháp luật trong Tòa Nhà;
- g) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại nếu gây ra hư hỏng đối với Phần Sở Hữu Chung của (i) Tòa Nhà, (ii) Khu Căn Hộ và (iii) Khu Văn Phòng Thương

Mại hoặc Khu Vực Sở Hữu Riêng của các 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 các Chủ Sở Hữu Khác;

- h) Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và Người Sử Dụng Tòa Nhà phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị và những công ty chuyên nghiệp do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thuê/chấp thuận được vào Khu Vực Sở Hữu Riêng và cho phép họ đưa vào Khu Vực Sở Hữu Riêng các máy móc, trang thiết bị cần thiết để phục vụ công tác phòng cháy, chữa cháy hoặc xử lý các hỏng hóc lỗi hệ thống trong Tòa Nhà/Khu Căn Hộ/Khu Văn Phòng Thương Mại, xử lý các sự cố khẩn cấp. Khi thực hiện công việc nêu trên, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Khu Vực Sở Hữu Riêng, cho Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà và cho các tài sản của họ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng.
- i) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định tại Điều 12 của Bản Nội Quy Tòa Nhà này và quy định của pháp luật. Đồng thời có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà theo quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà này và các quy định của pháp luật.

Phí bảo hiểm mỗi Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà có trách nhiệm đóng góp để mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà được xác định, tính theo công thức như sau:

$$\text{Phí bảo hiểm đóng góp} = \left[\frac{\text{Tổng chi phí mua bảo hiểm cháy nổ đối với Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ}}{\text{Tổng diện tích thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ}} + \frac{\text{Tổng chi phí mua bảo hiểm cháy nổ đối với Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà}}{\text{Tổng diện tích thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà}} \right] \times \text{Diện tích sở hữu riêng của mỗi một Chủ Sở Hữu Tòa Nhà}$$

Ví dụ minh họa:

[Đơn vị áp dụng minh họa diễn giải tại đây].

6.2. Quyền và nghĩa vụ của Người Sử Dụng Tòa Nhà không phải là Chủ Sở Hữu Tòa Nhà:

- Được sử dụng hợp pháp Khu Vực Sở Hữu Riêng của chủ thể đó và được sử dụng phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung của (i) Tòa Nhà, (ii) Khu Căn Hộ và (iii) Khu Văn Phòng Thương Mại;
- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Tòa Nhà;
- Thay mặt Chủ Sở Hữu Tòa Nhà tham dự Hội Nghị Tòa Nhà và biểu quyết, bỏ phiếu nếu được Chủ Sở Hữu Tòa Nhà ủy quyền tham dự;
- Thực hiện các nghĩa vụ, trách nhiệm của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà;
- Tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà và các quy định do Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành/Ban Quản Trị ban hành hoặc được Hội Nghị Tòa Nhà thông qua liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà; đồng thời tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng Tòa Nhà.

6.3. Vì an toàn, chất lượng cuộc sống và lợi ích chung của Tòa Nhà, các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và Người Sử Dụng Tòa Nhà cam kết và đồng ý rằng:

- a) Trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập hoặc Ban Quản Trị đã được thành lập nhưng chưa nhận bàn giao hồ sơ, quỹ Kinh Phí Bảo Trì, Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ, Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà và Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án mà thời hạn bảo hành đối với các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung này đã hết và/hoặc phát sinh công việc được phép sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định thì Chủ Đầu Tư được toàn quyền sử dụng quỹ Kinh Phí Bảo Trì để (i) chi cho việc bảo trì (các) phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung được nêu tại Bản Nội Quy Tòa Nhà này cũng như các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung được quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung theo quy định của pháp luật, và/hoặc (ii) chi cho các công việc phát sinh được phép sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định.

Trong trường hợp này, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm thông báo công khai cho các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà biết về các hạng mục (diện tích và/hoặc thiết bị thuộc sở hữu chung) được bảo trì và/hoặc các công việc được phép sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định và số tiền Kinh Phí Bảo Trì được sử dụng.

- b) Không thực hiện bất cứ việc làm nào cản trở Chủ Đầu Tư (hoặc đơn vị được Chủ Đầu Tư giao/Chỉ định) thực hiện công tác bảo trì nêu tại Điều 6.3 (a) của Bản Nội Quy Tòa Nhà này. Nếu có bất cứ hành vi/việc làm nào cản trở việc bảo trì hoặc làm cho việc bảo trì không thể thực hiện hoặc việc thực hiện bị gián đoạn/bị chậm, Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà thực hiện hành vi/việc làm cản trở đó cam kết chịu mọi trách nhiệm (bao gồm nhưng không giới hạn bởi trách nhiệm pháp lý và trách nhiệm bồi thường vật chất) xảy ra đối với Tòa Nhà và/hoặc xảy ra với Chủ Đầu Tư cũng như các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và Người Sử Dụng Tòa Nhà Khác. Trong trường hợp này, Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu Tòa Nhà, Người Sử Dụng Tòa Nhà và bên thứ ba có liên quan (nếu có) sẽ được miễn mọi trách nhiệm liên quan.

ĐIỀU 7. CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG VIỆC SỬ DỤNG TÒA NHÀ

- 7.1.** Sử dụng kinh Phí Quản Lý Vận Hành, Kinh Phí Bảo Trì không đúng quy định của pháp luật, không đúng sự thống nhất giữa các chủ sở hữu/người sử dụng Tòa Nhà và Bản Nội Quy Tòa Nhà này hoặc các quy định, quy chế được Hội Nghị Tòa Nhà thông qua.
- 7.2.** Gây ô nhiễm, ồn, tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc phóng uế, xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà này hoặc các quy định do Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành/Ban Quản Trị ban hành hoặc các quy định, quy chế được Hội Nghị Tòa Nhà thông qua.
- 7.3.** Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm, vật nuôi trong khu vực Tòa Nhà.
- 7.4.** Sơn, trang trí mặt ngoài Khu Vực Sở Hữu Riêng hoặc Tòa Nhà không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 7.5.** Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích khác trong Tòa Nhà có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận/thẩm định.
- 7.6.** Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Tòa Nhà:

- a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Tòa Nhà theo quy định của Pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
- b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

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

- 7.7. Cấm tất cả các hành vi gây ảnh hưởng đến cảnh quan chung của Tòa Nhà/Dự Án cũng như ảnh hưởng đến uy tín, hình ảnh của Chủ Đầu Tư bao gồm nhưng không giới hạn các hành vi treo băng rôn, áp phích, khẩu hiệu (dưới mọi hình thức và không phân biệt nội dung) ở các vị trí: lan can lô gia/ban công của Căn Hộ/Khu Vực Sở Hữu Riêng hoặc mặt ngoài của Tòa Nhà nơi có Căn Hộ/Khu Vực Sở Hữu Riêng, hoặc các khu vực cửa kính/ vách kính của Căn Hộ/Khu Vực Sở Hữu Riêng, hoặc tại các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án.
- 7.8. Lợi dụng mạng xã hội hoặc ứng dụng xã hội để đưa các thông tin sai lệch, không đúng sự thật, thiếu khách quan hoặc thông tin mang tính xúi giục, lôi kéo, kích động, vu khống, xúc phạm danh dự, nhân phẩm của người khác hoặc xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân trong quá trình/liên quan đến việc sử dụng Tòa Nhà.
- 7.9. Thực hiện các hành vi bị nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng Tòa Nhà mà pháp luật có quy định.
- 7.10. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và Người Sử Dụng Tòa Nhà do Hội Nghị Tòa Nhà xem xét, quyết định.

ĐIỀU 8. CÁC KHOẢN PHÍ, MỨC PHÍ PHẢI ĐÓNG GÓP

8.1. Kinh Phí Bảo Trì

- a) Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà thực hiện việc đóng góp, quản lý và sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật, sự thống nhất giữa các chủ sở hữu/người sử dụng Tòa Nhà; đồng thời tuân thủ, thực hiện đầy đủ các quy định, quyết định liên quan đến việc đóng góp, quản lý và sử dụng Kinh Phí Bảo Trì được Hội Nghị Tòa Nhà thông qua hoặc theo thống nhất với Chủ Đầu Tư.
- b) Việc bảo trì các Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà được thực hiện theo nguyên tắc sau đây: Đối với Phần Sở Hữu Chung Của (i) Khu Căn Hộ và (ii) Tòa Nhà thì các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà thực hiện bảo trì theo kế hoạch đã được Hội Nghị Tòa Nhà thông qua và quy trình bảo trì đã được lập, trừ trường hợp có hư hỏng đột xuất do thiên tai, hỏa hoạn,... gây ra;
- c) Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án sẽ thực hiện theo thỏa thuận giữa Các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và các chủ sở hữu khác trong Dự Án.
- d) Trường hợp Kinh Phí Bảo Trì không đủ để sử dụng cho nhu cầu thực tế thực hiện việc bảo trì, Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà có trách nhiệm đóng góp bổ sung Kinh Phí Bảo Trì trên cơ sở tính toán và phân bổ theo diện tích bàn giao thực tế của Khu Vực Sở Hữu Riêng tương ứng, ghi nhận trong Biên bản bàn giao hoặc Giấy Chứng Nhận được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp. Mức thu cụ thể sẽ do Hội Nghị Tòa Nhà quyết định.
- e) Kinh Phí Bảo Trì có thể bao gồm các khoản tiền khác (nếu có) được quy định rõ ràng tại Bản Nội Quy Tòa Nhà sẽ được sử dụng làm Kinh Phí Bảo Trì trong phạm vi pháp luật cho phép.

8.2. Phí Quản Lý Vận Hành

- a) Phí Quản Lý Vận Hành cho thời hạn kể từ ngày Tòa Nhà được đưa vào sử dụng cho đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành được xác định theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và phù hợp với quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà này.
- b) Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà có trách nhiệm đóng Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để phục vụ việc quản lý vận hành Tòa Nhà. Phí Quản Lý Vận Hành được tính trên cơ sở diện tích Khu Vực Sở Hữu Riêng bàn giao thực tế (hoặc phần diện tích thuộc sở hữu riêng khác tại Tòa Nhà) và đơn giá Phí Quản Lý Vận Hành quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và Bản Nội Quy Tòa Nhà này.

Trước khi nhận bàn giao Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng tại Tòa Nhà, Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà có trách nhiệm thanh toán đầy đủ cho Chủ Đầu Tư số tiền Phí Quản Lý Vận Hành của thời hạn ... (...) ² **tháng**. Phí Quản Lý Vận Hành của thời gian tiếp theo được thanh toán hàng tháng và được thanh toán đầy đủ trong vòng **05 (năm) ngày** đầu tiên của mỗi tháng (từ ngày 1 đến ngày 5 hàng tháng).

- c) Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (sau khi được thành lập) tính toán, cân đối và quy định mức Phí Quản Lý Vận Hành phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, Bản Nội Quy Tòa Nhà này, thực tế nhu cầu quản lý vận hành Tòa Nhà và mặt bằng chung thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật và/hoặc quy định do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có Tòa Nhà hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác ban hành, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác.
- d) Phí Quản Lý Vận Hành sẽ được sử dụng để chi trả cho việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và các chi phí hợp lý khác.
- e) Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị theo đề nghị của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có thể điều chỉnh danh mục các dịch vụ quản lý và/hoặc Phí Quản Lý Vận Hành 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, với điều kiện được Hội Nghị Tòa Nhà chấp thuận/thông qua, và bằng cách thông báo bằng văn bản gửi cho Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà trước ít nhất 01 (một) tháng kể từ ngày bắt đầu áp dụng điều chỉnh dịch vụ quản lý và/hoặc áp dụng mức phí mới.

8.3. Kinh phí bảo trì Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà

Chi phí bảo trì, sửa chữa và mọi thiệt hại phát sinh từ hoạt động bảo trì, sửa chữa hoặc không bảo trì sửa chữa Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà sẽ do Chủ Sở Hữu Tòa Nhà chịu trách nhiệm chi trả. Đối với trường hợp chưa xác định được hoặc không xác định được Chủ Sở Hữu Tòa Nhà thì Người Sử Dụng Tòa Nhà/người đang thực tế sử dụng Khu Vực Sở Hữu Riêng có trách nhiệm thực hiện/chi trả. 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.

8.4. Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (nếu có)

- a) Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Tòa Nhà có trách nhiệm thanh toán các chi phí phát sinh liên quan đến việc sử dụng các Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành nếu được đơn vị này ủy quyền, trong thời

² Cập nhật theo chính sách được phê duyệt khi hoàn thiện, ký kết HĐMB.

hạn yêu cầu của đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, theo các mức giá và cách tính được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan/đơn vị cung cấp dịch vụ ấn định tùy từng thời điểm cho Tòa Nhà phù hợp với quy định của pháp luật và Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- b) Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà có nghĩa vụ bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đối với các chi phí thực tế phát sinh mà Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành phải chịu để khắc phục những vi phạm do chính Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà gây ra.

8.5. Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà (tùy từng trường hợp) phải thanh toán các khoản phí nêu tại Điều 8 và các điều, khoản khác của Bản Nội Quy Tòa Nhà này trong các thời hạn được quy định tương ứng cho từng khoản tiền, phí đó. Trong trường hợp có vi phạm, Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền:

- a) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là [...]%/ngày³ (... phần trăm trên một ngày) áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán;
- b) Thông báo cho tất cả các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và Người Sử Dụng Tòa Nhà thông tin liên quan về những Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán (và/hoặc các quy định khác trong Nội Quy Tòa Nhà này) và đăng các thông tin này trên các khu vực thông báo công cộng trong Tòa Nhà cho đến khi các vi phạm này đã được khắc phục.
- c) Áp dụng các biện pháp được phép theo quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà, các quy định/quy chế được Hội Nghị Tòa Nhà thông qua và các quy định của pháp luật để yêu cầu, buộc Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà dừng và/hoặc khắc phục hành vi vi phạm.

ĐIỀU 9. QUY ĐỊNH VỀ RA, VÀO CĂN HỘ VÀ TÒA NHÀ

- 9.1.** Khách ra vào Tòa Nhà phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân (CCCD, Hộ chiếu hoặc giấy tờ hợp lệ khác) tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Tòa Nhà. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Tòa Nhà được giữ các giấy tờ, chứng minh nhân thân của khách ra vào Tòa Nhà để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Tòa Nhà. Đối với Khu Văn Phòng Thương Mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ, chứng minh nhân thân này; trường hợp Nội Quy Khu Văn Phòng Thương Mại quy định áp dụng thì thực hiện theo quy định tại Nội quy này.
- 9.2.** Người đến làm việc, lưu trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách người đến làm việc, lưu trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại bộ phận quản lý Tòa Nhà được chỉ định.
- 9.3.** Bằng việc gửi thông báo trước hợp lý (trừ trường hợp cấp thiết thì có thể vào bất cứ thời điểm nào), đại diện Ban Quản Trị và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà cho phép vào và kiểm tra các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung của (i) Khu Căn Hộ; (ii) Tòa Nhà hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng. Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà sẽ chấp thuận và tạo điều kiện cho Ban Quản Trị và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và các nhà thầu, công nhân và nhân viên của Ban Quản Trị và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành ra vào Khu Vực Sở Hữu Riêng để:

³ Cập nhật mức lãi suất áp dụng theo chính sách được phê duyệt (Ví dụ: 0,03%/ngày hoặc 0,05%/ngày).

- a) Xem xét, kiểm tra các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung của (i) Khu Căn Hộ; (ii) Tòa Nhà và kể cả Khu Vực Sở Hữu Riêng (nếu thấy cần thiết).
- b) Trường hợp sau khi thanh/kiểm tra (định kỳ hoặc đột xuất), Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành phát hiện thấy hành vi vi phạm cam kết, gây hỏng hóc, hư hao (do sử dụng sai chức năng hoặc bảo quản không đúng quy cách), dịch chuyển thiết bị cấm đi dời hoặc tự ý thay đổi, gắn thêm thiết bị mà không có sự phê duyệt của Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình), Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) sẽ gửi văn bản thông báo tại Căn Hộ/Khu Vực Sở Hữu Riêng, yêu cầu Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà phải sửa chữa khắc phục, thay thế hoặc gỡ bỏ những vi phạm đó. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà không đáp ứng yêu cầu của Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong vòng 03 (ba) ngày, kể từ ngày có thông báo thì Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ tự cho tiến hành các công việc sửa chữa, thay thế hay di dời đó và mọi chi phí thực tế sẽ do Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà chịu trách nhiệm chi trả.
- c) Kiểm tra, lau dọn, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất cứ công việc gì liên quan đến hệ thống ống dẫn và các thiết bị hoặc công cụ phụ trợ.
- d) Thực hiện hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác mà Ban Quản Trị và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) thấy là phù hợp hay cần thiết với bất kỳ bộ phận nào thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà.
- e) Thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến việc sửa chữa, bảo dưỡng hay làm mới đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà.
- f) Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tu sửa bất kỳ thứ gì thuộc về Tòa Nhà hay diện tích khác liền kề hoặc Phần Sở Hữu Chung của (i) Khu Căn Hộ hoặc (ii) Tòa Nhà hoặc nằm trên hoặc trong Khu Vực Sở Hữu Riêng.

9.4. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành/Ban Quản Trị khi ra vào Khu Vực Sở Hữu Riêng với mục đích, quyền hạn nêu trên sẽ không phải bồi thường cho bất cứ phiền toái nào đã gây ra cho Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà 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 và vì quyền lợi của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà).

ĐIỀU 10. SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG TÒA NHÀ

Mọi Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà, khách ra vào đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà. Việc sử dụng phải đúng với chức năng và quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà và Hợp Đồng Mua Bán cũng như quy định của pháp luật. Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà theo Bản Nội Quy Tòa Nhà và Hợp Đồng Mua Bán, Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau đây:

- 10.1.** Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung không theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy/thang cuốn hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
- 10.2.** Không tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

- 10.3.** Sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà không đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật, sự thống nhất giữa các chủ sở hữu/người sử dụng Tòa Nhà.
- 10.4.** Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà mà có thể ngăn cản hoặc gây trở ngại hoặc cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà của các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà khác, Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Khác.
- 10.5.** Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Tòa Nhà và Dự Án hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà khác, Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Khác, bao gồm nhưng không giới hạn việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thú vật, đốt lửa tại Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán mùi tại Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà và sử dụng quá mức Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà gây ảnh hưởng đến việc sử dụng Khu Vực Sở Hữu Riêng và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà và/hoặc gây thiệt hại cho các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà khác.
- 10.6.** Sử dụng các khu vực giải trí, tiện ích ngoài thời điểm được phép sử dụng theo quy định chung của Chủ Đầu Tư cho Dự Án.
- 10.7.** Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của (các) Khu Căn Hộ/Tòa Nhà làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào.
- 10.8.** Thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào toa-lét, 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.
- 10.9.** Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án không đúng với mục đích xây dựng ban đầu hoặc mục đích được phép theo Bản Nội Quy Tòa Nhà và Hợp Đồng Mua Bán. Nghiêm cấm Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà vì mục đích chứa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, bán đấu giá, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác.
- 10.10.** Vào bất cứ khu vực nào trong Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà 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 Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (tùy từng trường hợp cụ thể).
- 10.11.** Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà phải đăng ký với nhân viên lễ tân hoặc nhân viên bảo vệ tất cả khách thăm ra vào Khu Vực Sở Hữu Riêng ngoài thời gian quy định.
- 10.12.** Thực hiện bất cứ hành động nào mà có thể làm tăng phí bảo hiểm đối với Tòa Nhà. Trong trường hợp vi phạm dẫn tới việc tăng phí bảo hiểm đối với Tòa Nhà, phải bồi hoàn phần phí bảo hiểm tăng thêm;.
- 10.13.** Điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện.
- 10.14.** Can thiệp vào các thiết bị tại Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà bằng bất kỳ cách thức nào. Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà phải thuê (các) nhà thầu có chuyên môn và năng lực phù hợp để tiến hành các công việc có ảnh hưởng đến các dịch vụ dành cho Khu Vực Sở Hữu Riêng bao gồm hệ thống điều hòa không khí, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chiếu sáng và hệ thống cung cấp điện.

- 10.15.** Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì bên trên, bên dưới hay xung quanh Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án.
- 10.16.** Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên tường bên ngoài Khu Vực Sở Hữu Riêng.
- 10.17.** Phá hoại, có chủ ý phá hoại, hoặc thực hiện hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hoặc không được phép nào khác đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án.
- 10.18.** Hút thuốc trong Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án, ngoại trừ tại các khu vực được cho phép và có chỉ dẫn cho phép hút thuốc.
- 10.19.** Việc sử dụng các công trình tiện ích khác không thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án đều được tính phí độc lập và không tính vào Phí Quản lý Vận Hành. Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà khi sử dụng phải trả/thanh toán phí (tiền) theo quy định.

ĐIỀU 11. SỬA CHỮA HƯ HỎNG, THAY ĐỔI LẮP ĐẶT THÊM TRONG KHU VỰC SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG TÒA NHÀ

11.1. Sửa chữa hư hỏng:

- a) Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà phải ngay lập tức thông báo cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp mà theo đánh giá khách quan của bên thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa các ảnh hưởng, thiệt hại có thể xảy ra đối với các Chủ Sở Hữu Khác và không được làm hư hỏng đến Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà có trong Khu Vực Sở Hữu Riêng. Trong trường hợp có vi phạm, Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà 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;
- b) Đối với hư hỏng của Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà (bao gồm Phần Sở Hữu Chung có trong Khu Vực Sở Hữu Riêng) mà không gây ra do lỗi của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà hay bất kỳ bên thứ ba nào khác hoặc bởi một Sự Kiện Bất Khả Kháng, thì Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ thực hiện việc sửa chữa phù hợp với phạm vi trách nhiệm của mình. Trong trường hợp này, Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà sẽ cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và những công ty chuyên nghiệp do Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thuê được vào Khu Vực Sở Hữu Riêng và cho phép họ mang vào Khu Vực Sở Hữu Riêng máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Khu Vực Sở Hữu Riêng, Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà và cho các tài sản của họ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng.
- c) Đối với mọi hư hỏng khác của Khu Vực Sở Hữu Riêng mà do lỗi của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà gây ra, thì Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khắc phục hư hỏng đó. Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà có thể thuê Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp được Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành chấp thuận để sửa chữa.

Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà muốn tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa hư hỏng thì:

- (i). Để duy trì chất lượng cho toàn bộ Tòa Nhà, tất cả các công việc sửa chữa do Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà dự định thực hiện trong phạm vi Khu Vực Sở Hữu Riêng phải được gửi cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành xem xét và chấp thuận trước khi thực hiện. Các thông tin chi tiết liên quan đến công việc sửa chữa như: nội dung công việc sửa chữa dự kiến, biện pháp thi công, kế hoạch thi công dự kiến, các bản vẽ thiết kế thi công (phải được Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị phê duyệt trước khi được thực hiện thi công), danh sách thợ thi công (nêu rõ họ tên, số CCCD, địa chỉ) kèm theo ảnh chụp, tiến độ thi công, cam kết tuân thủ các nội quy và quy định của Tòa Nhà của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà hoặc đơn vị thi công,... phải được cung cấp cho Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị xem xét và chấp thuận trước (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình). Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ không từ chối nếu không có lý do chính đáng.
 - (ii). Trong quá trình các công ty chuyên nghiệp đó sửa chữa Khu Vực Sở Hữu Riêng thì Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền vào Khu Vực Sở Hữu Riêng để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn chung cho Tòa Nhà, Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà và các Khu Vực Sở Hữu Riêng khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh. 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 Khu Vực Sở Hữu Riêng (phải đăng ký sử dụng thang máy với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và được chấp thuận trước khi bắt đầu vận chuyển).
 - (iii). Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa nói trên không được làm ảnh hưởng hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà của các Khu Vực Sở Hữu Riêng ở bên trên, bên dưới và xung quanh, cũng như không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho các Khu Vực Sở Hữu Riêng này hay Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà. Trường hợp gây thiệt hại, Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật;
 - (iv). Để tránh gây tiếng động, tiếng ồn hoặc gây mùi khó chịu làm phiền đến những người xung quanh, các công việc liên quan đến việc sửa chữa kể trên (bao gồm nhưng không giới hạn ở tiếng máy khoan, tiếng gõ búa, hoặc bất cứ việc gì gây tiếng ồn quá mức trong Khu Vực Sở Hữu Riêng, sơn phun, đánh véc-ni gây bất tiện cho các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà lân cận,...) sẽ không được thực hiện vào ngày Chủ nhật, ngày nghỉ lễ và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng đến 11 giờ 30 phút trưa và từ 14 giờ tới 17 giờ 30 phút chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Tòa Nhà.
- d) Trường hợp Tòa Nhà có Khu Văn Phòng Thương Mại mà có hư hỏng Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại thì Chủ Sở Hữu Khác phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định sửa chữa áp dụng đối với Khu Văn Phòng Thương Mại và quy định của pháp luật.

11.2. Thay đổi hoặc Lắp đặt thêm:

- a) Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

- (i). Trổ cửa, lỗ thông hơi, đục tường, cột, coi nói, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác, v.v... đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng hay Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà;
 - (ii). Tiến hành bất cứ thay đổi nào đối với lô gia, cửa sổ và cửa chính tiêu chuẩn đặt ở mặt ngoài của Khu Vực Sở Hữu Riêng mà chưa được sự đồng ý trước bằng văn bản từ Chủ Đầu Tư;
 - (iii). Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong Khu Vực Sở Hữu Riêng hoặc ngay dưới Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm, xây tường ngăn lên mặt sàn, phá vỡ, hệ thống kỹ thuật gắn với Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà...; và
 - (iv). Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu bên trong hay bên ngoài Tòa Nhà, các Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài Khu Vực Sở Hữu Riêng hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà, việc vận hành, khai thác, sử dụng Tòa Nhà cũng như trái với quy định pháp luật hiện hành bao gồm nhưng không giới hạn việc đặt các biển quảng cáo, panô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Khu Vực Sở Hữu Riêng, coi nói thêm ra xung quanh và/hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của Tòa Nhà và/hoặc mặt ngoài của Khu Vực Sở Hữu Riêng.
- b) Nếu có nhu cầu sửa chữa hay cải tạo, Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà phải thông báo cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để được chấp thuận và chỉ được thực hiện sửa chữa, cải tạo theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và chất lượng và các yêu cầu khác mà Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị (hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành theo ủy quyền của Ban Quản Trị) chấp thuận hay đưa ra và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường và khắc phục bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại nào khác phát sinh. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ cung cấp các quy định liên quan đến việc phê chuẩn, vấn đề thiết kế, nhân công, vật liệu, sử dụng thang máy, xử lý rác, nhà thầu được chấp thuận.... Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc đại diện (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Tòa Nhà thì Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc đơn vị thi công đình chỉ thi công, thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Tòa Nhà trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục thì Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ Sở Hữu Tòa Nhà, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu Tòa Nhà chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng.

ĐIỀU 12. BẢO HIỂM CỦA CHỦ SỞ HỮU TÒA NHÀ

Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Khu Vực Sở Hữu Riêng kể từ ngày bàn giao tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Khu Vực Sở Hữu Riêng theo quy định dưới đây:

- 12.1.** Loại hình và phạm vi bảo hiểm bao gồm: **(i)** Bảo hiểm trách nhiệm công cộng, với mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu là 05 (năm) tỷ đồng hoặc mức giới hạn trách nhiệm cao hơn do Ban Quản Trị quy định tùy từng thời điểm, cho mỗi tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất trong suốt thời hạn bảo hiểm, để bảo hiểm cho toàn bộ số tiền mà Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà có trách nhiệm pháp lý phải bồi thường cho các tổn thất, thiệt hại về người và tài sản gây ra đối với Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà liên kế, cũng như các bên thứ ba khác (sau đây gọi chung là Bên thứ ba), và **(ii)** Bảo hiểm cháy, nổ đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà.
- 12.2.** Đối với trang thiết bị nội thất và tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quản lý, hoặc sử dụng của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà, Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà tự chịu trách nhiệm mua, duy trì, giải quyết Bảo hiểm mọi rủi ro tài sản và chịu mọi rủi ro đối với tài sản đó.
- 12.3.** Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà phải cung cấp cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành một bản sao y bản chính hợp đồng bảo hiểm và biên lai nộp phí bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bắt đầu thời hạn bảo hiểm (nhưng trong mọi trường hợp không quá 45 (bốn mươi lăm) ngày sau ngày bàn giao Khu Vực Sở Hữu Riêng và trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày gia hạn của hợp đồng bảo hiểm). Nếu Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà vẫn không mua bảo hiểm trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác.
- 12.4.** Bất cứ khi nào có văn bản yêu cầu của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, trong vòng 24h (hai mươi bốn giờ), Chủ Sở Hữu Tòa Nhà hoặc/và Người Sử Dụng Tòa Nhà sẽ phải cung cấp hợp đồng bảo hiểm và các văn bản liên quan mà Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà cần xác lập theo Bản Nội Quy Tòa Nhà này và biên lai thanh toán bảo phí mới nhất theo hợp đồng bảo hiểm đó.
- 12.5.** Trong các trường hợp: **(i)** toàn bộ hay bất cứ phần nào tài sản của Bên thứ ba bị thiệt hại, hoặc/và **(ii)** bất kỳ tổn thương cá nhân nào gây ra cho Bên thứ ba, nhưng số tiền bảo hiểm không thể thu được do việc vi phạm của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà đối với bất kỳ điều khoản nào của Bản Nội Quy Tòa Nhà này hay hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà; hoặc số tiền bảo hiểm không thể thu được do vượt quá giới hạn trách nhiệm của hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà; hoặc số tiền bảo hiểm thu được không đủ để bồi thường thiệt hại, thì Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà phải trả cho Bên thứ ba khoản tiền thiếu hụt đó.

ĐIỀU 13. NƠI ĐỂ XE VÀ PHÍ GỬI XE

- 13.1.** Khu vực để xe cho xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật/khuyết tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh ứng với mỗi Khu Vực Sở Hữu Riêng sẽ được Chủ Đầu Tư phân chia/quy hoạch sau khi Dự Án/Tòa Nhà hoàn thành đưa vào sử dụng. Các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà, tùy thực trạng của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực để xe của Tòa Nhà và phải trả phí trông giữ xe. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành của Tòa Nhà thực hiện quản lý chỗ/khu vực để xe tại Tòa Nhà.
- 13.2.** Khu để xe ô tô của Khu Căn Hộ và Khu Văn Phòng Thương Mại được đặt/bố trí tại khu vực riêng do Chủ Đầu Tư hoạch định. Các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà, tùy thực trạng của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, có quyền được ưu tiên bố

trí đỗ xe tại khu vực đỗ xe ô tô của Tòa Nhà và trả phí gửi xe theo quy định tại Bản Nội Quy Tòa Nhà này và/hoặc trả phí theo quy định do Chủ Đầu Tư và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành ban hành.

- 13.3.** Các loại xe sẽ không được cấp một ô/chỗ đỗ xe thường xuyên (nghĩa là không chiếm giữ độc quyền/bố trí cố định); Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại chỗ đỗ xe trong Tầng hầm đỗ xe, chỉ có những xe có Thẻ đỗ xe riêng do Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành cấp mới được phép ra vào Tầng hầm/khu vực đỗ xe dành cho Khu Căn Hộ/Tòa Nhà. Nếu không gắn Thẻ đỗ xe trên tấm kính chắn trước một cách rõ ràng hoặc sử dụng thẻ quét cảm ứng hoặc thẻ/vé được cấp khi qua chốt/bốt kiểm soát ra vào, các xe ô-tô sẽ không được phép vào khu vực đỗ xe. Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà cũng cần trình/cho xem Thẻ đỗ xe trong khi đang đỗ xe hoặc khi được yêu cầu bởi nhân viên trông giữ xe của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.
- 13.4.** Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực đỗ xe (bao gồm và không giới hạn ở việc sử dụng tầng hầm đỗ xe và trả phí gửi xe) do Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc nhà thầu phụ trách khu vực đỗ xe ban hành tại từng thời điểm, phù hợp với quy định của pháp luật.
- 13.5.** Việc quản lý chỗ đỗ xe công cộng của Tòa Nhà (chỗ đỗ xe dành cho các đối tượng không phải là Chủ Sở Hữu Tòa Nhà, Người Sử Dụng Tòa Nhà) được thực hiện theo quy định sau đây:
- a) Trường hợp chủ sở hữu Khu Văn Phòng Thương Mại mua chỗ đỗ xe công cộng của Chủ Đầu Tư thì chủ sở hữu khu chức năng này có trách nhiệm quản lý;
 - b) Trường hợp thuộc sở hữu của Chủ Đầu Tư thì Chủ Đầu Tư (hoặc đơn vị được Chủ Đầu Tư ủy quyền/chỉ định/giao) có trách nhiệm quản lý; nếu chủ sở hữu Khu Văn Phòng Thương Mại thuê của Chủ Đầu Tư thì việc quản lý chỗ đỗ xe này được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê chỗ đỗ xe;
 - c) Trường hợp chỗ đỗ xe công cộng do Nhà nước quản lý theo hồ sơ dự án được phê duyệt thì đơn vị được Nhà nước giao quản lý có trách nhiệm quản lý chỗ đỗ xe này.

ĐIỀU 14. QUY ĐỊNH VỀ PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ, XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ TẠI TÒA NHÀ

- 14.1.** Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ trong Tòa Nhà theo quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà này, Nội quy phòng cháy chữa cháy của Tòa Nhà và các quy định của pháp luật.
- 14.2.** Khi gặp sự cố cháy nổ, sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa Nhà thì Chủ Sở Hữu Tòa Nhà, Người Sử Dụng Tòa Nhà phải thông báo ngay cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành biết để xử lý.
- 14.3.** Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Tòa Nhà thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên hệ thống loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người và/hoặc tài sản đến nơi an toàn.

ĐIỀU 15. QUY ĐỊNH VỀ CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA TÒA NHÀ

- 15.1.** Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Tòa Nhà.

- 15.2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

ĐIỀU 16. TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ SỞ HỮU TÒA NHÀ, NGƯỜI SỬ DỤNG TÒA NHÀ VÀ KHÁCH RA VÀO TÒA NHÀ

- 16.1. Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các hướng dẫn, và yêu cầu mà Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đưa ra có liên quan đến:
- a) Việc tuân thủ và thực hiện Bản Nội Quy Tòa Nhà này; và
 - b) Việc quản lý, điều hành và sử dụng Tòa Nhà, Khu Vực Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án và mọi vấn đề có liên quan.
- 16.2. Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng mọi nghĩa vụ của mình theo quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà này, các quy định/quy chế được Hội Nghị Tòa Nhà thông qua 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 Khu Vực Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án và/hoặc Chủ Đầu Tư;
- 16.3. 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 Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị Tòa Nhà/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành tại Tòa Nhà. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy, tham gia diễn tập phòng cháy, chữa cháy định kỳ hàng năm của Tòa Nhà.
- 16.4. Thiết lập và duy trì, gìn giữ mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng với Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà của các Khu Vực Sở Hữu Riêng 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 hoặc có hành vi gây mất an toàn/an ninh trật tự làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà của các Khu Vực Sở Hữu Riêng khác;
- 16.5. Nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện đúng các quy định của pháp luật Việt Nam như an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy,... trong quá trình sử dụng Tòa Nhà;
- 16.6. Phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành về bất kỳ vi phạm nào đối với Bản Nội Quy Tòa Nhà của bất kỳ Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà hay bất kỳ hành vi nào có ảnh hưởng nghiêm trọng hay gây hư hỏng, thiệt hại cho các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà, Người Sử Dụng Tòa Nhà, Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án hoặc hành vi có ảnh hưởng đến sự an toàn, an ninh trật tự chung, sức khỏe, vệ sinh môi trường của các Khu Vực Sở Hữu Riêng trong Tòa Nhà mà mình biết hay phát hiện được.
- 16.7. Cung cấp một chìa khóa, mã số, thẻ từ dự phòng cho Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp. Chìa khóa này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà, đồng thời được lưu giữ tại két an toàn tại Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành. Chìa khóa này sẽ chỉ được sử dụng trong các trường hợp khẩn cấp khi phát hiện nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây nguy hại đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng nói riêng và Tòa Nhà nói chung. Ngay trước khi mở niêm phong, Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ liên hệ với Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà theo số điện thoại đã được đăng ký trước và chìa khóa sẽ được niêm phong lại ngay sau đó với sự chứng kiến và xác nhận của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà. Trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà có

trách nhiệm phải thông báo và gửi ngay chìa khóa, mã số, thẻ từ thay thế... cho Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để cập nhật.

- 16.8.** Đăng ký với Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để cập nhật.
- 16.9.** 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 Khu Vực Sở Hữu Riêng.
- 16.10.** Tự trang trải các chi phí về thiết kế và bày trí Khu Vực Sở Hữu Riêng và chi phí lắp đặt thêm hệ thống kỹ thuật (điện, điều hòa không khí, vệ sinh...) hay các vật liệu bên trong Khu Vực Sở Hữu Riêng sau khi được Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành phê duyệt bằng văn bản.
- 16.11.** Nghiêm chỉnh chấp hành và tuân thủ pháp luật Việt Nam trong quá trình sử dụng Căn Hộ, Khu Vực Sở Hữu Riêng và Tòa Nhà.
- 16.12.** Có trách nhiệm phối kết hợp chặt chẽ cùng với Chủ Đầu Tư hoặc đại diện của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong các hoạt động vì mục đích chung cho Tòa Nhà, 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 Tòa Nhà cũng như Người Sử Dụng Tòa Nhà có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia, thực hiện.

PHẦN III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 17.1.** Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong Tòa Nhà sẽ do Tòa án có thẩm quyền giải quyết.
- 17.2.** Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Tòa Nhà/Dự Án được giải quyết bằng phương thức hoà giải, thương lượng. Ban Quản Trị có trách nhiệm làm trung gian hoà 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 đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết hoặc khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền để giải quyết.
- 17.3.** Tranh chấp về Phí Quản Lý Vận Hành, quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền được phân quyền) nơi có Tòa Nhà giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền được phân quyền) thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật.
- 17.4.** Các tranh chấp giữa các thành viên Ban Quản Trị Tòa Nhà được giải quyết theo quy chế hoạt động của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Tòa Nhà thông qua.

- 17.5. Trường hợp thành viên Ban Quản Trị hoặc Ban Quản Trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế mà không bàn giao con dấu thì Ban Quản Trị được thành lập mới có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền về cấp, đăng ký con dấu thực hiện việc thu hồi, bàn giao hoặc hủy con dấu để đăng ký, cấp con dấu mới theo quy định về cấp, đăng ký và quản lý con dấu cho Ban Quản Trị mới thành lập.
- 17.6. Trường hợp thành viên Ban Quản Trị hoặc Ban Quản Trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế mà không bàn giao tài khoản quản lý kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà, tài khoản quản lý hoạt động của Ban Quản Trị thì Ban Quản Trị được thành lập mới có quyền yêu cầu tổ chức đang quản lý các tài khoản này phong tỏa tài khoản, chấm dứt thực hiện các giao dịch có liên quan đến Ban Quản Trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế và thực hiện lập, bàn giao tài khoản này cho Ban Quản Trị được thành lập mới theo quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà này và pháp luật có liên quan.

ĐIỀU 18. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

- 18.1. Nếu pháp luật cho phép, các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Người Sử Dụng Tòa Nhà thống nhất áp dụng các quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà này thay cho toàn bộ nội dung của nội quy mẫu theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm.
- 18.2. Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có trách nhiệm phổ biến các quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà này tại các vị trí thuận lợi để Các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Tòa Nhà biết và nghiêm chỉnh chấp hành.
- 18.3. Để đảm bảo việc tuân thủ quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà này, Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành được quyền ban hành, áp dụng quy định về xử lý vi phạm đối với Các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Tòa Nhà nếu Các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Tòa Nhà có các hành vi vi phạm quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà và/hoặc vi phạm việc quản lý sử dụng Tòa Nhà. Các quy định xử lý vi phạm sẽ được Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thông báo đến các đối tượng áp dụng trước 07 (bảy) ngày trước ngày áp dụng. Đối với các trường hợp vi phạm các quy định tại Điều 7 của Bản Nội Quy Tòa Nhà này, Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành được phép áp dụng biện pháp tạm dừng cung cấp các dịch vụ bao gồm nhưng không giới hạn ở việc tạm dừng/hạn chế cung cấp điện, nước sinh hoạt để ngăn chặn/xử lý các hành vi vi phạm; đồng thời được phép yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý hành vi vi phạm của Các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Tòa Nhà theo quy định của pháp luật và yêu cầu bồi thường mọi thiệt hại phát sinh.
- 18.4. Trong quá trình thực hiện Bản Nội Quy Tòa Nhà này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và/hoặc Ban Quản Trị để đưa ra Hội Nghị Tòa Nhà hoặc Chủ Đầu Tư quyết định theo thẩm quyền quy định tại Bản Nội Quy Tòa Nhà này. Cho đến khi tổ chức Hội Nghị Chủ Sở Hữu lần đầu, trên cơ sở tham vấn ý kiến của các bên liên quan, Chủ Đầu Tư có quyền tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi một số điều khoản, quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà này trên cơ sở phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Tòa Nhà, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

BÊN MUA

*(Ký, ghi rõ họ và tên; nếu là tổ chức
mua thì đóng dấu của tổ chức)*

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ ĐÍNH A
BẢN CAM KẾT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN, NỘI QUY
VÀ TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM
(Đính kèm Bản Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Tòa Nhà)

Tôi là: [...]
CMND/CCCD/Hộ chiếu số: [...]
Ngày cấp: [.../.../.....] Nơi cấp: [...]
Hộ khẩu thường trú: [...]
Cùng Ông/bà: [...]
CMND/CCCD/Hộ chiếu số: [...]
Ngày cấp: [...]
Nơi cấp: [...]
Hộ khẩu thường trú: [...]

hoặc

Công ty [...]
Giấy ĐKDN/Giấy CNĐT số [...] do [...] cấp, đăng ký lần đầu ngày [...]
Trụ sở chính: [...]
Đại diện: [...] Chức vụ: [...]
Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số: (nếu có)
Tôi/Chúng tôi đã ký kết Hợp Đồng Mua Bán [...] ⁴ số [...] (và các Phụ lục kèm theo) ngày [...] để mua [...] ⁵ thuộc tầng [...] Tòa Nhà [...] ("**Hợp Đồng Mua Bán**") thuộc Dự án [...] (Tên thương mại là [...] hoặc một tên gọi khác tùy theo quyết định của Chủ Đầu Tư và/hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tùy từng trường hợp) do Công ty [...] làm Chủ đầu tư có địa chỉ tại [...].
Tôi/Chúng tôi đã đọc và đã hiểu đồng thời đồng ý và cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, Bản Nội Quy Tòa Nhà và các tài liệu đính kèm.

....., ngày [...] tháng [...] năm [...]

BÊN/NGƯỜI CAM KẾT

(Ký, ghi rõ họ và tên)

⁴ Điền tên loại sản phẩm là CHVP KHLT hoặc phần diện tích khác phù hợp.

⁵ Điền tên loại sản phẩm là CHVP KHLT hoặc phần diện tích khác phù hợp.

PHỤ ĐÍNH B

PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH HÀNG THÁNG

(Đính kèm Bản Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Tòa Nhà)

1. Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí sau:
 - a) Chi phí điện, nước tại Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Tòa Nhà);
 - b) Chi phí điều khiển, duy trì hoạt động thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện (bao gồm chi phí dầu chạy máy phát điện), hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Tòa Nhà;
 - c) Chi phí cho các dịch vụ do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành cung cấp theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý;
 - d) Chi phí cho dịch vụ an ninh, bảo vệ chung (bao gồm dụng cụ hỗ trợ: bộ đàm, đèn pin,...);
 - e) Chi phí cho dịch vụ vệ sinh công cộng, dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý/vận chuyển rác (bao gồm dụng cụ, hóa chất,...); Chi phí đảm bảo cảnh quan (chăm sóc/cắt tỉa cây xanh, phân bón và tưới cây);
 - f) Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy bao gồm: chi phí diễn tập phòng cháy, chữa cháy nội bộ định kỳ hàng năm;
 - g) Chi phí cho dịch vụ kiểm tra chỉ số tiêu thụ điện, nước, thu và thanh toán tiền điện, nước, và các sinh hoạt phí khác;
 - h) Chi phí kiểm tra mẫu nước sinh hoạt định kỳ 06 tháng/lần;
 - i) Chi phí cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành như chi phí trang thiết bị văn phòng (bàn ghế, máy tính, máy in,...) và dụng cụ kỹ thuật; chi phí đồng phục nhân viên, chi phí tiền công tiền lương, phụ cấp, bảo hiểm xã hội, phúc lợi xã hội cho nhân viên thực hiện quản lý vận hành Tòa Nhà;
 - j) Chi phí sách báo tại sảnh; chi phí điện thoại, internet, văn phòng phẩm cho hoạt động của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và Ban quản lý tòa nhà; chi phí liên lạc, làm việc với chính quyền sở tại; chi phí trang trí các dịp lễ, tết;
 - k) Chi phí quản lý hành chính;
 - l) Chi phí nhà thầu đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Tòa Nhà);
 - m) Chi phí kiểm soát, diệt côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối...);
 - n) Các chi phí khác theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý.
2. Phí Quản Lý Vận Hành được xác định theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán, quy định của pháp luật và dựa trên các quy định sau:
 - a) Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng: Theo quy định của Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành tại thời điểm Dự Án/Tòa Nhà đi vào hoạt động/sử dụng và phù hợp với sự thỏa thuận/thống nhất của Các Bên, quy định của pháp luật.

- b) Phí Quản Lý Vận Hành chưa bao gồm Thuế GTGT và được tính theo nguyên tắc lấy đơn giá nhân với diện tích sử dụng riêng (tính theo kích thước thông thủy hoặc diện tích được thể hiện tại Giấy Chứng Nhận) của từng Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng trong Tòa Nhà và đảm bảo tính đủ chi phí cần thiết cho việc quản lý Tòa Nhà.
 - c) Phí Quản Lý Vận Hành có thể được Chủ Đầu Tư điều chỉnh cho phù hợp với thực tế công tác quản lý vận hành Tòa Nhà tại từng thời điểm trên cơ sở quy định của Hợp Đồng Mua Bán, Bản Nội Quy Tòa Nhà và các quy định của pháp luật.
 - d) Mức Phí Quản Lý Vận Hành tại thời điểm bàn giao Căn Hộ là: [...] VNĐ/1m²/tháng (Bằng chữ: ... đồng trên một mét vuông trên một tháng)⁶.
3. Tại thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành cho thời hạn [...] (...) tháng là: [...] VNĐ/1m²/tháng x Diện tích sử dụng Căn Hộ (... m²)⁷ x [...] tháng = [...] VNĐ (Bằng chữ: [...] đồng).

BÊN MUA

*(Ký, ghi rõ họ và tên; nếu là tổ chức
mua thì đóng dấu của tổ chức)*

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

⁶ Áp dụng theo chính sách được phê duyệt

⁷ Cập nhật theo chính sách được phê duyệt

PHỤ LỤC SỐ 08¹
DANH MỤC CÔNG VIỆC,
DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH TÒA NHÀ/NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số [.../...] ký ngày [...] giữa Công ty [...] và Công ty/Ông/Bà [...])

1. Bên Bán và Bên Mua thống nhất các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư do Bên Bán (thông qua Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành do Bên Bán lựa chọn/chỉ định) cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban Quản Trị gồm:
 - a) Lập và thực hiện kế hoạch quản lý vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư;
 - b) Xây dựng bộ máy quản lý vận hành và cung cấp nhân sự quản lý vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư; kiểm soát quá trình quản lý vận hành theo kế hoạch thông qua bộ phận kiểm soát từ văn phòng quản lý theo định kỳ và thường xuyên tại Tòa Nhà/Nhà Chung Cư;
 - c) Xây dựng/thiết lập, điều chỉnh các sổ tay, quy định, quy trình, hướng dẫn, biểu mẫu thực hiện việc quản lý vận hành, các quy trình, quy định, hướng dẫn xử lý các tình huống khẩn cấp (bao gồm như: quản lý vận hành, bảo dưỡng, bảo trì hệ thống kỹ thuật, quản lý dịch vụ an ninh, quản lý dịch vụ vệ sinh, quản lý xử lý các sự cố như động đất, hỏa hoạn, mưa bão, lũ lụt, trộm cắp, sự cố thang máy,...) phù hợp với đặc điểm của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và vận dụng vào quản lý thực tế tại Tòa Nhà/Nhà Chung Cư;
 - d) Kiểm soát, đảm bảo trật tự, an ninh công cộng, xử lý vệ sinh, môi trường, bảo dưỡng hệ thống kỹ thuật (điện, nước, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống thang máy, thang cuốn, thông tin liên lạc,...) và các dịch vụ khác của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư;
 - e) Chủ động liên hệ, phối hợp với các nhà cung cấp dịch vụ và hỗ trợ Chủ sở hữu/Người sử dụng, Khách thuê đăng ký sử dụng các dịch vụ như nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, internet, điện thoại,...;
 - f) Quản lý, cập nhật, phát hành thông báo giá dịch vụ quản lý vận hành và tiến hành thu kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, phí dịch vụ, phí tiêu thụ điện, nước sinh hoạt của Chủ sở hữu/Người sử dụng, Khách thuê theo định kỳ hàng tháng; áp dụng biện pháp bắt buộc thích hợp khi cần thiết để đảm bảo thu các khoản tiền này;
 - g) Giám sát công ty bảo trì cơ điện thực hiện bảo trì các thiết bị cơ điện hàng tháng, hàng quý, hàng năm theo kế hoạch đã lập;
 - h) Quản lý vận hành hệ thống kỹ thuật Tòa nhà/Nhà Chung Cư, bố trí lịch làm việc của nhân viên kỹ thuật tại Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, giám sát công việc hàng ngày của nhân viên kỹ thuật bao gồm các hạng mục phải kiểm tra cũng như những công việc sửa chữa khác;

¹ **Đơn vị sử dụng lưu ý:**

1. Lựa chọn thể hiện “Tòa nhà” hoặc “Nhà chung cư” theo thực tế diện tích mua bán thuộc Tòa nhà VPTMDV không có chức năng ở hay thuộc Nhà chung cư.
2. Phạm vi công việc cụ thể được thể hiện theo chính sách/phạm vi công việc được phê duyệt.

- i) Thực hiện việc sửa chữa đơn giản các thiết bị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư như: thay bóng đèn, công tắc tại khu vực chung. Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành chỉ chịu chi phí nhân lực sửa chữa, toàn bộ chi phí nguyên vật liệu, vật tư, thiết bị thay thế được trích từ quỹ Kinh Phí Bảo Trì Tòa Nhà/Nhà Chung Cư;
 - j) Làm việc với các cơ quan có liên quan và phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện các quy định pháp luật về an ninh trật tự, vệ sinh môi trường và các phong trào chung;
 - k) Đôn đốc, nhắc nhở Chủ sở hữu/Người sử dụng, Khách thuê, Khách lưu trú trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư thực hiện nội quy quản lý, sử dụng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư. Tiếp thu/tiếp nhận ý kiến và giải quyết khiếu nại Chủ sở hữu/Người sử dụng, Khách thuê, Khách lưu trú trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư liên quan đến công tác quản lý vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (bao gồm cả các khiếu nại, kiến nghị liên quan đến công tác bảo hành);
 - l) Tổ chức thực tập/diễn tập phòng cháy, chữa cháy nội bộ định kỳ để các thành viên trong Ban quản lý, bộ phận kỹ thuật, lực lượng bảo vệ, an ninh, bộ phận dịch vụ vệ sinh; lập phương án phòng cháy, chữa cháy định kỳ theo quy định để hướng Chủ sở hữu/Người sử dụng, Khách thuê trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư nắm được các bước cần thực hiện khi có tình huống khẩn cấp xảy ra;
 - m) Lựa chọn, ký kết Hợp đồng dịch vụ với các Nhà thầu phụ có năng lực, uy tín để cung cấp dịch vụ bảo vệ, dịch vụ trông giữ xe, dịch vụ duy trì vệ sinh hàng ngày, chăm sóc cây cảnh, xử lý côn trùng/động vật gây hại, thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt,... và các dịch vụ khác liên quan đến công tác quản lý vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư;
 - n) Báo cáo tình hình quản lý và các chi phí hoạt động hàng tháng, hàng năm tại Hội nghị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư hoặc báo cáo đột xuất theo yêu cầu của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư;
 - o) Quản lý và lưu trữ hồ sơ, thư từ, tài liệu và các giấy tờ liên quan đến việc quản lý vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư một cách đầy đủ và khoa học;
 - p) Các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư khác (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý.
2. Các Bên thống nhất, khi ký Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Bên Bán có trách nhiệm quy định các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư nêu tại Mục 1 nêu trên vào hợp đồng để yêu cầu Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thực hiện.

BÊN MUA

*(Ký, ghi rõ họ và tên; nếu là tổ chức
mua thì đóng dấu của tổ chức)*

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC SỐ 07

NỘI QUY KHU VĂN PHÒNG THƯƠNG MẠI

(Đính kèm Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số [...] ký ngày [...] giữa Công ty [...] và Công ty/Ông/Bà [...])

CHƯƠNG I

CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Định Nghĩa và Diễn Giải

1.1. Định Nghĩa

Trong Nội Quy này, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác đi, những thuật ngữ viết hoa có nghĩa như sau:

- a) “**Dự Án**” có nghĩa là Dự án [...] ¹ có địa chỉ tại [...] ² do Công ty [...] làm Chủ Đầu Tư (tên thương mại là “...” hoặc một tên gọi khác tùy theo quyết định của Chủ Đầu Tư và/hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tùy từng trường hợp).
- b) “**Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng**” có nghĩa là bất kỳ cá nhân/tổ chức nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng thuộc Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.
- c) “**Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng**” có nghĩa là bất kỳ cá nhân/tổ chức nào khác không phải là Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng được thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong việc quản lý, sử dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng theo thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng.
- d) “**Hợp Đồng Mua Bán**” là gọi chung của Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hoặc Hợp đồng mua bán phần diện tích khác tại Tòa Nhà/Nhà Chung Cư ký giữa Chủ Đầu Tư với bên mua.
- e) “**Diện Tích Sàn Xây Dựng**” có nghĩa là phần diện tích sàn xây dựng có công năng sử dụng làm văn phòng, thương mại, dịch vụ,...thuộc Khu Văn Phòng Thương Mại tại Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.
- f) “**Dịch Vụ Quản Lý**” có nghĩa là là các công việc do Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành cung cấp nhằm quản lý vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (bao gồm Khu Văn Phòng Thương Mại), bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Tòa Nhà/Nhà Chung Cư hoạt động bình thường, an toàn và được quy định tại Nội Quy này và/hoặc Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý.
- g) “**Ban Quản Trị**” có nghĩa là ban quản trị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được thành lập, có chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và quy định được Hội Nghị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư thông qua.
- h) “**Khu Văn Phòng Thương Mại**” có nghĩa là toàn bộ các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích sử dụng làm văn phòng, kinh doanh dịch vụ,

¹ Cập nhật tên Dự án theo HSPL Dự án.

² Cập nhật địa chỉ nơi có Dự án theo HSPL Dự án.

thương mại thuộc Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (như kinh doanh trung tâm thương mại, văn phòng, siêu thị...) và không có mục đích để ở.

- i) **“Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại”** có nghĩa là khu vực/ diện tích, trang thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung và các công trình tiện ích sở hữu, sử dụng chung của Khu Văn Phòng Thương Mại. Các hạng mục này có thể thay đổi tùy từng thời điểm theo quyết định và thông báo của Chủ Đầu Tư.
- j) **“Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ”** là các diện tích, hệ thống thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ được xác định theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và/hoặc quy định pháp luật.
- k) **“Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư”** có nghĩa là phần diện tích còn lại của Tòa Nhà ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và các thiết bị sử dụng chung cho Tòa Nhà; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng,... được các bên thỏa thuận cụ thể tại Hợp Đồng Mua Bán.
- l) **“Nội Quy”** có nghĩa là bản Nội quy khu văn phòng thương mại này, bao gồm cả các phụ lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung do Bên Bán/Chủ Đầu Tư ban hành vào từng thời điểm (nếu có).
- m) **“Phí Quản Lý Vận Hành”** có nghĩa là khoản phí mà Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng phải trả hàng tháng cho Dịch Vụ Quản Lý mà Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành cung cấp theo quy định tại Nội Quy này và/hoặc Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý.
- n) **“Kinh Phí Bảo Trì”** có nghĩa là khoản tiền ³[...]% (... phần trăm) giá bán Diện Tích Sàn Xây Dựng/Căn hộ/Phần diện tích khác thuộc Tòa Nhà/Nhà Chung Cư mà các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà/Nhà Chung Cư phải đóng góp để phục vụ việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ/Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại/Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.
- o) **“Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý”** có nghĩa là hợp đồng được ký kết giữa (i) Ban Quản Trị với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc Chủ Đầu Tư; hoặc (ii) giữa Chủ Đầu Tư với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trước thời điểm Ban Quản Trị được thành lập cho việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.

1.2. Diễn giải

- a) Trong Nội Quy này, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác, thì các từ “khác”, “bao gồm/kể cả” và “cụ thể/đặc biệt” không làm giới hạn tính tổng quát của bất kỳ những từ nào đứng trước và không được hiểu là bị giới hạn trong cùng loại với từ đứng trước nếu có thể hiểu theo một nghĩa rộng hơn.
- b) Mọi dẫn chiếu đến điều, khoản, điểm, mục, phụ lục là dẫn chiếu đến các điều, khoản, điểm, mục, phụ lục của Nội Quy này.
- c) Các từ, cụm từ, thuật ngữ viết hoa không được giải thích/định nghĩa tại Nội Quy này sẽ được hiểu theo nghĩa được quy định tại Hợp Đồng Mua Bán.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

³ Điền theo quy định pháp luật hoặc chính sách được phê duyệt

- 2.1. Nội Quy này được áp dụng đối với Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng, Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng, Chủ Đầu Tư/Bên Bán hoặc bất kỳ bên thứ ba khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Khu Văn Phòng Thương Mại tại Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.
- 2.2. Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng/Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng có nghĩa vụ tôn trọng, thực hiện đúng và đảm bảo các đại lý, nhân viên, nhà thầu, khách mời hoặc khách của Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng/Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng tuân thủ Nội Quy này, ⁴Bản Nội Nhà Chung Cư/Bản Nội Quy Tòa Nhà và các quy định khác của Khu Văn Phòng Thương Mại được ban hành và niêm yết tùy từng thời điểm.

Điều 3. Mục đích và phạm vi áp dụng

- 3.1. Mục đích của việc áp dụng Nội Quy này bao gồm:
- a) Tăng cường bảo vệ lợi ích, an ninh, vệ sinh môi trường và an toàn cho Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng;
 - b) Gia tăng giá trị bất động sản tại Khu Văn Phòng Thương Mại;
 - c) Gia tăng các hoạt động kinh doanh, thương mại tại Khu Văn Phòng Thương Mại;
 - d) Quản lý và xây dựng, phát triển Khu Văn Phòng Thương Mại nói riêng và Tòa Nhà/Nhà Chung Cư nói chung phồn thịnh, văn minh.
- 3.2. Nội Quy này được áp dụng cho tất cả các Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng, Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng, khách, nhà thầu của Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và tất cả các cá nhân, tổ chức khác sử dụng và làm việc tại Khu Văn Phòng Thương Mại trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.

CHƯƠNG II CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Quyền và Trách Nhiệm của Bên Bán

- 4.1. Bên Bán, theo quyết định của mình, có quyền thực hiện bất kỳ quyền nào phù hợp với quy định tại Nội Quy, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:
- a) Tự mình thực hiện hoặc chỉ định, lựa chọn một Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có đủ năng lực để cung cấp Dịch Vụ Quản Lý trong phạm vi và phù hợp với các quy định của Nội Quy này;
 - b) Tự mình thực hiện hoặc lựa chọn đơn vị cung cấp một hoặc một số dịch vụ, tiện ích để Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng ký hợp đồng dịch vụ trực tiếp với (các) đơn vị cung cấp đó, phù hợp với các quy định của Nội Quy và hiện trạng của Khu Văn Phòng Thương Mại tùy từng thời điểm;
 - c) Trực tiếp hoặc thông qua Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thu Phí Quản Lý Vận Hành do Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích

⁴ Lựa chọn “Bản Nội Quy Nhà Chung Cư” hoặc Bản Nội Quy Tòa nhà tùy thuộc DTSXD mua bán có thuộc Nhà chung cư hay không?

Sàn Xây Dựng thanh toán theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán, quy định của Nội Quy và toàn quyền quản lý, sử dụng ngân sách của khoản phí này;

- d) Tự mình hoặc yêu cầu Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ đình chỉ hoặc ngừng cung cấp điện, nước và một hoặc một số dịch vụ tiện ích khác cho Điện Tích Sàn Xây Dựng, nếu như Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sàn Xây Dựng vi phạm Nội Quy này hoặc không/chậm thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành;
- e) Chuyển giao/chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền tài sản và các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán hoặc Nội Quy này hoặc theo quy định của pháp luật cho các công ty thành viên, công ty liên kết hoặc bên thứ ba bất kỳ theo toàn quyền quyết định của Bên Bán tùy từng thời điểm;
- f) Quản lý, sử dụng hoặc chuyển Kinh Phí Bảo Trì cho Ban Quản Trị để thực hiện việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.

4.2. Phù hợp với quy định tại Nội Quy, Bên Bán có các trách nhiệm dưới đây:

- a) Thực hiện đúng và đầy đủ Dịch Vụ Quản Lý theo quy định tại Nội Quy và đảm bảo duy trì Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư luôn ở trong tình trạng hoạt động tốt; và
- b) Lưu giữ hồ sơ bảo trì và các giấy tờ, tài liệu và các công việc cần thiết khác theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Ban Quản Lý

5.1. Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng đồng ý rằng, Ban Quản Lý là cơ quan cao nhất chịu trách nhiệm thay mặt Bên Bán/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và các Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng quản lý và vận hành Khu Văn Phòng Thương Mại. Tất cả các thành viên của Ban Quản Lý sẽ được lựa chọn, bổ nhiệm, miễn nhiệm và bãi nhiệm theo quyết định của Bên Bán/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.

5.2. Ban Quản Lý chịu trách nhiệm quản lý và vận hành Khu Văn Phòng Thương Mại, bao gồm nhưng không giới hạn ở những công việc sau:

- a) Đảm bảo việc Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng và Bên Sử Dụng Điện Tích Sàn Xây Dựng tuân thủ Nội Quy, quy định pháp luật và các quy định khác do Bên Bán/Chủ Đầu Tư ban hành trong quá trình hoạt động tại Khu Văn Phòng Thương Mại;
- b) Quản lý tài chính các chi phí liên quan đến Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại;
- c) Xử lý các vi phạm của Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng, Bên Sử Dụng Điện Tích Sàn Xây Dựng theo quy định tại Nội Quy này;
- d) Quản lý và giải quyết các vấn đề khác liên quan đến Khu Văn Phòng Thương Mại.

Điều 6. Hình thức quản lý

6.1. Tùy theo quyết định của mình, Bên Bán có thể tự mình hoặc thuê Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để thực hiện/cung cấp các Dịch Vụ Quản Lý phù hợp với các quy định

tại Nội Quy này để đảm bảo Khu Văn Phòng Thương Mại được quản lý, vận hành và duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Khu Văn Phòng Thương Mại đồng bộ, hiện đại, cao cấp, văn minh và an toàn.

6.2. Bên Bán có toàn quyền lựa chọn Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trên cơ sở đánh giá khả năng và năng lực của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành phù hợp với các tiêu chuẩn của Bên Bán và phạm vi Dịch Vụ Quản Lý.

6.3. Quy định về cung cấp hồ sơ pháp lý cho Bên Bán/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành:

- a) Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác thuộc Tòa Nhà/Nhà Chung Cư mà không phải là Căn Hộ (**“Chủ Sở Hữu Khác”**) phải thông báo cho Bên Bán/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành về nội dung, loại hình và hình thức kinh doanh tại Diện Tích Sàn Xây Dựng do Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng quản lý, sử dụng.
- b) Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng hoặc Chủ Sở Hữu Khác có nghĩa vụ cung cấp cho Bên Bán/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hồ sơ pháp lý liên quan đến các hoạt động tại Diện Tích Sàn Xây Dựng/Khu Văn Phòng Thương Mại, bao gồm:
 - (i) Giấy tờ đăng ký kinh doanh tại Diện Tích Sàn Xây Dựng/Khu Văn Phòng Thương Mại phù hợp theo quy định của pháp luật;
 - (ii) Giấy chứng nhận/chứng thư bảo hiểm theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán;
 - (iii) Giấy chứng nhận, thư ủy quyền, hợp đồng ủy quyền phân phối, hợp đồng đại lý, các thỏa thuận khác (nếu có) và các văn bản giấy tờ có liên quan đến thương hiệu/nhãn hiệu hàng hóa được kinh doanh tại Diện Tích Sàn Xây Dựng/Khu Văn Phòng Thương Mại mà Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng hoặc Chủ Sở Hữu Khác được quyền kinh doanh, phân phối do chính hãng sở hữu thương hiệu ban hành/cấp, được Cơ quan Nhà nước xác nhận/chấp thuận, cấp phép hoặc phê duyệt trong trường hợp kinh doanh các nhãn hàng khác không thuộc sở hữu của Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng hoặc Chủ Sở Hữu Khác;
 - (iv) Giấy chứng nhận/xác nhận/cấp phép của cơ quan quản lý y tế về đạt chuẩn/điều kiện lưu thông trên thị trường đối với hoạt động kinh doanh thuốc, được phẩm...;
 - (v) Giấy chứng nhận vệ sinh an toàn thực phẩm áp dụng với các hoạt động kinh doanh ẩm thực và thực phẩm tươi sống;
 - (vi) Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh/hoạt động các ngành nghề trong lĩnh vực có điều kiện (như y tế, giáo dục,...) theo quy định của pháp luật tùy từng thời điểm;
 - (vii) Giấy chứng nhận/chấp thuận/thẩm duyệt/nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật trong trường hợp có thay đổi thiết kế, công năng, diện tích của Diện Tích Sàn Xây Dựng/Khu Văn Phòng Thương Mại.

(viii) Các giấy tờ/giấy phép/hồ sơ khác cần phải có theo quy định của pháp luật khi Bên Bán/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành yêu cầu cung cấp.

Điều 7. Phạm vi Dịch Vụ Quản Lý

7.1. Công việc mà Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ thực hiện bao gồm các công việc sau ("**Dịch Vụ Quản Lý**"):

- a) Cung cấp dịch vụ lau dọn vệ sinh tại Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại, Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư đảm bảo các phần diện tích này sạch sẽ và ngăn nắp;
- b) Vận hành, kiểm tra, bảo dưỡng, làm vệ sinh, sửa chữa hệ thống kỹ thuật chung của Khu Văn Phòng Thương Mại/Tòa Nhà/Nhà Chung Cư bao gồm hệ thống chiếu sáng tại các khu công cộng; hệ thống thang máy; hệ thống điều hoà không khí; hệ thống cấp thoát nước; hệ thống loa thông báo; hệ thống thiết bị phòng và chữa cháy; hệ thống xử lý nước/chất thải;
- c) Cung cấp điện, nước cho khu vực chung của Khu Văn Phòng Thương Mại;
- d) Xử lý rác, chất thải, nước thải của Khu Văn Phòng Thương Mại. Trường hợp Diện Tích Sàn Xây Dựng được sử dụng để kinh doanh ẩm thực thì Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng sẽ phải trả thêm phí xử lý rác, chất thải, nước thải cho Bên Bán theo mức do Bên Ban công bố/ban hành tại từng thời điểm;
- e) Trang bị hệ thống biển báo, chỉ dẫn,... tại Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại, Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư theo tiêu chuẩn hợp lý để phục vụ mục đích quản lý và cung cấp dịch vụ tại Khu Văn Phòng Thương Mại và/hoặc Tòa Nhà/Nhà Chung Cư;
- f) Bố trí nhân viên để thực hiện các công việc về hành chính và đảm bảo an ninh chung tại Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại, Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư;
- g) Sửa chữa bất kỳ hư hỏng/khiếm khuyết nhỏ (không bao gồm việc thay thế thiết bị, bảo dưỡng, bảo trì lớn mang tính định kỳ) của Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại, Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư nhằm duy trì hoạt động bình thường của các công trình/thiết bị, trừ các hư hỏng hay khiếm khuyết đó do các Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng hoặc Chủ Sở Hữu Khác hoặc chủ sở hữu Khu Căn Hộ gây ra;
- h) Đôn đốc, nhắc nhở Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng, Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng, Chủ Sở Hữu Khác tuân thủ và thực hiện đúng Nội Quy và các quy định trong quá trình quản lý, sử dụng, hoạt động tại Khu Văn Phòng Thương Mại;
- i) Cung cấp các dịch vụ khác theo tiêu chuẩn cung cấp dịch vụ áp dụng chung cho các khách thuê/Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng khác tại Khu Văn Phòng Thương Mại của đơn vị cung cấp dịch vụ (Bên Bán hoặc một bên thứ ba khác) và sẽ được Bên Bán/đơn vị cung cấp dịch vụ thông báo đến Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng/Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng tại từng thời điểm.
- j) Thực hiện các công việc khác theo Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường, an toàn cho người, tài sản nhằm duy trì hoạt động bình thường

của Khu Văn Phòng Thương Mại và/hoặc Tòa Nhà/Nhà Chung Cư trong suốt quá trình khai thác sử dụng.

- 7.2. Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có thể điều chỉnh phạm vi Dịch Vụ Quản Lý cũng như Phí Quản Lý Vận Hành một cách hợp lý, phù hợp với thực trạng của Khu Văn Phòng Thương Mại vào từng thời điểm bằng một văn bản thông báo gửi Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng, Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng trước ít nhất [...] (...) ngày⁵.

Điều 8. Phí Quản Lý Vận Hành

- 8.1. Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng phải thanh toán cho Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (thông qua Ban Quản Lý) một khoản Phí Quản Lý Vận Hành nhằm mục đích chi trả cho việc cung cấp các Dịch Vụ Quản Lý nêu trên. Phí Quản Lý Vận Hành được sử dụng để trả cho các chi phí trong quá trình cung cấp Dịch Vụ Quản Lý của Ban Quản Lý hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.
- 8.2. Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng có trách nhiệm thanh toán các chi phí phát sinh riêng liên quan đến Diện Tích Sàn Xây Dựng như chi phí điện, nước, điện thoại, chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Ban Quản Lý, trong thời hạn yêu cầu của đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, theo các mức giá được quy định tại từng thời điểm cho Khu Văn Phòng Thương Mại phù hợp với quy định của pháp luật.
- 8.3. Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng có trách nhiệm bồi thường cho Chủ Đầu Tư/Bên Bán/Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và/hoặc bên thứ ba khác đối với các chi phí thực tế phát sinh mà các bên này phải chịu để khắc phục những vi phạm do chính Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng gây ra.
- 8.4. Cho mục đích đảm bảo Khu Văn Phòng Thương Mại được duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Khu Văn Phòng Thương Mại văn minh, hiện đại và cao cấp, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng đồng ý rằng Bên Bán có quyền được áp dụng mức Phí Quản Lý Vận Hành hợp lý tương ứng với các dịch vụ được cung cấp mà không bị giới hạn bởi mức trần do cơ quan nhà nước ban hành (nếu có).
- 8.5. Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng phải thanh toán các khoản phí nêu tại Khoản 8.1, Khoản 8.2 và Khoản 8.3 nêu trên trong các thời hạn được quy định tương ứng cho từng khoản tiền, phí đó. Trong trường hợp có vi phạm, Bên Bán hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền:
- a) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất quá hạn bằng được tính bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 (mười hai) tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân/doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán. Tại thời điểm pháp luật cho phép áp dụng mức lãi suất quá hạn cao hơn, mức lãi suất quá hạn mới sẽ được

⁵ Điền theo chính sách được phê duyệt.

thông báo bằng văn bản cho Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng và nêu rõ thời điểm áp dụng mức lãi suất quá hạn mới;

- b) Yêu cầu các đơn vị đang cung cấp dịch vụ ngưng cung cấp điện, nước và các dịch vụ cơ bản cho đến khi Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn. Bên Bán/Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ gửi thông báo bằng văn bản đến cho Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng 03 (ba) ngày trước khi bắt đầu đề nghị hoặc ngưng cung cấp các dịch vụ;
- c) Thông báo cho tất cả các Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng thông tin chi tiết về những Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán (và/hoặc các quy định khác trong Nội Quy này) và đăng các thông tin này trên các khu vực thông báo công cộng trong phạm vi Khu Văn Phòng Thương Mại cho đến khi các vi phạm này đã được khắc phục;
- d) Thực hiện các biện pháp cần thiết khác và/hoặc theo quy định của pháp luật để ngăn chặn, khắc phục và/hoặc giảm thiểu thiệt hại từ vi phạm.

Điều 9. Thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành

- 9.1. Trong năm đầu tiên, Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng được tính ở mức như quy định tại Hợp Đồng Mua Bán. Phí Quản Lý Vận Hành cho [...] (...) tháng⁶ đầu tiên sẽ được Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng đóng một lần cùng với đợt thanh toán ngay trước khi bàn giao Diện Tích Sàn Xây Dựng, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
- 9.2. Từ tháng/năm thứ [...] (...) ⁷ trở đi, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng phải thanh toán trước và đầy đủ Phí Quản Lý Vận Hành trong vòng [...] (...) ⁸ ngày đầu tiên của mỗi tháng cho Ban Quản Lý hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, trừ trường hợp Bên Bán hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có thông báo khác.
- 9.3. Từ năm thứ hai trở đi, mức Phí Quản Lý Vận Hành này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với các chi phí thực tế và mặt bằng giá cả thị trường tại từng thời điểm và được Bên Bán hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thông báo tới Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng để thực hiện.
- 9.4. Trường hợp Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng vi phạm việc thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành nêu tại Điều 9 này thì áp dụng quy định tại Điều 8 nêu trên để xử lý.

Điều 10. Quyền và trách nhiệm của Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng

- 10.1. Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng sẽ có các quyền, bao gồm:

⁶ Cập nhật thời gian áp dụng theo chính sách được phê duyệt.

⁷ Cập nhật theo chính sách được phê duyệt.

⁸ Cập nhật theo chính sách được phê duyệt.

- a) Được hưởng lợi trực tiếp từ một môi trường trong lành, vệ sinh, văn minh và thân thiện thông qua việc chấp hành các quy định trong Nội Quy này;
- b) Được sử dụng Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại, Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư theo quy định của Nội Quy này, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư/Bản Nội Quy Tòa Nhà và sử dụng Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán nếu Bên Bán đồng ý bằng văn bản, với điều kiện phải tuân thủ các quy định riêng do Bên Bán ban hành;
- c) Quyền hoạt động kinh doanh:
 - (i) Sử dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng vào mục đích kinh doanh thương mại (theo công năng sử dụng) phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam, hồ sơ pháp lý Dự Án và/hoặc quy định của Bên Bán/Chủ Đầu Tư và Ban Quản Lý tại từng thời điểm;
 - (ii) Tham gia đóng góp ý kiến để xây dựng và thực hiện các chương trình, kế hoạch kinh doanh chung của toàn Khu Văn Phòng Thương Mại;
 - (iii) Tham gia và hưởng các chế độ từ các chương trình khuyến mãi, xúc tiến thương mại chung để phát triển hoạt động kinh doanh Khu Văn Phòng Thương Mại;
 - (iv) Cho thuê/chuyển nhượng lại Diện Tích Sàn Xây Dựng sau khi đã thông báo bằng văn bản tới Bên Bán/Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và đáp ứng đầy đủ các điều kiện của giao dịch theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán và pháp luật.
- d) Các quyền khác phù hợp với Nội Quy này, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư/Bản Nội Quy Tòa Nhà và các thỏa thuận khác với Bên Bán/Chủ Đầu Tư.

10.2. Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng có các trách nhiệm, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:

- a) Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định tại Nội Quy này đồng thời hỗ trợ Ban Quản Lý phát hiện và thông báo cho Ban Quản Lý các hành vi vi phạm các quy định của Nội Quy để có biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời;
- b) Tạo điều kiện thuận lợi để Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thực hiện việc duy tu, bảo dưỡng và sửa chữa đối với Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại, Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư hoặc phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng (trên cơ sở trả phí của Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng) kịp thời và phù hợp theo các quy định trong Nội Quy này nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ và mỹ quan chung của Khu Văn Phòng Thương Mại và/hoặc Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.

Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng từ chối, hạn chế, gây khó khăn cho Chủ Đầu Tư/Bên Bán hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong việc duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa này thì Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng có trách nhiệm tự khắc phục sự cố, hư hỏng, ảnh hưởng và đồng thời bồi thường toàn bộ các hư hại, hỏng hóc, thiệt hại cho Chủ Đầu Tư và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác liên quan đến việc từ chối, hạn chế, gây khó khăn này. Theo đó Chủ Đầu Tư được miễn trừ toàn bộ trách nhiệm, nghĩa vụ liên quan đến sự cố, hư hỏng, ảnh hưởng nêu tại Điều 10.2(b) này;

- c) Đóng góp Phí Quản Lý Vận Hành đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và/hoặc Nội Quy này và/hoặc Bản Nội Quy Nhà Chung Cư/Bản Nội Quy Tòa Nhà. Đóng góp kinh phí sửa chữa bảo dưỡng Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại, Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư theo văn bản thông báo phân bổ của Bên Bán và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;
- d) Với tư cách là Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng thuộc Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng phải tuân thủ các nội quy/quy định do Hội Nghị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư thông qua, bao gồm cả các bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế;
- e) Tuân thủ các quy định, nội quy, hướng dẫn tại Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại, Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư hoặc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán do Bên Bán/Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý ban hành;
- f) Sử dụng mọi biện pháp để phòng cháy và chữa cháy theo quy định pháp luật hiện hành và các quy định cụ thể của Bên Bán/Chủ Đầu Tư;
- g) Bằng chi phí của mình, bảo trì và giữ cho Diện Tích Sàn Xây Dựng luôn sạch sẽ, đảm bảo tính mỹ quan, gọn gàng và không làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung của Khu Văn Phòng Thương Mại, Tòa Nhà/Nhà Chung Cư tại mọi thời điểm;
- h) Không được xả rác thải, nước thải, chất độc hại, phóng uế ... tại không gian Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại, Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và/hoặc các khu vực công cộng khác trong khuôn viên Khu Văn Phòng Thương Mại. Trong trường hợp vi phạm, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng có trách nhiệm phải bồi hoàn cho Bên Bán mọi chi phí liên quan đến việc làm sạch, khôi phục lại nguyên trạng và khắc phục các hậu quả phát sinh. Ngoài ra, người vi phạm còn phải chịu phạt tiền theo mức do Bên Bán hoặc Ban Quản Lý quy định vào từng thời điểm;
- i) Nghiêm chỉnh tuân thủ và chấp hành mọi nghĩa vụ khác của mình theo Nội Quy này và trong trường hợp vi phạm, bồi thường các tổn thất và thiệt hại cho Bên Bán và/hoặc những người sở hữu, sử dụng tại các diện tích khác trong Khu Văn Phòng Thương Mại, Tòa Nhà/Nhà Chung Cư theo quy định của Nội Quy này, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư/Bản Nội Quy Tòa Nhà và pháp luật có liên quan.
- j) Đảm bảo hoạt động kinh doanh, hoạt động văn phòng phù hợp với quy định của pháp luật và Nội Quy/quy định riêng cho Khu Văn Phòng Thương Mại và quy hoạch về ngành hàng của Ban Quản Lý/Bên Bán ban hành tùy từng thời điểm. Đăng ký ngành nghề kinh doanh và cung cấp các giấy tờ hợp lệ, cần thiết theo yêu cầu của Bên Bán và/hoặc Ban Quản Lý;
- k) Trong quá trình kinh doanh, hoạt động phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến môi trường, cảnh quan và trật tự an ninh chung. Đáp ứng đầy đủ các quy định và điều kiện kinh doanh của pháp luật, Nội Quy về an ninh trật tự, an toàn vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ, chữa cháy.

Trường hợp sử dụng gas thì phải lập hồ sơ thiết kế gửi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành xin ý kiến tư vấn, thẩm định đồng thời liên hệ với cảnh sát Phòng cháy chữa cháy xin thẩm duyệt thiết kế trước khi vào thi công. Đồng thời, phải có phê

duyet, chấp thuận của cơ quan chức năng chuyên môn có thẩm quyền đảm bảo an toàn cháy nổ mới được phép hoạt động. Tuyệt đối nghiêm cấm sử dụng bình ga mini trong Khu Văn Phòng Thương Mại. Trường hợp kinh doanh nhà hàng, dịch vụ ăn uống thì phải hoàn thiện lắp đặt các hệ thống thiết bị tác mỡ trên đường ống thoát nước của Diện Tích Sàn Xây Dựng, hoàn thiện lắp đặt bộ khử mùi trên đường ống thông gió từ bếp của khu bếp gian hàng.

- l) Duy trì và đảm bảo hiệu lực và cung cấp đầy đủ cho Bên Bán/Ban Quản Lý các giấy phép, giấy đăng ký kinh doanh, giấy chứng nhận, thư ủy quyền, hợp đồng ủy quyền phân phối, hợp đồng đại lý, các thỏa thuận khác (nếu có) và các văn bản giấy tờ có liên quan đến các thương hiệu/nhãn hiệu hàng hóa được kinh doanh tại Diện Tích Sàn Xây Dựng mà Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng được quyền kinh doanh/phân phối do chính hãng sở hữu thương hiệu ban hành, được các cơ quan nhà nước xác nhận, cấp phép hoặc phê duyệt;
- m) Đảm bảo mỹ quan chung của Khu Văn Phòng Thương Mại, Tòa Nhà/Nhà Chung Cư/Dự Án; chịu trách nhiệm đảm bảo chất lượng các sản phẩm, dịch vụ kinh doanh tại Diện Tích Sàn Xây Dựng;
- n) Có trách nhiệm tích cực tham gia các hoạt động quảng bá thương mại, chương trình khuyến mãi và các hoạt động khác phục vụ lợi ích kinh doanh chung của toàn Khu Văn Phòng Thương Mại;
- o) Thực hiện việc sửa chữa, bảo dưỡng Diện Tích Sàn Xây Dựng kịp thời và phù hợp với Nội Quy hoặc Bản Nội Quy Nhà Chung Cư/Bản Nội Quy Tòa Nhà và quy định pháp luật nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ, và mỹ quan chung cho Khu Văn Phòng Thương Mại/Tòa Nhà/Nhà Chung Cư. Phương án và việc sửa chữa, bảo trì, bảo dưỡng Diện Tích Sàn Xây Dựng phải được Bên Bán/Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành phê duyệt trước khi thực hiện;
- p) Đóng góp đầy đủ và đúng hạn Phí Quản Lý Vận Hành, phí thực hiện các chương trình khuyến mãi, xúc tiến thương mại khi tham gia các chương trình theo thông báo của Bên Bán hoặc Ban Quản Lý, và các khoản phí khác (nếu có) theo quy định tại Nội Quy này hoặc các quy định có liên quan;
- q) Không được coi nói, chiếm dụng diện tích, không gian thuộc phần sử dụng chung, phần sở hữu riêng của bên khác dưới mọi hình thức; sửa chữa, thay đổi Diện Tích Sàn Xây Dựng trái với kiến trúc, quy hoạch sử dụng được phép;
- r) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành, sửa chữa đối với Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư;
- s) Không thực hiện các hành vi cạnh tranh thiếu lành mạnh gây ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của các chủ sở hữu, bên sử dụng phần diện tích khác thuộc Khu Văn Phòng Thương Mại/Tòa Nhà/Nhà Chung Cư;
- t) Không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức, thực hiện hay môi giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ hành vi, việc làm nào khác mà pháp luật Việt Nam nghiêm cấm/cấm thực hiện.

- u) Đảm bảo nhân viên, khách hàng, nhàu thầu... không thực hiện các hành vi gây mất an ninh trật tự, mất an toàn, mất vệ sinh tại Khu Văn Phòng Thương Mại/Tòa Nhà/Nhà Chung Cư;
- v) Giữ gìn cảnh quan, môi trường và an ninh trật tự chung cho Khu Văn Phòng Thương Mại/Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.

Điều 11. Các hạn chế đối với Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng trong việc sử dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng

11.1. Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng trong Khu Văn Phòng Thương Mại phải tuân thủ các điều kiện và hạn chế chung sau đây liên quan đến Diện Tích Sàn Xây Dựng và Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư:

- a) Diện Tích Sàn Xây Dựng chỉ được dùng cho mục đích văn phòng, kinh doanh thương mại, dịch vụ phù hợp với công năng sử dụng theo quy hoạch/thiết kế được phê duyệt và theo quy định tại Nội Quy này, không được sử dụng vào mục đích khác trừ khi có sự chấp thuận của Ban Quản Lý.
- b) Không được làm bất cứ điều gì trái pháp luật, trái thuần phong mỹ tục hoặc có thể gây phiền phức hoặc gây khó chịu hoặc nguy hại đến Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng khác trong Khu Văn Phòng Thương Mại hoặc làm ảnh hưởng đến các chủ sở hữu, bên/người sử dụng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư khác.
- c) Không được thay đổi hoặc chiếm dụng diện tích, không gian thuộc Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư dưới mọi hình thức.
- d) Không được xả rác thải, nước thải, chất độc hại, đặt hoặc chất bất kỳ đồ đạc nào trước cửa ra vào của Diện Tích Sàn Xây Dựng, đường đi, lề đường hay tại Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.
- e) Có thể cho thuê hoặc chuyển nhượng lại Diện Tích Sàn Xây Dựng nếu đã thông báo bằng văn bản cho Ban Quản Lý và đáp ứng đầy đủ các điều kiện của giao dịch theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng Mua Bán.
- f) Không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức hay mời giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào khác mà luật pháp Việt Nam nghiêm cấm; hoặc gây ồn ào mất an ninh trật tự, cãi nhau, đánh nhau,... tại bất kỳ khu vực nào trong Khu Văn Phòng Thương Mại/Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.
- g) Rác thải tại Diện Tích Sàn Xây Dựng phải được đổ vào đúng nơi quy định theo hướng dẫn của Ban Quản Lý.
- h) Không gây ra hoặc phát tán các mùi khó chịu, hoặc các mùi khác làm ảnh hưởng đến việc sử dụng Khu Văn Phòng Thương Mại và môi trường xung quanh. Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng có trách nhiệm tiến hành lắp đặt và thực hiện phương án xử lý mùi một cách hiệu quả và triệt để ngay khi có yêu cầu từ các Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng xung quanh và/hoặc Ban Quản Lý.

- i) Không được cản trở lối ra vào các Diện Tích Sàn Xây Dựng khác, đường bộ hành, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác bao gồm, nhưng không giới hạn, đỗ xe bờ bãi, để hàng hóa, vật dụng gây cản trở lưu thông.
- j) Các phương tiện giao thông chỉ được đỗ ở những nơi được cho phép theo quy định của Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành tùy từng thời điểm. Việc lái xe/lưu thông trong khuôn viên Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (nếu có) phải tuân thủ các bảng hướng dẫn giao thông và theo quy định của Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành tùy từng thời điểm.
- k) Không được phép nuôi chó, mèo, chim cảnh hay gia súc, gia cầm khác trong và bên ngoài khuôn viên Diện Tích Sàn Xây Dựng.
- l) Chỉ sử dụng hệ thống điện và hệ thống nước được lắp đặt tại Diện Tích Sàn Xây Dựng. Diện Tích Sàn Xây Dựng sẽ có đồng hồ điện và nước riêng và tiền điện, nước sẽ được tính theo khối lượng tiêu thụ thực tế.
- m) Việc lắp đặt và sử dụng các dịch vụ điện thoại, internet, truyền hình và thông tin liên lạc và các dịch vụ nào khác trong Diện Tích Sàn Xây Dựng phải được Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành chấp thuận và do nhà thầu/nhà cung cấp được chỉ định của Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thực hiện trong các đường ống chung lắp đặt tại Khu Văn Phòng Thương Mại. Chi phí cho các công việc đó sẽ do Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng chi trả.
- n) Không được gắn, lắp đặt hoặc cho phép quảng cáo, bảng thông cáo, bảng hiệu, chữ viết hoặc trưng bày dưới bất kỳ hình thức nào đối với phần ngoại thất của Diện Tích Sàn Xây Dựng mà có thể thấy được từ bên ngoài Diện Tích Sàn Xây Dựng.
- o) Không được làm tổn hại, chặt, bẻ cành hoặc phá hoại bất kỳ cây cối hoặc cảnh quan khác trong phạm vi Khu Văn Phòng Thương Mại, Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư. Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng đồng ý bồi hoàn cho Bên Bán mọi chi phí liên quan đến việc khôi phục và/hoặc trồng lại cây cối nếu Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng hoặc khách, nhà thầu của họ vi phạm quy định này.
- p) Không cất giữ hoặc tàng trữ hoặc cho phép hoặc đồng ý cho cất giữ hoặc tàng trữ tại hoặc trong Diện Tích Sàn Xây Dựng bất kỳ vũ khí, đạn dược, các loại ma túy, thuốc súng, dầu hỏa hoặc chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc hàng nguy hiểm khác.
- q) Không thực hiện hoặc có bất kỳ hành động nào có thể gây ra tác động xấu tới cảnh quan chung, sức khỏe và an toàn của những Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng khác trong Khu Văn Phòng Thương Mại hoặc trực tiếp hoặc gián tiếp gây ra các tác động xấu tới hình ảnh, uy tín và văn minh chung của toàn Khu Văn Phòng Thương Mại và Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.
- r) Không hút thuốc lá tại các khu vực cấm hút thuốc thuộc Khu Văn Phòng Thương Mại, Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (nếu có).

- s) Không đặt, để, treo, phơi các vật dụng ảnh hưởng đến thẩm mỹ, mỹ quan của Khu Văn Phòng Thương Mại, Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.
 - t) Các nghĩa vụ và trách nhiệm khác theo thông báo của Bên Bán hoặc Ban Quản Lý và quy định của pháp luật tại từng thời điểm.
- 11.2.** Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng phải luôn nỗ lực duy trì hoạt động kinh doanh tại Diện Tích Sàn Xây Dựng phù hợp với ngành nghề đã đăng ký với Ban Quản Lý và tính chất chung của Khu Văn Phòng Thương Mại.
- 11.3.** Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng không được kinh doanh hay cho bên/người khác kinh doanh tại Diện Tích Sàn Xây Dựng trái với mục đích sử dụng đã được quy định trong Hợp Đồng Mua Bán và Nội Quy. Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng cam kết không thực hiện hoặc cho người khác kinh doanh các ngành nghề pháp luật cấm kinh doanh tại Diện Tích Sàn Xây Dựng. Trường hợp kinh doanh các ngành nghề có điều kiện thì phải thông báo đến Bên Bán hoặc/và Ban Quản Lý và phải đáp ứng các điều kiện kinh doanh pháp luật quy định.
- 11.4.** Bảng hiệu thương mại lắp đặt, treo mặt ngoài Diện Tích Sàn Xây Dựng phải được Ban Quản Lý đồng ý về nội dung, thiết kế, kích thước, và vị trí lắp đặt theo từng trường hợp cụ thể trước khi thực hiện lắp đặt. Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng không được thực hiện quảng cáo, viết, vẽ với nội dung và/hoặc hình thức trái quy định của Nội Quy và pháp luật liên quan.
- 11.5.** Trừ trường hợp quy định của pháp luật có quy định hạn chế khác hoặc theo thông báo của Ban Quản Lý tùy từng thời điểm, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng phải tuân thủ giờ mở cửa kinh doanh từ 06 (sáu) giờ đến 24 (hai mươi bốn) giờ hằng ngày.
- Trong trường hợp ngừng kinh doanh quá 10 (mười) ngày liên tục hoặc 15 (mười lăm) ngày cộng dồn trong một tháng, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng có trách nhiệm phải thông báo cho Ban Quản Lý biết. Trong thời gian tạm ngừng hoạt động/kinh doanh, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng vẫn có nghĩa vụ thanh toán cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Phí Quản Lý Vận Hành và các chi phí phát sinh khác (nếu có).
- 11.6.** Trường hợp có sự thay đổi ngành nghề, mặt hàng kinh doanh tại Diện Tích Sàn Xây Dựng, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng có trách nhiệm thông báo và đăng ký với Ban Quản Lý/Chủ Đầu Tư và chỉ được kinh doanh sau khi có sự chấp thuận của Ban Quản Lý. Việc thay đổi ngành nghề, mặt hàng kinh doanh phải đảm bảo phù hợp với công năng sử dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng theo quy hoạch/thiết kế được phê duyệt.
- 11.7.** Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế phải chịu trách nhiệm liên đới cho tất cả các tổn hại phát sinh từ việc vi phạm bất kỳ quy định nào trong Nội Quy.
- 11.8.** Không kinh doanh trong Khu Văn Phòng Thương Mại các ngành nghề gây ô nhiễm tiếng ồn, khói bụi, ánh sáng, mùi và các ngành nghề khác có ảnh hưởng tiêu cực hoặc nguy cơ ảnh hưởng tiêu cực đến trật tự, an ninh, an toàn, môi trường, văn minh của Khu Văn Phòng Thương Mại/Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.

- 11.9.** Các điều kiện và hạn chế quy định tại Điều này sẽ tiếp tục tồn tại sau khi Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng chuyển nhượng quyền sở hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng hoặc cho thuê Diện Tích Sàn Xây Dựng cho bất kỳ bên/người nào khác có liên quan đến việc sử dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng.

Điều 12. Sửa chữa hư hỏng, Thay đổi và Lắp đặt thêm Diện Tích Sàn Xây Dựng

12.1. Sửa chữa hư hỏng

Trong trường hợp Diện Tích Sàn Xây Dựng (bao gồm cả Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại, Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư nằm trong Diện Tích Sàn Xây Dựng) có hư hỏng thì:

- a) Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng phải ngay lập tức thông báo cho Bên Bán, Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp mà theo đánh giá khách quan là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong trường hợp có vi phạm, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng 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;
- b) Đối với hư hỏng của Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư nằm trong Diện Tích Sàn Xây Dựng mà không gây ra do lỗi của Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng hay bất kỳ bên thứ ba nào khác hoặc bởi một Sự Kiện Bất Khả Kháng, thì Ban Quản Lý/Ban Quản Trị sẽ thực hiện việc sửa chữa phù hợp với phạm vi trách nhiệm của mình. Khi đó, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng sẽ cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Lý hoặc Ban Quản Trị (tùy theo phạm vi trách nhiệm) và đơn vị có chức năng thực hiện do Ban Quản Lý hoặc Ban Quản Trị thuê được vào Diện Tích Sàn Xây Dựng và cho phép họ mang vào Diện Tích Sàn Xây Dựng máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, các đơn vị này phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Diện Tích Sàn Xây Dựng, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng và cho các tài sản của họ trong Diện Tích Sàn Xây Dựng.
- c) Đối với mọi hư hỏng khác của Diện Tích Sàn Xây Dựng (kể cả hư hỏng của Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư nằm trong Diện Tích Sàn Xây Dựng) mà do lỗi của Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng gây ra, thì Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khắc phục hư hỏng đó.

Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng đồng ý rằng:

- (i) Để đảm bảo tính an toàn và đồng bộ của Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà

Chung Cư, việc sửa chữa hư hỏng của Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư trong mọi trường hợp phải do Ban Quản Lý hoặc Ban Quản Trị (tùy theo phạm vi trách nhiệm) thực hiện. Khi đó, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Lý hoặc Ban Quản Trị (tùy theo phạm vi trách nhiệm) và đơn vị có chức năng thực hiện do Ban Quản Lý hoặc Ban Quản Trị thuê (tùy từng trường hợp) được vào Diện Tích Sàn Xây Dựng và cho phép họ mang vào Diện Tích Sàn Xây Dựng máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên;

- (ii) Đối với các hư hỏng không liên quan tới Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng có thể thuê Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hay tự thuê các đơn vị có chức năng thực hiện để sửa chữa. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng muốn tự thuê các đơn vị có chức năng thực hiện để sửa chữa hư hỏng thì:
- Để duy trì chất lượng cho toàn bộ Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, phương án thực hiện phải được Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng gửi cho Bên Bán và Ban Quản Lý xem xét và chấp thuận trước khi thực hiện. Các thông tin chi tiết liên quan đến công việc sửa chữa như: nội dung công việc sửa chữa dự kiến, biện pháp thi công, kế hoạch thi công dự kiến, các bản vẽ thiết kế thi công (phải được Chủ Đầu Tư/Bên Bán, Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành phê duyệt trước khi thực hiện thi công), danh sách nhân sự thi công (nêu rõ họ tên, số CMND/CCCD/Hộ chiếu, địa chỉ) kèm theo ảnh chụp, tiến độ thi công, cam kết tuân thủ các nội quy và quy định của Tòa Nhà của Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng/Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng, đơn vị thi công,... phải được cung cấp cho Chủ Đầu Tư/Bên Bán, Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để xem xét và chấp thuận trước (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình). Chủ Đầu Tư/Bên Bán hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ không từ chối nếu không có lý do chính đáng;
 - Trong quá trình sửa chữa Diện Tích Sàn Xây Dựng thì Bên Bán, Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền vào Diện Tích Sàn Xây Dựng để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn chung cho Khu Văn Phòng Thương Mại/Tòa Nhà/Nhà Chung Cư. 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 Diện Tích Sàn Xây Dựng (phải đăng ký sử dụng thang máy với Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành 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 hà đến sinh hoạt bình thường, gây bất kỳ thiệt hại nào cho các chủ sở hữu, người sử dụng khác trong Khu Văn Phòng Thương Mại/Tòa Nhà/Nhà Chung Cư. Trường hợp gây thiệt hại, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn

Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật;

- Để tránh gây tiếng động, tiếng ồn hoặc gây mùi khó chịu làm phiền đến những người xung quanh, các công việc liên quan đến việc sửa chữa kể trên, bao gồm nhưng không giới hạn ở tiếng máy khoan, tiếng gõ búa, hoặc bất cứ việc gì gây tiếng ồn, sơn phun, đánh véc-ni, ..., sẽ không được thực hiện vào ngày Chủ nhật, ngày nghỉ lễ và trước 08 (tám) giờ sáng và sau 17 (mười bảy) giờ chiều mỗi ngày khác trong tuần.

12.2. Thay đổi hoặc Lắp đặt thêm:

- a) Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:
 - (i) Trổ cửa, lỗ thông hơi, đục tường, cột, coi nói, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác, v.v... đối với Diện Tích Sàn Xây Dựng hay Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư (trừ trường hợp được cho phép); thay đổi màu sơn bên ngoài của Diện Tích Sàn Xây Dựng;
 - (ii) Tiến hành bất cứ thay đổi nào đối với cửa sổ và cửa chính tiêu chuẩn đặt ở mặt ngoài của Diện Tích Sàn Xây Dựng mà chưa được sự đồng ý trước bằng văn bản từ Bên Bán/Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;
 - (iii) Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong Diện Tích Sàn Xây Dựng hoặc ngay dưới Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm, xây tường ngăn lên mặt sàn, phá vỡ, di chuyển các trang thiết bị trong Diện Tích Sàn Xây Dựng, hệ thống kỹ thuật gắn với Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư;
 - (iv) Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu bên trong hay bên ngoài Tòa Nhà/Nhà Chung Cư hoặc Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, làm ảnh hưởng đến việc vận hành, khai thác, sử dụng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư bao gồm nhưng không giới hạn việc đặt các biển quảng cáo, panô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Diện Tích Sàn Xây Dựng, không được coi nói thêm ra xung quanh.
- b) Nếu có nhu cầu sửa chữa hay cải tạo, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng phải thông báo cho Bên Bán và Ban Quản Lý để được chấp thuận và chỉ được thực hiện sửa chữa, cải tạo theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và chất lượng và theo yêu cầu khác mà Bên Bán và Ban Quản Lý chấp thuận hay đưa ra và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường và khắc phục bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại nào khác phát sinh.

Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Bên Bán và/hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Tòa Nhà thì Bên Bán và/hoặc Ban Quản Lý có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên

Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc đơn vị thi công đình chỉ thi công, thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn khắc phục mà Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng/Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng/nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục, Bên Bán và/hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền thuê bên thứ ba độc lập thực hiện và mọi chi phí liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng/Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng chi trả.

Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp đặt thêm phải được Ban Quản Lý hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành nghiệm thu trước khi đưa vào sử dụng.

- 12.3.** Mọi hoạt động thi công, sửa chữa, lắp đặt,... tại Diện Tích Sàn Xây Dựng phải tuân thủ quy định tại Nội Quy này và quy định về thi công theo các văn bản liên quan do Chủ Đầu Tư/Bên Bán hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành ban hành và niêm yết công khai tại từng thời điểm.
- 12.4.** Khi có nhu cầu thi công hoàn thiện, sửa chữa, cải tạo, chỉnh sửa, thay đổi hiện trạng Diện Tích Sàn Xây Dựng, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng phải nộp hồ sơ đăng ký thi công (theo mẫu do Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành phát hành) để Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành xem xét, phê duyệt nội dung thi công. Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng phải đăng ký thi công trước ít nhất 07 (bảy) ngày tính tới thời điểm thi công. Thời gian đăng ký và tiền ký quỹ bảo đảm trách nhiệm thi công cụ thể như sau:
- a) Thời gian tiếp nhận hồ sơ đăng ký thi công: Từ 08h00 đến 16h00 hàng ngày hoặc theo thông báo của Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.
 - b) Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng phải ký quỹ thi công khoản tiền là [...] VND (Bằng chữ: ...) ⁹ hoặc mức khác theo quy định/thông báo của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để đảm bảo cho việc tuân thủ/thực hiện đúng các quy định về thi công Diện Tích Sàn Xây Dựng và khắc phục các tổn thất, hư hỏng xảy ra đối với Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư. Số tiền ký quỹ này được Bên Bán/Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý/Đơn Vị Quản Lý (hoặc cơ quan khác do Chủ Đầu Tư chỉ định) quản lý trong suốt thời gian thi công và không được tính lãi. Việc duy trì mức tiền ký quỹ, quản lý, sử dụng và hoàn trả khoản tiền ký quỹ này sẽ được thực hiện theo quy định của Chủ Đầu tư hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.
 - c) Trường hợp khoản tiền ký quỹ không đủ để thanh toán cho các hư hại hoặc nhiễm bẩn (nếu có) xảy ra cho các công trình, tiện ích công cộng, tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc bên thứ ba bất kỳ trong thời gian thực hiện thi công; các khoản phát sinh khác (nếu có) do việc tuân thủ không đúng và đầy đủ các quy định về thi công/Nội Quy; và chi phí mà Chủ Đầu Tư/Bên Bán hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành phải chi trả (chi phí luật sư, án phí, ...) phát sinh do khiếu nại pháp lý của bất kỳ cá nhân, tổ chức nào liên quan đến việc thi công của Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng thì Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng có trách nhiệm nộp bổ sung và đảm bảo duy trì khoản tiền ký quỹ như vậy trong

⁹ Cập nhật số tiền ký quỹ theo chính sách được phê duyệt.

suốt thời gian thực hiện thi công.

Điều 13. Quy định về hoạt động tại Khu Văn Phòng Thương Mại

13.1. Giờ ra, vào của Khu Văn Phòng Thương Mại:

- a) Giờ mở cửa của Khu Văn Phòng Thương Mại cho nhân viên, khách ra/vào làm việc, thăm quan mua sắm ("**Giờ Hoạt Động**"): được thực hiện theo thông báo, quy định của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, tùy từng thời điểm.
- b) Thời gian hoạt động của các gian hàng, Diện Tích Sàn Xây Dựng thuộc Khu Văn Phòng Thương Mại nếu khác với giờ do Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành quy định/thông báo thì phải được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành chấp thuận bằng văn bản.
- c) Gian hàng/Diện Tích Sàn Xây Dựng phải đảm bảo luôn mở cửa trong Giờ Hoạt Động và có ít nhất một nhân viên tại gian hàng để phục vụ khách.
- d) Ngoài thời gian được phép hoạt động của Khu Văn Phòng Thương Mại, người không có nhiệm vụ không được vào hoặc ở lại trong Khu Văn Phòng Thương Mại. Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng có nhu cầu cử nhân viên vào hoặc ở lại trong Khu Văn Phòng Thương Mại phải được sự đồng ý của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.
- e) Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành khi có kế hoạch ngừng hoạt động kinh doanh tại Diện Tích Sàn Xây Dựng.

13.2. Nếu Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng có nhu cầu hoạt động/sử dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng ngoài Giờ Hoạt Động, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng phải làm văn bản đề nghị gửi đến Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành chậm nhất vào 17 giờ cùng ngày để Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành xem xét và quyết định.

13.3. Nếu không được sự đồng ý trước bằng văn bản từ Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng không được phép làm những việc sau đây:

- a) Gây ra các loại mùi khó chịu, ảnh hưởng tới mọi người trong Khu Văn Phòng Thương Mại, cư dân sinh sống trong Tòa Nhà do việc nấu nướng hay trang trí trong Diện Tích Sàn Xây Dựng.
- b) Để bất kỳ ai ở lại qua đêm trong Diện Tích Sàn Xây Dựng, sử dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng làm chỗ ngủ, chỗ ở/sinh hoạt gia đình. Chủ Đầu Tư sẽ chỉ cho phép Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng bố trí nhân viên bảo vệ ở lại trông coi hàng hóa và tài sản bên trong Diện Tích Sàn Xây Dựng (tùy trường hợp tại từng thời điểm nếu được áp dụng).
- c) Nuôi động vật hoặc vật cảnh trong Diện Tích Sàn Xây Dựng, trừ trường hợp Diện Tích Sàn Xây Dựng kinh doanh loại hình về thú nuôi. Khi đó, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng phải đảm

bảo mọi quy định về giấy phép kinh doanh, các giấy tờ theo quy định của cơ quan y tế, cơ quan quản lý có thẩm quyền, đảm bảo các khu nuôi, nhốt và các biện pháp bảo đảm an toàn cho người ra, vào tại Khu Văn Phòng Thương Mại. Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng tạm dừng hoặc chấm dứt hoạt động kinh doanh nếu vi phạm/làm ảnh hưởng/gây ra các hậu quả ảnh hưởng tới bất kỳ cá nhân, tổ chức nào tại Khu Văn Phòng Thương Mại.

- d) Tự ý thi công, cải tạo, coi nói, lắp đặt thêm các công trình, thiết bị, hạng mục bên trong và/hoặc liên quan tới Diện Tích Sàn Xây Dựng.

13.4. Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng không được làm những việc sau đây:

- a) Vận động, tuyên truyền khách mời, khách hàng, bên thuê khác, nhân viên v.v... để thực hiện những hành vi trái pháp luật hoặc gây ảnh hưởng đến lợi ích, hoạt động của Khu Văn Phòng Thương Mại, Chủ Đầu Tư hoặc bất kỳ cá nhân, tổ chức nào. Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng có nghĩa vụ hợp tác với người có thẩm quyền để ngăn chặn vấn đề này.
- b) Tàng trữ, cho phép tàng trữ hoặc kinh doanh trong Diện Tích Sàn Xây Dựng một trong các loại hàng hóa sau đây:
 - (i) Bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, xăng dầu hoặc bất kỳ hàng hóa hoặc chất dễ nổ, dễ cháy, hàng hóa hoặc chất nguy hiểm hoặc bất hợp pháp nào khác;
 - (ii) Hàng hóa, dịch vụ thuộc danh mục cấm kinh doanh theo quy định của pháp luật; hàng lậu, hàng giả, hàng không rõ xuất xứ, hàng quá thời hạn sử dụng và hàng không đảm bảo chất lượng theo quy định của pháp luật như hàng mất phẩm chất, hàng kém chất lượng, hàng nhiễm độc và động thực vật bị dịch bệnh....;
 - (iii) Hàng hóa không đúng quy định về nhãn hàng hóa, về tem thuế hàng hóa nhập khẩu và tem thuế hàng hóa tiêu thụ đặc biệt;
 - (iv) Hàng hóa có chứa chất phóng xạ hoặc thiết bị phát bức xạ i-on hóa quá mức độ cho phép theo quy định;
 - (v) Các loại thuốc thú y, thuốc bảo vệ thực vật thuộc danh mục hạn chế kinh doanh theo quy định của pháp luật;
 - (vi) Hàng hóa có chứa hóa chất độc hại thuộc danh mục hạn chế kinh doanh theo quy định của pháp luật.

13.5. Mọi việc di chuyển, chở đến, mang đi đồ gỗ nội thất, cây cảnh trang trí... hay mọi đồ công kênh phải được tiến hành sau Giờ Hoạt Động, nếu trong giờ thì phải theo lịch hoặc nội quy, quy định do Chủ Đầu Tư hay đại diện của Chủ Đầu Tư đưa ra.

13.6. Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng không được đặt hoặc để các thùng hộp, hàng hóa, đồ đạc, rác hoặc những trở ngại tương tự ở lối vào, hoặc bất kỳ lối ra cầu thang hoặc cầu thang bộ, cầu thang thoát hiểm và những chỗ qua lại khác của Khu Văn Phòng Thương Mại được dùng làm diện tích sử dụng chung với những khách thuê khác.

- 13.7.** Trang thiết bị hệ thống điện, nước chỉ được sử dụng theo mục đích cung cấp điện, nước, Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sàn Xây Dựng không được thay đổi, sửa chữa gây ảnh hưởng đến tính năng của hệ thống. Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sàn Xây Dựng có trách nhiệm chi trả mọi chi phí khôi phục những thiệt hại do việc sử dụng sai các hệ thống này.
- 13.8.** Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sàn Xây Dựng, bằng chi phí của mình, sẽ duy trì và làm sạch các thiết bị vệ sinh và thiết cấp, thoát nước do Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sàn Xây Dựng sử dụng riêng tại Điện Tích Sàn Xây Dựng theo đúng quy định chung và phù hợp với quy định của pháp luật, và hoàn trả cho Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành các chi phí làm vệ sinh hoặc làm thông cống rãnh bị tắc hoặc không hoạt động do Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sàn Xây Dựng sử dụng sai hoặc không cẩn thận.
- 13.9.** Các cửa sổ phải đóng chặt và khóa an toàn, trừ trường hợp khẩn cấp như hỏa hoạn, hệ thống điều hòa bị hỏng, và trong trường hợp Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sàn Xây Dựng cần lau chùi các cửa đó.
- 13.10.** Đảm bảo rằng Điện Tích Sàn Xây Dựng không có côn trùng. Trong trường hợp Điện Tích Sàn Xây Dựng có côn trùng, Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sàn Xây Dựng bằng chi phí của mình phải thực hiện việc diệt trừ côn trùng tại Điện Tích Sàn Xây Dựng.
- 13.11.** Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sàn Xây Dựng có trách nhiệm nghiêm chỉnh chấp hành các quy định về phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật và do Chủ Đầu Tư ban hành tùy từng thời kỳ. Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sàn Xây Dựng đảm bảo các đại lý, nhân viên, khách mời, nhà thầu của mình không hút thuốc, vứt mẩu thuốc còn cháy, tàn lửa vào thùng rác, không lập bàn thờ, thắp hương đốt nến, hóa vàng mã, đun nấu, đốt lửa ... tại Điện Tích Sàn Xây Dựng và khu vực khác của Khu Văn Phòng Thương Mại, trừ khi được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành cho phép.
- 13.12.** Để đảm bảo an toàn, Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sàn Xây Dựng cung cấp một chìa khóa, mã số, thẻ từ dự phòng cho Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp. Chìa khóa này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sàn Xây Dựng. Chìa khóa này chỉ được sử dụng trong các trường hợp khẩn cấp khi phát hiện nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt.. có thể gây nguy hại đối với Điện Tích Sàn Xây Dựng/Khu Văn Phòng Thương Mại nói riêng và Tòa Nhà nói chung. Trước khi mở phong bì có niêm phong, Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ liên hệ với Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sàn Xây Dựng theo một số điện thoại đã được đăng ký, chìa khóa sẽ được niêm phong lại ngay sau khi sử dụng với sự chứng kiến và xác nhận của Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sàn Xây Dựng. Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sàn Xây Dựng có trách nhiệm thông báo và cung cấp lại chìa khóa, mã số, thẻ từ nếu có thay đổi để Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành cập nhật.

13.13. Quy định về thực hiện các chương trình khuyến mại:

Đối với các chương trình khuyến mại do Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực hiện tại Diện Tích Sàn Xây Dựng, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng cam kết phải thực hiện thông báo/đăng ký “Thực hiện chương trình khuyến mại với Sở Công Thương” tới Sở Công Thương và có phê duyệt (tùy trường hợp). Đồng thời thông báo nội dung chương trình khuyến mại, thời gian thực hiện khuyến mại cho Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trước khi thực hiện. Đối với các chương trình khuyến mại được Sở Công Thương phê duyệt, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng phải thông báo cho Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để nắm thông tin và lưu.

13.14. Quy định về tổ chức các chương trình, sự kiện của Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng tại Diện Tích Sàn Xây Dựng/Khu Văn Phòng Thương Mại:

- a) Các chương trình sự kiện lớn như khai trương, sự kiện có ca múa nhạc... tại Diện Tích Sàn Xây Dựng/Khu Văn Phòng Thương Mại, phải đăng ký với Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trước 03 (ba) ngày làm việc kèm theo kịch bản chương trình và thiết kế sân khấu nếu có. Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ có trách nhiệm thông báo tới các Chủ Sở Hữu Khác hoặc người sử dụng mặt bằng kinh doanh, thương mại lân cận, đồng thời có phương án an ninh phù hợp. Trong trường hợp cần tăng cường an ninh, Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ thông báo lại cho Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng về chi phí an ninh phát sinh nếu có.
- b) Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng không được tự ý sử dụng khu vực công cộng để tổ chức các chương trình khuyến mại, sự kiện, trưng bày sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ của mình khi chưa có sự đồng ý của Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.
- c) Hình ảnh/thiết kế của chương trình khuyến mại phải đảm bảo tính thẩm mỹ và không vi phạm thuần phong mỹ tục, không được sử dụng hình ảnh mang tính chất kích thích, bạo lực, nhạy cảm hoặc liên quan đến các sản phẩm/chất gây nghiện, chất cấm.
- d) Các loại khung sân khấu (backdrop) phải có kết cấu chống đổ, đảm bảo an toàn, vững chắc và mỹ quan.
- e) Sân khấu phải được bọc thảm sạch sẽ. Đối với sân khấu có thiết kế cao trên 30cm, phải có bậc/cầu thang dẫn lên sân khấu. Bàn ghế phải có khăn phủ bàn, bọc ghế, nơ ghế đồng bộ, sạch sẽ, đẹp mắt và không rách, sờn, bạc màu.
- f) Các ổ điện và hệ thống âm thanh phải được che chắn, hệ thống đường điện phải được bao gọn gàng trong ống gen, đảm bảo an toàn và thẩm mỹ.
- g) Các quầy hàng (nếu có) phải được dựng ngay ngắn, gọn gàng. Bàn ghế của các quầy hàng phải đáp ứng yêu cầu về hình ảnh, sắp xếp gọn gàng. Mỗi quầy hàng (cả trong và ngoài trời) phải bố trí 01 (một) thùng rác để đảm bảo sạch sẽ và vệ sinh trong và sau khi sự kiện diễn ra.

- h) Âm thanh đảm bảo không ảnh hưởng đến các khu dân cư sinh sống, các căn hộ và khu vực xung quanh trong thời gian chuẩn bị cũng như thời gian diễn ra sự kiện.
- i) Khu vực tổ chức chương trình/sự kiện phải được đảm bảo về an ninh, phòng cháy chữa cháy và vệ sinh.

13.15. Quy định đối với khách hàng mua sắm và sử dụng dịch vụ tại Điện Tích Sàn Xây Dựng/Khu Văn Phòng Thương Mại

- a) Tuân thủ các quy định chung về an ninh, trật tự, văn minh mua sắm tại Điện Tích Sàn Xây Dựng/Khu Văn Phòng Thương Mại;
- b) Đậu đỗ xe đúng nơi quy định;
- c) Chịu trách nhiệm về pháp lý và đền bù thiệt hại các hư hại tài sản khu vực công cộng, Điện Tích Sàn Xây Dựng và tổn thương cơ thể đối với người khác do mình gây ra;
- d) Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền trục xuất các khách hàng mua sắm có hành vi gây rối, mất trật tự an ninh công cộng ra khỏi Khu Văn Phòng Thương Mại.

Điều 14. Bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng

Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sàn Xây Dựng theo ủy quyền hoặc thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng sẽ, bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Điện Tích Sàn Xây Dựng kể từ ngày bàn giao/nhận bàn giao Điện Tích Sàn Xây Dựng tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Điện Tích Sàn Xây Dựng theo quy định sau:

- 14.1.** Loại hình và phạm vi bảo hiểm bao gồm (i) Bảo hiểm trách nhiệm công cộng, với mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu là 05 (năm) tỷ đồng hoặc mức giới hạn trách nhiệm cao hơn do Bên Bán/Chủ Đầu Tư, Ban Quản Lý quy định tùy từng thời điểm, cho mỗi tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất trong suốt thời hạn bảo hiểm, để bảo hiểm cho toàn bộ số tiền mà Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sàn Xây Dựng có trách nhiệm pháp lý phải bồi thường cho các tổn thất, thiệt hại về người và tài sản gây ra đối với Bên Bán/Chủ Đầu Tư cũng như các bên thứ ba khác, và (ii) Bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với khu vực sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng.
- 14.2.** Đối với trang thiết bị nội thất và tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quản lý, hoặc sử dụng của Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sàn Xây Dựng, Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sàn Xây Dựng tự chịu trách nhiệm mua, duy trì, giải quyết Bảo hiểm mọi rủi ro tài sản và chịu mọi rủi ro đối với tài sản đó.
- 14.3.** Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sàn Xây Dựng sẽ phải cung cấp cho Bên Bán/Chủ Đầu Tư, Ban Quản Lý một bản sao y bản chính hợp đồng bảo hiểm và biên lai nộp phí bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sàn Xây Dựng trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày bắt đầu thời hạn bảo hiểm (nhưng trong mọi trường hợp không quá bốn mươi lăm (45) ngày sau ngày bàn giao/nhận bàn giao Điện Tích Sàn Xây Dựng và trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày gia hạn của hợp đồng bảo hiểm). Nếu Chủ Sở Hữu Điện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sàn Xây Dựng không thực hiện

mua bảo hiểm trong thời hạn theo thông báo của Bên Bán và/hoặc Ban Quản Lý, Bên Bán và/hoặc Ban Quản Lý có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác.

- 14.4.** Trong các trường hợp: (i) toàn bộ hay bất cứ phần tài sản nào của bên thứ ba bị thiệt hại, và/hoặc (ii) bất kỳ tổn thương cá nhân nào gây ra cho bên thứ ba, nhưng số tiền bảo hiểm không thể thu được do việc vi phạm của Chủ Sở Hữu Điện Tích Sản Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sản Xây Dựng đối với bất kỳ điều khoản, quy định nào của Nội Quy này hay Hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Điện Tích Sản Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sản Xây Dựng, hoặc số tiền bảo hiểm không thể thu được do vượt quá giới hạn trách nhiệm của Hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Điện Tích Sản Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sản Xây Dựng, hoặc số tiền bảo hiểm thu được không đủ để bồi thường thiệt hại/tổn thất phát sinh, thì Chủ Sở Hữu Điện Tích Sản Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sản Xây Dựng phải trả cho bên thứ ba khoản thiếu hụt đó.
- 14.5.** Trong bất kỳ trường hợp và không xét đến bất kỳ nguyên nhân/lý do nào, nếu Chủ Sở Hữu Điện Tích Sản Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sản Xây Dựng không mua bảo hiểm thì Chủ Sở Hữu Điện Tích Sản Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sản Xây Dựng phải chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật và trước bất kỳ bên thứ ba nào về các tổn thất, thiệt hại phát sinh từ các rủi ro xảy ra tại Điện Tích Sản Xây Dựng.

Điều 15. Đậu xe, lưu thông xe

- 15.1.** Chủ Sở Hữu Điện Tích Sản Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sản Xây Dựng, tùy thực trạng của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, có quyền đỗ xe tại khu vực đỗ xe của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư/Dự Án. Các loại xe sẽ không được cấp một ô/vị trí để xe thường xuyên (nghĩa là không cố định/chiếm giữ độc quyền); Chủ Sở Hữu Điện Tích Sản Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sản Xây Dựng không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại chỗ để xe trong khu vực để xe. Bên Bán/Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ cấp thẻ xe cho Chủ Sở Hữu Điện Tích Sản Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sản Xây Dựng để được phép ra, vào khu vực đỗ xe thuộc Tòa Nhà/Nhà Chung Cư/Dự Án. Các Chủ Sở Hữu Điện Tích Sản Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sản Xây Dựng có nghĩa vụ chấp hành, thực hiện các quy định liên quan đến việc nộp phí trông giữ xe cho Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.
- 15.2.** Tùy theo quy hoạch chung của Khu Văn Phòng Thương Mại, Chủ Sở Hữu Điện Tích Sản Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sản Xây Dựng phải tuân thủ đúng các quy định về nơi và giờ đỗ xe, giữ xe và có trách nhiệm hướng dẫn khách hàng/nhà thầu/nhân viên của mình tuân thủ đúng các quy định đỗ xe của Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành tại từng thời điểm.
- 15.3.** Chủ Sở Hữu Điện Tích Sản Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sản Xây Dựng tuân thủ đúng các quy định dừng, đỗ xe của Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành tại từng thời điểm; Chủ Sở Hữu Điện Tích Sản Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sản Xây Dựng và khách hàng/nhà thầu/nhân viên của mình không được cản trở lối ra vào Khu Văn Phòng Thương Mại, đường lưu thông hoặc các khu vực công cộng khác trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.
- 15.4.** Đối với các tuyến đường, lối đi được quy hoạch để đi bộ, Chủ Sở Hữu Điện Tích Sản Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Điện Tích Sản Xây Dựng và khách hàng/nhà thầu/nhân viên của mình không được phép chạy xe, dẫn xe, dừng/đỗ xe.

- 15.5.** Khi điều khiển xe lưu thông trong các khu vực được phép lưu thông, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng và khách hàng/nhà thầu/nhân viên của mình phải giảm tốc độ và tuân thủ các bảng hướng dẫn giao thông. Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng và khách hàng/nhà thầu/nhân viên của mình phải đỗ xe đúng nơi quy định, không được sử dụng chỗ đỗ xe vào mục đích khác hoặc sử dụng cho mục đích riêng của mình.
- 15.6.** Trong trường hợp tổ chức sự kiện hoặc vì mục đích chung của Khu Văn Phòng Thương Mại, nếu Bên Bán/Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, bằng việc thông báo trước cho Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng, tiến hành quy hoạch một phần hoặc toàn bộ khu vực đường đi hoặc kẻ vạch hạn chế lưu thông hoặc ngăn cấm lưu thông trong một khoảng thời gian nhất định thì Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng có nghĩa vụ tuân thủ các quy định, hướng dẫn của Bên Bán/Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong việc phân làn và lưu thông tại Khu Văn Phòng Thương Mại/Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.

Điều 16. Trách nhiệm chung của tất cả Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng, Chủ Sở Hữu Khác

- 16.1.** Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các hướng dẫn, và yêu cầu mà Bên Bán/Chủ Đầu Tư, Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đưa ra có liên quan đến:
- a) Việc tuân thủ và thực hiện Nội Quy này, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư/Bản Nội Quy Tòa Nhà; và
 - b) Việc quản lý, điều hành và sử dụng Khu Văn Phòng Thương Mại, sử dụng Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và mọi vấn đề có liên quan.
- 16.2.** Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các hướng dẫn, quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư/Bản Nội Quy Tòa Nhà được Hội Nghị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư thông qua.
- Để làm rõ, việc tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư/Bản Nội Quy Tòa Nhà được Hội Nghị Tòa Nhà/Nhà Chung Cư thông qua không làm thay đổi, chấm dứt, hủy bỏ bất kỳ quy định nào của Nội Quy này.
- 16.3.** 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 chủ sở hữu, người sử dụng tại Khu Văn Phòng Thương Mại, Tòa Nhà/Nhà Chung Cư/Dự Án và/hoặc các chủ thể khác.
- 16.4.** 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 Bên Bán và/hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với Bên Bán và/hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy, tham gia diễn tập phòng cháy, chữa cháy định kỳ hàng năm của Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.
- 16.5.** Nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện đúng các quy định của pháp luật Việt Nam như đăng ký kinh doanh, tuân thủ các điều kiện về các ngành nghề kinh doanh v.v...;
- 16.6.** Phải thông báo ngay cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành về bất kỳ vi phạm nào đối với Nội Quy của bất kỳ Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng hoặc Chủ Sở Hữu Khác hay bất kỳ hành vi nào có ảnh hưởng nghiêm trọng hay gây hư hỏng, thiệt hại cho các Chủ Sở

Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng/Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng/Chủ Sở Hữu Khác, Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư hoặc hành vi có ảnh hưởng đến sự an toàn, an ninh trật tự chung, sức khỏe, vệ sinh môi trường của các diện tích khác trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư mà mình biết hay phát hiện được.

- 16.7.** 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 Diện Tích Sàn Xây Dựng.
- 16.8.** Tự chi trả các chi phí về thiết kế và bày trí Diện Tích Sàn Xây Dựng và chi phí lắp đặt thêm thiết bị, hệ thống kỹ thuật (điện, điều hòa không khí, vệ sinh...) hay các vật liệu, trang thiết bị bên trong Diện Tích Sàn Xây Dựng sau khi được Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành phê duyệt bằng văn bản.
- 16.9.** Có trách nhiệm phối kết hợp chặt chẽ cùng với Bên Bán/Chủ Đầu Tư, Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Ban Quản Trị trong các hoạt động vì mục đích chung cho Tòa Nhà/Nhà Chung Cư và Khu Văn Phòng Thương Mại, 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 Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia, thực hiện.
- 16.10.** Đăng ký với Bên Bán/Chủ Đầu Tư, Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Bên Bán/Chủ Đầu Tư, Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Bên Bán/Chủ Đầu Tư, Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để cập nhật.
- 16.11.** Nghiêm chỉnh chấp hành và tuân thủ các quy định của pháp luật Việt Nam trong quá trình quản lý, sử dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng và thực hiện các hoạt động tại Khu Văn Phòng Thương Mại, Tòa Nhà/Nhà Chung Cư.

CHƯƠNG III

XỬ LÝ VI PHẠM VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Điều 17. Xử lý vi phạm

Không phụ thuộc vào các chế tài khác quy định tại Nội Quy này, nếu Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng vi phạm một trong các quy định trong Nội Quy này thì Bên Bán/Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền thực hiện một hoặc nhiều biện pháp như sau:

- 17.1.** Ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ, điện/nước đối với Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng đó;
- 17.2.** Yêu cầu Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác.

Trường hợp không khắc phục hoặc không hoàn thành việc khắc phục theo thời hạn của Bên Bán/Chủ Đầu Tư hoặc của Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Bên Bán/Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ tự khắc phục hậu quả của các vi phạm đó và Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng có trách nhiệm hoàn trả chi phí khắc phục này cho Bên Bán/Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;

- 17.3.** Yêu cầu Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng thanh toán khoản tiền phạt vi phạm theo mức phạt được Bên Bán hoặc Ban Quản Lý quy định vào từng thời điểm được áp dụng;
- 17.4.** Yêu cầu Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng tháo dỡ các hạng mục, thiết bị được đặt/để/treo/phơi/lắp đặt không đảm bảo mỹ quan chung của Khu Văn Phòng Thương Mại và/hoặc không phù hợp với quy định tại Nội Quy này và/hoặc quy định của Bên Bán/Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành tại từng thời điểm;
- 17.5.** Thực hiện các biện pháp cần thiết khác và/hoặc theo quy định của pháp luật để ngăn chặn, khắc phục và/hoặc giảm thiểu thiệt hại từ vi phạm.

17.6. Các mức xử lý vi phạm¹⁰:

Các Bên tại đây đồng ý và chấp nhận rằng, trường hợp Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng, Chủ Sở Hữu Khác vi phạm Nội Quy này, bên cạnh các chế tài được quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, Nội Quy này, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư/Bản Nội Quy Tòa Nhà và các quy định, nội quy khác, Bên Bán/Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền áp dụng và người vi phạm có nghĩa vụ thực hiện/chấp nhận những quy định về mức xử lý vi phạm sau đây:

Stt	Nội dung vi phạm	Quy định xử lý vi phạm và bồi thường	
		Lần 1, Lần 2	Từ Lần 3 trở đi
	VI PHẠM QUẢN LÝ HÀNH CHÍNH		
1	Không khóa cửa/niêm phong diện tích thuê trước khi về.	Lần 1 (L1): Nhắc nhở. Lần 2 (L2): Lập biên bản, gửi văn bản nhắc nhở.	Lập biên bản, gửi văn bản và phạt vi phạm 500.000 đồng/lần vi phạm.
2	Treo biển quảng cáo/đặt biển quảng cáo, standee bên ngoài phần diện tích thuê, sử dụng diện tích công cộng/phát tờ rơi... khi chưa được sự cho phép của Ban Quản Lý.	L1: Nhắc nhở, yêu cầu tháo dỡ, khắc phục vi phạm. L2: Lập biên bản, gửi văn bản nhắc nhở và đưa ra thời hạn khắc phục trong vòng 24h.	Lập biên bản, tháo dỡ biển quảng cáo, thu hồi standee, gửi văn bản và phạt 500.000 đồng/1 hành vi vi phạm. Yêu cầu bồi thường chi phí quản lý, chi phí thuê nhân công di dời và các thiệt hại khác.

¹⁰ Các mức xử lý vi phạm tại đây chỉ mang tính tham khảo. Mức xử lý vi phạm áp dụng theo chính sách được phê duyệt tại từng thời điểm.

Stt	Nội dung vi phạm	Quy định xử lý vi phạm và bồi thường	
		Lần 1, Lần 2	Từ Lần 3 trở đi
3	Không chuyển các hồ sơ pháp lý được yêu cầu như tài liệu thiết kế, chìa khóa dự phòng, bảo hiểm gian hàng của diện tích thuê...đến Ban Quản Lý đúng hạn.	L1, L2: Gửi văn bản nhắc nhở có đưa ra thời gian khắc phục.	Gửi văn bản nhắc nhở và phạt 200.000 đồng/lần vi phạm.
4	Làm việc ngoài khung giờ quy định mà không đăng ký trước với Ban Quản Lý.	L1, L2: Lập biên bản và gửi văn bản nhắc nhở.	Lập biên bản, gửi văn bản và phạt vi phạm 500.000 đồng/lần vi phạm.
5	Đóng cửa gian hàng trước thời gian quy định. Mở cửa gian hàng sau thời gian quy định. Trừ những trường hợp đã được Ban Quản Lý cho phép.	L1: Lập biên bản, gửi văn bản nhắc nhở. L2: Lập biên bản, gửi văn bản nhắc nhở và phạt 500.000 đồng/lần vi phạm.	Lập biên bản, gửi văn bản nhắc nhở và phạt 1.000.000 đồng/lần vi phạm Yêu cầu Khách thuê gửi văn bản cam kết không tái phạm theo các điều khoản thỏa thuận. Tổng số lần vi phạm được tính trong mỗi 03 tháng.
6	Bỏ trống gian hàng không có người trông coi. Tụ tập ăn uống, đánh bài, ngủ, tụ tập trò chuyện, đùa giỡn gây mất trật tự bên trong gian hàng và ngoài gian hàng. Nhân viên gian hàng chèo kéo khách hàng.	L1, L2: Lập biên bản, phạt 300.000 đồng/1 hành vi vi phạm.	Lập biên bản, phạt 1.000.000 đồng/1 lần vi phạm. Tổng số lần vi phạm được tính trong mỗi 01 tháng.
5	Sử dụng thẻ ra vào không hợp lệ (không có tên trên thẻ đăng ký hoặc sử dụng thẻ của nhân viên khác)	L1: Tịch thu thẻ, từ chối việc lưu thông qua các cổng kiểm soát. Gửi văn bản nhắc nhở Từ L2 trở đi: Tịch thu thẻ, từ chối việc lưu thông qua các cổng kiểm soát. Gửi văn bản nhắc nhở. Phạt vi phạm 500.000 đồng/lần vi phạm.	
6	Nhân viên gian hàng đánh nhau trong Khu Văn Phòng Thương Mại, có hành vi gian lận, không trung thực	Lập biên bản đề nghị không đồng ý cho nhân viên vi phạm làm việc tại Khu Văn Phòng Thương Mại và chuyển cơ quan chức năng/cơ quan có thẩm quyền xử lý.	
7	Niêm yết giá bán bằng ngoại tệ (Gian hàng chỉ được phép niêm yết giá bằng tiền VNĐ), trừ các trường hợp được pháp luật cho phép.	L1: Lập biên bản, phạt 2.000.000 đồng/1 lần vi phạm. L2: Lập biên bản, phạt 5.000.000 đồng/1 lần vi phạm.	Lập biên bản, phạt 10.000.000 đồng/1 lần vi phạm.
8	Hoạt động kinh doanh trái với quy định của pháp luật (hàng không rõ nguồn gốc xuất xứ, hàng nhái, hàng giả, hàng cấm...).	L1, L2: Lập biên bản và yêu cầu gian hàng thu hồi tất cả những loại hàng hóa này.	Xử lý theo quy định Hợp Đồng và chuyển cơ quan pháp luật xử lý.

Stt	Nội dung vi phạm	Quy định xử lý vi phạm và bồi thường	
		Lần 1, Lần 2	Từ Lần 3 trở đi
11	Tổ chức khuyến mãi, niêm yết giá khuyến mại, giảm giá nhưng không thực hiện việc đăng ký, thông báo, công bố, báo cáo và các yêu cầu khác (nếu có) theo quy định pháp luật.	L1: Lập biên bản, đề nghị thu hồi niêm yết. Gửi văn bản nhắc nhở, phạt 2.000.000 đồng/1 hành vi vi phạm. Từ L2 trở đi: Lập biên bản, đề nghị thu hồi niêm yết. Gửi văn bản nhắc nhở, phạt 5.000.000 đồng/lần vi phạm.	
Lưu ý: Đối với nội dung vi phạm số 9, 10 và 11 ngoài việc Ban Quản Lý xử phạt theo quy định nêu trên thì Gian hàng phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật trong bất kỳ trường hợp nào.			
VI PHẠM QUY ĐỊNH AN TOÀN PCCC			
1	Không tắt các thiết bị điện trước khi ra về (ngoại trừ các thiết bị cần duy trì ở mức độ hoạt động tối thiểu và đã đăng ký trước với Ban Quản Lý)	L1: Nhắc nhở L2: Lập biên bản	Lập biên bản, gửi văn bản và phạt vi phạm 1.000.000 đồng/lần vi phạm.
2	Tổ chức đun nấu (ngoài mục đích kinh doanh của các gian hàng ẩm thực) trong Diện Tích Sàn Xây Dựng.	L1: Lập biên bản, gửi văn bản nhắc nhở, đưa ra thời hạn sửa chữa vi phạm Từ L2 trở đi: Lập biên bản, gửi văn bản và phạt vi phạm 2.000.000 đồng/lần vi phạm. Yêu cầu bồi thường chi phí quản lý, chi phí thuê nhân công và các thiệt hại khác nếu Ban Quản Lý phải cho người thu dọn.	
3	Đốt, thắp, giữ lửa (ví dụ như thắp hương, đốt vàng mã...) tại Diện Tích Sàn Xây Dựng trừ hoạt động đã đăng ký với Ban Quản Lý và được chấp thuận.		
4	Cản trở, che chắn các phương tiện PCCC. Kho chứa hàng bừa bộn, sắp xếp hàng hoá che khuất các thiết bị chữa cháy tự động, có nhiều chất liệu, vật liệu có khả năng gây nguy cơ cháy nổ.		
5	Sử dụng điện quá tải, ổ cắm điện vỡ, dây điện không đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật của Ban Quản Lý (cũ, nát, rò điện, dây điện có từ 2 mối nối trở lên, không đủ công suất), các mối nối, cầu dao phát nóng gây tổn thất điện. Tự ý câu mắc điện không đảm bảo an toàn (không có ổ cắm, để hở mối nối...). Không tuân thủ quy định về việc trang bị chống rò điện (ELCB).	L1: Lập biên bản, gửi văn bản và phạt vi phạm 1.000.000 đồng/1 hành vi vi phạm, Ban Quản lý Tòa nhà có quyền quyết định cắt điện ngay nếu cần thiết để đảm bảo an toàn Từ L2 trở đi: Lập biên bản, gửi văn bản và phạt vi phạm 2.000.000 đồng/hành vi vi phạm.	
6	Nhân viên hút thuốc trong Diện Tích Sàn Xây Dựng, Tòa Nhà hoặc cho phép khách hút thuốc tại các khu vực cấm hút thuốc.	L1: Lập biên bản, phạt 200.000 đồng/1 lần vi phạm. Từ L2 trở đi: Lập biên bản, phạt 500.000 đồng/1 lần vi phạm.	
7	Không tuân thủ quy trình vận hành hệ thống Gas trong gian hàng	Ngưng kinh doanh tối thiểu 01 ngày (vẫn tính tiền thuê và và các phụ phí liên quan bình thường)	

Stt	Nội dung vi phạm	Quy định xử lý vi phạm và bồi thường	
		Lần 1, Lần 2	Từ Lần 3 trở đi
	VI PHẠM QUY ĐỊNH VỀ VỆ SINH, RÁC THẢI		
1	Vứt rác không đúng nơi qui định, không đúng thời gian quy định	L1: Nhắc nhở L2: Lập biên bản, gửi văn bản nhắc nhở và phạt 500.000 đồng/lần vi phạm.	Lập biên bản, gửi văn bản và phạt vi phạm 1.000.000 đồng/lần vi phạm.
2	Không lọc rác thải, làm tắc cống thoát nước	L1: Phạt 5.000.000 đồng/lần vi phạm, yêu cầu GH gửi văn bản cam kết không tái phạm và khắc phục ngay. Từ L2 trở đi: Lập biên bản, gửi văn bản và phạt 10.000.000 đồng/lần vi phạm.	
3	Không vệ sinh khu vực thuê, gian hàng, khu vực bếp và khu thực phẩm để tránh ảnh hưởng đến mỹ quan chung và phát sinh côn trùng.	Phạt 500.000 đồng/ lần vi phạm, yêu cầu chủ sở hữu/người sử dụng gửi văn bản cam kết không tái phạm và khắc phục ngay	Phạt 1.000.000 đồng/lần vi phạm.
4	Sử dụng thực phẩm không đảm bảo an toàn thực phẩm (thực phẩm bị ôi thối, hết hạn sử dụng...)	L1: Lập biên bản vi phạm. Phạt vi phạm 1.000.000 đồng/lần vi phạm. Trong trường hợp gây ngộ độc thực phẩm cho thực khách, gian hàng phải chịu hoàn toàn mọi trách nhiệm pháp lý cũng như đền bù thiệt hại Từ L2 trở đi: Lập biên bản phạt 5.000.000 đồng/lần vi phạm và chuyển cơ quan pháp luật giải quyết cho người bị thiệt hại.	
5	Không thực hiện đúng quy định về việc đăng ký cấp giấy chứng nhận đạt tiêu chuẩn vệ sinh, an toàn thực phẩm	L1, L2: Lập biên bản, phạt 1.000.000 đồng/1 lần vi phạm. Yêu cầu đăng ký đúng quy định	Lập biên bản, gửi văn bản và phạt vi phạm 5.000.000 đồng/lần vi phạm.
4	Không thu gom, vệ sinh bể mỡ theo quy định, hoặc không thực hiện việc bảo trì vệ sinh hệ thống hút khói, mùi tại Diện Tích Sàn Xây Dựng ít nhất 6 tháng/lần.	L1, L2: Phạt 1.000.000 đồng/ lần vi phạm, yêu cầu chủ sở hữu/người sử dụng gửi văn bản cam kết không tái phạm.	Phạt 5.000.000 đồng/ lần vi phạm.
	VI PHẠM VỀ VẬN CHUYỂN HÀNG HÓA		

Stt	Nội dung vi phạm	Quy định xử lý vi phạm và bồi thường	
		Lần 1, Lần 2	Từ Lần 3 trở đi
1	- Vận chuyển hàng không đúng khung giờ, lối ra vào và quy cách quy định. - Kéo lê thùng hàng hoặc ấn trực tiếp trên mặt sàn dẫn đến việc gây xước bề mặt sàn hoặc ảnh hưởng tới những người đi xung quanh. Mang rác hàng hóa công kênh lên thang cuốn. - Vận chuyển hàng thực phẩm, nước đá... không có nắp đậy, gây bốc mùi, chảy nước xuống sàn.	L1: Nhắc nhở L2: Lập biên bản, gửi văn bản nhắc nhở. Yêu cầu dừng và chấm dứt các hành vi vi phạm, đền bù thiệt hại, nếu có.	Lập biên bản, gửi văn bản và phạt vi phạm 500.000 đồng/1 hành vi vi phạm. Yêu cầu dừng và chấm dứt các hành vi vi phạm, đền bù thiệt hại nếu có.
CÁC HÀNH VI VI PHẠM NỘI QUY VÀ VI PHẠM CÁC QUY ĐỊNH KHÁC			
1	Các hành vi khác vi phạm Nội Quy	L1: Nhắc nhở. Yêu cầu dừng và chấm dứt các hành vi vi phạm. L2: Lập biên bản, gửi văn bản nhắc nhở, yêu cầu dừng hành vi vi phạm. Yêu cầu đền bù thiệt hại, nếu có.	Từ L3 trở đi: Lập biên bản, gửi văn bản và phạt vi phạm 1.000.000 đồng/1 hành vi vi phạm. Yêu cầu dừng và chấm dứt các hành vi vi phạm, đền bù thiệt hại, nếu có.
2	Các hành vi khác vi phạm các văn bản, quy định khác của Bên Bán/Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý được niêm yết hoặc được thông báo đến chủ sở hữu/người sử dụng vào từng điểm.	Hình thức xử lý thực hiện theo văn bản, quy định nêu tại các văn bản, quy định đó. Trường hợp không có quy định thì xử lý như sau: L1, L2: nhắc nhở, lập biên bản yêu cầu dừng hành vi vi phạm. Yêu cầu đền bù thiệt hại, nếu có. Từ L3 trở đi: Lập biên bản, gửi văn bản và phạt vi phạm 1.000.000 đồng/1 hành vi vi phạm. Yêu cầu dừng và chấm dứt các hành vi vi phạm, đền bù thiệt hại, nếu có.	

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

- 18.1.** Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong Khu Văn Phòng Thương Mại sẽ do tòa án có thẩm quyền giải quyết.
- 18.2.** Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Khu Văn Phòng Thương Mại và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà/Nhà Chung Cư, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Khu Văn Phòng Thương Mại được giải quyết bằng phương thức hoà giải, thương lượng. Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có trách nhiệm làm trung gian hoà 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 tòa án có thẩm quyền.

CHƯƠNG IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 19. Điều khoản thi hành

- 19.1.** Nội Quy này là một phần không tách rời của Hợp Đồng Mua Bán và có hiệu lực ràng buộc trách nhiệm, nghĩa vụ của Bên Mua/Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng.
- 19.2.** Xuất phát từ lợi ích chung, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng và Chủ Sở Hữu Khác cam kết thực hiện đúng các quy định của Nội Quy này.
- 19.3.** Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa Nội Quy này và các văn bản thỏa thuận riêng được ký giữa Bên Bán/Chủ Đầu Tư và Bên Mua/Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng thì văn bản thỏa thuận riêng sẽ được ưu tiên áp dụng.
- 19.4.** Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa Nội Quy này và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư/Bản Nội Quy Tòa Nhà thì các quy định tại Nội Quy này được ưu tiên áp dụng. Tuy nhiên, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng, Chủ Sở Hữu Khác vẫn có nghĩa vụ tuân thủ các quy định không gây mâu thuẫn hoặc quy định vì lợi ích chung của Khu Văn Phòng Thương Mại, Tòa Nhà/Nhà Chung Cư được quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư/Bản Nội Quy Tòa Nhà.
- 19.5.** Các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng, Khu Văn Phòng Thương Mại chưa/không được quy định tại Nội Quy này sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật và/hoặc quy định của Bên Bán/Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm.
- 19.6.** Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng cam kết, khi chuyển nhượng lại Diện Tích Sàn Xây Dựng cho bên thứ ba khác, Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng có nghĩa vụ thông báo cho bên thứ ba nhận chuyển nhượng các quy định của Nội Quy này. Bên thứ ba nhận chuyển nhượng có quyền sở hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng phải có văn bản cam kết (ghi trong hợp đồng chuyển nhượng hoặc bằng một văn bản riêng gửi Chủ Đầu Tư hoặc gửi Ban Quản Lý được chỉ định) về việc sẽ tuân thủ đầy đủ các quy định trong Nội Quy này và kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng theo các hợp đồng/thỏa thuận mà Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng đã tham gia.
- 19.7.** Chủ Đầu Tư/Bên Bán có thể, tại từng thời điểm, thực hiện sửa đổi/bổ sung quy định của Nội Quy này và sẽ thông báo cho Chủ Sở Hữu Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Bên Sử Dụng Diện Tích Sàn Xây Dựng, Chủ Sở Hữu Khác trước tối thiểu 30 (ba mươi) ngày trước ngày áp dụng quy định được sửa đổi.

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

*(Ký, ghi rõ họ và tên; đóng dấu nếu là
tổ chức/pháp nhân)*